

Architetto ROBERTO NANETTI

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

GIUDICE : Dott.ssa ANNA MARIA ROSSI

* * *

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

in sede di procedura di liquidazione ex art.14 ter L.3/12

* * *

Debitori:

e

Liquidatore:

Dott. SALVATORE CATORANO

* * *

A seguito della richiesta di parere del Liquidatore nominato, Dott. Salvatore Catorano, il sottoscritto già CTU incaricato nella procedura esecutiva, n.RGE 310/2013, contro i Soggetti Debitori ha provveduto a presentare una integrazione alla perizia già presentata il 10.10.2014 e successivo aggiornamento del 29.05.2018.

* * *

A seguito di parere richiesto dal Dott. Salvatore Catorano, liquidatore nominato, il CTU incaricato nella procedura esecutiva n.RGE 310/2013 ritiene di poter dire che:

- visto lo stato dei luoghi, nel sopralluogo congiunto con il Liquidatore, il 22.05.2018, e constatato un importante evento franoso nei pressi dell'immobile;
- vista l'aggiornamento alla perizia del 10.10.2014, già presentato dal CTU in data 29.05.2018, nel quale si indicava una riduzione del

valore di mercato (e conseguente base d'asta) a seguito delle mutate

condizioni dei luoghi;

- vista la relazione geologica, che si allega, che accerta lo stato di dissesto delle aree circostanti l'immobile e che ritiene " ... *che la naturale evoluzione regressiva del ciglio della scarpata calanchiva, possa, col tempo, interessare la sede del tracciato di via Murazze e proseguire verso il lotto in oggetto fino a coinvolgere il fabbricato.*"

- vista la comunicazione, datata 25.09.2018, inviata dal Sig. che manifesta un peggioramento dello stato dei luoghi e che esplicita puntualmente;

il CTU ritiene che siano plausibili ed accettabili ulteriori adeguamenti AL RIBASSO DELLA BASE D'ASTA già indicata il 29.05.2018 (220.000 €) fino ad una cifra che si può ritenere congrua in 130.000 €.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento che fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Bologna 19 ottobre 2018

IL CONSULENTE TECNICO

(Architetto Roberto Nanetti)

Allegata

1. Relazione geologica

2. Comunicazione Sig.



data 05/10/2018

Oggetto: Considerazioni generali in merito alla stabilità del lotto ubicato in via Murazze n.2 in Comune di Imola ubicato come in allegato.

Sulla base del sopralluogo eseguito in data 04 settembre 2018 si può affermare quanto segue.

Il lotto si inserisce in un contesto più ampio caratterizzato da una propensione al dissesto non trascurabile.

Nelle zone circostanti il lotto in oggetto sono visibili deboli ondulazioni topografiche e fenomeni gravitativi attivi con particolare riferimento ad un dissesto che coinvolge un tratto di via Murazze posto a O-NO e crolli e colate nell'ambito delle celle calanchive presenti.

Il lotto in oggetto è ubicato nelle vicinanze del ciglio di una scarpata calanchiva che mostra segni di attività riconducibile all'ultimo ciclo idrologico.

Si ritiene che la naturale evoluzione regressiva del ciglio della scarpata calanchiva, possa, col tempo, interessare la sede del tracciato di via Murazze e proseguire verso il lotto in oggetto fino a coinvolgere il fabbricato.

Nei terreni di proprietà immediatamente circostanti il fabbricato non si sono rilevati segnali premonitori di dissesto quali fratture da trazione, rigonfiamenti al piede o venute d'acqua.

Si sono riscontrate lesioni nel fabbricato e soprattutto nelle opere accessorie riconducibili con buona probabilità a fenomeni superficiali di ritiro e rigonfiamento dei terreni e/o a carenze-inadeguatezze costruttive.

Si ritiene che un'indagine geognostica, elaborata e discussa all'interno di una Relazione Geologica, unita ad un'analisi strutturale sul fabbricato, siano elementi fondamentali per poter fornire maggiori elementi in merito e mettere in luce eventuali aspetti non riscontrabili in fase di sopralluogo.

dott. Geol. Marco Strazzari





RELAZIONE SU IMMOBILE POSTO IN LIQUIDAZIONE SITO IN VIA MURAZZE N. 2
IMOLA BOLOGNA

Con la presente il sottoscritto espone alcune delle problematiche emerse relative all'immobile posto in via Murazze n.2 Imola, il quale è sottoposto a procedura di liquidazione.

Punto primo; negli ultimi tre/quattro anni si è constatato un continuo e progressivo cambio dell'assetto del terreno adiacente all'abitazione, nello specifico sono aumentate le frane e vi è stato un generale dissesto del territorio.

Nel versante del calanco, è diminuita la base d'appoggio dell'edificio e ad oggi rimangono pochi metri di distanza tra l'edificio e il calanco.

Si sono inoltre verificati spostamenti di diversi cm. sia nei muri che nei pilastri e marciapiedi. Tengo a segnalare che da un monitoraggio eseguito anche con spessori inseriti nelle crepe dei muri e dei pilastri, emerge un costante e progressivo movimento del terreno anche a distanza di pochi giorni.

Dal sopralluogo effettuato dal GEOLOGO è emerso che il terreno versante calanco inevitabilmente subirà un crollo spontaneo dovuto all'eccessiva pendenza fino alla sua stabilizzazione, cosa che porterà alla scopertura delle fondamenta dell'abitazione. Gli eventuali interventi per arginare tale fenomeno, sempre valutando la reale fattibilità degli stessi e difficilmente realizzabili dal punto di vista di edilizia privata, rappresenterebbero un costo maggiore al valore dell'immobile.

Punto secondo; si è riscontrato un abbassamento del terreno il quale ha conseguentemente schiacciato e modificato il deflusso delle acque sia piovane che fognarie, tale per cui non scaricano più correttamente, al punto di richiedere spesso l'intervento degli autospurghi.

Punto terzo; si fa presente che in tre occasioni si sono sentiti forti rumori di rottura con conseguente vibrazione dell'edificio e successive comparse di crepe interne, si presentano anche crepe sull'esterno dell'immobile le quali determinano un abbassamento del terreno, in particolare verso il versante del calanco.

Punto quarto; l'immobile dispone di una rete idrica realizzata privatamente, parte della rete e la cisterna sono posti in terreni privati e senza alcun titolo, attualmente il contatore di adduzione dell'acqua è posto all'interno di una proprietà privata distante 1,2 KM dall'abitazione e senza disponibilità al momento di un rinnovo di tale servitù, per cui per avere un contatore per il servizio di acqua da aziende erogatrici nella proprietà bisogna fare domanda per un'estensione della rete con conseguenti costi e con riserva della fattibilità della stessa.

Inoltre il piano interrato, incluso il solaio del piano terra, è stato realizzato senza alcune specifiche tecniche e senza progetti esecutivi da parte di un tecnico abilitato in quanto totalmente abusivo.

Non è possibile stabilire se le strutture stanno subendo deformazioni, in quanto i muri esterni sono rivestiti da un cappotto e gli stessi internamente vengono occultati da un intercapedine con isolamento. Sono visibili invece crepe nei muri divisorii, le quali testimoniano un abbassamento della struttura sul versante del calanco.

Imola 25/09/2018

IN FEDE

IN FEDE

Stavros J. Katsaris