

*TRIBUNALE ORDINARIO*  
*di COSENZA*  
*SEZIONE FALLIMENTARE*

*- Dott.ssa Francesca FAMILIARI*

---

PROCEDURA N.35/2016 R.F.

Fallimento 



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

*Ing. Simone Ferrise*

Via G. Gronchi n°6 – 87100 Cosenza (CS)

Tel.: 329.626.6226

mail: [ing.ferrise@libero.it](mailto:ing.ferrise@libero.it); pec: simone.ferrise@pec.it

## 1) PREMESSA

In data 05 Settembre 2023, il sottoscritto Simone FERRISE, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale civile di Cosenza al n°240, ed iscritto nell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Cosenza al n°3901, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura iscritta al n°35/2016 del R.F. su richiesta del curatore fallimentare, il Dott. Sergio TENUTA.

Nell'incarico affidato si formulavano i seguenti quesiti peritali:

- 1) *Relazioni il C.T.U. sul danno arrecato dai malfattori all'immobile oggetto di effrazione ed identificato catastalmente al foglio 9 particella 303 sub 6 del catasto fabbricati del Comune di Cerisano e ne quantifichi il valore;*
- 2) *Integri la relazione peritale nei punti riguardanti l'immobile oggetto di effrazione ed identificato catastalmente al foglio 9 particella 303 sub 6 del catasto fabbricati del Comune di Cerisano.*

Per rispondere a tali quesiti il Sottoscritto eseguiva un sopralluogo sui beni oggetto di procedura alla presenza del curatore fallimentare, il Dott. Sergio Tenuta, in data 06/09/2023. In tale sopralluogo, provvedeva a redigere un dettagliato rilievo fotografico, che alla presente si allega sotto la *lettera B*), ed un rilievo di dettaglio per meglio computare i danni riscontrati e di seguito descritti.

## **2) Risposta ai quesiti**

Dal sopralluogo effettuato in data 06/09/2023, per come dettagliatamente descritto nell'elaborato fotografico allegato alla presente sotto la *lettera B)* il Sottoscritto, analizzata la C.T.U. precedentemente eseguita, ha denotato i seguenti danni/problematiche ed individuato le seguenti operazioni di ripristino da compiere:

- 1) Sulla rampa di scale in cotto di laterizio è risultata presente la rottura di un gradino; è pertanto necessaria la sostituzione delle mattonelle di tale gradino;
- 2) Il portoncino di ingresso presenta una usura anomala dovuta alle intemperie; sarà necessario, per il ripristino, operare una ripittura della parte esterna in legno con prodotti appropriati;
- 3) Tutti gli infissi esterni sono risultati assenti; per operare il ripristino si dovrà operare l'installazione, una volta eliminate le "chiusure di sicurezza in laterizi", dei nuovi infissi esterni su tutte le aperture;
- 4) Al momento del sopralluogo sono risultate presenti le persiane in legno di sole quattro aperture (tre posteriori ed una anteriore); le persiane presenti risultano bisognose di riparazioni e di una totale riverniciatura. Per le aperture restanti (cioè per quelle che presentano la totale assenza di persiane) sarà necessaria l'installazione di persiane totalmente nuove;
- 5) Gli infissi interni sono risultati assenti e/o rovinati; è necessaria quindi la quasi totale sostituzione. In particolare, nella cucina a

piano terra, si è denotata la presenza della struttura della “porta a scrigno” e la mancanza della porta scorrevole;

- 6) Tutte le soglie delle scale sono state divelte e/o danneggiate; è necessaria quindi la sostituzione delle stesse con l’installazione totale delle nuove soglie in marmo;
- 7) Tutte le pedate della scala in legno del piano superiore sono risultate mancanti; risulta quindi necessario ripristinare tale scala con l’apposizione di nuove pedate in legno;
- 8) Diversi punti degli intonaci dei muri del soggiorno a piano terra, del piano seminterrato e dei rivestimenti del camino sono risultati vandalizzati e, di conseguenza, necessitano di ripristini;
- 9) Sia nel bagno del primo piano, sia nel bagno del livello seminterrato, sono risultati mancati e/o rovinati dei sanitari; bisognerà quindi operare il ripristino con l’installazione dei sanitari mancanti e delle lavorazioni necessarie al corretto funzionamento degli impianti (impianti non verificati in sede di sopralluogo per mancanza degli allacci);
- 10) Tutti gli ambienti sono risultati avere la pittura rovinata in più punti; bisognerà quindi effettuare la ripittura completa dei locali;
- 11) L’impianto elettrico, su tutti i livelli, è risultato avere diverse placche/interruttori/prese mancanti; per il ripristino bisognerà quindi effettuare una revisione completa dello stesso, provvedendo all’installazione delle parti mancanti;
- 12) Tutta la zona di corte/giardino necessita di una pulizia/potatura onde poter operare agevolmente i ripristini interni.

