

TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it
ILL.MO GIUDICE DELLE ESECUZIONI
DOTT.SSA DONATELLA ARU

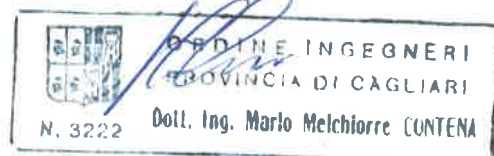
CAUSA N° 118/1999 (SUPPLEMENTO DI CONSULENZA)

PROMOSSA DA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONTRO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Mario M. Contena





TRIBUNALE CIVILE DI CAGLIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO

CONTRO:



(Causa N° 118/1999)

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Mario Melchiorre Contena.

Ill.mo Signor Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Cagliari

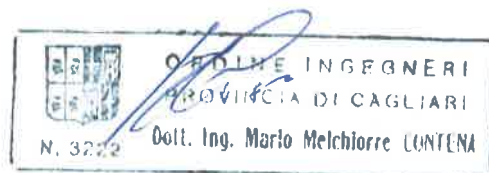
Dottoressa Donatella Aru.

Con Ordinanza della S.V. Ill.ma, del 26/09/08 (notificata il 01/10/08), al sottoscritto Ing. Mario M. Contena, nato ad Orune il 12/05/64, regolarmente iscritto al N° 3222 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cagliari ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Cagliari, avente studio professionale in Via Puccini n° 4 Tел./Fax 070/400587, già Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui sopra, a seguito di un'istanza presentata dalla

veniva richiesto un supplemento di consulenza avente

come quesito:

“verificare la congruità degli interventi e delle spese di cui alla perizia allegata alla predetta istanza”.



OGGETTO DELLA CONSULENZA

La presente consulenza riguarda il primo e secondo piano di un fabbricato articolato su tre livelli, già indicato e descritto al paragrafo 3.2.2. della precedente perizia.

La _____, nell'istanza depositata in cancelleria il 18/08/08, chiede che le venga accordata la possibilità di accedere ai canoni di locazione relativi al piano terra dello stesso fabbricato, per una somma pari a € 11.790,09, da impiegarsi in opere di manutenzione, così come descritte nella perizia redatta dal Per. Ind. A. Lampis e allegata alla suddetta istanza.

PRELIMINARI

Previo accordo telefonico, lo 08/10/08 alle ore 11.00, alla presenza della

il sottoscritto C.T.U., coadiuvato dalla Dott.ssa Carla Carbini, prendeva visione dello stato dei luoghi.

In precedenza si era provveduto al reperimento di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico.

STATO DEI LUOGHI

Già nella precedente consulenza si era messo in evidenza come lavori, eseguiti sul secondo piano del fabbricato, iniziati e non portati a termine, o realizzati senza la dovuta perizia, avessero comportato consistenti infiltrazioni di acqua piovana; tale fatto, prolungato nel tempo, ha quindi causato consistenti danni a rifiniture, strutture ed impianti del piano inferiore. A oggi la situazione riscontrata appare decisamente più grave di quella rilevata il 21/03/2003, data del precedente sopralluogo.

La ha già provveduto a realizzare, al secondo piano, alcuni lavori di manutenzione, in particolare sono state demolite le opere di impermeabilizzazione delle terrazze ed il massetto; successivamente lo stesso è stato rifatto, con le adeguate pendenze, ed è stato posto in opera un nuovo manto impermeabilizzante di tipo polimerico armato con fibra di vetro.

I lavori appena descritti sono stati realizzati a regola d'arte, ma appaiono insufficienti ed inutili se non si provvederà alla realizzazione di adeguati ed efficienti sistemi per l'allontanamento dell'acqua piovana; in particolare andrebbero sostituite le grondaie ed adeguati i diametri degli ingressi dei tubi di scolo delle terrazze.

