



**OGGETTO : PERIZIA VALUTAZIONE DANNI, DI UN IMMOBILE A
DESTINAZIONE RESIDENZIALE SITO IN VASTO (CH),
, PIANO SECONDO INT. 3.**

PREMESSA: La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto Geom. Saturnetti Carmine, in qualità di perito della Sig.ra _____, proprietaria dell' immobile in oggetto, per la valutazione dei danni relativi ad un fenomeno infiltrativo proveniente dal piano superiore (Piano Terzo) di proprietà del Sig. _____. La valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente lo stato attuale ed effettivo dell' immobile. I locali oggetto della presente perizia sono stati personalmente visitati in data 05 luglio 2012.

- 1) **DESCRIZIONE SOMMARIA DEI FENOMENI INFILTRATIVI :** Le informazioni di seguito riportate sono state fornite dalla Sig. _____, proprietaria dell' appartamento. L'appartamento è situato nella parte destra dell' edificio al piano secondo e confinante a sinistra con il vano scala, e a destra con un altro edificio. I fenomeni infiltrativi hanno origine il giorno 03 luglio 2012, quando la _____ constata nel proprio bagno una macchia di umidità sul soffitto e lungo la parete adiacente la cucina; prontamente ne informa il proprietario dell' appartamento situato al piano terzo. Il fenomeno infiltrativo nei giorni successivi prosegue la sua azione, interessando la quasi totalità del soffitto del bagno e della cucina, e parzialmente anche il disimpegno. Il terzo giorno, 05 luglio 2012, le infiltrazioni sono evidenti per la quasi totalità delle stanze sopra citate, e in particolare nella cucina, inizia a gocciolare acqua dal lampadario e dalla caldaia, oltre che una percolazione di parte delle pareti. Informato per l'ennesima volta dell' accaduto il proprietario dell' appartamento sovrastante, dichiara di essere disinteressato di quanto accaduto, continuando ad utilizzare tutti i servizi senza controllo del loro stato di manutenzione.
- 2) **CAUSE ED ORIGINI DELLE INFILTRAZIONI D' ACQUA:** In base alle analisi condotte, le infiltrazioni sono da ritenersi probabilmente causate dalle cattive condizioni di manutenzione degli scarichi dell' appartamento del piano terzo. Si rimanda al tradizionale controllo di un tecnico incaricato per l' identificazione esatta della causa. _____ Da sottolineare il totale disinteressamento del proprietario dell' immobile situato al piano terzo e colpevole del danno.
- 3) **DESCRIZIONE DEL DANNO:** I locali danneggiati dai fenomeni infiltrativi sono il bagno, la cucina ed il disimpegno, come da schema allegato. Le finiture prevalenti di questi tre locali sono: tinteggiatura con tempera semilavabile per le pareti e tempera per i soffitti. I danni visibili sono i seguenti:
CUCINA - La parte alta delle pareti risultano notevolmente interessate dalle infiltrazioni; sono evidenti le "colate" di acqua provenienti dal soffitto soprastante. In particolare nel terzo giorno, l' acqua ha raggiunto le parti elettriche esistenti in cucina (come lampadario e caldaia), oltre che investire le piastrelle posate sulle pareti, che si ritiene in futuro, una volta asciugatosi, possano rigonfiarsi e distaccare dalla parete. Le tinteggiature su queste pareti appaiono bollate, con piccole efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua. Non si esclude che nel tempo le zone costantemente umide di queste pareti, possano causare la proliferazione di funghi e muffe, considerando anche la "periodicità" di queste perdite già avvenute in anni precedenti, che possano inoltre aver causato una carbonatazione delle travi costituenti il solaio in latero-cemento. Sul soffitto è visibile la totale infiltrazione che presumibilmente seguendo la pendenza naturale è arrivata fino al lampadario al centro della stanza coinvolgendone l' impianto elettrico.
BAGNO - I danni si evidenziano su tutta la camera, come indicato sopra.
DISIMPEGNO - I danni si evidenziano su circa il 50% del soffitto della camera, non hanno interessato completamente le pareti, ma resta il danno riportato all' impianto elettrico.
Non è stato possibile valutare lo stato effettivo delle strutture interessate, ma nel caso non vengano cessate le infiltrazioni, si provvederà a colmare questa mancanza.



4) **DETERMINAZIONE DEGLI INTERVENTI E VALUTAZIONE DEI DANNI** : Per il ripristino della situazione ante – infiltrazione, nell’ appartamento oggetto della presente perizia, saranno necessarie le seguenti operazioni (previa asciugatura delle chiazze presenti sul soffitto e sulle pareti, stimata in circa quindici giorni/ un mese) :

- Parziale svuotamento del locale;
- Protezione della pavimentazione ed altri oggetti con opportuni teli di plastica pesante o cartoni antiurto;
- Asportazione della pittura a tempera esistente sulle pareti e soffitto.
- Verifica dello stato di consistenza degli intonaci interessati all’ infiltrazione e rimozione della parte d’ intonaco ammalo rato del soffitto e delle pareti nelle zone indicate;
- Rifacimento parziale dell’ intonaco nella zona predetta;
- Rasatura, stuccatura e scartavetratura del soffitto e delle pareti;
- Passata di disinfettante antimuffa (Vedi Nota).
- Tinteggiatura del soffitto e delle pareti (Vedi Nota);
- Rifacimento parziale delle piastrelle presenti nella parte alta delle pareti interessate.

NOTA: La tinteggiatura dovrà essere eseguita con idropittura, passando almeno un paio di volte sulla superficie. Questo tipo di pittura resisterà col tempo e non farà riaffiorare la macchia e/o muffa, considerando che la muffa non si ferma allo stato superficiale ma va ad intaccare direttamente la robustezza del solaio.

E’ inoltre da tenere presente la probabile incompatibilità dei lavori con la permanenza degl’ inquilini nell’appartamento.

Il dettaglio dei costi degli interventi riparativi sopra descritti, ed i materiali da usare non sono rappresentati, ma verranno valutati nel caso i lavori non vengano eseguiti nei termini accordati. Per tale valutazione si ritiene opportuno adoperare i costi riportati nel prezzario della Regione Abruzzo.

Allegati: Schema grafico per individuazione delle aree danneggiate e documentazione fotografica.

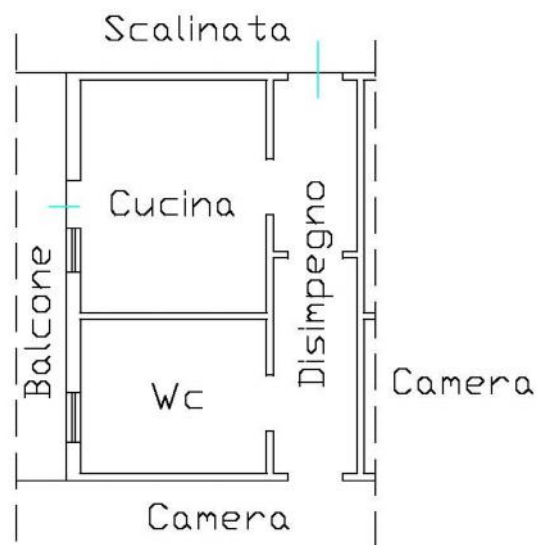
VASTO (CH) lì, 09 Luglio 2012

Geom. Carmine Saturnetti



- **SCHEMA GRAFICO CON INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DANNEGGIATE:**

PIANO SECONDO (h=2.70)





- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Particolari del Disimpegno





- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Particolari della Cucina





- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**

Particolari del Bagno

