

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo Gen. N° 110 anno 2009

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Ferretti

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il C.T.U.

Ing. Matteo Gualano



CAPITOLO 1 - PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Matteo Gualano**, iscritto all'ordine degli ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno al n. 1255, con studio a Cupra Marittima (AP) in Via Aldo Moro n°10, iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di questo Tribunale, è stato nominato C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare, con provvedimento del 3 aprile dell'anno 2017, a seguito della comunicazione del 23 marzo 2017 del precedente C.T.U. Geom. Lorenzo Pieretti con la quale manifestava di non poter “ *entrare nel merito su eventuali opere di messa in sicurezza o di manutenzione da eseguire sulla struttura portante dello stesso, opere per le quali la progettazione e la direzione dei lavori debbono essere seguite da una figura professionale come quella di un ingegnere strutturista*”.

Pertanto vista la comunicazione del Geom Pieretti, in data 3 aprile 2017 l'Ill.mo Sig. Giudice, Dott. Francesco Ferretti nominava nuovo C.T.U. il sottoscritto Ing Matteo Gualano nel procedimento di esecuzione immobiliare con Numero di Registro Generale 110/2006 Es. Imm.

A seguito di nomina di C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare, io sottoscritto Ing. Matteo Gualano prestavo giuramento il giorno 5 aprile 2017, presso il Tribunale di Fermo, avanti il Cancelliere Dott. Dario Fioravanti.

Di conseguenza, alla luce delle circostanze sopra sintetizzate e della comunicazione del precedente C.T.U. Geom. Lorenzo Pieretti, il G.I. Dott. Francesco Ferretti, ha chiesto al sottoscritto di rispondere al seguente quesito: “*esaminati gli atti della procedura esecutiva, letta la perizia estimativa già depositata in atti e sentito il custode: 1 effettui il c.t.u. Sopralluogo presso l'immobile pignorato al fine di verificare e descrivere l'eventuale stato di aggravamento dello stesso, indicando le opere di urgente manutenzione che si devono rendere necessarie e quantificando la relativa spesa; 2 Proceda, ove necessario, all'aggiornamento della stima dell'immobile in base agli ordinari parametri di mercato*”.



CAPITOLO 2 - ESAME DEI FASCICOLI DI STIMA IMMOBILIARE

Preventivamente all'inizio delle operazioni di sopralluogo, il CTU ha esaminato tutti gli atti della procedura esecutiva e i documenti ritenuti necessari all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Il fascicolo redatto dal precedente CTU, Geom. Lorenzo Pieretti, è stato visionato presso il suo studio professionale, sito a Fermo in Via A. Vespucci n. 27, il giorno stesso del giuramento ed una copia del documento informatico è stato ritirato dal sottoscritto.

Molta attenzione e cura è stata posta nella lettura del fascicolo sopra citato, redatto in data 30 maggio 2012 dall'ex CTU Geom. Lorenzo Pieretti, per una corretta conoscenza dello stato di fatto della proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Nella perizia estimativa redatta dal Geom. Pieretti emergono essenzialmente due punti, di seguito riportati, dai quali è stata posta una base di ripartenza nella verifica del quadro fessurativo dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

Al **punto 2)** della perizia redatta dal Geom. Pieretti – **Individuazione degli immobili interessati dal pignoramento e loro descrizione** emerge quanto segue *“la costruzione risulta in pieno stato di abbandono, necessita di lavori di ristrutturazione globale, visto lo stato di fatiscenza in cui si trova.....Si notano fessurazioni sulla muratura portante del fabbricato principale, apparentemente dovute all'assestamento della struttura portante della costruzione, vista l'età e il tipo di struttura stessa.*

Al **punto 17)** della perizia redatta dal Geom. Pieretti – **Relazione per ciascun lotto di breve riepilogo riassuntivo delle notizie più importanti** emerge quanto segue *“all'interno del fabbricato principale sembra che siano state iniziate e poi abbandonate delle operazioni di sistemazione visto la mancanza di parte del solaio del piano primo, la presenza di un tavolato su parte del confine di proprietà con il fabbricato contiguo a quello oggetto di perizia, oltre la mancanza di parte della tramezzatura del piano primo in prossimità della porzione di solaio mancante, oltre ad altri piccoli lavori interrotti.*