Si specifica che, al momento del sopralluogo, non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti elettrici, idrici e fognari per via della mancanza degli allacci. Inoltre non è risultato presente nessun impianto di riscaldamento.

Le lavorazioni sopra descritte sono state computate in apposito computo metrico, allegato alla presente sotto la *lettera C)*, e sono quelle strettamente necessarie a ripristinare la condizione minima di abitabilità dei locali indicata nella precedente C.T.U. del 14/10/2017.

Il costo dei ripristini è stato computato in €16'745,29 (sedicimilasettecentoquarantacinque/29).

### 3) **CONCLUSIONI**

In merito a quanto richiesto nei quesiti formulati il Sottoscritto fa presente che:

- 1) lo stato dei luoghi verificato in data 06/09/2023 è quello rappresentato nell'elaborato fotografico allegato alla presente sotto la *lettera B*);
- 2) le operazioni necessarie al ripristino sono quelle sopra descritte e riportate, in quanto a costi, nel computo metrico allegato alla presente sotto la *lettera C*), ed è pari ad €16'745,29 (sedicimilasettecentoquarantacinque/29);
- 3) non è stato possibile verificare, in sede di sopralluogo, altre anomalie correlate al funzionamento degli impianti in quanto le stesse non sono ravvisabili se non con la "verifica" contemporanea al funzionamento degli stessi.

Il Sottoscritto, rimanendo a disposizione per eventuali ulteriori indagini, ritiene di aver esaurito, in merito a quanto richiesto nell'incarico affidatogli, il proprio compito con quanto esposto nel presente elaborato.

Cosenza 06/11/2023

il Consulente Tecnico d'Ufficio

*Ing. Simone FERRISE*

Si allega:

Allegato A – Verbale di sopralluogo;

Allegato B – Rilievo Fotografico;

Allegato C – Computo Metrico.

## **Allegato A**

**TRIBUNALE DI COSENZA**  
**PROCEDURA N.35/2016 r.f.**

**Verbale di Sopralluogo**

**Cerisano, contrada cozzo la torre 06/09/2023**

Il Sottoscritto Ing. Simone Ferrise, iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Cosenza al n.4240, nominato quale Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) per procedura n.35/2016 r.f., In data odierna ed a partire dalle ore 13:45 ha dato inizio alle operazioni di sopralluogo sui beni siti in Comune di Cerisano, alla via "contrada cozzo la torre", Identificati al foglio 9 particella 303 sub 6 del catasto fabbricati del Comune di Cerisano.

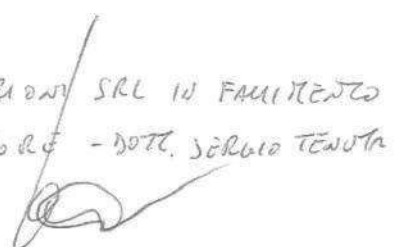
Al sopralluogo sono risultati presenti:

- 1) Il sottoscritto C.T.U., Ing. Simone Ferrise;
- 2) Il Dott. Sergio Tenuta, curatore fallimentare della procedura.

Alle ore 13:45 il Sottoscritto ha provveduto a prendere visione dei beni, a redigere un ampio e dettagliato rilievo fotografico, a compiere un adeguato rilievo di dettaglio per poter operare la computazione dei danni richiesta. Alle ore 14:50, dopo aver preso visione di tutti i danni riscontrati sulla villetta plurifamiliare, ha dichiarato chiuse le operazioni peritali riservandosi di poterle riprendere, se necessario, seguitamente senza preavviso. Letto e sottoscritto dalle parti presenti.



