

TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA

Provincia di COSENZA
- Sez. Esecuzioni Immobiliari -

Ubicazione immobili pignorati: Comune di **Marano Marchesato**
C/da Malvitani

PROC. ES.: n. 124/2021 R.G. Esec. Imm.

- [REDACTED] (Creditore)
Avv.to [REDACTED]

- [REDACTED] (Esecutato)
- [REDACTED] (Esecutata)

INTEGRAZIONE
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
Richiesta all'udienza del 28/11/2022

Il CTU

Ing. Francesco FABBRICATORE

Rose li, 31/01/2023

Ing. Francesco Fabbricatore, c/da Stio, 25 - 87040 Rose (CS) - cell. 328 4121646

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI PERIZIA

PROCEDURA ESECUTIVA n° 124/2021 R.G. Esec. Imm.

PARTI IN CAUSA

➤ [REDACTED], con sede in Cosenza, P.zza Gullino, 6

[REDACTED]

[REDACTED] non in proprio ma

esclusivamente in nome e per conto di [REDACTED] con sede

[REDACTED] CF e numero iscrizione al registro delle

[REDACTED] **Creditore procedente** - rappresentata e

difesa dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) PEC

[REDACTED] ed elettivamente domiciliata in Cosenza,

Piazza Gullo, n. 6 (presso avv. Maria Agovino).

➤ [REDACTED] nata [REDACTED] il [REDACTED] C.F.:

[REDACTED] - **Debitore Esecutato**

➤ [REDACTED] nata [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

- **Debitore Esecutato.**

PREMESSA E OGGETTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Ing. Francesco FABBRICATORE nato a Munsingen (Germania) il

06/02/1976 e residente a Rose (CS) in c/da Stio 25, iscritto all'Ordine degli

Ingegneri di Cosenza al n. 4034, nominato C.T.U., all'udienza del 28/11/2022

il Giudice, Dott. Giuseppe Sicilia, ha richiesto una integrazione alla perizia già

depositata. La procedura esecutiva in oggetto è iscritta al n. 124/2021 del R.G.

Esec. Imm., vertente tra la [REDACTED] e [REDACTED]

[REDACTED] come sopra generalizzati.

OGGETTO DI INTEGRAZIONE

L'integrazione richiesta dal Giudice, all'udienza del 28/11/2022, riguarda l'individuazione e la quantificazione economica delle problematiche relative alla presenza di muffe e umidità presenti nell'immobile ubicato nel Comune di Marano Marchesato (CS) alla contrada Malvitani, identificato al NCEU al foglio n. 1 particella 587 sub. 2, intestato alla [REDACTED]

ESITI DEL SOPRALLUOGO

Al fine di integrare la perizia già depositata, per poter capire le varie cause che arrecano le macchie interne di muffa e infiltrazioni, in data 17/01/2023 il sottoscritto si è recato presso l'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo eseguito è emerso che, come già descritto nella perizia depositata, la cucina presenta al suo soffitto, e parte della parete a nord, intensa presenza di muffa, mentre il locale ripostiglio-lavanderia è interessato da infiltrazioni di umidità che ne determinano un ammaloramento della pittura e dell'intonaco per quelle pareti controterra e del soffitto, con interessamento di porzione del pavimento e della doccia presente. Le cause, per quanto si è potuto riscontrare dal solo sopralluogo visivo e non supportato da indagini, dovrebbero essere le seguenti:

- *Cucina:* la cucina è quasi totalmente delimitata superiormente da solaio, ove sopra è presente il portico-terrazzo dell'appartamento superiore, pertanto, il soffitto della cucina confina con l'esterno, il che genera, se non adeguatamente isolato, un'escursione termica. Il solaio, confinando con l'esterno, durante le stagioni invernali ha una temperatura bassa mentre la temperatura interna della cucina è

nettamente maggiore per cui l'umidità presente nell'aria incontrando la superficie fredda del solaio condensa, e col tempo si trasforma in muffa.

- *Ripostiglio-lavanderia*: i locali ripostiglio-lavanderia confinano per tre lati con il terreno, quindi i muri controterra presentano delle problematiche di infiltrazione di acqua; questo probabilmente perché a monte del muro non è stata eseguita una idonea impermeabilizzazione. Le medesime problematiche che si manifestano al soffitto sono dovute ad infiltrazione dal piazzale soprastante, infatti dal sopralluogo eseguito, si è potuto riscontrare un lieve dissesto della pavimentazione.

POSSIBILI SOLUZIONI

Per poter risolvere le problematiche di cui sopra, quindi agendo dall'interno dei locali dell'immobile in oggetto, si propongono le seguenti soluzioni:

- *Cucina*: smontaggio dell'attuale controsoffitto, smontaggio della cucina, rimozione e rifacimento intonaco, pulitura e disinfezione del soffitto e della parete, installazione di controsoffitto in cartongesso idoneo a tale ambiente, munito di strato di isolante, tinteggiatura e rimontaggio della cucina.
- *Ripostiglio-lavanderia*: spicconamento dell'intonaco, rifacimento intonaco impermeabilizzante, rimozione delle piastrelle ammalorate e realizzazione di nuovo rivestimento, rimozione della doccia danneggiata, realizzazione muro con mattoni forati, posto parallelamente alle tre pareti controterra tale da creare uno spazio di

isolamento (camera d'aria) di 5 cm, cartongesso isolante a soffitto.

Tale muro dovrà essere intonacato e tinteggiato.

QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DELLE SOLUZIONI

Per la quantificazione delle lavorazioni da effettuare al fine di risolvere le problematiche che presente il fabbricato *de quo*, si adopererà l'ultimo prezzario della regione Calabria, approvato con Deliberazione n. 344 del 25 luglio 2022. Le voci delle lavorazioni con le quantità e i relativi prezzi sono riportate nel computo metrico allegato alla presente. Da tale computo metrico scaturisce un costo totale pari a € 11.588,24.

VALUTAZIONE IMMOBILE

L'immobile in oggetto, nella perizia già depositata è stato valutato € 51.600,00 con una quantificazione forfettaria per i danni e le possibili soluzioni pari a € 10.000,00. A valle della quantificazione mediante computo metrico, dalla quale ne è scaturita un costo di € 11.588,24, **il valore dell'immobile, di cui al lotto 1 della perizia, è stimato in c.t., pari ad € 50.000,00.**

Rose, lì 31/01/2023

Il C.T.U.

Ing. Francesco FABBRICATORE