

TRIBUNALE DI BENEVENTO

N° Gen. Rep. 89/2022-G.E.: Dott. MICHELE MONTELEONE
Supplemento di perizia

Esperto alla stima: Arch. Delia Maria Berruti
20/02/2024

1. PREMESSA E INCARICO.....	2
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
3. SULLA STATICITÀ DELL'IMMOBILE E LA RELATIVA MESSA IN SICUREZZA	6

TRIBUNALE DI BENEVENTO Sezione civile

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. 89/2022

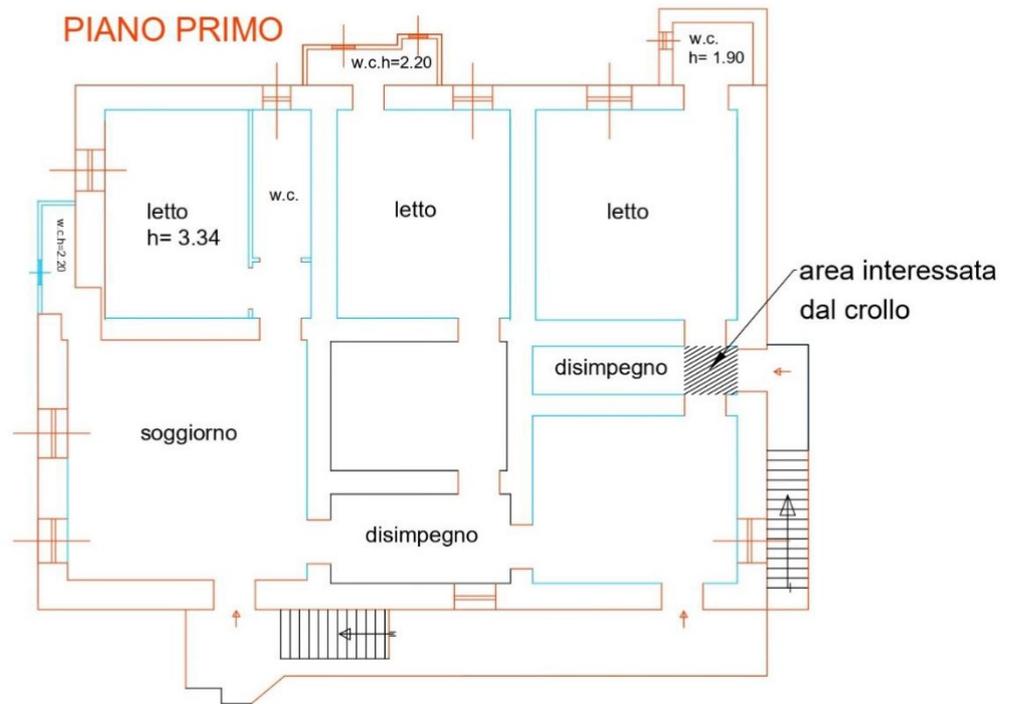
1. PREMESSA E INCARICO

A seguito del deposito del relativo Rapporto di stima, avvenuto in data 18/08/2023, e della successiva relazione del Custode dove è stato evidenziato che *il solaio al secondo piano dell'abitazione era crollato*, l'Onorevole Giudicante disponeva in data 18/01/2024 che il perito nominato rendesse *lumi in merito alla staticità dell'immobile e alla relativa messa in sicurezza (con i costi relativi)*.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 31/01/2024 la scrivente, unitamente al Custode, effettuava un accesso presso l'immobile sito in Via Cerretiello, alla Contrada Izzi in Apollosa (BN), riscontrando quanto segue:

- l'area interessata dal crollo è ubicata al piano primo del fabbricato. Trattasi di una piccola superficie o meglio di una porzione della superficie adibita a disimpegno, antistante l'accesso dall'esterno al piano, come indicato nel grafico che segue



