

Tribunale di Barcellona P.G. (ME)

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R. G. E. n. 1016/2018



Giudice dell'Esecuzione: Dott. Giuseppe Lo Presti

CTU: arch. Bartolo Doria



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ELABORATO PERITALE



Contro



IL CTU

Arch. Bartolo Doria



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Bartolo Doria, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Messina al n. 1102, CTU nominato per la procedura esecutiva n. 24/2015 in data 20 febbraio 2017 depositava relativa Consulenza e allegati alla stessa e nella stessa data il G.E., sentite le parti autorizzava la continuazione delle operazioni di stima incaricando il CTU con integrazioni varie che venivano depositate in data 10/4/2018. Lo stesso giudice in data 19/4/2022 disponeva il richiamo della CTU affinché venisse depositata una relazione integrativa relativamente l'abitazione in villino in catasto fabbricati del comune di Lipari - Vulcano al foglio 7, part. 164, in riferimento alla fattibilità, opere necessarie e costi per creare impianti di luce/acqua/gas autonomi in relazione alle due porzioni - lotto a e b - di cui alla planimetria allegata alle note depositate il 18 aprile 2022. Lo stesso, comunicando a mezzo PEC la data del sopralluogo sui luoghi avvenuto in data 14/7/2022, provvedeva ad eseguire le opportune verifiche e rilievi dello stato dei luoghi al fine di valutare l'effettiva fattibilità di tali interventi.

1. Relazione di consulenza tecnica integrativa

1.1 L'analisi degli impianti esistenti

La presente Relazione Tecnica Integrativa intende rispondere al quesito posto dal Giudice in merito alla fattibilità tecnica relativa la suddivisione degli impianti già esistenti sull'unità sita nel comune di Lipari - Vulcano al fine di poter consentire il frazionamento dell'unità in oggetto e consentire di poter procedere alla vendita più agevole della stessa unità.

Il sopralluogo concordato con le parti e comunicato a mezzo PEC (di cui si allegano ricevute di avvenuta consegna e di accettazione) è stato effettuato presso i luoghi oggetto di perizia in data 14 luglio 2022 alle ore 9.30 a.m. alla presenza del [REDACTED] e dell' [REDACTED]. Come da autorizzazione del Giudice il sottoscritto si avvaleva della collaborazione di figura impiantistica di propria fiducia che veniva individuato nella ditta [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] impiantista che opera nel territorio di Lipari e Vulcano e pertanto perfettamente a conoscenza dello stato dei servizi di fornitura attivi nel contesto di riferimento.



Le operazioni effettuate si sono svolte nell'osservazione dello stato di fatto che presenta un'unità ad uso abitativo non abitata al momento del sopralluogo; la visione dello stato degli impianti ha riguardato sia l'impianto elettrico, sia l'impianto idrico-sanitario compreso quello fognario che quello del gas, come da richieste del Giudice; inoltre si è valutato la possibilità, vista la presenza di una cisterna interrata, di considerare l'importante questione dell'approvvigionamento dell'acqua.

L'analisi dell'impianto elettrico, valutato rispetto alla possibile suddivisione dell'impianto in due distinti separati evidenzia la presenza di un solo contatore Enel posto sul lotto, nella proposta di suddivisione considerato B, in prossimità del cancello di ingresso carrabile. Il contatore non risulta oggi attivo in conseguente dello stato di utilizzo dell'immobile. Direttamente collegato con il contatore Enel, posto in una nicchia esterna chiusa in modo precario con uno sportello ligneo, all'interno è corrispondente un quadretto elettrico installato probabilmente all'epoca della realizzazione dell'impianto elettrico ma assolutamente non idoneo rispetto alla normativa vigente. L'analisi delle tubazioni invece ha mostrato un impianto sottotraccia con tubazioni da 20mm di diametro con sezioni dei fili elettrici sottodimensionati rispetto agli assorbimenti esistenti. In definitiva pur potendo prevedere un sezionamento per le due unità proposte nella suddivisione si suggerisce che lo stesso impianto possa quanto meno essere soggetto a revisione ed eventuale sostituzione delle parti.

