

STUDIO D'INGEGNERIA C.N.G.

Dott. Ing. Cesare Graziano

Contrada Rombolello, 1 - 89040 CAMINI (RC)

☎ 338 8956935

Pec: cesarenicola.graziano@ingpec.eu e – mail: graziano.cesare@alice.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
- Perizia integrativa -

TRIBUNALE CIVILE DI LOCRI

Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare

N. R.G.ES. 17/2018

G.E. :

Creditore procedente

“.....”

Debitore

“.....”

IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)

RELAZIONE

- paragrafi in oggetto –

PREMESSA.....	pag. 2
- Elencazione dei quesiti.....	pag. 2
DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO.....	pag. 3
ANALISI DEL DEGRADO.....	pag. 4
OPERE DI SCUREZZA DEL BENE DI CUI AL LOTTO N. 22.....	pag. 5
STIMA DEI COSTI.....	pag. 5
CONCLUSIONI.....	pag. 6



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto dott. Ing. **Cesare GRAZIANO**, iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Reggio Calabria e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Locri (RC), riceveva incarico dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED] di redigere la consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 17/2018 R.G.ES., promossa da [REDACTED] (creditore procedente) contro [REDACTED] (debitore esecutato).

Ad evasione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto, in data 24/01/2022 forniva al signor Giudice la propria consulenza tecnica composta dalla relazione di perizia e dalla documentazione complementare in allegato.

Con disposizione dall'Ill.mo G. Es. [REDACTED], notificata attraverso sistema di posta elettronica certificata, il sottoscritto Ing. Cesare Graziano veniva invitato ad integrare la suddetta relazione con un'ulteriore perizia integrativa.

La necessità della perizia integrativa de quo, è scaturita a seguito della istanza in data 12/11/2024 avanzata all'Ill.mo G. Es. [REDACTED] dal Custode Giudiziario avvocato [REDACTED], nella quale segnalava, con relazione del 16/11/2022, la necessità di provvedere alla messa in sicurezza del bene di cui al LOTTO 22 (posto all'ultimo piano di un fabbricato di maggiore consistenza) in ragione del concreto (e ancora attuale) pericolo di crollo del relativo balcone, sul quale veniva rilavata la presenza di profonde e diffuse crepe.

Con provvedimento del 18/11/2022 il G. Es., autorizzava il Custode Giudiziario al posizionamento di transenne per delimitare la zona pericolante.



Pertanto, il G. Es. [REDACTED] in data 14/11/2024 autorizzava l'integrazione della stessa perizia di stima alla luce dei rilievi riscontarti dal Custode Giudiziario, volta alla

"quantificazione dei costi necessari alla messa in sicurezza dei beni così da consentire al ceditore procedente di determinarsi nel senso o di sopportare direttamente quei costi o di esprimere rinunciare parziale alla procedura"

Il sottoscritto, previo contatto telefonico con il Custode Giudiziario [REDACTED], concordava l'accesso agli immobili pignorati siti in Comune di [REDACTED], presso gli immobile oggetto del pignoramento sito in contrada Lacchi, per il giorno 28/11/2024 alle ore 11:30.

Il giorno 28/11/2024 all'ora stabilita, il sottoscritto e il Custode Giudiziario procedevano all'accesso all'immobile oggetto di perizia integrativa.

Nel corso della visita, oltre ad una ricognizione generale, si sono eseguiti i rilievi necessari per potere fornire esauriente risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice.

Alle ore 12,05 il sottoscritto chiudeva le operazioni peritali, ritenendo concluso il sopralluogo. Ha, quindi, redatto apposito verbale (*Cfr. allegati*) che è stato sottoscritto dagli intervenuti.

2. DESCRIZIONE GENERALE DEL CONTESTO

Prendendo quale riferimento il pianerottolo d'arrivo del piano quarto di un fabbricato di maggior consistenza, l'immobile in questione, descritto nel dettaglio, nella Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio del 24/01/2022 si trova sul lato destro salendo le rampe della scala denominata A. Detto immobile è contraddistinto nel N.C.E.U. [REDACTED] dai seguenti dati identificativi: Foglio 39, part. 150, sub 29, piano 4°, cat. F/3 (fabbricato in corso di costruzione).

