
TRIBUNALE DI MONZA
Sezione Terza Civile- Fallimentare

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Procedura Esecutiva iscritta al n° 57/2016 R. G. Fall./C.P.

INTEGRAZIONE

Giudice Delegato:
Dott. Mirko BURATTI

IL C.T.U.
Dott. Ing. Francesco Ferro



INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

In data 06 maggio 2019 con posta certificata, ricevetti richiesta di dichiarazione di indivisibilità dell'immobile sito in Rota Greca (CS) alla Via Casalicchio, snc , distinto in catasto fabbricati al fg. 3 – part. 758 sub. 4-5-6. Come già inserito in Perizia si richiamano i paragrafi C ed E relativi allo stato di fatto dell'immobile e alla descrizione del bene anche da un punto di vista impiantistico.

“C. STATO DI FATTO DELL' IMMOBILE E VALUTAZIONI TECNICO-AMMINISTRATIVE

L'immobile è ubicato in Rota Greca (CS), alla Via Casalicchio, snc, in particolare il bene oggetto della presente perizia , fa riferimento ad un fabbricato per civile abitazione in c.a. tipo Villa Unifamiliare, distribuita su 2 piani abitabili fuori terra , una zona seminterrata destinata a cantina e autorimessa e un sottotetto che consente l'accesso a un “belvedere”.

Al piano rialzato (primo fuori terra), trovano giusta collocazione la zona giorno composta da ingresso, soggiorno con soffitto a doppia altezza, cucina con relativa zona pranzo, un disimpegno antistante il servizio igienico e il vano scala che collega agli altri piani.

Al piano primo(secondo fuori terra) è allocata la zona notte con 4 camere da letto e due servizi igienici, nonché balconata che prospetta sul soggiorno al piano sottostante.

E. DESCRIZIONE DEI BENI

Ubicazione:

L'immobile è ubicato in Rota Greca (CS), alla Via Casalicchio, snc, in particolare il bene oggetto della presente perizia , fa riferimento ad un fabbricato per civile abitazione in c.a. tipo Villa Unifamiliare, distribuita su 2 piani abitabili fuori terra , una zona seminterrata destinata a cantina e autorimessa e un sottotetto che consente l'accesso a un “belvedere”.

Caratteri generali e tipologici interni:

Partendo dal piano seminterrato, questo è composto da un ingresso con 3 porte: da una si accede alla zona lavanderia ove è ubicato un WC e una Doccia, a seguire dalla seconda porta, si accede alla zona Cantina, suddivisa in tavernetta e n. 2 ripostigli, nella zona tavernetta sono realizzati in muratura un forno e un camino a legna, oltre la zona cucina e pranzo; nei ripostigli sono stivate conserve su scaffalature metalliche e in legno, inoltre si accede ad una intercapedine ove è installato il generatore di calore per ACS e Riscaldamento, alimentato a GPL .

Questi ambienti ad esclusione dei ripostigli e dell'intercapedine , sono caratterizzati da finiture interne di tipo buone, pavimenti in grès simil cotto, intonaco civile liscio tradizionale, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetri singoli, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

La terza porta conduce al locale autorimessa, composto da un unico vano, a cui si accede dall'esterno tramite una serranda in acciaio a funzionamento manuale e dall'interno con una porta in metallo



tagliafuoco. Questo vano è caratterizzato da finiture interne di tipo normali, pavimento in grès tipo cotto, intonaco civile liscio tradizionale, tinteggiato bianco. (cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Dal vano scala realizzato in granito, si sale al piano terra così composto: zona di accesso all'abitazione, con pergolato e portico ai quali si accede da due scale esterne nel giardino, l'accesso è garantito da portoncino blindato dal quale si accede all'ingresso/soggiorno da un lato e al vano scala dall'altro.

L'ingresso/soggiorno è costituito da una vano a doppia altezza sul quale affaccia un balcone interno dal piano primo, inoltre nell'angolo a destra è installato un camino a legna.

A seguire abbiamo il vano cucina/pranzo completo di piano cottura e pensili e di fianco servizio WC con antibagno.

Questi ambienti, sono caratterizzati da finiture interne di tipo buone, pavimenti in grès simil cotto bicolore mentre nel servizio igienico in ceramica, intonaco civile liscio tradizionale, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetro-camera, persiane esterne alla romana in alluminio color legno, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Si sale quindi al piano primo, ove dall'ingresso che porta sulla balconata che prospetta sul soggiorno, si accede a 4 vani letto di diversa superficie e 2 servizi WC.