L'impianto idrico sanitario oggi direttamente collegato con un pozzo nero posto nel cortile dell'abitazione nella zona identificata nell'area del lotto A rende funzionanti una serie di servizi, in particolare igienici, posti in prossimità delle camere da letto e di una zona cucina oggi posizionata sul lato del lotto B, distribuita da una grande vano libero identificabile come living/pranzo. E' evidente che tutto l'impianto risulta non essere visibile dall'esterno ma invece risulta esistente l'impianto fognario pubblico posto sulla strada pubblica immediatamente esterna alla proprietà ed opportunamente evidenziata dai pozzetti di ispezione.

L'impianto del gas invece non risulta presente in quanto si presume che l'utilizzo della cucina avvenga mediante con sistemi provvisori legati all'uso della residenza stessa.



1.2 La distribuzione planimetrica

La soluzione proposta configura un frazionamento in senso longitudinale dell'unità residenziale esistente prevedendo la realizzazione di una muratura di tramezzi da cm. 30 all'interno del vano living/pranzo intervento che rende possibile una piena funzionalità dell'immobile frazionato. Si può appunto evidenziare che tale scelta renderebbe minimi gli interventi da eseguire almeno dal punto di vista murario.

Nell'intervento è stato considerato un intervento solo per la parte relativa il piano abitato mentre non si ritiene dover considerare frazionabile la parte relativa la terrazza che comunque dovrebbe essere accessibile da entrambi i futuri lotti, condizione che oggi è esistente solo per la parte del lotto A con una scala a chiocciola.

Si intende altresì precisare che la suddivisione in senso longitudinale si ritiene opportuna anche al fine di consentire ad entrambi i lotti di poter accedere dal lato strada e quindi con paritarie condizioni di esposizione verso la pubblica via al fine di non incidere su eventuali valutazioni economiche delle parti.

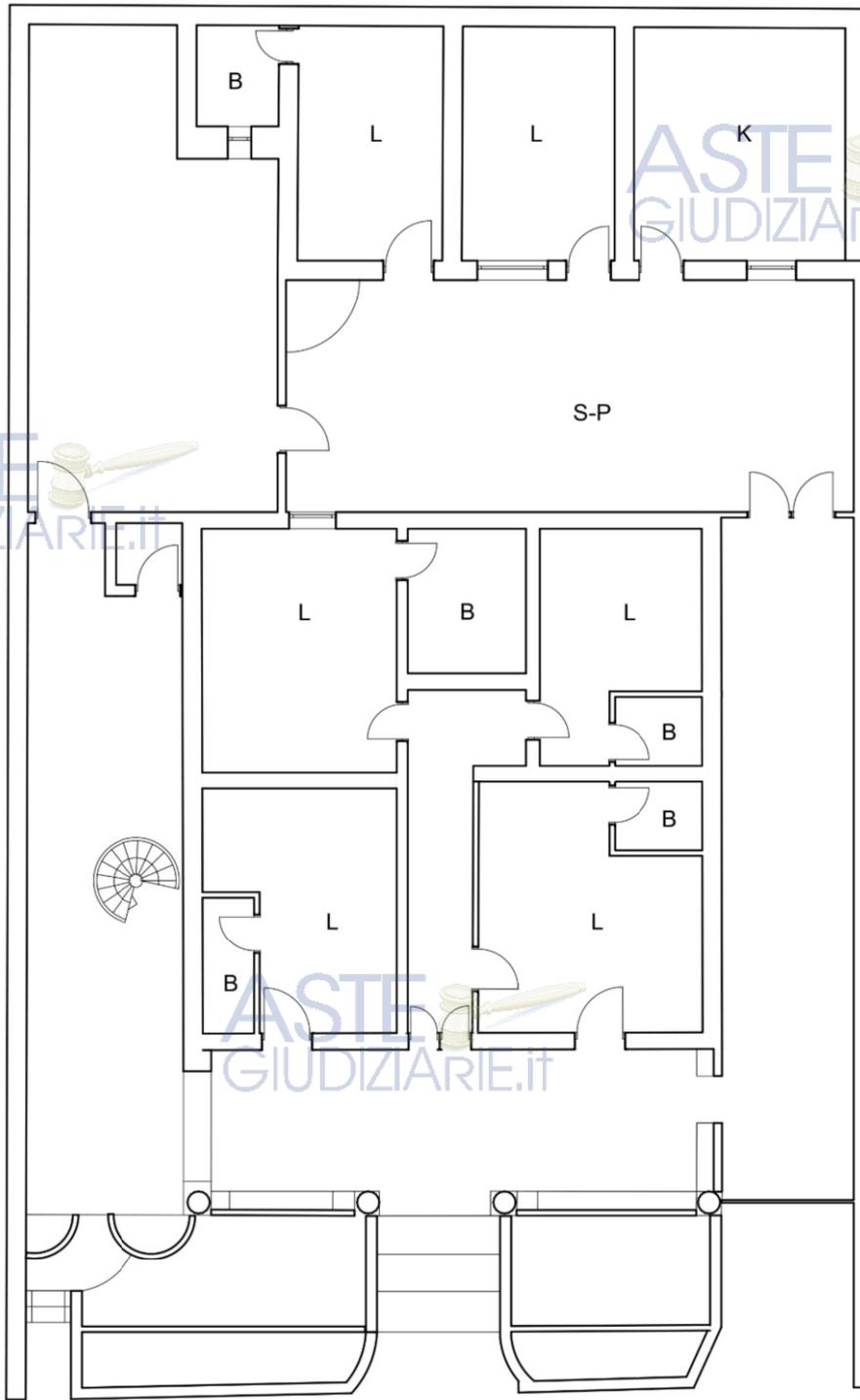
Come descritto nella proposta progettuale prima rappresentata la soluzione che viene preferita tiene conto della soluzione accettata dal Giudice con alcuni inserimenti di dettaglio necessari al buon funzionamento delle parti distribuite.

