

PERIZIA TECNICA

Riferimento: Unità immobiliare sito in Roma, Via [REDACTED] 4 int. 7
Identificato al catasto fabbricati con il foglio [REDACTED]

I TECNICI

- Geom. Adriano Mariani, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale Civile di Roma, iscritto nel ruolo dei Periti ed Esperti della camera di Commercio di Roma e Provincia al n°1490

Sono stati incaricati dal signor [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] residente in Roma - [REDACTED] [REDACTED] int. [REDACTED], proprietario dell'appartamento in oggetto

Di redigere

La presente perizia tecnica sullo stato dei luoghi, con i riferimenti temporali dichiarati dal richiedente.

L'incarico è stato ricevuto in data 03/12/ [REDACTED]

La perizia è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

1. Stato dei luoghi.
2. Determinazione degli interventi
3. Valutazione dei danni.
4. Conclusioni.

1 STATO DEI LUOGHI

Il giorno 3 DICEMBRE [REDACTED] alle ore 9.30, presso l'immobile sito in ROMA [REDACTED], è presente insieme ai sottoscritti il sig. [REDACTED], (parte lesa).

L'immobile in oggetto ha una consistenza catastale di 3,5 vani -identificato al catasto fabbricati con il foglio [REDACTED] -

I danni in oggetto hanno interessato IL VANO BAGNO dell'immobile.

Dal sopralluogo si è potuto constatare un grave fenomeno infiltrativo che ha danneggiato, deteriorando seriamente, le superfici del soffitto e delle pareti del bagno in oggetto.

Il Sig. [REDACTED] riferisce la sequenza dei fatti come segue:

A fine agosto [REDACTED] sono state viste delle infiltrazioni senza muffa che egli stesso ha provveduto a fare ripulire a proprie spese.

A fine settembre [REDACTED] il sig. [REDACTED] si è consultato con il proprio avvocato di fiducia.

A metà novembre, in seguito dell'aggravarsi delle infiltrazioni, viene inviata una lettera di diffida dell'avvocato (19 novembre [REDACTED]) al condomino [REDACTED] e all'Amministratore.
(Vedi allegato)

A fine novembre (28 novembre [REDACTED]), viene eseguito un sopralluogo da parte dell'incaricato dell'amministratore presso l'appartamento del Sig. [REDACTED] (Vedi allegato).

Primi di dicembre, a seguito della perizia dell'incaricato dell'Amministratore, il sig. [REDACTED] chiede copia scritta della perizia dell'avvenuto sopralluogo.

I sottoscritti si recano ad effettuare un primo sopralluogo il giorno **03 dicembre [REDACTED]**, dal quale si rilevano più aree bagnate, sul soffitto e sulle pareti del bagno, in corrispondenza del water sottostante.

Inoltre si constata la presenza di muffe *Aspergilli*, di *Cladosporium* (color arancio -salmone) ed in grande quantità la nota *Phoma* (color nero).

Sebbene le spore delle muffe in esame resistono sia ai raggi ultravioletti sia, spesso, ad una buona ventilazione, si rende indispensabile un'accurata pulitura umida delle superfici al fine di rimuovere i substrati fecondi (calce, gesso) ed un lavaggio con risciacquo con prodotti chimici professionali antibatterici, nell'attesa dei lavori di restauro definitivi.

Dal sopralluogo si constata, inoltre, che dagli ambienti interni si libera il forte odore caratteristico di muffe e funghi, segno di avanzata fase riproduttiva degli stessi.

Da un saggio manuale, con battitura sugli intonaci dei soffitti e delle pareti, non si rileva una continuità acustica, ma un effetto cassa di risonanza che evidenzia quanto l'ancoraggio della malta costituente l'intonaco di suddette superfici con l'apparato strutturale, non sia più idoneo e sicuro.

Infatti, buona parte della malta di rifinitura di soffitti e pareti in oggetto (rasante e pittura) sono in fase di distacco.

Il pernottamento nei suddetti locali è vivamente sconsigliato poiché, oltre all'aria malsana che si respira in ambienti con alte concentrazioni d'umidità, l'inalazione delle spore in esame potrebbe esser causa di danni igienico – sanitari alle persone.

Inoltre, si ritiene necessario monitorare il fenomeno infiltrativo anche dopo le riparazioni del caso, recandosi per sopralluoghi successivi con intervalli ripetuti.

