

- Procedimento N.111/2013 R.G.Es.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA INTEGRAZIONI DEL 28/03/2017



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

Creditore Procedente: Findomestic Banca SPA

Debitore: [REDACTED]

Procedimento : N° 111/13 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Petralia Angelo

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. BELLAVIA Davide



TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dott. Petralia Angelo

Procedura esecutiva n. 111/2013 R.G.Es.

Promossa da

Findomestic Banca SPA

Contro

Tecnico Incaricato

Ing. Davide Bellavia

.....
- INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 13/06/2014 -

- RICHIESTA DEL GIUDICE DEL 11/01/2016 -

Il sottoscritto CTU, in riferimento a nota ricevuta dal Giudice Dott. Petralia Angelo in data 11/01/2016, redige e trasmette la presente integrazione con allegata la documentazione prevista.

La nota di cui sopra ricevuta con PEC il 14/01/2016, richiama il sottoscritto CTU ad :
“.....effettuare un novo accesso al bene pignorato, riferisca della presenza di tracce di umidità nell'immobile medesimo e se tali tracce possano incidere sull'entità della stima da lui resa con relazione depositata in data 13/06/2014”

Il sottoscritto CTU tramite colloquio telefonico con il Sig. [REDACTED] ha fissato sopralluogo per il 22/11/2016 alle ore 09:30.

In pari data (come da verbale allegato), il sottoscritto si è recato sui luoghi in oggetto e ha proceduto ad effettuare sopralluogo dettagliato al fine di verificare tracce di umidità nell'immobile.

Alla presenza del Sig. [REDACTED] ha potuto riscontrare che all'interno del locale “cucina”, sono presenti evidenti tracce di umidità poste nell'angolo SUD corrispondenti con il soffitto dello stesso locale e piccole tracce di umidità di risalita nei pressi dell'ingresso principale dello stesso immobile. Al fine di dare esauriva risposta all'incarico conferitogli, il



sottoscritto chiede al Sig. [REDACTED] di poter accedere alla copertura dell'immobile per poter verificare la provenienza di predette tracce di umidità. Il Sig. [REDACTED] adoperandosi immediatamente alla richiesta, procura una scala a petto per consentire al sottoscritto alla verifica visiva della copertura, luogo peraltro in cui si presume derivi l'umidità sopra in indicata. Nella copertura e specificatamente nell'angolo SUD, è presente un notevole ristagno di acqua causato probabilmente dalla mancanza delle giuste pendenze dovute ad un errato posizionamento della guaina bituminosa. L'area in oggetto risulta essere stata più volte oggetto di manutenzione, ma i lavori nella stessa parte non sono stati eseguiti a perfetta regola d'arte in quanto la stessa guaina non presenta le dovute pendenze per fare defluire l'acqua dall'unico punto di scarico. Diversi "rattoppi" di guaina bituminosa risultano essere stati saldati a caldo compromettendo il naturale deflusso delle acque.

Effettuando un controllo visivo più accurato si sono notati diversi fori nei fogli di guaina dovuti probabilmente alla cattiva manutenzione della copertura stessa, infatti, tali causano l'infiltrazione delle acque ristagnanti nel solaio di copertura e conseguente nei locali sottostanti.

Accertata la presenza di umidità all'interno dell'immobile, il sottoscritto provvede a quantificare i costi relativi al ripristino e all'eliminazione definitiva:

PORZIONE ESTERNA DELL'IMMOBILE:

1. Rimozione della guaina sulla copertura per una porzione di circa 10 mq.....€ 150,00;
2. Smaltimento della guaina per una porzione di circa 10 mq.....€ 160,00;
3. Raschiamento e pulitura della copertura.....€ 100,00;
4. Realizzazione di massetto di sottofondo con relative pendenze.....€ 750,00;
5. Posa e saldatura di nuova guaina bituminosa ardesiata€ 250,00;
6. Raschiatura e ritinteggiatura porzione di prospetto esterno con relativa riparazione di lesione.....€ 450,00;

PORZIONE INTERNA DELL'IMMOBILE:

1. Raschiatura intonaco interno e ritinteggiatura delle parti ammalorate.....€ 500,00;

Totale per lavori di ripristino tracce di umidità sia esterne che interne : € 2.360,00



Tale importo dovrà essere detratto dal valore complessivo dell'immobile descritto all'interno della relazione di perizia depositata in data 13/06/2014. Per cui la nuova stima puo' essere descritta come appresso:

O Valore stimato € 132.768,30 da cui dovrà essere detratto l'importo relativo per il ripristino dell'immobile € 2.360,00.

$$132.768,30 - 2.360,00 = \text{€ } 130.408,30$$

NUOVO VALORE DELL'IMMOBILE

€ 130.408,30

Avendo risposto alla nota descritta in premessa chiude la presenta relazione integrativa e la trasmette alle parti.

Il C.T.U.

Ing. Davide Bellavia



Si allega alla presente :

Verbale di sopralluogo;

Documentazione fotografica



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

SOPRALLUOGO DEL 22/11/2016





Porzione di parete interna nei pressi dell'ingresso principale con lieve umidità di risalita





Vista del prospetto esterno (angolo oggetto di tracce di umido)



Vista del prospetto principale (corrispondente con l'angolo in cui sono presenti tracce di umido)





Copertura corrispondente con l'angolo in cui ci sono tracce di umido (presenza di ristagno di acqua)



Copertura corrispondente con l'angolo in cui ci sono tracce di umido (presenza di ristagno di acqua)





Copertura corrispondente con l'angolo in cui ci sono tracce di umido (presenza di ristagno di acqua)