La soluzione si articola, come già detto prima in una suddivisione in senso longitudinale dell'immobile che con alcune parti murarie da realizzare consentono di articolare spazi giorno divisi da ambienti notte. Nella quantificazione delle superfici si è arrivati ad una compensazione tra le parti costruite e quelle esterne considerando che un'equa suddivisione avrebbe determinato eccessive opere di ristrutturazione, soprattutto murarie, in quanto la struttura in muratura continua non consente elevate possibilità di demolizioni.

Nel particolare si possono considerare per il lotto A mq. 90,55 per la parte costruita e mq. 106,20 per la parte esterna mentre per il lotto B si mq. 106,93 per la parte costruita e mq. 79,60 per la parte esterna.

Dal punto di vista costruttivo si intendono realizzare murature con spessore cm 30 tra le due unità e si realizzeranno demolizioni al fine di consentire gli attraversamenti necessari; sarà realizzata una nuova cucina in corrispondenza del lotto A che consentirà l'autonomia funzionale della stessa. Il corridoio, attualmente distributivo dell'unità esistente apparterrà al lotto B.





strada provinciale 179

STATO DI FATTO



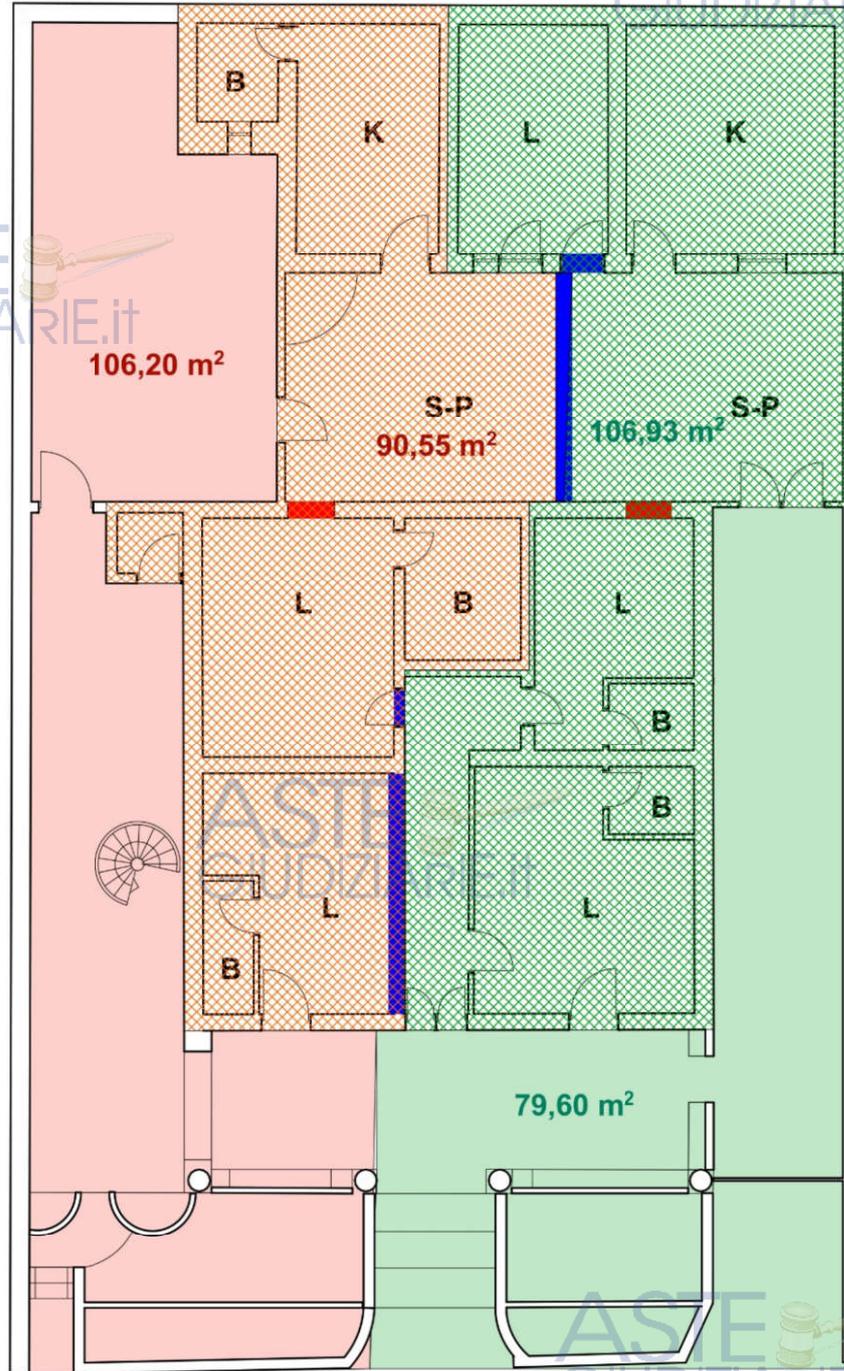
LOTTO A

LOTTO B

Demolizioni

Ricostruzioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it



strada provinciale 179

PROPOSTA DI PROGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.3 Determinazione dei costi con prezzi tratti dal Prezzario Regionale Sicilia 2022

Opere murarie

21.1.1. Taglio a sezione obbligata di muratura di qualsiasi tipo (esclusi i calcestruzzi), forma e spessore, per ripresa in breccia, per apertura di vani e simili, compreso il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

