

**TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME****OGGETTO: CAUSA CIVILE ISCRITTA AL N. 21/2016 R.G.E. -****TRIBUNALE DI LAMEZIA TERME (CZ), VERTENTE****TRA CREDITO COOPERATIVO CENTRO****CALABRIA - SOCIETA' COOPERATIVA CONTRO**

[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED]

**INFILTRAZIONI ORIGINATE DAL LOTTO N. 1****GIUDICE DELL'ESECUZIONE: dott.ssa ADELE FORESTA****CUSTODE GIUDIZIARIO: rag. Eugenio TRAVAGLIO****CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ing. OTTAVIANO FERRIERI**

Il sottoscritto Ottaviano Ferrieri, ingegnere libero professionista, con studio tecnico in Via Mario Paola I, 11 - 88046 Lamezia Terme (CZ), già esperto estimatore nella procedura esecutiva N. 21/2016 RGE, in data 25/01/2021, riceveva incarico dal Custode Giudiziario **rag. Eugenio Travaglio**, giusta autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Lamezia Terme, **dott.ssa**

Studio Tecnico Φ8



**ADELE FORESTA** del 22/01/2021, avente ad oggetto:

*"...omississ...previo sopralluogo, verifichi i pregiudizi lamentati e ne individui le cause e, solo se ritenute provenienti dall'immobile pignorato (e non da proprietà condominiale o di terzi), indichi le eventuali opere necessarie per rimuovere la causa delle infiltrazioni lamentate, quantificandone i costi e acquisisca almeno tre preventivi da imprese capaci e convenienti".*

In buona sostanza, i danni lamentati, riguardano l'appartamento sottostante al bene identificato come Lotto N. 1; nello specifico, l'unità immobiliare distinta al N.C.E.U. del Comune di Lamezia Terme (CZ), sezione censuaria di Sambiasse, Foglio di Mappa 84, Particella 1136, Sub. 21, in testa ai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED].

A tal proposito, si riporta in calce quanto comunicato dai coniugi [REDACTED] - [REDACTED] al Custode Giudiziario, rag. Eugenio Travaglio, con PEC del 13/01/2021: *"Gentilissimo Rag. Travaglio, Siamo i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] proprietari e abitanti dell'appartamento sito in via Gramsci di Lamezia Terme Palazzo Davoli posto al terzo Piano, cioè al piano di sotto di appartamento posto al quarto piano che lei gestisce come curatore. In allegato le invio le foto del soffitto del bagno del nostro appartamento dove sono evidenti perdite di fogna (macchie di colore giallo oltre all'intonaco ammalorato e cadente) dovuto alle perdite ingenti dagli scarichi del bagno dell'appartamento posto al quarto piano che lei gestisce. Fino al 31/12/2020 come lei sa l'appartamento al quarto piano era abitato, ora è libero per cui la preghiamo vivamente di intervenire rapidamente per effettuare i lavori necessari a*



*riparare le perdite di fogna prima che altri inquilini si stabilizzino nell'appartamento. Aspettiamo vostro celere riscontro. Cordiali saluti. Aspettiamo vostro celere riscontro"*

## Sopralluoghi Compiuti

Di concerto con il Custode Giudiziario, rag. Eugenio Travaglio, si procedeva ad eseguire un sopralluogo in data 01 febbraio 2021, alle ore 09.30, in via Gramsci, nell'ex Comune di Sambiase, territorio di Lamezia Terme (CZ), presso "Palazzo Davoli" ove, al piano terzo,





risulta allocato l'appartamento sul quale vengono lamentati i danni, ed al piano superiore, ossia il quarto, il cespite pignorato nella procedura 21/2016 R.G.E., distinto al Lotto N. 1.

Al piano terzo, presso l'appartamento facente capo ai coniugi ██████████ - ██████████, si effettuata un'apposita indagine al fine di constatare le cause dei danni lamentati, con precipua attenzione al bagno, dove erano evidenti delle chiazze sul soffitto, proveniente presumibilmente dal piano superiore.

A supporto dell'indagine effettuata, grazie all'ausilio di una termo-camera, si poteva desumere un'alternanza di colori, che effettivamente accertava delle infiltrazioni provenienti dal servizio igienico sovrastante, ossia quello attinente al Lotto N. 1.

