

***Studio di Architettura  
Arch. Daniela Lavarra***

*Via Scipione Valentini n° 1 – Castrolibero – Cosenza*

*cell. 3389558254*

*e-mail: danyarch@virgilio.it*

*pec: daniela.lavarra@archiworldpec.it*

***TRIBUNALE ORDINARIO DI COSENZA***

***PRIMA SEZIONE CIVILE***

***ESECUZIONI IMMOBILIARI***

***Relazione di consulenza tecnico d'ufficio***

**Procedura esecutiva immobiliare n° 96/2015**

Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Creditore Procedente: Banca Carime SPA

Debitore: XXXXXXXXXX

*Il Consulente tecnico d'ufficio*

*Arch. Daniela Lavarra*

## INDICE

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Descrizione dello stato dei luoghi .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Cause ed origini delle fessurazioni .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Conclusioni .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Precisazioni.....</b>	<b>5</b>
<b>6. Allegati .....</b>	<b>6</b>
1. Verbale di sopralluogo	
2. Relazione di progetto e elaborati grafici	
3. Documentazione fotografica	

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

### **Procedura esecutiva immobiliare n° 96/2015**

Giudice: Dott. Giuseppe Sicilia

Creditore Procedente: Banca Carime SPA

Debitore: ██████████

#### **1. Premessa**

La sottoscritta Architetto Daniela Lavarra, con studio in Castrolibero – CS alla Via Scipione Valentini n°1 ed iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Cosenza al n°1061, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Civile di Cosenza nella procedura esecutiva n°96/2015;

invitata, con verbale del 3 ottobre 2023, dal Giudice Giuseppe Sicilia ad operare un sopralluogo *“al fine di verificare la natura dei danni riportati dall'immobile”*;

il giorno 12 ottobre 2023 alle ore 16:30, previo regolare avviso alle parti, si è recata sui luoghi di causa per effettuare il sopralluogo, precisamente in Rende, località Quattromiglia alla Via E. Fermi n. 22.

Nel corso del sopralluogo erano presenti, oltre alla scrivente:

- il Dott. ██████████ (custode e delegato alla vendita)
- l'Avvocato ██████████ (parte debitrice)
- la signora ██████████
- il signor ██████████

*Vedi Allegato n. 1 “Verbale di sopralluogo”*

#### **2. Descrizione dello stato dei luoghi**

L'immobile oggetto della presente perizia è posto al piano secondo ed è identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 149 sub 4.

L'appartamento di cui trattasi è composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, due camere da letto e un bagno; esso ha una superficie netta di circa 64,00 mq ed un balcone di circa 32,00 mq.

La pavimentazione degli ambienti interni è stata realizzata in piastrelle di maiolica, con una

finitura superficiale di smalto chiaro.

L'intero appartamento è pavimentato con lo stesso tipo di piastrelle ad eccezione del bagno e non sono visibili giunti tecnici né soluzioni di continuità tra i diversi ambienti.

Sulla pavimentazione dell'immobile si possono rilevare una serie di lesioni che si propagano in tutti i vani dell'appartamento.

Tali lesioni si presentano esclusivamente sulle partizioni orizzontali (solai), infatti, non vi è traccia di esse sulle superfici verticali, dunque, non si rilevano fessurazioni né sulle pareti divisorie interne e né sui muri di tamponamento esterni.

L'**assenza** di lesioni è evidente, altresì, in corrispondenza dei davanzali delle finestre presenti nell'appartamento e sulle soglie dei balconi.

La pavimentazione del balcone, che circonda per tre lati l'appartamento, costituita da piastrelle in gres tipo cotto, si presenta integra in ogni sua parte.

L'andamento delle lesioni appare del tutto irregolare, infatti, esso non segue una precisa direttrice.

*Vedi Allegato n. 3 "Documentazione fotografica".*

### **3. Cause ed origini delle fessurazioni presenti**

Da quanto osservato, descritto e documentato e dalla conseguente analisi del quadro fessurativo, si può affermare che le cause di tali lesioni **non sono di natura strutturale**.

Le cause che hanno prodotto il manifestarsi di tali fessurazioni possono essere, infatti, imputabili al tipo di materiale utilizzato e ai lavori effettuati non a regola d'arte.

Il principale motivo è, infatti, rappresentato dalla scarsa qualità e grado di resistenza della pavimentazione.

Inoltre, risulta evidente come durante la posa in opera, non siano stati realizzati tra le piastrelle spazi di idonee dimensioni ("fughe"), i quali avrebbero permesso, col passare del tempo, la normale e inevitabile deformazione dei materiali che le compongono, senza causare danni alla pavimentazione, dunque, le fessurazioni rilevate.