Per risagomatura aperture interne

€/mc 333,12 x mc. 2,5 = **€. 832,80**

21.1.10 Picchettatura di intonaco interno od esterno con qualsiasi mezzo, compresi l'onere per la pulitura delle pareti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

Per ripristini in corrispondenza delle breccie eseguite

€/mq 3,31 x mq. 25,00 = **€. 82,75**

21.1.11 Rimozione di intonaco interno od esterno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

Per tracce impiantistiche – si prevedono circa ml. 120,00

€/mq x cm 4,00 x 4 x ml. 120,00 x 0,12 = **€. 280,00**

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.

n. 2 aperture €/mq 15,89 x 4,00 = **€. 63,56**

21.1.5. Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

2) eseguito a mano €/mc 285,53

Per tracce impiantistiche – si prevedono circa ml. 120,00

€/mc 285,53 x 120,00 x 0,15 x 0,1 = **€. 513,954**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1.1.9 Scavo a sezione obbligata eseguito a mano, anche con ausilio di martelletto, escluso interventi di consolidamento fondazioni, in terre di qualsiasi natura e consistenza, asciutte o bagnate, con tirante non superiore a 20 cm, esclusa la roccia da martellone e da mina, fino ad una profondità di 2 m dal piano di inizio dello scavo, compresi eventuali trovanti o relitti di muratura di volume non superiore a 0,50 m³ cadauno, escluse le puntellature e le sbadacchiature occorrenti, compreso l'innalzamento delle materie a bordo scavo, incluso lo scarriolamento; compreso altresì l'onere per il prelievo dei campioni (da effettuarsi in contraddittorio tra la D.L. e l'impresa). Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatorie previsti dal C.S.A.