CAPITOLO 3 - SOPRALLUOGO

Il giorno 8 maggio 2017 io sottoscritto CTU mi sono recato sull'immobile oggetto di verifica per effettuare un sopralluogo dettagliato del fabbricato. L'immobile è sito a Petritoli (FM) in contrada San Savino ed è individuato al Catasto dei Fabbricati al foglio 16 particella 125 ai sub. 4 e 5.

Il quadro fessurativo presente sul fabbricato è stato già rilevato dal Geom. Pieretti come riportato al punto 2) della sua perizia e dalla sua documentazione fotografica.

Ripartendo dalla documentazione fotografica effettuata in data 14 maggio 2012 dal Geom. Pieretti, unico documento valido e certo su cui basare la mia valutazione tecnica-ingegneristica, ho potuto effettuare un quadro comparativo tra lo stato di fatto da me rilevato e la situazione rilevata nel 2012.

Esternamente il fabbricato è possibile visionarlo esclusivamente sui lati sud ed est, mentre il lato nord è inaccessibile a causa della folta vegetazione che lo ricopre ed il lato ovest è posto in aderenza ad un altro fabbricato (rudere parzialmente crollato ed in stato di abbandono) ricadente su altra particella (n.123).

Il quadro fessurativo esterno presente sulle murature portanti del fabbricato è ben evidente sulla facciata sud del fabbricato. Da un confronto tra la documentazione fotografica del 2012 e la situazione attuale emerge quanto di seguito è riportato.

Le fessure esistenti alla data del 2012 sono esclusivamente dovute a degli evidenti difetti di esecuzione costruttiva e strutturale del fabbricato, amplificate dagli assestamenti strutturali che ne derivano. Sicuramente gli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia a partire dal 24 agosto 2016 e le successive repliche del 26 e 30 ottobre del 2016 per continuare con le ulteriori repliche sismiche del 18 gennaio 2017, hanno determinato, anche se in modo lieve, un aggravio ed hanno amplificato il quadro fessurativo esistente.

Pertanto a seguito del sopralluogo eseguito e dalla comparazione con la documentazione fotografica eseguita dal geom. Pieretti si è rilevato quanto segue:

- una formazione e sviluppo di ulteriori fessure sulla spalla della finestra del piano terra lato ovest (fessurazione 1) ed un ampliamento delle fessure esistenti sotto il davanzale della stessa finestra (fessurazioni 2);



- incremento dello spessore della fessura esistente con uno sviluppo a forma d'arco tra lo spigolo superiore della finestra del piano terra lato ovest e lo spigolo inferiore della finestra sovrastante (fessurazione 3) ;
- leggero incremento dello spessore della fessura che parte dallo spigolo inferiore della finestra centrale del piano primo (fessurazione 4).



Vista facciata sud – foto maggio 2012



Vista facciata sud – foto maggio 2017





Vista facciata sud – dettaglio fessure finestre lato ovest- foto maggio 2012





Vista facciata sud – dettaglio fessure finestre lato ovest- foto maggio 2017





Vista facciata sud – dettaglio fessure finestra centrale del piano primo - foto maggio 2012





Vista facciata sud – dettaglio fessure finestra centrale del piano primo - foto maggio 2017

Sempre sulla facciata sud l'ampia fessura presente tra la finestra centrale del piano primo e il cornicione di copertura, sembra non aver subito incrementi ed ampliamenti così come le altre fessure presenti sulla medesima facciata.

All'interno del fabbricato si è proceduto ad una comparazione, come è stato effettuato per l'esterno, tra la documentazione fotografica effettuata dal geom. Pieretti nel 2012 e quanto è stato



rilevato dal mio sopralluogo con lo scopo di verificare se il quadro fessurativo presente all'interno del fabbricato abbia subito incrementi a seguito degli eventi sismici dell'ultimo periodo.