Si può altresì ipotizzare che il massetto non sia stato realizzato in modo corretto. Un massetto non idoneo, una cattiva stagionatura ed il ritiro termico - igrometrico, prima della posa del pavimento, possono essere un'ulteriore causa delle lesioni.

#### **4. Conclusioni**

Dalle indagini effettuate durante il sopralluogo, la scrivente afferma che le fessurazioni presenti sulla pavimentazione sono da imputarsi alle cause ampiamente descritte nel paragrafo 3, rassegna la presente relazione tecnica di consulenza d'ufficio, ritenendo di aver svolto con scrupolo l'incarico ricevuto, resto a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

#### **5. Precisazioni**

Preciso, infine, che l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia n. 23 del marzo 1979, protocollo 2011 e Concessione Edilizia n. 122 del 12 ottobre 1981, protocollo 9864.

La muratura di elevazione è stata realizzata in mattoni pieni e malta cementizia e non in cemento armato, come si legge nella precedente relazione tecnica depositata in data 18 ottobre 2017.

Si precisa, inoltre, che in seguito alla richiesta di accesso agli atti, effettuata a suo tempo presso il Comune di Rende, sono stati reperiti il progetto dell'immobile in oggetto e la corrispondente relazione tecnica con i relativi elaborati grafici, dai quali si evince chiaramente la tipologia di costruzione:

- La fondazione in calcestruzzo cementizio a q.li 2,00/mc
- La muratura di elevazione in mattoni pieni e malta cementizia a q.li 3,00/mc
- I solai sono del tipo prefabbricati, misti di c.a. e laterizi ad unico blocco con il cordolo di coronamento e ben incuneati fra le nervature è prevista una soletta in conglomerato cementizio a q.li 3,00/mc dello spessore di 5 cm armata con barre del diametro di mm 6 ogni 25 cm, disposte trasversalmente ai travetti.

Si allega, nuovamente, la Relazione di progetto e gli elaborati grafici, per chiarire ed ovviare al refuso commesso, specificando, altresì, che non esiste nessun nesso tra la tipologia di costruzione e le fessurazioni presenti sul pavimento, la Relazione di progetto e gli elaborati grafici

*Vedi Allegato n. 2 "Relazione di progetto ed Elaborati grafici"*

Castrolibero 10 novembre 2023

Il C.T.U.

Architetto Daniela Lavarra

### **Allegati**

1. Verbale di sopralluogo
2. Relazione di progetto e elaborati grafici
3. Documentazione fotografica

## **Allegati**

1. Verbale di sopralluogo

Sopralluogo per accertamento danni n. 1  
Consulenza tecnica al ufficio nella  
procedura n. 96/2015 R.G. Esecuzioni  
Immobiliare Tribunale Ordinario  
di Cosenza, prima sezione civile.  
Su disposizione del Giudice dott.  
Giuseppe Sciba, mi data 3 ottobre  
2023, al fine di "verificare e  
valutare i danni riportati dall'  
immobile".

Il giorno 12 ottobre 2023 alle  
ore 16:30 io sottoscritto C.T.U.  
Architetto Daniela Lavarra mi  
sono recate a Reale alla via  
E. Fermi n. 22 per effettuare il  
sopralluogo dell'immobile posto  
al piano secondo identificato  
al Catasto Fabbricati al foglio 31  
part. 149 sub 4.

Sul luogo erano presenti:

- Il dott. [redacted] Custode e  
delegato alle vendite
- L'avv. [redacted] avvocato per la  
parte debitrice
- La signora [redacted]



proprietario dell'appartamento  
il signor [redacted] figlio  
della proprietaria.

Alle continue presunte degli intervenuti  
ho provveduto ad una attenta e accurata  
visita dell'immobile, svolgendo i ben  
fotografici dello stato attuale, esaminando  
le lesioni presenti sul pavimento nelle  
loro posizione, conformazione e  
grandezze.

In fine poiché le sottoscritte non  
ho nulla da esaminare in riserva  
di chiedere un ulteriore sopralluogo  
per meglio indagare e eliminare  
cause legate a fattori esterni, procedendo  
al sopralluogo dell'introdosso, del  
colaso, (ora non è visitabile), in  
oltre detto.

