

TRIBUNALE DI SPOLETO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA

Promossa da

DEVIS & MORGAN SPA

contro



G. E. Dott. Alberto Cappellini

R.G.E. N. 20/2021

Spoleto, 13 dicembre 2023

L'Esperto
Geom. Carlo Panetti



PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Carlo Panetti, iscritto n. 1960 dell'Albo dei Geometri della Provincia di Perugia, domiciliato per lo svolgimento dell'attività professionale, in Spoleto Via di Piazza D'Armi n 2, nominato Esperto nell'esecuzione immobiliare in oggetto con decreto del 19/04/2021, in data 27 settembre 2022 depositava l'elaborato peritale, segnalando alcune criticità relative alle sanabilità delle difformità rilevate negli immobili oggetto di pignoramento (paragrafo 11).

All'udienza del 18/05/2023 il Sig. G.E. incaricava lo scrivente di provvedere alle verifiche necessarie, autorizzando ad avvalersi di tecnici ausiliari, concedendo termine entro il 15/10/2023 per il deposito della relazione integrativa.

Veniva incaricato dallo scrivente l'Ing. Francesco Mangani con studio in Spoleto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Perugia al nr. A2282.

In data 28/08/2023 veniva presentata alla sezione rischio sismico della Regione dell'Umbria, richiesta di accesso agli atti per l'acquisizione della necessaria documentazione strutturale, che si allega alla presente (Alleg. "A").

Con lettera raccomandata del 18/09/2023, indirizzata alla parte debitrice e pec indirizzata all'I.V.G. dell'Umbria, in data 03/10/2023 alle ore 15,30, veniva fissato ed effettuato accesso presso gli immobili per eseguire i necessari accertamenti, alla presenza del debitore, dell'incaricato dell'I.V.G. e dell'Ing. Mangani (Alleg. "B").

In data 13/10/2023, facendo seguito alla richiesta dell'Ing. Mangani, con la quale, alla luce della complessità per la valutazione della sanabilità, lo stesso chiedeva giorni trenta di tempo per il completamento delle verifiche, lo scrivente chiedeva proroga di giorni sessanta per il deposito della relazione integrativa.

In data 11/12/2023 l'Ing. Mangani consegnava allo scrivente l'elaborato tecnico (Alleg. "C").

RELAZIONE

1. SANABILITA' PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO

Paragrafo 11 lett. c) *“maggiore spessore delle murature portanti del piano terra (da cm. 30 a cm 50) con conseguente aumento della superficie coperta del piano, precisando, a riguardo, che il maggiore spessore qualora rientri nelle disposizioni sull'efficienza energetica previste dal D.Lgs. n. 73 del 14/7/2020, non costituisce aumento della superficie, verifica che dovrà essere eseguita da termo tecnico abilitato; in caso contrario dovrà essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 145 c. 2 della L.R. 1/2015, la cui sanzione dovrà essere valutata e determinata dal dirigente del comune”.*

Dalla verifica eseguita dall'Ing. Mangani si rileva che l'aumento dello spessore delle murature da cm 30 a cm 50, tenuto conto della tipologia della muratura, non soddisfa il requisito della riduzione minima del 10% dei limiti della trasmittanza, in quanto l'attuale valore della

Geom. Carlo Panetti - Via di Piazza d'Armi n. 2 - 06049 Spoleto- Tel./Fax 0743 48787
Albo Geometri e G.L. Provincia di Perugia n. 1960



trasmissione pari a **0,883 W/mqK**, è notevolmente superiore al limite richiesto di **0,252 WmqK** (Alleg. "C –verifica termica").

Pertanto, alla luce di quanto sopra, l'aumento di superficie dovuta al maggior spessore delle murature, dovrà essere oggetto di richiesta di sanatoria da parte dell'aggiudicatario, la cui sanzione dovrà essere valutata e determinata dal dirigente del Comune (art. 145 c. 2 L.R. 1/2015).

2. SANABILITA' STRUTTURALE

Paragrafo 11 lett. f) *modifica delle aperture interne ed esterne su tutti i livelli, significando, a riguardo, che essendo interessati aspetti anche strutturali dell'edificio, si dovrà procedere, in ossequio a quanto disposto dall'art. 207 della L.R. 1/2015, alla valutazione della sicurezza da parte di tecnico laureato abilitato, ai sensi della D.G.R. n. 347/2019.*

L'ing. Mangani nella sua perizia, oltre ad illustrare il procedimento della valutazione della sicurezza con l'iter ed i criteri per la sanabilità strutturale, **ritiene comunque percorribile la sanatoria sismica dell'immobile**, evidenziando che, viste le notevoli difformità strutturali riscontrate rispetto al progetto depositato presso il Servizio controllo Costruzioni della Provincia di Perugia in data 23/3/2000, si dovrà procedere ad un intervento di "**adeguamento sismico**" dell'intero edificio (paragrafo 8.4.3 D.M. 17/01/2018).

A titolo esemplificativo, come riportato nelle conclusioni dell'Ing. Mangani, le opere dovranno interessare l'intersezione dei maschi murari carenti, la diminuzione delle aperture e, dove necessario, l'aumento della resistenza dei setti murari mediante intonaco armato.

Quanto sopra necessita di specifiche indagini e verifiche, dettagliatamente specificate nella perizia dell'Ing. Mangani (Alleg. "C" – pag. 5), le quali, tenuto conto della natura delle stesse, non possono essere svolte nell'ambito della CTU, ma successivamente da tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Fatte le dovute considerazioni in ordine alle problematiche sopra riportate, si ritiene che le spese a carico dell'aggiudicatario per la sanabilità dell'immobile (spese tecniche, oneri per sanatoria ed opere) ammontino a circa €. 50.000,00.

Spoletto, 13 dicembre 2023

L'Esperto
Geom. Carlo Panetti

Allegati:

- (Alleg. "A") – accesso agli atti Regione Umbria
- (Alleg. "B") – convocazione sopralluogo
- (Alleg. "C") – perizia Ing. Mangani