Dalla procedura di confronto tra maggio 2012 e maggio 2017 si può riscontrare che non sono emerse situazioni di aggravio rispetto al passato sul quadro fessurativo presente all'interno del fabbricato; quanto dichiarato è possibile dimostrarlo dalla comparazione delle foto di seguito riportate. Un incongruenza rilevata tra il 2012 e il 2017 è quella relativa all'assenza di una porzione di muratura posta al piano terra a divisione dei due magazzini del lato ovest. L'assenza della porzione di muro non è dovuto agli eventi sismici, ma sicuramente ad una demolizione a seguito di lavorazioni di sistemazione interne.



Porzione di muro presente tra i due magazzini posti al piano terra – foto del 2012



Porzione di muro demolito tra i due magazzini posti al piano terra – foto del 2017





Deposito del piano terra posto ad est del fabbricato
foto del 2012



Deposito del piano terra posto ad est del fabbricato
foto del 2017



Ingresso retro cucina posto al piano primo lato est
del fabbricato – foto del 2012



Ingresso retro cucina posto al piano primo lato est
del fabbricato – foto del 2017





Parete perimetrale ovest del fabbricato – foto del 2012



Parete perimetrale ovest del fabbricato – foto del 2017



Foro su solaio del piano primo lato ovest – foto del 2012



Foro su solaio del piano primo lato ovest – foto del 2012



Trave di colmo della copertura – foto del 2012



Trave di colmo della copertura – foto del 2017



CAPITOLO 4 - RISPOSTE DEI QUESITI

Nel precedente capitolo è stata riportata la descrizione del sopralluogo eseguito sul fabbricato pignorato al fine di verificare e descrivere lo stato di fatto e l'eventuale aggravamento dello stesso; procedura eseguita mediante comparazione di documentazione fotografica tra quella eseguita nel 2012 dal geom. Pieretti e quella da me eseguita durante il sopralluogo effettuato in data 8 maggio 2017.

Il primo quesito posto dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Ferretti è il seguente:

“effettui il c.t.u. sopralluogo presso l'immobile pignorato al fine di verificare e descrivere l'eventuale stato di aggravamento dello stesso, indicando le opere di urgente manutenzione che si dovessero rendere necessarie e quantificando la relativa spesa”.

A seguito di sopralluogo effettuato sul fabbricato **si è potuto constatare un modesto aggravio dello stato fessurativo esistente sul fabbricato per il quale necessitano delle opere, non di manutenzione, ma di messa in sicurezza.** Le opere di messa in sicurezza che devono essere eseguite sul fabbricato sono opere di facile esecuzione e di facile rimozione tali per cui non andranno ad aggravare eventuali opere future di manutenzione e/o ristrutturazione.

Il quadro fessurativo presente sul fabbricato, che ha subito un aggravio della situazione rispetto al passato, è per lo più concentrato sulla facciata sud nella parte esterna, mentre nella parte interna del fabbricato sono più diffuse sul piano primo, come dimostrato dalle foto riportate nel capitolo 2. L'analisi del quadro fessurativo, esterno ed interno, presente sul fabbricato evidenzia evidenti punti di **vulnerabilità dovuti per lo più ad errori costruttivi** (come l'assenza di un cordolo di sommità, assenza di contrasti alle spinte generate sulle pareti, una non adeguata connessione tra le murature ortogonali), ad **una assente manutenzione condotta sul fabbricato, all'utilizzo combinato di materiali costruttivi con diverse caratteristiche e proprietà meccaniche, all'esecuzione di opere interne (iniziate e poi abbandonate) che hanno determinato una riduzione della rigidità di piano** (causato dal foro eseguito sul solaio del primo impalcato) e **ad un indebolimento strutturale del fabbricato** (causato dalla demolizione dell'intera parete, nella direzione est-ovest, del piano terra e primo posta ad ovest della scala **avente una propria rigidità ed una propria resistenza non trascurabile**).