Al fine di avere un quadro generale della situazione, nonché a riscontro di quanto rilevato al piano terzo, lo scrivente e gli astanti si recavano presso l'unità immobiliare distinta al Lotto N. 1 (foglio 84, particella 1136, sub 49) dove, all'interno del bagno (posto in sovrapposizione a quello dell'appartamento sottostante), si effettuava un'ulteriore indagine, sempre con l'ausilio della termo-camera, intensificando la ricerca al pavimento ed alle pareti.

Si procedeva, altresì, alla rimozione del pannello posto a protezione della struttura portante della vasca da bagno e si aveva modo di constatare che l'acqua di "scarto" durante le abluzioni finiva al disotto della vasca e, quindi, si infiltrava nel solaio.

Stabilita una fonte certa di infiltrazione, occorreva constatare

con esattezza gli interventi necessari da apportare al locale al fine di scongiurare definitivamente la problematica.

Allo scopo, giorno 10/03/2021, alle ore 10:00, il sottoscritto si recava presso l'immobile distinto con il Lotto 1, accompagnato da un idraulico di fiducia (di comprovata esperienza) il quale, effettuava un'analisi dettagliata del servizio igienico e dell'alloggio in particolare.

## Responsi dell'indagine in situ

In primo luogo è da considerare che, quando si è proceduto all'installazione della vasca, non è stato effettuato un buon isolamento dei bordi o, comunque, lo stesso si è deteriorato nel tempo; detta situazione, pertanto, ha permesso l'infiltrazione dell'acqua dall'assito sprovvisto di rivestimento, e di conseguenza, la penetrazione del solaio.



Unità Immobiliare Pignorata (foglio 84, particella 1136, sub. 49)



In più, a seguito del sopralluogo svolto con l'ausilio dell'idraulico è emerso che il servizio igienico è dotato di una scarsa qualità delle condutture e da un pessimo isolamento del rivestimento del pavimento e delle pareti (piastrelle).

A riprova di quanto edotto, così per come testimoniato dalla ditta ██████████ - ██████████, da quando l'appartamento - Lotto 1 non è abitato, le infiltrazioni al piano sottostante, si sono di fatto annullate.

## **Individuazione Tipologia Interventi**

Alla luce dei responsi emersi dai sopralluoghi eseguiti, considerato quanto sopra formulato, anche grazie all'ausilio dell'idraulico, si è proceduto all'individuazione degli interventi strettamente necessari a risolvere la problematica e calcolarne i costi.

Al fine di determinare con precisione le opere necessarie è stato redatto un computo metrico ricorrendo al prezzario regionale della Calabria, nonché a determinare alcuni prezzi unitari mediante apposite ricerche effettuate sul mercato edile locale, al fine di quantificare le "nuove voci - N.P." (non rinvenute sul Prezzario Regionale), per le quali è stata redatta apposita analisi prezzi, allo scopo di giustificare gli stessi.

Di seguito si indicheranno gli interventi previsti, fermo restando le caratteristiche specifiche indicate nel computo metrico:

Di seguito si indicheranno gli interventi previsti, fermo restando le caratteristiche specifiche indicate nel computo metrico:

- Demolizione del pavimento in piastrelle e del rivestimento sui



muri;

- Rimozione dei sanitari (verranno riutilizzati gli stessi a fine lavori) con smantellamento dell'esistente rete di impianto idrico sanitario;

- Spicconatura dell'intonaco sulle parti ammalorate;

- Posa e montaggio nuove tubature;

- Posa pavimenti e rivestimenti;

- Rimontaggio sanitari e revisione pezzi speciali, tubazione e scarichi;

- Posa intonaco e rasature delle pareti da ripristinare;

- Imbiancatura delle pareti.

Relativamente ai lavori tra e per privati, l'individuazione dei prezzi unitari è solitamente effettuata con discrezionalità e secondo dei preventivi scaturiti dal libero mercato.

Allo scopo di ottenere delle cifre incontrovertibili si farà riferimento, come detto, al: *"Prezzario regionale della Calabria "Opere Civili - Osservatorio Regionale sui Prezzi (Delibera G.R. N. 527/2006) - Assessorato Lavori Pubblici Acque e Politiche della Casa - Prezzario 2017 aggiornato al 30 aprile 2017)"*.