Per realizzazione vano serbatoio lotto B



€/mc 158,59 x 2 x 2 x 1,8 = €. **1141,84**

Per realizzazione allaccio alla linea fognaria comunale ed idrica comunale

€/mc 158,59 x 10 x 0,5 x 1 = €. **792,95**

1.2.4 Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi di cui agli artt. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7 e 1.1.8 con materiali idonei provenienti dagli scavi, accatastati al bordo del cavo, compresi spianamenti, costipazione a strati non superiori a 30 cm, bagnatura e necessari ricarichi ed i movimenti dei materiali per quanto sopra, sia con mezzi meccanici che manuali. - per ogni m³ di materiale costipato

€/mc 3,94 x 10 x 0,5 x 1 = €. **19,70**



1.2.5 Trasporto di materie, provenienti da scavi – demolizioni, a rifiuto alle discariche del Comune in cui si eseguono i lavori o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune medesimo, autorizzate al conferimento di tali rifiuti, o su aree preventivamente acquisite dal Comune ed autorizzate dagli organi competenti, e per il ritorno a vuoto. Escluso l'eventuale onere di accesso alla discarica, da compensarsi a parte. Per ogni m³ di scavo o demolizione misurato in sito e per ogni chilometro.

m³ 8,50 X km € 0,66x 50 = €. **280,50**

2.1.4 Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.



Per realizzazione nuove murature di divisione

€/mc 211,47 x 9,50 x 3,20x 0,3 = €. **1928,57**



9.1.1 Intonaco civile per interni dello spessore complessivo di 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo da 0,5 cm e da un secondo strato sestato e traversato con malta bastarda dosata con 150÷200 kg di cemento e 200 kg di calce grassa per ogni metro cubo di sabbia da 2 cm, il tutto dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

€/mq 22,12€/mc x 9,50 x 3,20x 2 = **€. 1344,89**

Per ripristino tracce impiantistiche **€. 450,00**

9.1.4 Strato di finitura per interni su superfici già intonacate con tonachina premiscelata a base di calce idrata ed inerti selezionati (diametro massimo dell'inerte 0,6 mm), dato su pareti verticali od orizzontali, compreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.

€/mq 16,76 x 9,50 x 3,20x 2 = **€. 1019,00**

Per ripristino tracce impiantistiche **€. 400,00**

15.2.3 Fornitura e posa in opera di serbatoi idrici in polietilene lineare, resistente agli agenti atmosferici e ai raggi UV, insensibile all'invecchiamento, di forma cilindrica o trapezoidale, orizzontali o verticali, completi di coperchio, erogatore con galleggiante, valvola di chiusura, rubinetti passatori per le condotte di entrata e uscita, tubo di troppopieno, compreso il collegamento alle colonne principali degli impianti di adduzione e scarico e quanto altro occorre per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte, escluso eventuale basamento.

per capienza di 500 l

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
cad

€. 326,81

11.1.1. Tinteggiatura per interni con pittura lavabile di resina vinilacrilica emulsionabile (idropittura), con elevato potere coprente. Data in opera su superfici orizzontali o verticali, rette o curve, applicata a pennello o a rullo in due mani, 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.

€/mq. 5,59 X MQ. 65 = **€. 363,35**

15.1.2 Fornitura e collocazione di lavello da cucina in fire-clay delle dimensioni di 90x45 cm circa con tavola scolapiatti incorporata, completo di pilettone a griglia in ottone cromato da 1" ¼ con tappo e catenella, i flessibili, sifone a bottiglia, gruppo miscelatore in ottone cromato, le mensole in acciaio smaltato o le spallette in mattoni pieni intonacate, le opere murarie (realizzazione basamento), i collegamenti ai punti di adduzione d'acqua (calda e fredda) e di scarico e ventilazione, già predisposti, e quanto altro occorrente per dare l'opera completa e funzionante a perfetta regola d'arte.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CAD

€. 354,31



8.3.9 Fornitura e collocazione di porte interne ad una o due partite, del tipo tamburato, con spessore finito di 45 ÷ 50 mm, rivestite in laminato plastico di colore a scelta della D.L. da ambo gli aspetti, con bordure in legno duro, cornicette copri filo e telaio in legno ponentino ad imbotte di larghezza pari allo spessore delle pareti e comunque fino a 25 cm, verniciati al naturale, compreso ferramenta del tipo normale, maniglia di ottone, contro- telaio in abete murato con adeguate zanche di ancoraggio, serratura con chiave ovvero, a scelta della D.L., chiavistello azionabile indifferentemente dall'interno o dall'esterno con apposita chiave.