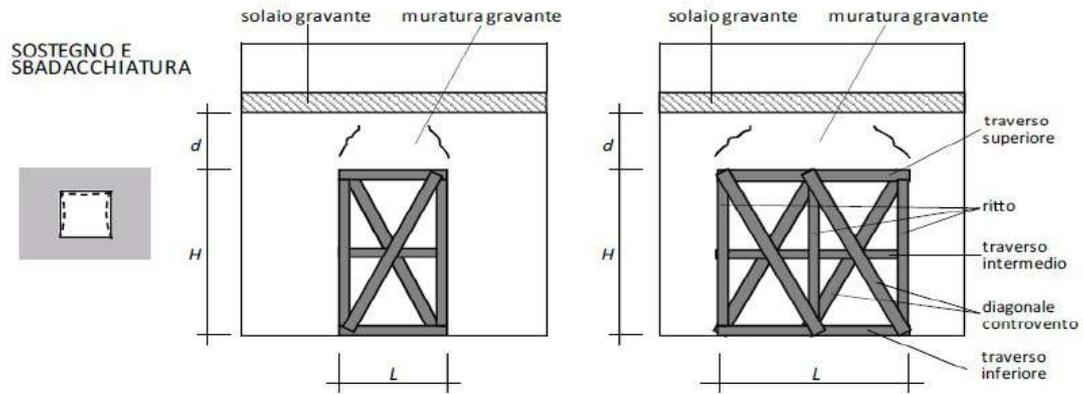
Tutte queste vulnerabilità presenti sul fabbricato che hanno determinato la formazione delle fessure sono state sicuramente amplificate dagli eventi sismici avvenuti nel recente periodo, per tanto necessitano una serie di interventi di messa in sicurezza del tipo removibili di seguito elencati.

Sbadacchiature in legno della finestra del piano terra lato ovest; **sostegno con puntellatura** della finestra al piano primo lato ovest e della finestra centrale del piano primo; oltre alle finestre deve essere eseguito un **sostegno con puntellatura** del portone di accesso al magazzino ovest posto al piano terra