Si precisa che non sono state indicate voci relative agli oneri di sicurezza necessari per una corretta esecuzione dell'opera, né gli eventuali imprevisti, né agli onorari tecnici (progettazione, direzione lavori e sicurezza) e neppure le spese di esibizione della pratica edilizia.



Di seguito viene esposto integralmente il computo stilato dallo scrivente, ove ne discende la somma necessaria per sostenere gli interventi di cui sopra:

Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)	
		N° parti	Lungh.	Largh.				Alt./Pesi
1 PR.R.02120.10.a (C)	Rimozione di apparecchi igienico sanitari sia ordinari che per parzialmente abili quali: vaso con cassetta, bidet, docce, lavello, lavabo anche se a colonna, comprese opere murarie di demolizione Rimozione di apparecchi igienico sanitari	5,000 5,000				5,00 5,00		
	Rimontaggio							
	<b>Sommano (cad)</b>					<b>10,00</b>	<b>€ 6,63</b>	<b>€ 66,30</b>
2 PR.R.02120.20.a (C)	Sola rimozione di tubazioni varie, comprese opere murarie di demolizione: Di tubazioni idriche e canalizzazioni elettriche di tipo civile		20,000			20,00		
	<b>Sommano (m)</b>					<b>20,00</b>	<b>€ 3,98</b>	<b>€ 79,60</b>
3 PR.R.0260.40.a (C)	Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla Demolizione di pavimento in piastrelle di ceramica, compreso il sottofondo, posto in opera a mezzo di malta o colla		1,950 9,400	3,150		6,14 18,80		
	pavimento pareti							
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>24,94</b>	<b>€ 7,96</b>	<b>€ 198,52</b>
4 PR.R.0260.130.d (C)	Demolizione di massi, massetto continuo in calcestruzzo o malta cementizia, di sottofondi, platee e simili, eseguito a mano e/o con l'ausilio di attrezzi meccanici, a qualsiasi altezza e condizione. Compreso l'accatastamento dei materiali di risulta fino ad una distanza di m 50 Armati di altezza fino a 10 cm		1,950	3,150		6,14		
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>6,14</b>	<b>€ 25,20</b>	<b>€ 154,73</b>
5 PR.R.0250.10.a (C)	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm		9,400		2,800	26,32		
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>26,32</b>	<b>€ 4,83</b>	<b>€ 127,13</b>



Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
6 PR.R.0260.100.a (C)	Raschiatura di residui tenaci di vecchie colle anche con eventuale impiego di solventi Raschiatura di residui tenaci di vecchie colle anche con eventuale impiego di solventi		15,000			15,00		
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>15,00</b>	<b>€ 3,32</b>	<b>€ 49,80</b>
7 PR.C.0160.10.a (C)	Tubo in polietilene reticolato ad alta densità per linee di impianti sanitari e di riscaldamento, eseguite all'interno di locali tecnici e bagni, rispondente a quanto previsto dalla UNI 9338 conforme alle direttive CEI 85/374 e al DPR 224 del 24/5/1988. Il tubo dovrà riportare la marcatura seguente: denominazione, diametro, dimensionamento, classe, e appartenenza, data di produzione Nel prezzo sono compresi: pezzi speciali, materiale per giunzioni, opere murarie di apertura e chiusura tracce su laterizi forati e murature leggere con esclusione di tracce su solette, muri in C.A. o in pietra, di rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura ed esecuzione di staffaggi in profilati Posa di tubo in polietilene reticolato di diametro mm 12x2,0		20,000			20,00		
	<b>Sommano (m)</b>					<b>20,00</b>	<b>€ 6,57</b>	<b>€ 131,40</b>
8 N.P. 01 (C)	Fornitura e posa in opera di eventuali pezzi speciali da bagno, quali cassetta di derivazione, raccordi per tubazioni, guaine e altri eventuali materiali.	1,000				1,00		
	<b>Sommano (cad)</b>					<b>1,00</b>	<b>€ 300,00</b>	<b>€ 300,00</b>
9 PR.E.1620.50.e (C)	Intonaco civile formato da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e fratazzo, steso a mano, spessore 15 mm, con predisposte poste e guide, rifinito con sovrastante strato di colla di malta passato al crivello fino, lisciata con fratazzo metallico alla pezza, per spessore finale di circa 25 mm. Per interni su pareti verticali con malta di cemento		9,400		2,800	26,32		
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>26,32</b>	<b>€ 22,79</b>	<b>€ 599,83</b>
10 PR.E.0720.20.a (C)	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 400 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente spessore non inferiore a 4 cm		1,950	3,150		6,14		



Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	<b>Sommano (mq)</b>					6,14	€ 17,47	€ 107,27
<b>11</b> <b>PR.E.0720.10.b</b> (C)	Massetto di sottofondo di malta di cemento tipo 32.5 dosato a 300 kg per 1,00 mc di sabbia per piano di posa di pavimentazioni sottili (linoleum, gomma, piastrelle resilienti, ecc.) dato in opera ben battuto, livellato e lisciato perfettamente per ogni cm di maggior spessore oltre i 4 cm	6,000	1,950	3,150		36,86		
	<b>Sommano (mq)</b>					36,86	€ 1,57	€ 57,87
<b>12</b> <b>PR.E.1330.10.a</b> (C)	Pavimento di piastrelle di litogres delle dimensioni di 7,5x15, 7,5x7x5, 10x10, 10x20, 15x15 e 20x20 cm, poste in opera fresco su fresco su letto di sabbia e cemento compresa la suggellatura dei giunti con boiaccia di cemento bianco, i pezzi speciali, il lavaggio con acido e la pulitura nonché ogni altro onere e magistero di colore rosso a superficie liscia o bugnata dello spessore pari a 8-10 mm							
	pavimento		1,950	3,150		6,14		
	<b>Sommano (mq)</b>					6,14	€ 43,03	€ 264,20
<b>13</b> <b>PR.E.1520.10.a</b> (C)	Rivestimento di pareti interne con piastrelle di ceramica smaltata monocottura, pasta rossa, rispondenti alle norme UNI 159 gruppo BIII, con superficie liscia o semilucida poste in opera con idoneo collante su sottofondi predisposti, compresa la stuccatura dei giunti con idonei stucchi impermeabilizzanti, la pulitura finale e i pezzi speciali: Da cm 20x20 o 20x25 in tinta							
	pareti		9,400		2,000	18,80		
	<b>Sommano (mq)</b>					18,80	€ 40,83	€ 767,60
<b>14</b> <b>PR.I.0110.10.b</b> (C)	Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a linea continua, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; le tubazioni in rame in lega secondo UNI 5649/1 con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo mm 1,5 a sezione stellare con caratteristiche dimensionali come da UNI 6507 B) per distribuzioni d'acqua fredda. Sono esclusi: il ripristino dell'intonaco; la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono comprese: le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante Impianto di acqua fredda a linea per ambienti civili da 5 a 10 pezzi							
	Impianto acqua fredda	5,000				5,00		



Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	<b>Sommano (cad)</b>					5,00	€ 43,65	€ 218,25
<b>15</b> <b>PR.I.0110.20.b</b> (C)	Predisposizione di allaccio per apparecchi igienico-sanitari con alimentazione a linea continua, fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle delle valvole di intercettazione ubicate nel locale. Sono compresi: le valvole suddette; le tubazioni in rame in lega secondo UNI 5649/1 con titolo di purezza Cu 99,9 rivestito con resina polivinilica stabilizzata di spessore minimo mm 1,5 a sezione stellare con caratteristiche dimensionali came da UNI 6507 B) per distribuzioni d'acqua calda. Sono esclusi: il ripristino dell'intonaco; la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie. Sono comprese: le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce e quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante Impianto di acqua calda a linea per ambienti civili da 5 a 10 pezzi							
	Impianto acqua calda	4,000				4,00		
	<b>Sommano (cad)</b>					<b>4,00</b>	<b>€ 41,68</b>	<b>€ 166,72</b>
<b>16</b> <b>PR.I.0110.140.b</b> (C)	Impianto di scarico con l'uso di tubi in PVC con innesto o-ring fornito e posto in opera all'interno di bagni, wc, docce, cucine etc. a valle della colonna fecale. Sono compresi: il pozzetto a pavimento; le tubazioni in PVC le guarnizioni, le opere murarie per l'apertura e eguagliatura delle tracce escluso il ripristino dell'intonaco e del masso. E' inoltre compreso quanto altro necessario per dare il lavoro finito e funzionante. Sono esclusi: la fornitura e la posa in opera delle apparecchiature igienico-sanitarie con le relative rubinetterie Impianto di scarico con tubi PVC per ambienti civili da 5 a 10 pezzi							
	Impianto di scarico	5,000				5,00		
	<b>Sommano (cad)</b>					<b>5,00</b>	<b>€ 47,06</b>	<b>€ 235,30</b>
<b>17</b> <b>PR.E.2110.10.a</b> (C)	Preparazione del fondo di superfici murarie interne con applicazione di isolante acrilico all'acqua con applicazione di isolante acrilico all'acqua							
			9,400 1,950	3,150	1,000	9,40 6,14		
	<b>Sommano (mq)</b>					<b>15,54</b>	<b>€ 2,10</b>	<b>€ 32,63</b>
<b>18</b> <b>PR.E.2120.50.c</b> (C)	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse su superfici esterne: con idropittura lavabile							
	pareti soffitto		9,400 1,950	3,150	1,000	9,40 6,14		



