

Arch. Carlo Giannone
Mail: carlogiannone@gmail.com
PEC: carlo.giannone@archiworldpec.it
Cell. 3284841650

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale civile di Palermo
Esecuzioni Immobiliari R.G.Es n.485/2023
G.ES. Dott.ssa Imperiale Valentina

Oggetto: Trasmissione del computo metrico estimativo relativo ai lavori di bonifica e ripittura delle superfici murarie interessate da colonizzazioni fungine e fenomeni di umidità - immobile sito in via Menfi n.10, Bellolampo (PA)

Parti: [REDACTED] contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto arch. Carlo Giannone, nominato CTU con provvedimento notificato in data 10.09.2024 nell'ambito della procedura in epigrafe,

PREMESSO

- Che, a seguito di provvedimento notificato in data 12.01.2026, la S.V. Ill.ma richiamava l'esperto stimatore per *“eseguire un sopralluogo tecnico finalizzato alla verifica di quanto riportato dalla [REDACTED] all'esame delle attuali condizioni del cespite ed all'eventuale necessità di interventi di manutenzione, urgenti ed indifferibili da decurtare dal valore di vendita, volti innanzitutto a tutelare la salute dei soggetti che abitano il bene ed, in secondo luogo, ad evitare un peggioramento delle sue condizioni strutturali”* e assegnava allo stesso 30 giorni di tempo per depositare la propria relazione tecnica;
- Che lo scrivente, in data 30.01.2026, depositava la propria relazione tecnica in merito allo stato manutentivo dell'immobile oggetto di pignoramento nella quale, in ordine alla descrizione materiale del bene, rappresentava come *“in occasione del sopralluogo effettuato in data 24.01.2026, il sottoscritto avesse potuto rilevare la comparsa di muffe e fenomeni sparsi di efflorescenze saline (salnitro) sulle superfici murarie degli ambienti abitati”*. Tali manifestazioni risultavano *“particolarmente evidenti lungo gli angoli tra pareti e soffitti, sulle pareti perimetrali dell'edificio e in corrispondenza della presenza di mobili accostati alle pareti (testiera letti, armadi, cassettiere, ecc) con una distribuzione coerente lungo le superfici maggiormente esposte al raffreddamento invernale e meno interessate dall'irraggiamento solare diretto”* ;
- Che, pertanto, a seguito delle circostanze sopra rappresentate e considerato che le condizioni riscontrate hanno, di fatto, reso gli ambienti non idonei ad una normale e continua abitazione,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Arch. Carlo Giannone
 Mail: carlogiannone@gmail.com
 PEC: carlo.giannone@archiworldpec.it
 Cell. 3284841650

nella citata relazione, venivano indicate dal sottoscritto, oltre alle probabili cause degli ammaloramenti, anche le lavorazioni ritenute necessarie e le relative modalità di esecuzione delle opere da realizzarsi per la tutela della salute delle persone;

- che, quindi, con provvedimento notificato in data 09.02.2026, la S.V. Ill.ma fissava termine di giorni 30 affinché l'esperto quantificasse i costi relativi ai lavori di cui sopra;

RAPPRESENTA

che, in ottemperanza a quanto disposto dalla S.V. Ill.ma con il provvedimento sopra richiamato del 10.04.2025, il sottoscritto ha provveduto alla redazione del computo metrico estimativo relativo agli interventi ritenuti necessari (e già indicati nella relazione del 30.01.2026 e di seguito riportati) per la bonifica e il risanamento delle superfici murarie interessate da muffa e per il riequilibrio delle condizioni termo-igrometriche interne.

In particolare le lavorazioni riguarderanno:

1. Bonifica e pulizia delle superfici murarie interessate dalla presenza di muffe e microrganismi mediante l'utilizzo di idonei prodotti antimuffa, finalizzati all'eliminazione delle spore e al risanamento delle superfici;
2. Tinteggiatura delle superfici con prodotti tecnici traspiranti a base di microsferi di vetro e/o ceramica o con analoghe caratteristiche termo riflettenti al fine di migliorare la temperatura superficiale delle pareti e ridurre il rischio futuro di condensa nei periodi invernali.

A seguire l'esperto stimatore riporta il **computo metrico** dei costi relativi agli interventi sopra descritti per le determinazioni del caso. Si precisa ulteriormente che, ai fini della determinazione dei prezzi unitari delle lavorazioni, lo scrivente ha fatto riferimento al **Prezziario unico regionale per i lavori pubblici della Regione Siciliana – anno 2024**, la cui validità è stata prorogata fino al 31 dicembre 2025 con **Decreto Assessoriale n.01/Gab del 14.01.2025**, considerato altresì che, alla data odierna, non risulta ancora pubblicato il prezziario regionale aggiornato per l'anno 2026.