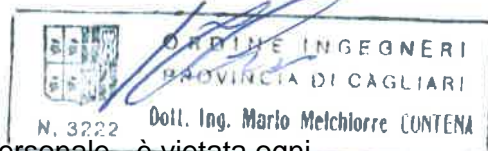
Nell'esaminare il primo piano si è potuto constatare che circa 240,00 m² di intonaco del soffitto e 40,00 m² di quello delle pareti sono distaccati o gravemente ammalorati.

Il danneggiamento di una superficie così estesa è giustificato dal fatto che l'acqua piovana, non avendo la possibilità di defluire attraverso i tubi di scolo, ha invaso anche la parte, edificata al grezzo, del secondo piano.

Le infiltrazioni hanno, quindi, riguardato, al primo piano, un'area ben più estesa della proiezione delle terrazze.

Solo in alcuni punti di limitata estensione si sono riscontrati fenomeni di fessurazione attribuibili all'ossidazione e al conseguente rigonfiamento delle armature.

Infissi, cassonetti e avvolgibili appaiono gravemente danneggiati, così come l'impianto elettrico; con particolare riferimento alle linee passanti per il soffitto.



In considerazione di quanto rilevato, appare opportuno provvedere allo spicconamento degli intonaci ammalorati, all'individuazione e protezione delle armature esposte, alla preparazione delle superfici e, in fine, al rifacimento degli intonaci.

Il tutto dovrà essere preceduto dallo smontaggio delle linee elettriche a vista e degli utilizzatori alloggiati nelle parti di intonaco da demolire.

Si allega alla presente uno stralcio del rilievo fotografico in cui vengono evidenziati i danni causati dalle infiltrazioni di acqua piovana.

CONCLUSIONI

Da quanto emerso in fase di sopralluogo, si ritiene che gli interventi proposti nella perizia redatta dal Per. Ind. A. Lampis e allegata all'istanza presentata dalla

siano adeguati ed urgenti; inoltre, è auspicabile che, al fine di salvaguardare l'edificio da ulteriori danneggiamenti, essi siano completati curando alcuni particolari marginali, ma necessari.

Dopo quanto detto, il sottoscritto C.T.U. ritiene:

- 1. che i lavori proposti nella perizia allegata all'istanza presentata dalla costituiscono un primo intervento avente carattere di necessità ed urgenza*
- 2. che i lavori proposti nella perizia allegata all'istanza presentata dalla siano qualitativamente e quantitativamente compatibili con quella che è l'attuale situazione dell'edificio;*



3. che la spesa di € 11.790,09, così come scaturita dalla perizia redatta dal Per. Ind. A. Lampis, risulti congruente con gli interventi proposti.

Ritenendo di avere compiutamente assolto al mandato conferitogli dall'Illustrissimo Signor Giudice, il sottoscritto deposita due copie della presente e una, originale, per l'ufficio.

Allega la specifica relativa alle spese sostenute e agli onorari.

Il C.T.U. Ing. Mario M. Contena



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 3222
Dott. Ing. Mario Melchiorre CUNENA

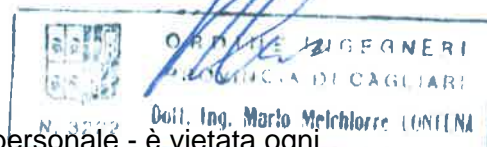
STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 3



FOTO 4



STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 5



FOTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it



STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 7



FOTO 8


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2

ASTE GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
N. 3222
Dott. Ing. Mario Melchiorre CUNENA

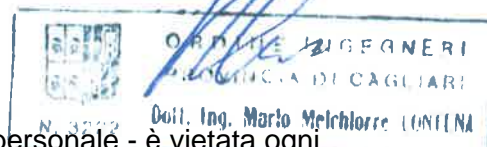
STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 3



FOTO 4



STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 5



FOTO 6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Dott. Ing. Mario Melchiorri COSTENA

STRALCIO DEL RILIEVO FOTOGRAFICO



FOTO 7



FOTO 8


ORDINE INGEGNERI
PROVINCIA DI CAGLIARI
Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009