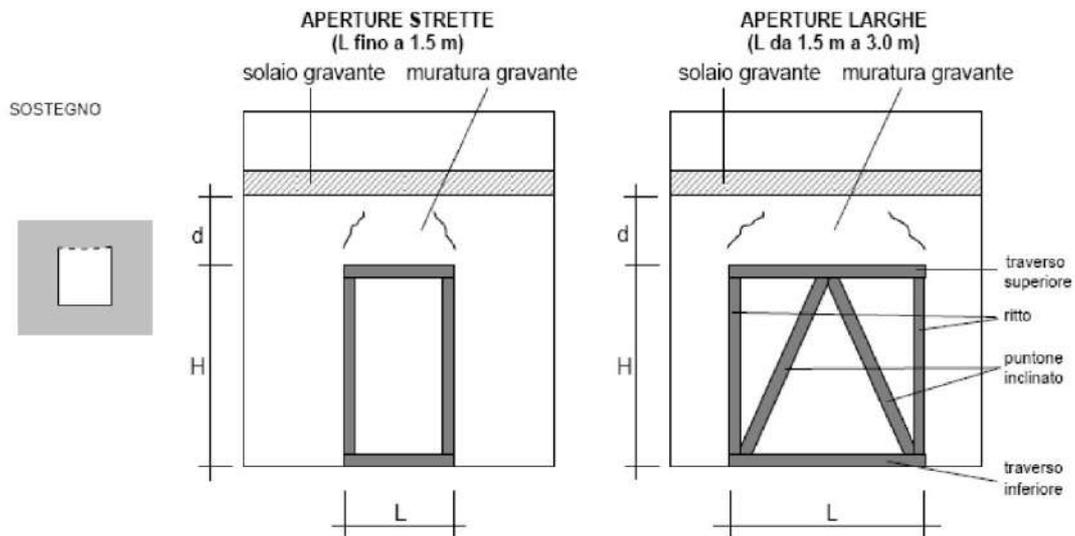


Individuazione delle aperture in facciata su cui eseguire interventi





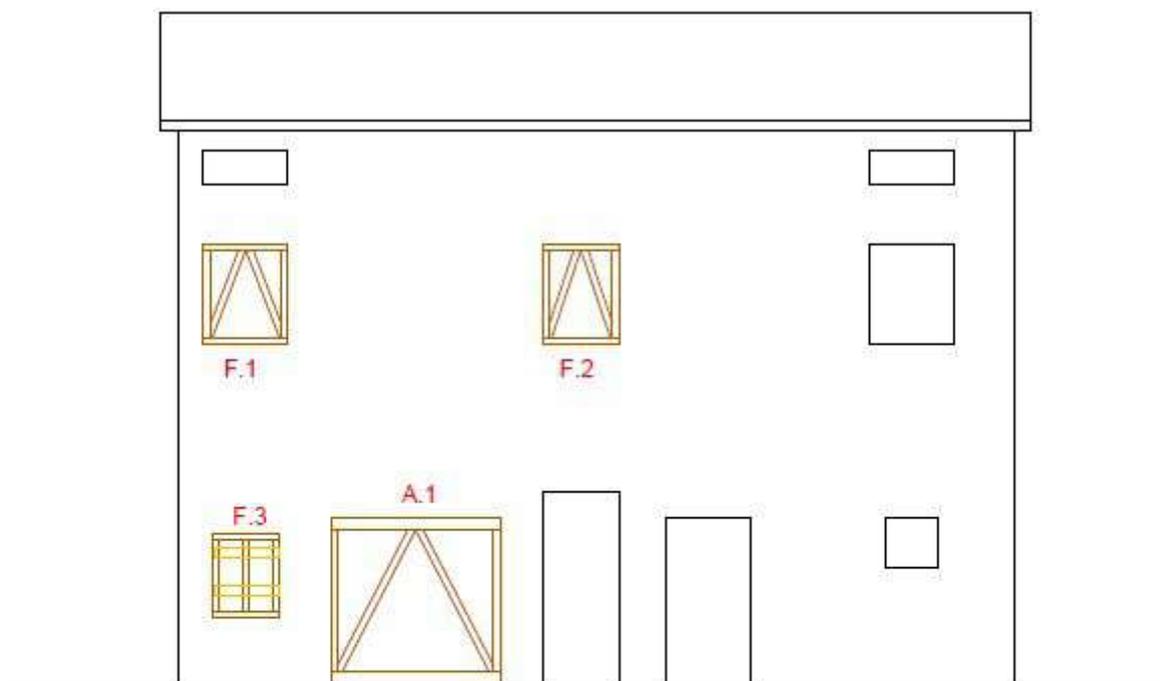
modalità di esecuzione della SBADACCHIATURA



modalità di esecuzione del SOSTEGNO con PUNTELLATURA



Vista facciata SUD



Intervento F.1 e F.2

distinta materiale
2 ritti 8x8 - 2 puntoni 8x8
1 traverso sup 8x16 - 1 traverso inf 8x16

Intervento A.1

distinta materiale
2 ritti 8x8 - 2 puntoni 8x8
1 traverso sup 10X20 - 1 traverso inf 8x16

