

# TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### (INTEGRAZIONE)

#### PREMESSA

Il sottoscritto Geom. Francesco Borromeo, iscritto al Collegio provinciale dei Geometri di Cosenza al n. 2642, nonché al n. 83 dell'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale, relativamente alla procedura n. RGE 36/2023 ha redatto una Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento ed ha inviato in data 25/09/2023 copia della stessa completa di allegati, al creditore procedente, al custode, al debitore ed al Tribunale di Castrovillari in data 18/10/2023 tramite l'area Tribù Office del sito dello stesso tribunale.

In data 13/02/2024 il giudice dell'esecuzione, vista la richiesta di integrazione peritale formulata dalla parte debitrice nel ricorso in opposizione, ha chiesto allo scrivente una perizia integrativa nella quale si chiarisca:

- L'entità delle lesioni strutturali lamentate;
- La presenza di una apertura "a botola" che consente l'accesso ad un locale sottostante;

Ed indichi se entrambe le circostanze sono state prese in considerazione nella determinazione del valore di stima;

In data 23/02/2024, lo scrivente Ctu unitamente al Custode dott.ssa Fabiola Capparelli si è recato sui luoghi di causa per chiarire i quesiti sopra elencati.

In merito alle lesioni strutturali presenti al piano seminterrato, riguardando esclusivamente l'intercapedine e la scala esterna, non sono da considerarsi compromettenti la stabilità dell'edificio poiché in primis, queste lesioni, di cui più avanti si scriverà dettagliatamente, non hanno modificato la quota del pavimento e secondariamente, dalla data del primo sopralluogo ad oggi (circa 8 mesi), le stesse non mostrano segni di peggioramento e non presentano segnali di pericolo, così come le fessurazioni dell'intonaco presenti all'interno,

A proposito delle suaccennate lesioni, corre l'obbligo al sottoscritto, soffermarmi sull'entità e sulla nature delle stesse.

Vi è innanzitutto da chiarire che le criticità in oggetto, riguardano esclusivamente il piano seminterrato limitatamente alla porzione fuori sagoma e non coinvolgono quindi l'intero manufatto, dove ai piani superiori è presente solo qualche lesione capillare dell'intonaco.



In corrispondenza della linea verticale tra il fabbricato ed il corpo al di fuori della sagoma dello stesso, si rileva chiaramente un distacco che indica una disomogeneità esecutiva tra i due corpi di fabbrica. Detta disomogeneità, causata molto probabilmente da riprese di muratura o eventualmente di impiego di materiali diversi e comunque non opportunamente legati, dal punto di vista strutturale non è da considerarsi come segnale di dissesto anche in considerazione del fatto, peraltro già accennato in premessa, che non sono stati riscontrati cedimenti fondali.

Sulla base di quanto sopra illustrato, non sussiste la condizione di effettuare lavori di “messa in sicurezza”, ma semplicemente lavori manutentivi al fine di risolvere i problemi causati dall’infiltrazione di acqua meteorica.

Si precisa inoltre, che da quanto si può evincere dalla Relazione Tecnica di Stima, si è già tenuto conto in fase di valutazione di detta circostanza e si è ribassato del 20% il valore di mercato pervenuto mediante la stima comparativa, comportando un ribasso di € 50.979,98.