Non ci sono dichiarazioni di  
altri da aggiungere e il presente verbale  
viene chiuso alle ore 17:05

Viene letto, confermato e sottoscritto dai presenti:

[redacted]  
[redacted]  
[redacted]

Davide Lavina  
[redacted]

## **Allegati**

### 2. Relazione di progetto e elaborati grafici

=====

RELAZIONE                      TECNICA

=====

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DA  
ERIGERE IN LOCALITA' " PROFETA "  
DEL COMUNE DI R E N D E PER CONTO  
DEL SIG. ██████████

471  
*[Handwritten signature]*

COMUNE DI RENDE  
COMMISSIONE PUNTO

Sedute del 9/6/78  
Visto: *[Handwritten signature]*

=====

STUDIO TECNICO

Geom. Michele De Rango

" Saporito " R e n d e ( CS)

=====

R E L A Z I O N E            T E C N I C A  
=====

Il fabbricato di civile abitazione di cui al progetto allegato sorgerà nell'appezzamento di terreno sito alla località "Profeta" di questo Comune per conto del sig. [REDACTED] Nella progettazione si è osservato quanto disposto dalle norme sismiche vigenti e dai regolamenti d'igiene in vigore nella Provincia di Cosenza e in

P A R T I C O L A R E  
=====

- 1°)-La fondazione è in calcestruzzo cementizio a q.li 2.00/mc.;
- 2°)-La muratura di elevazione è in mattoni pieni e malta cementizia a q.li 3.00/mc.;
- 3°)-I solai previsti sono del tipo prefabbricati, misti di c.a. e laterizi ad unico blocco con il cordolo di coronamento e ben incuneata fra le nervature è prevista una soletta in conglomerato cementizio a q.li 3.00/mc. dello spessore di cm.5 armata con barre del  $\varnothing$  di mm.6 ogni cm.25, disposte trasversalmente ai travetti;
- 4°)-La copertura è in piccola e grossa orditura in legno di castagno e manto di tegole del tipo marsigliesi;
- 5°)-Le strutture a sbalzo sono in c.a. (rampe scala, cornicioni, balconi) gli architravi sia di porte che di finestre sono pure in c.a. e sono di cm.80 in più della massima luce del vano;
- 6°)-La tramezzatura interna è in mattoni forati del tipo 8X26X26 e malta cementizia a q.li 3.00/mc.;
- 7°)-L'intonaco sia interno che esterno è in malta cementizia a q.li 5.00/mc. lisciata all'interno con calce fine e grassello;
- 8°)-Gli infissi interni sono in legno di mogano, mentre quelli esterni sono in legno di castagno;

-I prospetti saranno rifiniti a perfetta regola d'arte con rivestimenti plastici e zoccolatura in marmo.-----

R e n d e, li 25/2/1978

I L L U S T R A T O R E T E C N I C O  
Geom. Michele De Rango)



COMUNE DI RENDE  
471  
10 MAR 1978

COMUNE DI RENDE  
COMMISSIONE EDILIZIA

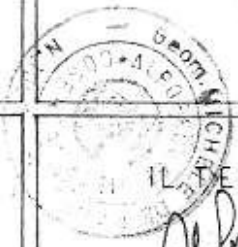
Seduta del 9/6/78  
Visto: *Crosi*

STUDIO  
TECNICO  
GEOM. DE RANGO  
MICHELE  
SAPORITO  
RENDE  
(CS)

# COMUNE DI RENDE

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE  
DA ERIGERE IN LOCALITA' PROFETA