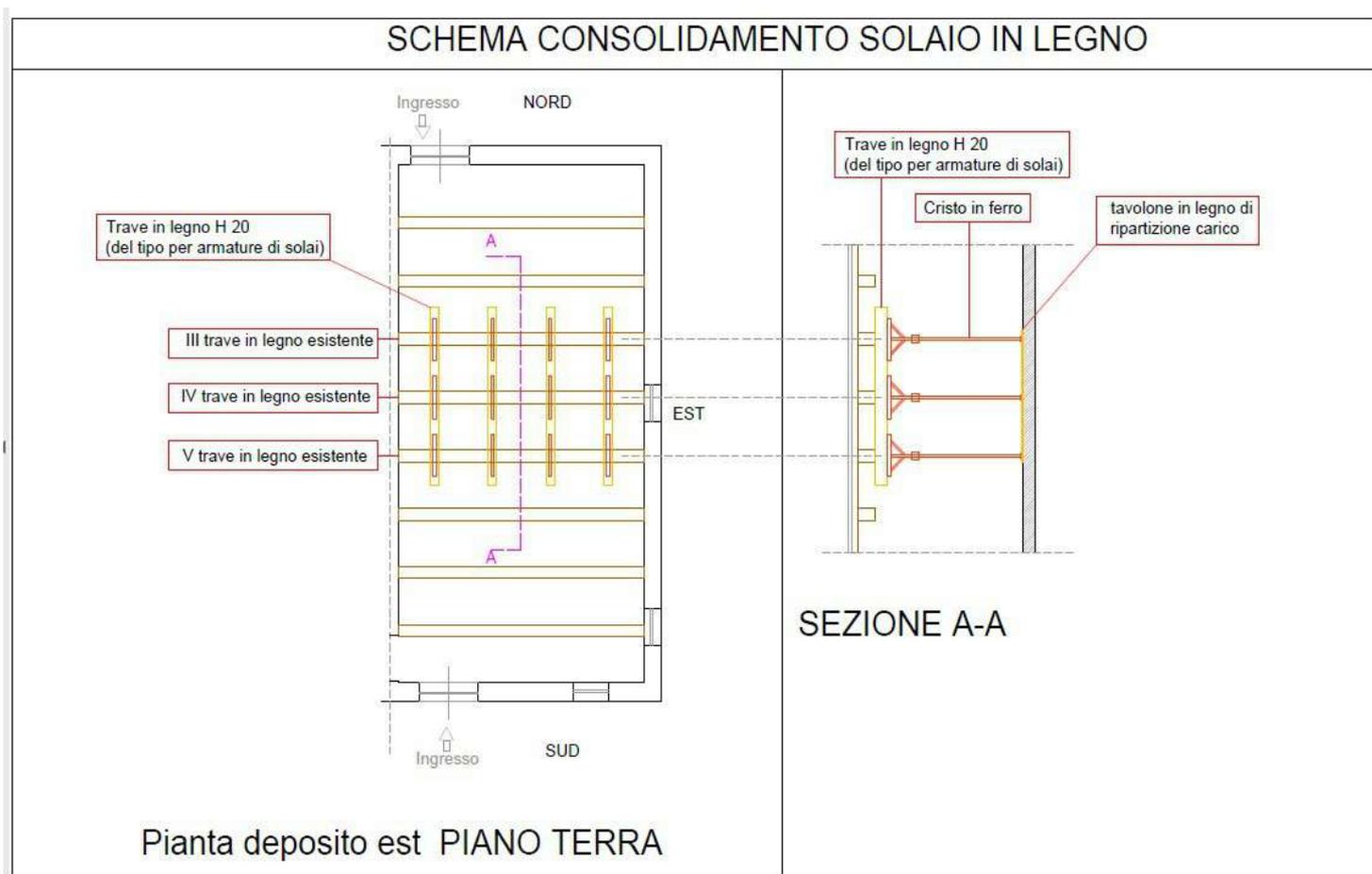
Intervento F.3

distinta materiale
3 ritti 6x8
1 traverso sup 8X12 - 1 traverso inf 8x12
2 tavole orizzontali chiodate ai ritti

Interventi con distinta materiali de eseguire sulle aperture della Facciata SUD



Puntellamento del solaio in legno del piano primo eseguito con cristi in ferro e travi in legno; il puntellamento deve essere eseguito in corrispondenza della seconda, terza e quarta trave in legno (conteggio eseguito a partire dalla parete nord). Le travi sopra menzionate saranno collegate con una trave in legno posta in direzione trasversale all'orditura delle travi del solaio e puntellata a sua volta con cristi in ferro, o anche detti puntelli telescopici come di seguito illustrato



Interventi con distinta materiali de eseguire sul solaio del Piano Primo

Oltre agli interventi sopra elencati occorre eseguire un **intervento di messa in sicurezza sul solaio in latero cemento parzialmente demolito del piano primo** posto ad ovest del fabbricato. L'intervento di messa in sicurezza consiste nella chiusura del vuoto presente sul solaio con dei tavoloni in legno dello spessore di 5 cm.