2 DETERMINAZIONE DEGLI INTERVENTI

- Si ritiene che la causa delle infiltrazioni è da imputare ad una rottura delle tubazioni di scarico del piano soprastante, e sicuramente ad un cattivo funzionamento degli impianti idrico- sanitari nella proprietà della Sig.ra [REDACTED]
- E' accettabile un primo intervento di ricerca del guasto nella proprietà del Sig. [REDACTED], precisamente nel cavedio esterno ad angolo, visibile tra parete e soffitto del bagno in oggetto.
- Se da questo intervento non si individuasse il guasto, si dovrà necessariamente intervenire con saggi distruttivi sul bagno di proprietà della Sig. [REDACTED]

A) OPERE DI PREPARAZIONE LOCALE BAGNO PROPRIETA' SIG. [REDACTED]

- Rimozione della cassetta in ceramica di scarico, dei raccordi, del mobiletto, rubinetteria e accessori vari –
- Protezione con cartoni del pavimento e con teli di polietilene delle pareti.
- Eliminazione della muffa dai pavimenti e rivestimenti maiolicati

B) OPERE MURARIE

- Esecuzione di ponte di servizio in bagno, al fine di lavorare in sicurezza e raggiungere in quota sia il soffitto sia le pareti.
- Demolizione di tutti gli intonaci del soffitto e 30% pareti, fino ad arrivare al vivo della struttura del solaio.
- Esecuzione di sbruffatura con malta di cemento tipo "325 e calce su superfici orizzontali e verticali.
- Esecuzione d'intonaco civile, formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla della stessa malta passata al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico.
- Esecuzione di rasatura, perfettamente levigata, dello spessore non inferiore a 5 mm.
- Tinteggiatura con pittura traspirante (idropittura, vedi scheda tecnica) color bianco, a tre mani a coprire, compresa la preparazione idonea delle superfici con carteggio ecc. di soffitto e pareti.

C) LAVORI DI COMPLETAMENTO

- Lavori di pulizia cantiere, mediante eliminazione dei cartoni e asportazione dei residui delle lavorazioni.
- Montaggio dei suppellettili, previa pulitura dei residui delle infiltrazioni
- Compenso al personale idraulico necessario.

NOTA:

E' particolarmente difficoltoso l'intervento in ambienti attaccati da infiltrazioni d'acqua giacché la stessa, anche dopo essere evaporata, lascia nelle strutture e nel tempo i segni del suo passaggio, in quelli che comunemente sono chiamati agenti organici esterni trasportati, come le muffe e i funghi; oltre a quanto detto in precedenza, è necessaria la demolizione degli intonaci delle superfici oggetto delle infiltrazioni.

A seguito del sopralluogo, i sottoscritti procedono con la valutazione dei costi necessari per l'espletamento delle opere anzidette.

3 VALUTAZIONE DEI DANNI

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare i giusti costi necessari all'espletamento dei lavori suindicati, ritengo giusto applicare il metodo di comparazione. I principi tecnici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in particolare lo stato del bene, ci dovrebbero consentire di conoscere con un ordine di grandezza ragionevole la più attendibile valutazione.

Per quanto riguarda la tinteggiatura delle pareti e dei soffitti si consiglia l'uso dei seguenti

prodotti:

- CASASANA cod. 395/001 BOERO.

Rivestimento per interni termoisolanti, anticondensa, antimuffa, fonoassorbente. Le microsfere di vetro cave presenti nel prodotto gli conferiscono caratteristiche d'isolamento termoacustico; creano, infatti, sul supporto un sistema multiplo – vetro/aria/vetro – che riduce il passaggio di calore verso l'esterno riflettendolo all'interno; allo stesso modo, nei mesi caldi riduce il passaggio dall'esterno all'interno.

Mantenendo le pareti più calde all'interno, CASASANA previene il fastidioso fenomeno della condensa e le sue molteplici conseguenze (umidità, distacchi di pittura, muffa). La presenza inoltre, di un additivo antimuffa ad ampio spettro d'azione, previene e impedisce l'attacco e la proliferazione delle spore fungine.

4 CONCLUSIONI

L'importo complessivo di tali lavori ammonta a 1590,00 € (IVA esclusa).

Per ultimo, ma non meno importanti, vanno valutati i danni morali subiti per il disagio da tutti i proprietari dell'interno n° ■

Tanto doveva il sottoscritto per espletare al meglio l'incarico affidatogli.

In fede

I Tecnici

Geom. Mariani Adriano

■

ALLEGATI:

- A) N° 4 Foto a colori
- B) N° 1 Lettera dello studio Avv.ti ■
Indirizzata a: Sig.ra ■ (11)
Sig. ■ (amministratore Condominio)
- C) N° 1 Lettera di avviso di sopralluogo incaricato del Condominio
- D) Scheda Tecnica