DITTA

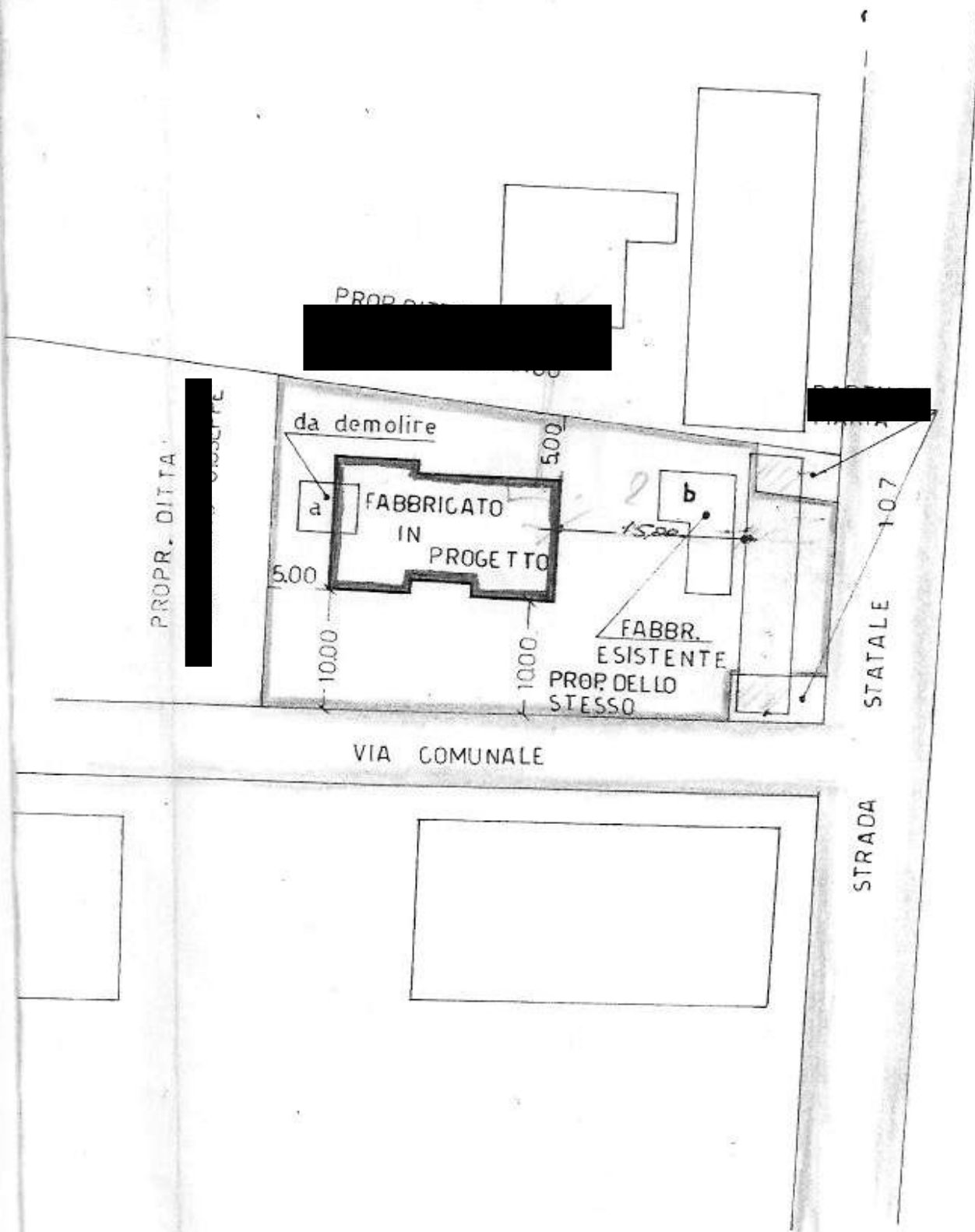


RAPP. 1:100

IL TECNICO

*Saporito*

IL DIRETTORE DEI LAVORI