NOVA COSTRUZIONI SRL IN FALLIMENTO  
IL CURATORE - DOTT. SERGIO TENUTA





## **Allegato B**



**Foto n.1: Inquadramento territoriale e catastale**



**Foto n.2: Vista generale esterna – lato nord-est**



**Foto n.3: Vista generale esterna – lato nord-est**



**Foto n.4: Vista generale esterna – lato nord-est**





**Foto n.5: Vista generale esterna – lato sud-ovest**



**Foto n.6: Vista generale esterna – Entrata su ballatoio**



**Foto n.7: Piano seminterrato – Vista generale esterna**



**Foto n.8: Scale esterne – danni**





**Foto n.9: Scale esterne**



**Foto n.10: Esterni – ballatoio**



**Foto n.11: Portoncino di ingresso**



**Foto n.12: Piano terra - Soggiorno**



**Foto n.13: Piano terra – scale**



**Foto n.14: Piano terra – cucina**





**Foto n.15: Piano terra – cucina**



**Foto n.16: Piano Terra – lavatoio - wc**



**Foto n.17: Piano Primo – corridoio**



**Foto n.18: Piano Primo – scale per la mansarda**



**Foto n.19: Piano Primo – bagno**



**Foto n.20: Piano Primo – bagno**



**Foto n.21: Piano Primo – cameretta**



**Foto n.22: Piano Primo – camera da letto matrimoniale**





**Foto n.23: Piano Primo – cabina armadio**



**Foto n.24: Piano Primo - bagno**



**Foto n.25: Piano mansarda**



**Foto n.26: Piano mansarda**



**Foto n.27: Scale – Piano primo – Piano terra**



**Foto n.28: Scale – Piano primo – Piano terra**



**Foto n.29: Scale – Piano terra – Piano seminterrato**



**Foto n.30: Scale – Piano terra – Piano seminterrato**





**Foto n.31: Scale – Piano terra – Piano seminterrato**



**Foto n.32: Piano seminterrato – tavernetta e danni al camino**



**Foto n.33: Piano seminterrato – tavernetta**



**Foto n.34: Piano seminterrato – tavernetta**



**Foto n.35: Piano seminterrato – tavernetta**



**Foto n.36: Piano seminterrato – tavernetta**



**Foto n.37: Piano seminterrato – bagno**



**Foto n.38: Piano seminterrato – lavanderia**

## **Allegato C**

# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** Proc. n.35/2016 r.f.  
Stma di danni

**COMMITTENTE:** Tribunale di Cosenza

Data, 06/11/2023

**IL TECNICO**  
Ing. Simone Ferrise



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
1 21CL.PR.E.0 1880.010.b	Infissi in alluminio per finestre, portefinestre ad una o più ante, a vasistas o a bilico con o senza parti fisse,realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio Fornitura e ... classe C5 di resistenza al carico del vento. Finestra o Porta finestra ad un battente con dimensione massima 1000 x 2400 Piano seminterrato Portafinestra posteriore Finestra posteriore orizzontale Piano terra Finestra cucina Piano Primo Finestra Bagno			0,900 0,900  0,900 0,900	2,100 0,700  1,400 1,400	1,89 0,63  1,26 1,26		
	SOMMANO mq					5,04	166,01	836,69
2 21CL.PR.E.0 1880.010.c	Infissi in alluminio per finestre, portefinestre ad una o più ante, a vasistas o a bilico con o senza parti fisse,realizzati con profilati estrusi in lega di alluminio Fornitura e ... al carico del vento. Finestra o Porta finestra a due battenti con dimensione massima 1600 x 2400 Per superfici oltre m <sup>2</sup> 5 Piano seminterrato Portafinestra anteriore Finestra anteriore Piano terra Balcone ballatoio Balcone cucina Piano primo Finestra Finestra Finestra			2,100 1,300  1,400 1,400  1,300 1,300 1,300	2,100 1,400  2,100 2,100  1,400 1,400 1,400	4,41 1,82  2,94 2,94  1,82 1,82 1,82		
	SOMMANO mq					17,57	174,20	3'060,69
3 21CL.PR.E.0 1840.010.a	PERSIANE AD ANTE IN LEGNO AD UNO, DUE, TRE O QUATTRO BATTENTI SPESSORE FINO A 45 MM Fontitura e posa in opera di persiane ad ante in legno ad uno, due, tre o quattro battenti costi ... stituite da telaio maestro, intelaiatura perimetrale e trasversale dello spessore fino a 45 mm in legno di pino del nord Piano seminterrato Portafinestra anteriore Finestra anteriore Portafinestra posteriore Piano terra Balcone ballatoio Finestra cucina Piano Primo Finestra			2,100 1,300 0,900  1,400 0,900  1,300	2,100 1,400 2,100  2,100 1,400  1,400	4,41 1,82 1,89  2,94 1,26  1,82		
	SOMMANO mq					14,14	295,95	4'184,73
4 21CL.PR.E.0 1810.090.e	PORTA INTERNA IN LEGNO DI ABETE TAMBURATA CON INTELAIATURA INTERNA A NIDO D'APE Fornitura e posa in opera di porta interna di legno di abete tamburata a struttura cellulare, ad uno ... ottone, ganci e ritieni, serratura Sovrapprezzo alla porta in legno di abete per laccatura in altri colori RAL a scelta Porta lavanderia Porta bagno Porta camera da letto Porta camera da letto Porta bagno			0,800 0,800 0,900 0,900 0,900	2,100 2,100 2,100 2,100 2,100	1,68 1,68 1,89 1,89 1,89		
	SOMMANO mq					9,03	31,63	285,62
5 21CL.PR.E.0 1820.060.c	PORTA SCORREVOLE IN LEGNO TAMBURATA AD ANTA CIECA LISCIA Fornitura e posa in opera di porta scorrevole in legno con anta mobile tamburata e con bordi impiallacciati, completa di te ... e serratura a gancio con nottolino, delle dimensioni standard di 210x60- 60-90 cm. Cieca liscia Rovere naturale/ciliegio							
	<b>A RIPORTARE</b>							8'367,73