Numero e codice	Descrizione	MISURE			Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.			
	<b>Sommano (mq)</b>				15,54	€ 6,72	€ 104,43
<b>19</b> <b>PR.R.0130.70.b</b> (C)	Tiro in alto o calo in basso di materiali a mezzo di elevatore meccanico compreso l'onere di carico e scarico dei materiali: valutazione a volume  Tiro in basso detriti	2,000			2,00		
	<b>Sommano (mc)</b>				<b>2,00</b>	<b>€ 33,25</b>	<b>€ 66,50</b>
<b>20</b> <b>PR.E.0160.10.l</b> (C)	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Materiali misti di costruzione e demolizione CER 17.09.04.	500,00 0			500,00		
	<b>Sommano (kg)</b>				<b>500,00</b>	<b>€ 0,06</b>	<b>€ 30,00</b>
<b>21</b> <b>PR.E.0160.10.f</b> (C)	Conferimento ad impianto autorizzato di recupero di materiale proveniente dai lavori privo di scorie e frammenti diversi. Il prezzo comprende tutti gli oneri, tasse e contributi per conferire il materiale con esclusione degli oneri di campionamento e di analisi quotati a parte. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestata a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo da formulario alla DD.LL. risulterà evidenza oggettiva dell'avvenuto smaltimento autorizzando la corresponsione degli oneri relativi. Mattoni CER 17.01.02, Calcestruzzi cementizi non armati CER 17.01.01, Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche CER 17.01.07, mattonelle e ceramiche CER 17.01.03.	500,00 0			500,00		
	<b>Sommano (kg)</b>				<b>500,00</b>	<b>€ 0,06</b>	<b>€ 30,00</b>
<b>22</b> <b>PR.E.0160.30.a</b> (C)	Oneri di campionatura ed analisi dei rifiuti prima del loro conferimento a discarica o recupero Campionatura dei rifiuti da conferire a discarica	1,000			1,00		
	<b>Sommano (cad)</b>				<b>1,00</b>	<b>€ 316,25</b>	<b>€ 316,25</b>



Numero e codice	Descrizione	MISURE				Quantità	Prezzo (€)	Totale (€)
		N° parti	Lungh.	Largh.	Alt./Pesi			
	(Totale Lavorazioni + Sicurezza di fase) = Totale Computo							€ 4.104,33

## CONCLUSIONI

Dal computo metrico effettuato, la somma necessaria a sostenere le spese precedentemente enunciate, è pari ad **4.104,33 €** (oltre IVA al 10%, ossia € 410,43).

Si precisa, inoltre, che a tala e cifra andranno sommate:

- Euro 700,00 per CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) oltre diritti, oneri ed Iva come per legge, ovvero: diritti di segreteria a favore del Comune di Lamezia Terme di euro 51,65 (+ 1,20 per versamento); 4% Cassa (28,00 euro) e 22% Iva (160,16 euro) - per un totale di euro 941,01.

*Nel ringraziarla per la fiducia accordatami rimango a disposizione per eventuali chiarimenti.*

Lamezia Terme 29/03/2021

**IL C.T.U.**

Ottaviano ing. FERRIERI