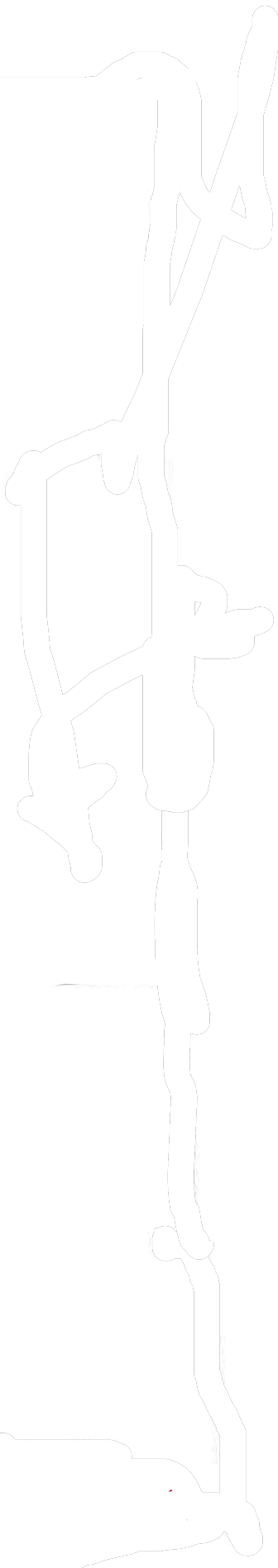
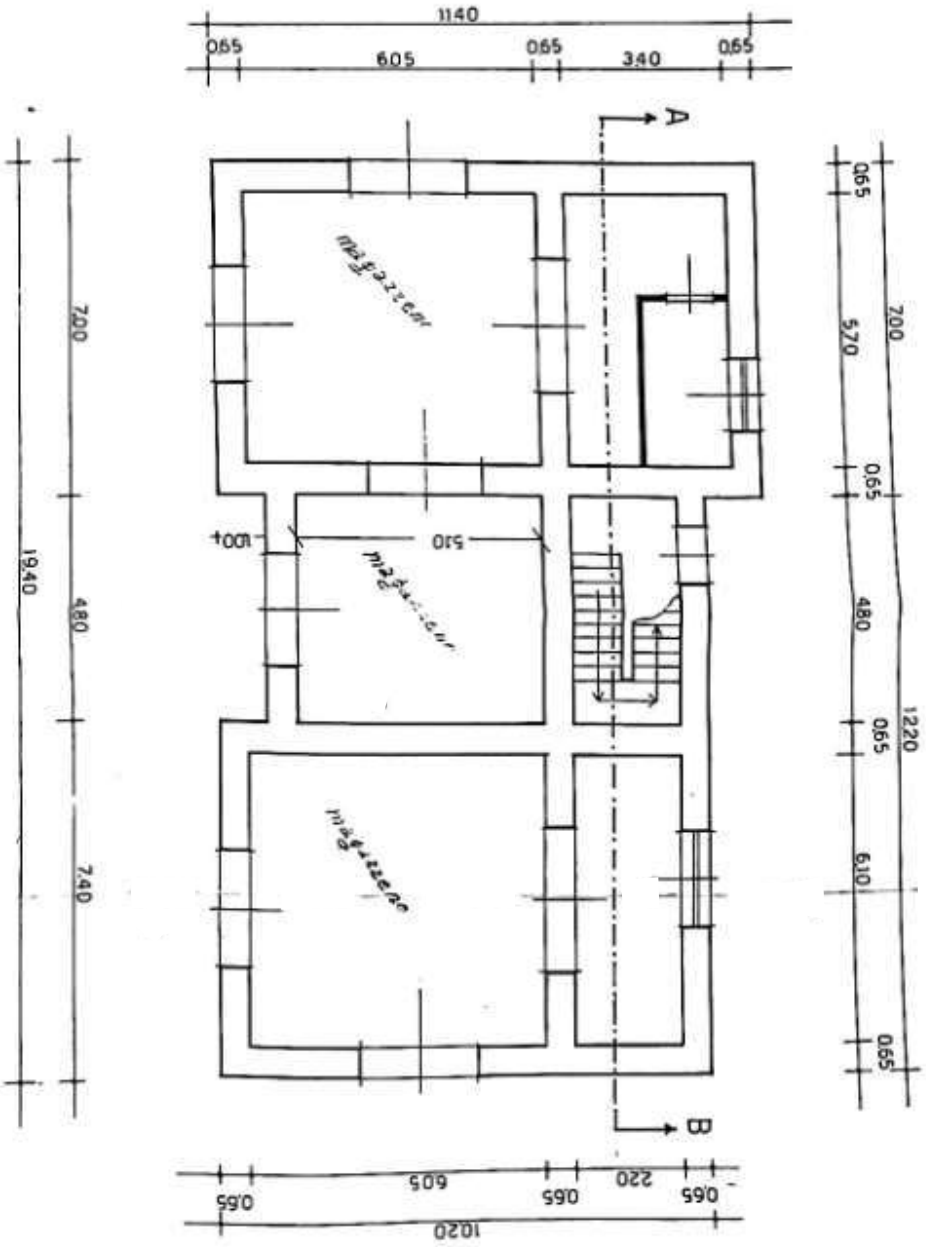
PLANIMETRIA 1:500

