

TRIBUNALE ORDINARIO DI MATERA
– Ufficio Esecuzioni Immobiliari –
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Valeria LA BATTAGLIA

Consulenza Peritale ed Estimativa inerente l'immobile sito in Scanzano Jonico (MT) alla via Giustino Fortunato n° 27 – ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al R.G.E. N° 1/2025 promossa da

contro

INTEGRAZIONE DEL 18-9-2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Riccardo GIORGI

Bernalda, 19-9-2026



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE DEL 18-9-2026

Il dott. Pietro Rossetti, custode fallimentare dell'immobile sito in Scanzano Jonico (MT) alla via Giustino Fortunato n° 27 giusta ESECUZIONE IMMOBILIARE iscritta al R.G.E. N° 1/2025 promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] con nota del 7-9-2026 ha segnalato al giudice, dott.ssa Valeria La Battaglia, il manifestarsi di fenomeni infiltrativi al suddetto bene chiedendo disposizioni in merito all'eventuale integrazione dell'avviso di vendita.

Il giudice con provvedimento del 14-9-2026 ha disposto che lo scrivente, ing Riccardo Giorgi già nominato CTU nella stessa procedura immobiliare, depositi una relazione sintetica di chiarimento precisando se ed in quale misura le infiltrazioni riscontrate e documentate graficamente dal custode siano idonee ad incidere sul valore del compendio.

A seguito di quanto sopra riportato lo scrivente in data 15-9-2026 ha effettuato un sopralluogo sui luoghi di che trattasi previo avviso telefonico alla [REDACTED] che risiede nell'appartamento sottostante ed in cui sono state riscontrate le infiltrazioni evidenziate dal Dott. Pietro Rossetti.

Sono state eseguite delle foto di seguito riportate ed effettuati dei riscontri visivi da cui è emerso che:

- 1) Il bagno e la stanza da letto adiacente della proprietà [REDACTED] sono interessate da macchie di umidità presenti al soffitto in corrispondenza del sovrastante bagno a servizio dell'immobile oggetto della procedura immobiliare;
- 2) In quest'ultimo sono evidenti manifestazioni di umidità lungo la parete che delimita il piatto doccia e lungo la parete del corridoio e della stanza da letto attigue al WC dovute verosimilmente da un non corretto funzionamento (per rottura od ostruzione) dello scarico della doccia;
- 3) La [REDACTED] presente al sopralluogo, ha evidenziato allo scrivente l'insorgere, da qualche mese, di macchie di umidità da condensa nella stanza da letto, nel ripostiglio e nello stesso bagno.

Mentre le prime due evidenze sono strettamente collegate tra loro e sono imputabili come già detto ad un cattivo funzionamento dello scarico del piatto doccia, l'umidità da condensa, che si manifesta soprattutto nei cosiddetti ponti termici dell'edificio,



rinviene da problematiche più complesse connesse all'utilizzo del bene quali la scarsa ventilazione abbinata a valori di temperatura interna alquanto diversa da quella esterna (fenomeno della parete fredda) o per aver tenuto il riscaldamento acceso ad intermittenza. In fase di sopralluogo è stato accertato infatti il limitato utilizzo del bene in questi ultimi mesi la qual cosa giustifica ampiamente il manifestarsi di tali fenomeni.

Al fine di fornire indicazioni in merito ai costi da valutare per rimuovere tali anomalie si ritengono congrue le seguenti somme:

- Per il ripristino dei danni occorsi alla proprietà del [REDACTED] si ritiene congrua la somma di € 1.500,00;
- Per il ripristino dei danni occorsi all'immobile oggetto di procedura immobiliare si ritiene congrua la somma di € 2.000,00;
- Per la rimozione delle macchie di condensa si ritiene congrua la spesa di € 2.000,00 atteso che l'intervento di ripristino (semplice pitturazione) potrà essere effettuata solo dopo aver eliminato la causa ossia ventilare adeguatamente i vani e gestire correttamente l'impianto di riscaldamento.

Il totale di tali somme può essere portato in detrazione al valore precedentemente stimato in € 66.859,50 che si ripropone in € 61.359,50 (diconsi euro sessantunomilatrecentocinquantanove/50)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Riccardo GIORGI





FOTO APPARTAMENTO PROP. [REDACTED] (1° PIANO)







FOTO APPARTAMENTO PROP. [REDACTED] (2° PIANO)

[INFILTRAZIONE DA SCARICO MAL FUNZIONANTE]







FOTO APPARTAMENTO PROP [REDACTED] (2° PIANO)
[UMIDITA' DA CONDENSA]