*(Si allega documentazione fotografica).*



Foto del 09/06/2023



Foto del 23/02/2024



Foto del 09/06/2023

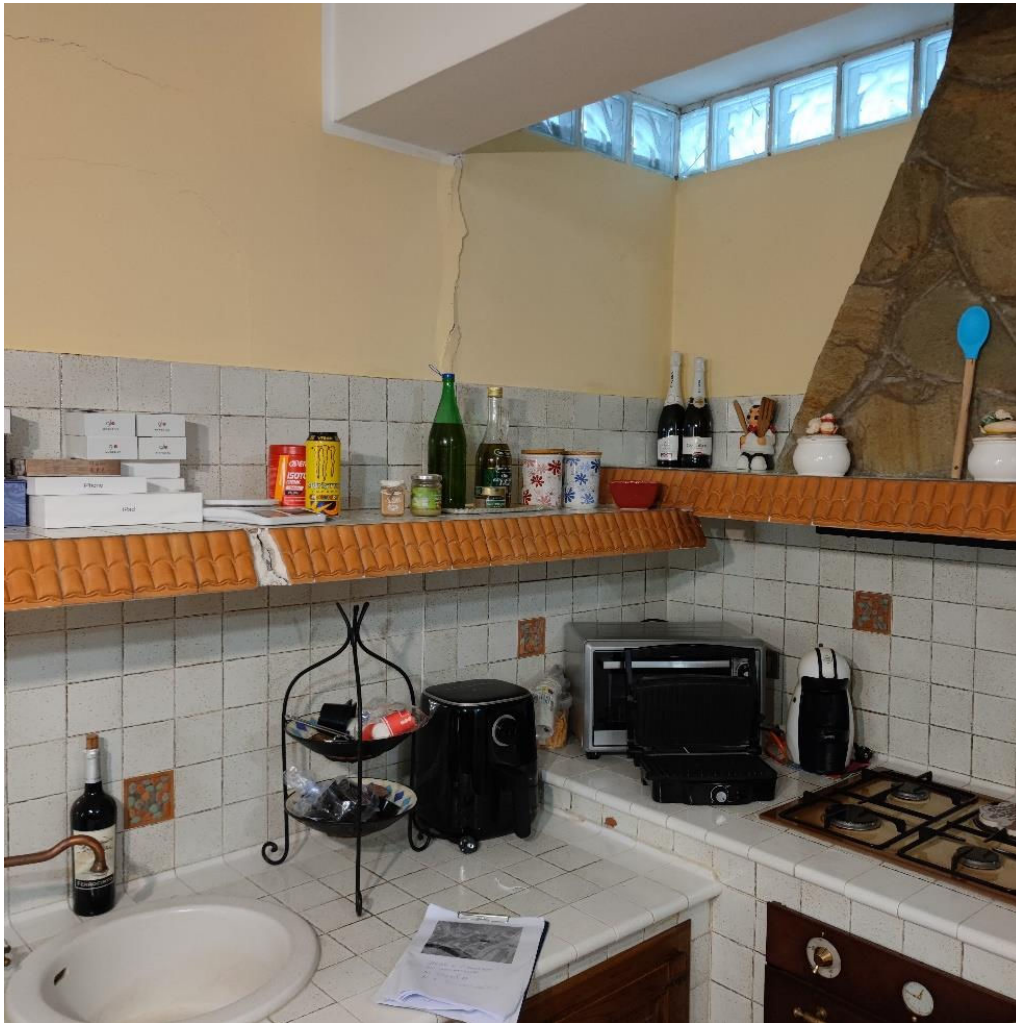


Foto del 23/02/2024



In merito all'esistenza del locale sottostante al vano scala di fianco al bagno del piano seminterrato, lo scrivente Ctu non poteva conoscerne l'esistenza, in quanto non è riportato sugli elaborati grafici, inoltre la botola di accesso, si presentava totalmente coperta da suppellettili. Durante il sopralluogo del 23/02/2024, non è stato possibile rilevarlo con precisione, poiché la botola di accesso non si apriva del tutto, ma è stato comunque possibile desumere che ha una superficie di circa dieci metri quadrati, un'altezza di circa un metro e che non presenta criticità. Lo stesso locale, considerate le dimensioni esigue, non comporta alcuna modifica al valore di stima calcolato.

*(Si allega documentazione fotografica)*

Foto del 09/06/2023



Foto del 23/02/2024







Lo scrivente Ctu, certo di aver bene adempiuto al proprio compito, resta a disposizione dell'ill.ma Giudicante per eventuali ulteriori chiarimenti.

Terranova da Sibari, 23/02/2024

IL TECNICO  
Geometra Francesco BORRAMEO