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO					
Lavori di Bonifica e Pitturazione superfici ammalorate					
N°	VOCE	DESCRIZIONE LAVORAZIONI	Quantità	Prezzo unit.	Importo
1	AN.1	Bonifica delle superfici murarie interne interessate da muffe ed efflorescenze saline, su superfici orizzontali o verticali, mediante fornitura e applicazione di prodotto biocida/antimuffa ad azione fungicida e successiva spolveratura e preparazione del supporto per le lavorazioni di finitura compreso ogni onere per materiali, attrezzature, protezioni e quant'altro necessario per			

Arch. Carlo Giannone
 Mail: carlogiannone@gmail.com
 PEC: carlo.giannone@archiworldpec.it
 Cell. 3284841650

		dare le superfici pronte alla successiva tinteggiatura	m ²		
		SOMMANO	25	10,00 €	250,00 €
2	23.6.9	Fornitura e posa in opera di pittura per interni, additivata con speciale cariche ad effetto termoriflettente per la riduzione dei fenomeni di condensa superficiale nelle zone fredde degli ambienti interni. Deve possedere una elevata azione preservante da muffe a largo spettro e lunga durata, fisiologicamente innocua allo stato secco. Opaca, diffusiva, anticondensa, resistente alla spazzolatura, diluibile con acqua, elevato punto di bianco e copertura (classe 1), a basso odore ed impatto ambientale e di facile applicazione. Il prodotto deve essere idoneo sia per locali soggetti a forte condensa di vapore (caseifici, birrerie, cantine, pastifici, ecc), sia per garantire l'igiene in bagni, cucine, spogliatoi sportivi, ospedali. Applicabile a pennello e rullo, con granulometria massima pari a 100micron, su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, previa pulitura, spolveratura e successivo trattamento delle superfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.	m ²		
		SOMMANO	75	15,00 €	1.125,00€
3	AN.2	Fornitura e collocazione in opera di teli in polietilene e nastri di fissaggio a protezione delle superfici orizzontali e degli elementi non interessati dalle lavorazioni, compresa la successiva rimozione e smaltimento, al fine di evitare danneggiamenti o macchiature durante l'esecuzione dei trattamenti antimuffa e delle tinteggiature.	a corpo		
		SOMMANO	1	100,00€	100,00€
I prezzi unitari delle lavorazioni sono comprensivi di materiali, manodopera, attrezzature, sfridi, ponteggi mobili, protezioni e quant'altro necessario per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.					
TOTALE OPERE					1.475,00€

SOMME A DISPOSIZIONE

IVA sui lavori (10%)	147,50€
Imprevisti (5%)	73,75€
IVA sugli imprevisti (10%).....	7,38€
Oneri di conferimento a discarica	0,00€

IMPORTO COMPLESSIVO LAVORI DI BONIFICA E PITTURAZIONE.....1.703,63€

Il valore complessivo delle opere relative agli interventi previsti, così come descritto nel computo metrico estimativo, può, pertanto, considerarsi pari a € **1.703,63** (millesettecentotre/63) comprensivo di IVA calcolata al 10% come per legge. Si precisa inoltre che, considerata la natura del fenomeno riscontrato – trattandosi di un degrado di natura biologica attivo e in continua evoluzione - il costo sopra indicato

Arch. Carlo Giannone
Mail: carlogiannone@gmail.com
PEC: carlo.giannone@archiworldpec.it
Cell. 3284841650

potrebbe essere soggetto ad una lieve maggiorazione, qualora si verificasse un ulteriore progredire del fenomeno in atto, stimabile indicativamente in un incremento compreso tra il 5% e il 10%.

Restano esclusi dalle lavorazioni l'onorario e le spese relative alla Direzione dei Lavori in fase di esecuzione.

Nella eventualità in cui la S.V. Ill.ma ritenesse opportuno nominare il sottoscritto quale Direttore dei Lavori si rappresenta sin d'ora che il relativo compenso professionale, comprensivo di spese, IVA e CP, come per legge, ammonterebbe complessivamente a **€434,80**.

E' d'obbligo precisare allo scrivente che, così come già anticipato nella relazione di consulenza tecnica sullo stato dell'immobile depositata in data 30.01.2026, una parte significativa degli interventi necessari per il risanamento delle superfici murarie interessate da muffa e delle criticità riscontrate risulta, di fatto, sovrapponibile alle opere già previste nell'ambito delle lavorazioni necessarie alla regolarizzazione edilizio-urbanistica dell'immobile.

Quindi, al fine di evitare duplicazioni di costi non necessari, tali lavorazioni non sono state incluse nel presente computo metrico estimativo.

Infine, si rappresenta altresì che, con comunicazione a mezzo di posta elettronica del 25.02.2026, lo scrivente è stato informato dal Custode giudiziario, avv. L. Tristano, che l'immobile oggetto di pignoramento è stato nel frattempo liberato dagli occupanti e che lo stesso verrà formalmente riconsegnato alla Custodia giudiziaria, rimanendo pertanto libero da persone e cose. Tale circostanza, pur mantenendo il rischio che lo stato in cui versano gli ambienti della villa possa produrre nel tempo ripercussioni negative sullo stato conservativo e sulla conseguente vendibilità dell'immobile, determina tuttavia il venir meno delle condizioni di immediata urgenza connesse alla tutela della salubrità degli ambienti per gli occupanti.

Con quanto sopra lo scrivente ritiene di avere svolto il mandato conferitogli e, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, rassegna la propria relazione tecnica, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Con osservanza

Palermo, 09/03/2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il CTU
Arch. Carlo Giannone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

