

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**SUPPLEMENTO A CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**in seno alla procedura esecutiva promossa da  
confronti di**

**\*\*\*\*\***

Richiamato in qualità di E.D.G. Già nominato nella procedura esecutiva in oggetto con ordinanza fuori udienza del 14/05/2024 emanata dal G.I. del Tribunale di Ancona, dott.sa Giuliana Filippello, il sottoscritto Matteo Pecchioli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n°A2150, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Ancona al n.1837 dal 15/02/2007, iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Ancona al n. 1033 dal 19/11/2020, riceveva l'incarico seguente:

*“Accerti il C.T.U., la presenza di cedimento strutturale all'interno dell'appartamento oggetto di esecuzione, e la eventuale necessità di eseguire opere indifferibili ed urgenti da eseguire sui beni oggetto di valutazione, determinandone in caso positivo i costi necessari ai fini della eliminazione, chiarendo inoltre se l'intervento può essere eseguito su una limitata porzione di struttura.”*

**\*\*\*\*\***

- Letto il quesito ed esaminati gli atti di causa;
- effettuate nuove operazioni peritali in data 31/05/2024, eseguendo una ispezione del bene accompagnato da impresa edile ai fini di indagare le pareti portante rivestite di cartongesso con lo scopo di completare il quadro fessurativo riscontrato in sede di stima;

il sottoscritto E.D.G. è in grado di rispondere al quesito postogli.

**\*\*\*\*\***

## OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO

In data 31/05/2024 è stato effettuato il sopralluogo sul bene oggetto di procedura esecutiva, alla presenza degli esecutati.

In Allegato 1 si riporta il verbale delle operazioni di sopralluogo.

In Allegato 2 si riporta il rilievo fotografico dei luoghi.

\*\*\*\*\*

## RISPOSTA AL QUESITO

Come già indicato nella propria relazione di stima immobiliare, l'immobile, consistente in una abitazione unifamiliare con pertinenza interna, è inserita su edificio singolo bifamiliare, e condivide la proprietà delle parti comuni e delle strutture con l'adiacente appartamento non oggetto di stima.

Si è provveduto, durante il sopralluogo, ad identificare anche con l'aiuto dei proprietari esecutati, le porzioni di pareti rivestite ove erano maggiormente presenti le lesioni, e con l'aiuto dell'impresa edile Caporaletti Luciano di S. M. Nuova, per il quale il sottoscritto ha ricevuto autorizzazione all'avvalimento da parte del G.E., si sono aperte delle "finestre" sul cartongesso, asportandone una limitata porzione e visionando la retrostante parete.

Le ispezioni sono state condotte in cucina/soggiorno, e particolarmente sulla parete lato valle e sul divisorio con la adiacente proprietà, e in camera, sulla parete lato nord, in prossimità dello spigolo del fabbricato vicino alla strada comunale.

In soggiorno si sono rinvenute lesioni submillimetriche, ovvero di bassa estensione, dovute essenzialmente alla prossimità di un telaio di cls armato con la muratura, che non mostrano alcuna evidenza di pericoli per gli occupanti e per la pubblica incolumità.

Le lesioni hanno andamento orizzontale e verticale, e marcano perfettamente il giunto tra i due diversi materiali (muratura di mattoni e pilastro/trave in cls).

L'ispezione condotta nella camera, ha mostrato la presenza, dietro al cartongesso, di una lesione di moderata estensione, di ampiezza millimetrica, e precisamente di

2,3mm nel punto di massima apertura, che risulta passante ed è presente anche sulla parete esterna del fabbricato.

Tale lesione esterna, già visionata in data 14/12/2023 durante il primo accesso, non ha mostrato segnali evolutivi che dimostrino una necessità di intervento immediato.

La lesione sul pavimento presente nella camera, per la quale i proprietari hanno segnalato un aggravamento rispetto alla data delle precedenti operazioni peritali, è stata dal sottoscritto attentamente analizzata, e la sua estensione è stata confrontata con quanto visibile nelle foto precedentemente scattate in data 14/12/2023, concludendo che non vi sono apprezzabili esiti dinamici.

Per quanto sopra indicato, il sottoscritto non ravvisa un pericolo immediato, né ritiene necessario eseguire alcun lavoro di straordinaria manutenzione.

\*\*\*\*\*

#### RISPOSTA SINTETICA AL QUESITO

**Il sottoscritto non rileva ad oggi la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione nell'immobile oggetto di stima.**

Tanto il sottoscritto doveva in ossequio al mandato ricevuto, resta comunque a disposizione per tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Ancona li, 06/06/2024

Il C.T.U.  
Dott. Ing. Matteo Pecchioli

#### **ALLEGATI**

**ALLEGATO 1 – Verbali delle operazioni peritali**

**ALLEGATO 2 – Elaborato fotografico relativo al quadro fessurativo dell'immobile**