- l'area è stata interessata dal crollo del pannello della botola che consente l'accesso al sottotetto. Detto crollo a sua volta è stato determinato dal collasso di una porzione della struttura di copertura, come si evince dalle foto allegate alla relazione del Custode, che qui si riportano per completezza di esposizione



Figura 1- I luoghi al momento del crollo



Figura 2 - I luoghi al momento del crollo



Figura 3 - I luoghi al momento del crollo

- che la struttura di copertura è costituita da travi in legno, listelli e sovrastanti coppi
- **che la porzione di copertura interessata dal detto collasso è stata oggetto di riparazione in data antecedente il sopralluog**
- **che la riparazione è stata effettuata mediante l'inserimento di tavole di legno in luogo dei listelli crollati e sovrastanti nuovi elementi in laterizio (coppi), come si evince dalle foto che seguono**



Figura 4 e 5 - La riparazione

3. SULLA STATICITÀ DELL'IMMOBILE E LA RELATIVA MESSA IN SICUREZZA

Come appena detto al precedente paragrafo, la porzione di copertura interessata dal crollo è stata riparata, presumibilmente ad opera della debitrice. Nello specifico sono stati rimossi i listelli, ovvero l'orditura secondaria danneggiata e sostituita con delle tavole di legno opportunamente alloggiate in sovrapposizione ai preesistenti ulteriori elementi strutturali. Sono stati, altresì, rimossi gli elementi laterizi (coppi) spaccati e sostituiti con altri di analoga tipologia. La riparazione, pertanto, in relazione alla tipologia della struttura di copertura e dello stato manutentivo dell'intero immobile è da ritenersi adeguata.

Come già detto a pag. 8 del Rapporto di stima, l'immobile *allo stato versa in totale stato di abbandono ... con uno stato di degrado strutturale tale da non rendere possibile un suo utilizzo a fini abitativi* (vedi rilievo fotografico allegato al Rapporto di stima).

Atteso che al momento il danno è stato riparato, occorre però precisare che trattasi di fabbricato fatiscente e che se pur, al momento, è da escludersi un imminente pericolo di crollo, è pur vero che eventuali eventi meteorici di una certa rilevanza (es. forte nevicata) potrebbero determinare ulteriori danni in copertura. Il valore del fabbricato è tale da non rendere assolutamente conveniente una qualsiasi opera che vada oltre la mera puntuale riparazione, così come fatto, in quanto i costi di una eventuale preventiva messa in sicurezza sarebbero di gran lunga superiori al

valore dell'intera struttura , che si rammenta essere di € 46.926,00 (si rammenta, altresì, che oggetto del pignoramento è solo una quota e non l'intero).

Ad ogni modo, così come richiesto, si procede nel seguito ad un computo metrico di massima dei costi necessari da sostenere ai fini della messa in sicurezza del fabbricato. L'intervento prevede la puntellatura di tutti gli orizzontamenti, partendo dal primo per poi procedere verso i livelli superiori fino alla copertura.

Le superfici sono state estrapolate dal rilievo effettuato in fase di aggiornamento catastale e i prezzi unitari applicati sono stati desunti dal Prezzario Campania LL.PP. 2024. Dai calcoli effettuati risulta che per la messa in sicurezza del fabbricato in questione occorre una spesa di circa € 119.000,00, come si evince dai calcoli riportati di seguito:

LAVORI A MISURA						
1	Puntellatura di solai con puntelli di acciaio e legname, costituita da ritti, tavole, fasce, gattelli, croci e simili. Senza recupero del materiale per altezze fino a 4 m					
CAM24_P02	piano terra				64,35	
.010.030.A	piano terra				102,12	
	piano primo				172,78	
	piano copertura *(par.ug.=172,78*1,2)	207,34			207,34	
	SOMMANO mq				546,59	
						219,11
						119'763,33

Con ciò pertanto, la scrivente, ritiene di aver adempiuto all'affidato mandato e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Con vivi ossequi.

Benevento, 21/02/2024

Il C.T.U.
 (arch. D. Maria Berruti)