*Handwritten signature and date:*  
26/10/79

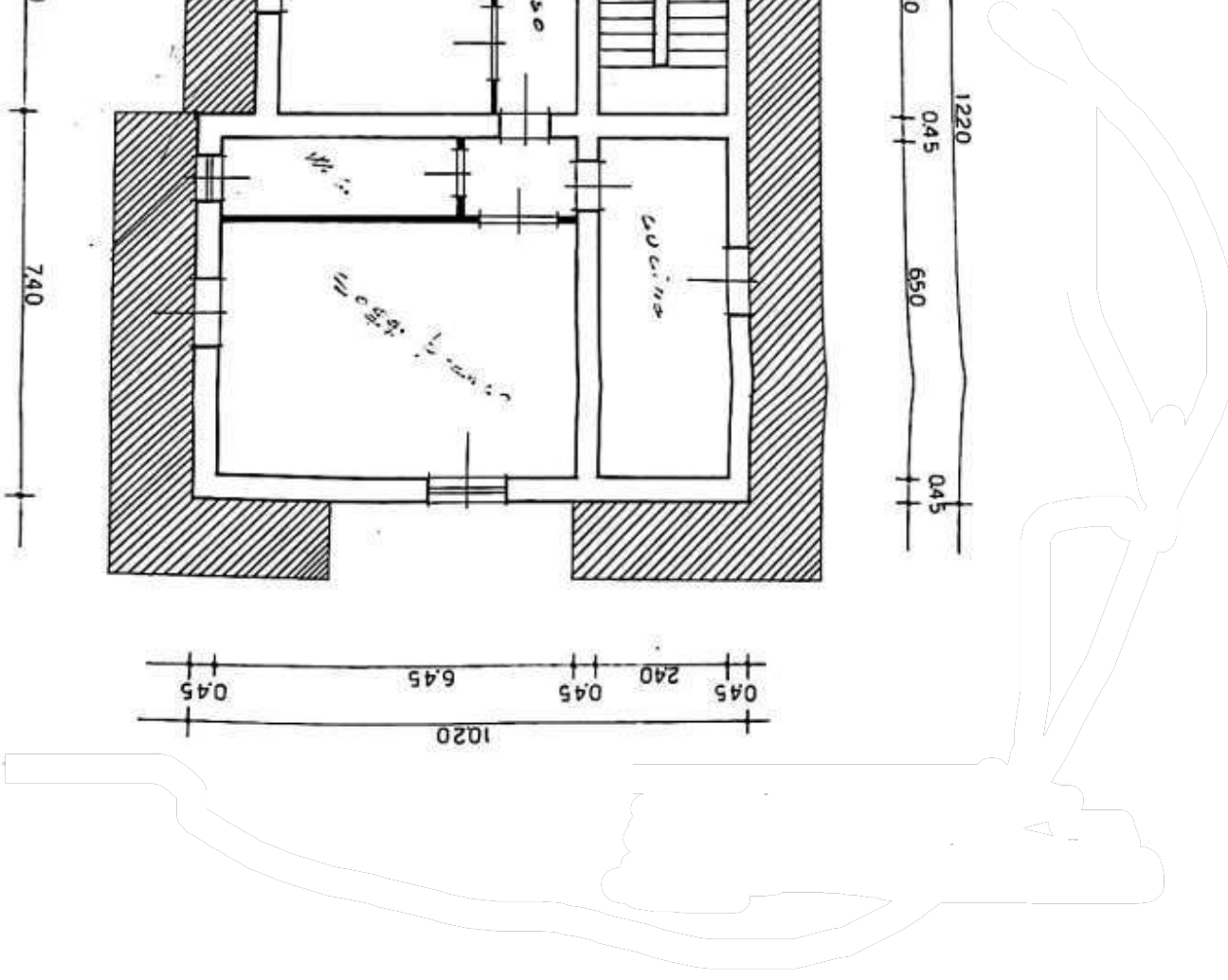
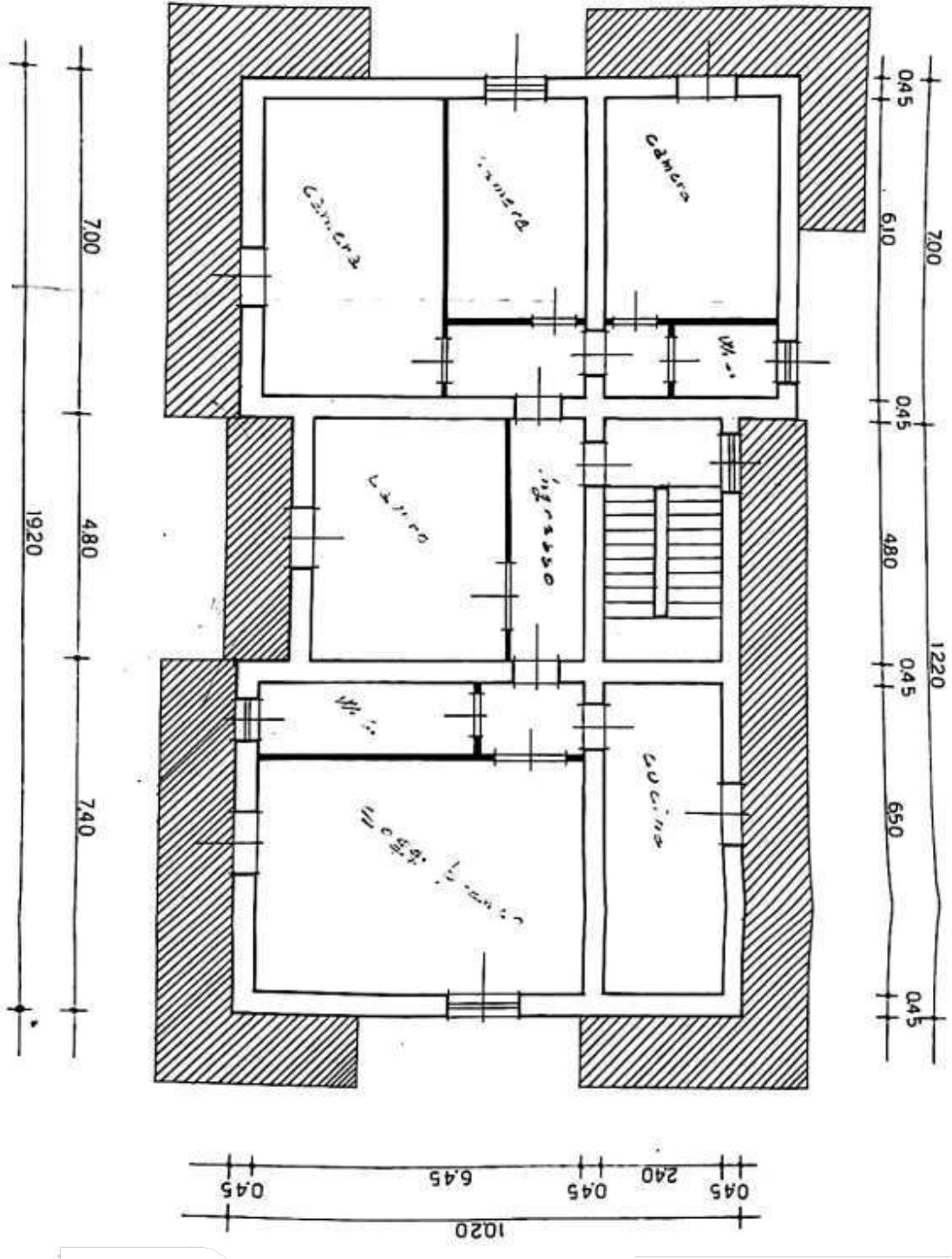