Il fabbricato ove trovasi l'appartamento in esame è realizzato con struttura intelaiata in cemento armato e solai in laterocemento.

L'appartamento in questione dispone di un lastrico solare, protetto da parapetto strutturato.

L'intero parapetto risulta in pessimo stato di manutenzione, con particolare gravità sulla parte di parapetto orientato verso mare, ove evidente sono alcuni segnali cui prestare attenzione (rigonfiamento e distacco diffuso di alcune parti, fessurazioni, etc.), ed ove, in particolare, si sono verificati i fenomeni di distacco all'incrocio dello stesso con i parapetti ad esso ortogonali.

3. L'ANALISI DEL DEGRADO

Il degrado manifestatosi principalmente sul parapetto orientato verso mare - per come si è accennato - consiste in due lesioni di distacco in prossimità di ognuno degli incroci con i due parapetti ad essa ortogonale, con conseguente fuori piombo dello stesso (*Cfr. foto allegate*). Questa situazione potrebbe portare in un prossimo futuro al cosiddetto fenomeno di "ribaltamento (roking) " del parapetto, con conseguente pericolo per i residenti e per quelli che sono di passaggio sul piazzale antistante¹.

Pertanto, tralasciando lavori di manutenzione agli altri parapetti - seppure necessari -, lo scrivente ritiene urgente, per la messa in sicurezza dei luoghi, la rimozione e successiva ricostruzione del parapetto in argomento.

L'esecuzione va affidata ad impresa con esperienza maturata in lavorazioni analoghe e seguita da una Direzione Lavori.

¹ Questa situazione si verifica generalmente per la carenza di connessione negli incroci tra le pareti ortogonali

4. OPERE DI MESSA IN SICUREZZA DEL BENE DI CUI AL LOTTO 22

Per assolvere compiutamente al mandato conferito dando, altresì, risposta al quesito posto dall'Ill.mo G.E., il sottoscritto CTU ritiene che, per mettere in sicurezza il bene di cui al lotto 22, sia indispensabile - perché non è da escludere in un prossimo futura un eventuale crollo - la demolizione del parapetto orientato verso mare e successiva sua ricostruzione.

Trattasi di interventi da eseguirsi in quota, pertanto, dovrà utilizzarsi idonea piattaforma aerea².

5. STIMA DEI COSTI

Le opere e le lavorazioni necessarie per mettere in sicurezza il lotto 22 e, dunque, l'eliminazione definitiva del pericolo sono descritte, nel dettaglio, in ciascuna delle categorie di lavoro contenute nel computo metrico estimativo allegato alla presente relazione.

Il costo come sopra determinato è al netto dell'IVA al 22%, come per legge, pari a €3804,90 (diconsi Euro TremilaOttocentoQuattro/90). Sono esclusi l'onorario e spese per la Direzione Lavori e/o il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, presuntivamente pari ad € 1000,00 al netto degli oneri riflessi.

Per la determinazione dei prezzi unitari di seguito indicati è stato preso a riferimento il Prezziario regionale della Calabria 2024 .

Laddove i prezzi applicati si discostino dal Prezziario oppure si riferiscano a voci e categorie di lavori non contenute nello stesso, essi sono il risultato di indagini di mercato effettuate sulla base di lavori analoghi realizzati recentemente

² L'uso delle piattaforme in cantiere è sempre più diffuso, dal momento che - a differenza dei ponteggi - permettono di operare in maniera più veloce e concentrarsi su lavori che nel tempo si sviluppano con grande progressione.

5. CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto e rimane a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rassegna la presente consulenza tecnica composta da n. 06 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici oltre n. 4 allegati.

La presente relazione, in uno con gli allegati, viene depositata in cancelleria attraverso il Gestore dei Servizi Telematici del Ministero della Giustizia ai sensi del D.L. 179/2012.

ALLEGATI:

- N. 1 - Verbale di sopralluogo;
- N. 2 - Pianta di rilievo di perizia;
- N. 3 - Documentazione fotografica;
- N. 4 - Computo metrico - estimativo

Camini, lì 05/12/2024



IL C.T.U

(Dr. Ing. Cesare Graziano)