La spesa necessaria all'esecuzione degli interventi descritti nel presente paragrafo ammonta ad € 2.164,30 (al netto di IVA) come da computo metrico allegato alla presente relazione.

Il secondo quesito posto dall'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Ferretti è il seguente:

Proceda, ove necessario, all'aggiornamento della stima dell'immobile in base agli ordinari parametri di mercato.

Il sottoscritto CTU ritiene necessario eseguire un'aggiornamento della stima dell'immobile rispetto a quella eseguita dal Geom. Pieretti nel maggio 2012. La nuova stima si rende necessaria in quanto dal 2012 ad oggi il mercato immobiliare ha avuto una flessione generale sul territorio con aspetti più marcati nelle zone dell'entroterra rispetto alle zone costiere, inoltre gli eventi sismici che hanno colpito il centro Italia hanno determinato un ulteriore flessione del mercato soprattutto nei comuni posti all'interno del “cratere sismico” e nei comuni limitrofi al cratere sismico.

Un'analisi condotta dall'Agenzia delle Entrate mostra in maniera evidente con un grafico, riportante il Numero indice di quotazione per l'intera regione - i comuni capoluogo - i comuni non capoluogo, l'andamento negativo a partire dal 2012 (hanno in cui è stata condotta la stima dell'immobile).

Prendendo, sempre come fonte, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferita all'anno 2016 secondo semestre e consultando delle agenzie immobiliari le quali hanno condotto delle compravendite nel comune di Petritoli (FM) e comuni limitrofi si è determinato il nuovo valore di mercato del fabbricato oggetto di ipoteca immobiliare.