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							8'367,73
	Porta cucina piano terra					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	493,64	493,64
6 21CL.PR.E.0 1410.020.g	Soglie lisce, pedate e sottogradi di gradini rettangolari, stangoni o simili in lastre di pietra naturale o marmo, dello spessore di 2 cm, di larghezza superiore a 18 cm Fornitura ... a con malta bastarda, compreso le occorrenti murature, stuccature, stilatura, sigillatura dei giunti e grappe Travertino Scale - piano terra - piano primo Scale - piano terra - piano seminterrato					4,60 4,60		
	SOMMANO m					9,20	122,29	1'125,07
7 21CL.PR.E.0 2830.020.a	Pavimento in legno composto strato di finitura in legno prefinito e preverniciato ( 6 mani incrociate )con vernice ad alta resistenza, strato intermedio di compensato fenolico tagliato alle prescrizioni delle federazioni sportive internazionali, spessore totale 41 mm, in opera: in Rovere o Faggio Rifacimento pedate scala da primo piano a mansarda					2,50		
	SOMMANO mq					2,50	114,57	286,43
8 21CL.PR.E.0 2120.040.b	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici interne: con idropittura traspirante e idrorepellente Soggiorno Cucina Camera da letto m. Camera da letto Cabina armadio Corridoio e scale Tinello e tavernetta		25,00 18,00 16,30 13,40 8,85 16,00 33,80		2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700 2,700	67,50 48,60 44,01 36,18 23,90 43,20 91,26		
	SOMMANO mq					354,65	8,58	3'042,90
9 21CL.PR.R.0 0710.020.f	RISANAMENTO E RESTAURO INTONACI E TRATTAMENTI Impregnazione protettiva, idrorepellente, delle murature in mattoni, pietra o conglomerato Impregnazione protettiva, idrorepellente, d ... luse le impalcature e i ponteggi di servizio ed ogni altra opera provvisionale, compreso altresì, ogni onere e magistero Ripresa intonaci a piano seminterrato e chiusura fori		12,00		1,000	12,00		
	SOMMANO mq					12,00	23,53	282,36
10 NP 001	Rifacimento impianto elettrico comprensivo di sistemazione prese, interruttori, placche e placchette, verifica cavi e messe a terra revisione impianto elettrico					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'700,00	1'700,00
11 NP 002	Kit sanitari completi, lavabo, bidet, water, piatto doccia, comprensivi di montaggio e rubinetteria completa, installazione e messa in opera Bagno piano primo e seminterrato					1,00		
	SOMMANO					1,00	950,00	950,00
12 M01024a	Installatore 5a categoria: costo non comprensivo delle spese generali ed utili dell'impresa Operaio per lavorazioni extra Ripresa e sostituzione mattonelle n.2 gradini esterni in laterizio Tinteggiatura e ripresa persiane in legno Tinteggiatura e ripresa portoncino esterno Potatura e pulitura giardino					2,00 6,00 2,00 8,00		
	SOMMANO ora					18,00	27,62	497,16
	A RIPORTARE							16'745,29