Questi ambienti, sono caratterizzati da finiture interne di tipo buone, pavimenti in grès simil cotto mentre nei servizi igienici in ceramica, intonaco civile liscio tradizionale, tinteggiatura del tipo lavabile, infissi in alluminio con vetro-camera, persiane esterne alla romana in alluminio color legno, porte interne in legno.(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Infine dal vano scala si accede al locale sottotetto e da questo tramite scala a chiocciola al Balcone definito "Belvedere".

Il sottotetto risulta non rifinito sia sul piano di calpestio che sui soffitti, e sono allocate sulle falde del tetto dei lucernari tipo Velux.

Il belvedere è dotato di copertura tipo pergolato.

Il tetto è realizzato con struttura in c.a. e forati , rivestito con tegole(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).

Impianti tecnologici:

Per quanto riguarda gli impianti si ha quanto segue:

- l'impianto elettrico, del tipo sottotraccia distinto per F.M. e illuminazione, è eseguito nel rispetto della Normativa vigente, comprensivo di impianto citofonico.
- i servizi igienici, funzionanti e in buono stato di conservazione, completi di tutti i servizi igienici, sono dotati di acqua calda sanitaria prodotta dalla caldaia;
- l'impianto di riscaldamento, del tipo autonomo, è garantito dalla presenza di un impianto a radiatori in alluminio collegati ad una caldaia ubicata nell'intercapedine. Ogni piano è servito da collettore di zona al fine di bilanciare le portate alle unità terminali.
- nella zona notte sono allocati dei Condizionatori d'aria in funzionamento estivo ed invernale.
- risulta inoltre realizzato un impianto centralizzato per la televisione, con apparecchi installati in diverse zone.

Caratteri generali e tipologici esterni:

Dal punto di vista delle rifiniture esterne, il fabbricato, completamente intonacato e tinteggiato, si presenta in buone condizioni, considerato tra l'altro che si tratta di un fabbricato costruito e completato di recente. La corte risulta recintata, e parzialmente pavimentata, alternata con aiuole e giardino.

L'ingresso alla corte è garantito da cancello automatico con rampa che porta al vano autorimessa e da cancelletto pedonale.



Nell'intorno del fabbricato con esclusione del lato posteriore, la zone rifinite sono realizzate con pavimento per esterno.

Inoltre il piano terra è costituito in parte da portico e pergolato coperto con tettoia e fioriera, rifiniti con pavimentazione da esterno simil cotto.

Nella zona posteriore del fabbricato la corte esclusiva risulta in terreno libero o parzialmente occupato da alberi di olivo e frutto(cfr. ALL.01: Documentazione fotografica).”

CONCLUSIONI

Da quanto è stato ampiamente descritto, si rileva uno stato di fatto di un immobile costruito su 4 livelli di cui, il piano seminterrato è adibito principalmente a tavernetta, il piano terra comunica col piano primo a tutta altezza (*L'ingresso/soggiorno è costituito da una vano a doppia altezza sul quale affaccia un balcone interno dal piano primo*), il piano secondo risulta costituito da stanze da letto, l'ingresso è unico lato strada, si conclude con la zona sottotetto.

Dal punto di vista tecnologico gli impianti sono realizzati per servire tutta la struttura completa, sia per la parte idrico-sanitaria che termica che elettrica, da cui si rileva l'impossibilità di parzializzazione degli impianti tecnologici.

Si può concludere che l'Immobile in questione per le caratteristiche strutturali e impiantistiche non può essere diviso comodamente salvo intervenendo con interventi molto impegnativi dal punto di vista economico e anche strutturale, per cui si dichiara l'Indivisibilità dell' Immobile sito in Rota Greca (CS) alla Via Casalicchio, snc , distinto in catasto fabbricati al fg. 3 – part. 758 sub. 4-5-6.

Il sottoscritto, a tal punto, ritiene di aver adempiuto fedelmente all'incarico affidatogli, secondo i principi della buona fede al solo scopo di far conoscere all'Onorevole Giudice la verità. Nella speranza di aver svolto il compito affidatomi, si ringrazia il Sig. Giudice della fiducia riposta.

Cosenza, 04-06-2019

Il C.T.U.
ing. Francesco Ferro