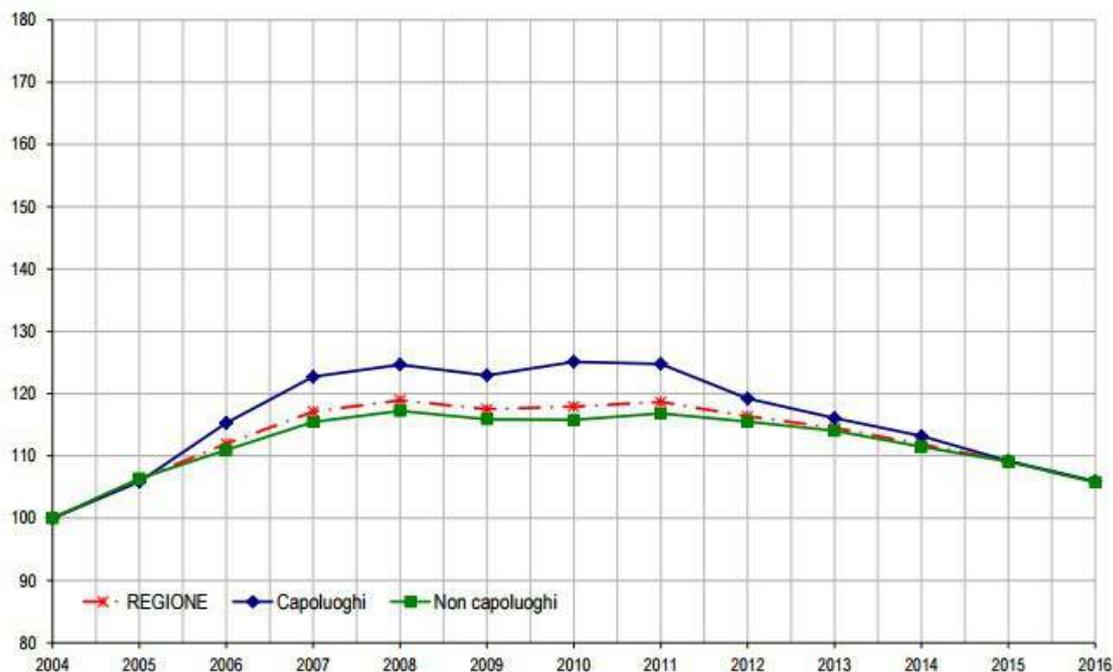
Le quotazioni

Tabella 8: Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

| | Capoluogo | | Resto provincia | |
|-----------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | Quotazione media €/m ² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 | Quotazione media €/m ² 2016 | Quotazione media Variazione % 2015/16 |
| Ancona | 1.494 | -2,57% | 1.181 | -3,89% |
| Ascoli Piceno | 1.289 | -10,29% | 1.400 | -4,83% |
| Fermo | 1.371 | -4,21% | 1.231 | -0,56% |
| Macerata | 1.271 | -0,48% | 1.150 | -0,65% |
| Pesaro e Urbino | 1.971 | -0,84% | 1.374 | -3,97% |
| MARCHE | 1.553 | -2,97% | 1.254 | -3,05% |

NB: La quotazione relativa ai capoluoghi qui presentata, calcolata come media dei valori centrali degli intervalli di tutte le tipologie residenziali presenti in ogni zona OMI appartenente al comune, differisce da quella presente all'interno degli approfondimenti provinciali, che è invece ottenuta pesando le quotazioni comunali con lo stock abitativo presente in ogni zona, depurando lo stock totale della quota dello stesso non associabile.

Figura 6: Numero indice quotazioni per intera regione, comuni capoluogo e comuni non capoluogo



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2016 - Semestre 2

Nel 2° semestre 2016 è sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Amandola, Appignano del Tronto, Arquata del Tronto, Belmonte Piceno, Castel di Lama, Castignano, Castorano, Colli del Tronto, Comunanza, Cossignano, Falerone, Force, Maltignano, Massa Fermana, Monsapietro Morico, Montalto delle Marche, Montappone, Monte Rinaldo, Monte Vidon Corrado, Montedinove, Montefalcone Appennino, Montefortino, Montegallo, Montegiorgio, Monteleone, Montelparo, Montemonaco, Offida, Ortezzano, Palmiano, Roccafluvione, Rotella, Santa Vittoria in Matenano, Servigliano, Smerillo, Venarotta e nelle zone centrali dei comuni di Ascoli Piceno e Folignano, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PETRITOLI

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | NORMALE | 550 | 800 | L | 1,6 | 2,3 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 950 | 1200 | L | 2,8 | 3,5 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 810 | 1000 | L | 2,4 | 2,9 | L |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 470 | 680 | L | 1,4 | 2 | L |
| Autorimesse | NORMALE | 300 | 400 | L | 0,9 | 1,2 | L |
| Ville e Villini | Ottimo | 950 | 1200 | L | 2,8 | 3,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 550 | 800 | L | 1,6 | 2,3 | L |

| DESCRIZIONE | SUPERFICIE LORDA mq | SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA mq | VALORE COMMERCIALE LORDO €/mq | VALORE PARZIALE € |
|----------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Piano terra | 90 | 45 | 500 | 22500 |
| Piano Primo | 90 | 90 | 500 | 45000 |
| Piano secondo – sottotetto | 90 | 30 | 500 | 15000 |
| Accessorio grande (sub.3) | 50 | 13 | 300 | 3900 |
| Accessorio piccolo (sub.6) | 20 | 5 | 300 | 1500 |
| TOTALE | | | | 87900 |

Il valore commerciale del **singolo fabbricato ammonta ad € 82.500,00**, mentre il valore commerciale dell'**intero compendio immobiliare ammonta ad € 87.900,00**

II C.T.U.

Ing. Matteo Gualano