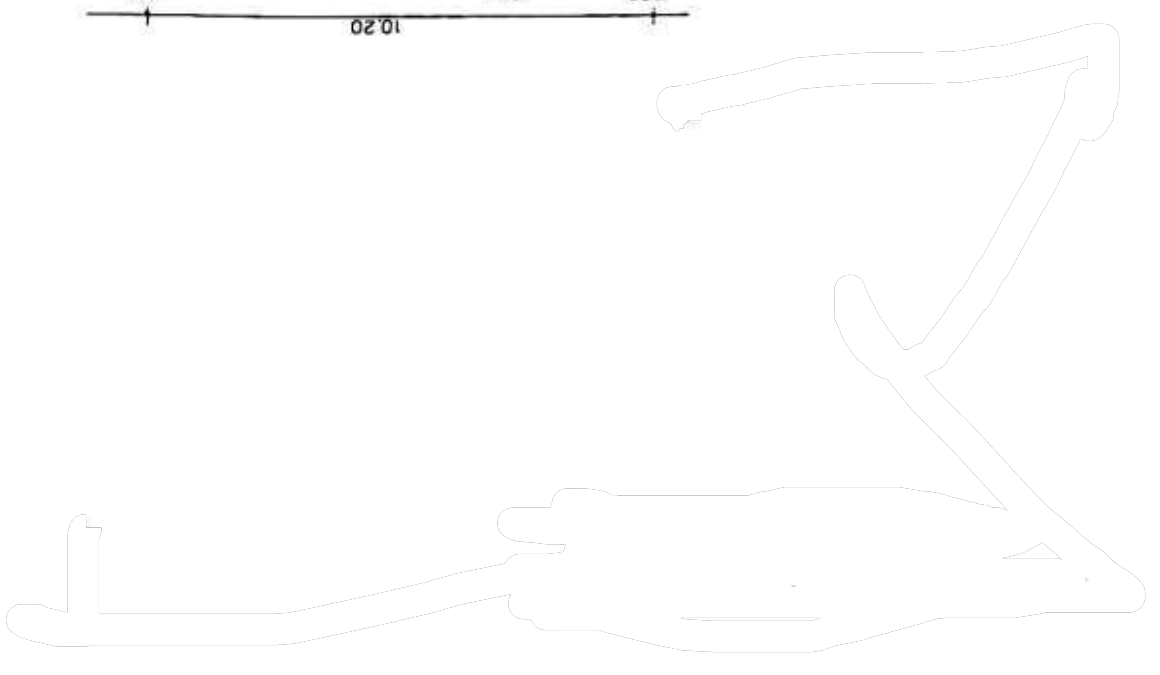
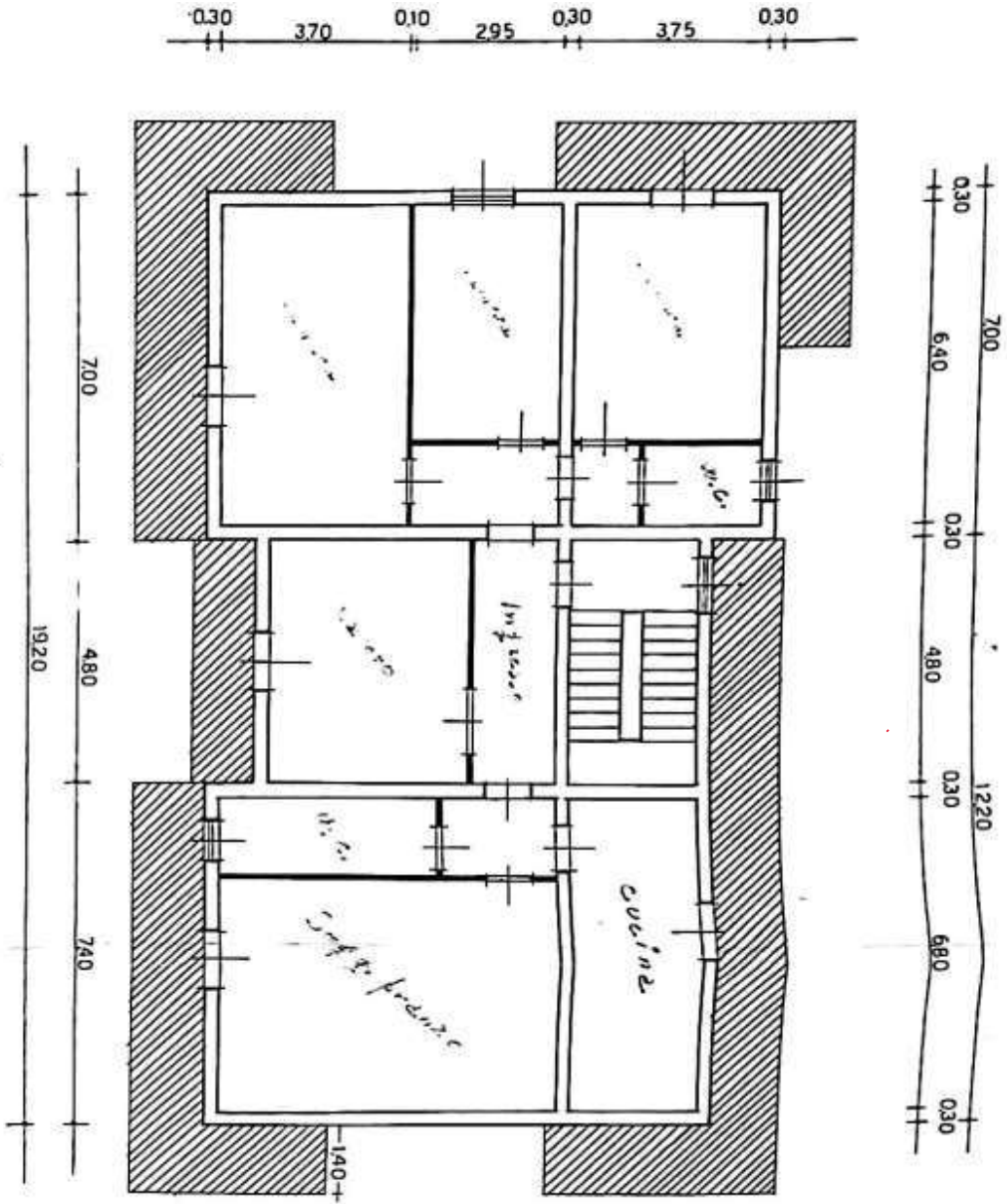
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PRIMO PIANO



PIANTA SECONDO PIANO



## **Allegati**

### 3. Documentazione fotografica

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Ingresso



Cucina



Cucina



Camera da letto



Camera da letto





Camera da letto



Bagno