CAD € 354,31 X 2 = € 708,62

10.1.1. Fornitura e collocazione di lastre di marmo di ottima qualità dello spessore di 2 cm, con superfici a coste in vista levigate, poste in opera con malta bastarda o idonei collanti, previo livellamento del piano di posa ed esecuzione di ogni opera muraria necessaria, stuccatura e stilatura dei giunti, su superfici orizzontali e verticali escluse le pavimentazioni, comprese zanche di ancoraggio o perni di fissaggio, l'eventuale predisposizione o esecuzione di fori per il fissaggio, la pulitura ed ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte.

Tipo botticino, travertino € 101,56 x 0,3 x 2 = € 60,936

IMPIANTO ELETTRICO

La seguente descrizione riguarda la revisione dell'impianto esistente e la realizzazione di nuovi punti luce e prese oltre che la predisposizione e la realizzazione di un nuovo quadro elettrico nel lotto A (oggi sprovvisto). Le lavorazioni di seguito descritte nelle caratteristiche tecniche sono da computarsi a corpo.

Fornitura e posa in opera di centralino da incasso in materiale isolante autoestinguente, grado di protezione IP 40, completo di guide DIN, con o senza portella di qualsiasi tipo (cieca, trasparente o fume), compreso la formazione dello scasso, il ripristino e la finitura dell'intonaco e ogni altro accessorio per la posa in opera. 2) centralino da incasso PVC IP40 con portella 24 moduli

Derivazione per punto luce semplice, interrotto o commutato, a parete o soffitto, realizzata con linea in tubazione sottotraccia a partire dalla cassetta di derivazione del locale (questa esclusa), o dal punto luce esistente, in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo pieghevole del diametro esterno pari a mm 20; fili conduttori in rame con rivestimento termoplastico tipo FS17 o H07Z1-K di sezione proporzionata al carico, compreso il conduttore di protezione. Comprese le tracce nelle murature o nel solaio, eseguite a mano o con mezzo meccanico, il loro successivo ricoprimento con malta cementizia, e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito. Sono compresi l'eventuale gancio a soffitto, gli accessori per le giunzioni a cassetta, la minuteria ed ogni altro onere.

Realizzazione di dorsale di alimentazione di circuiti distribuiti per punti luce o per prese realizzata con tubazione di tipo incassato con tubazione sottotraccia a parete o pavimento, a partire dal quadro di alimentazione, in tubi di materiale termoplastico autoestinguente del tipo pieghevole del diametro esterno pari ad almeno mm 25 e comunque dimensionato per garantire la perfetta sfilabilità; fili conduttori in rame con rivestimento termoplastico tipo FS17, di sezione proporzionata all'interruttore posto a protezione della linea, compreso il conduttore di protezione. Comprese le cassette rompitratta e le cassette di derivazione da incasso per ogni ambiente, le tracce nelle murature, eseguite a mano o con mezzo meccanico, il loro successivo ricoprimento con malta cementizia, e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito. Dorsale misurata dal quadro elettrico fino alla cassetta di distribuzione del locale più distante alimentato dalla dorsale. Per ogni interruttore di partenza.



REVISIONE IMPIANTO ESISTENTE	€.	800,00
NUOVO IMPIANTO INDIPENDENTE	€.	1.500,00
		€. 2.300,00



SPESE PER NUOVI ALLACCI (presunti)		
1)	Richiesta Enel per nuova fornitura	€. 400,00
2)	Richiesta Acquedotto comunale per nuova fornitura	€. 350,00
3)	Richiesta nuovo allaccio alla linea fognaria comunale	€. 350,00
Sommano		€. 1.100,00

SOMMANO TOTALI SPESE € 14.364,53 oltre IVA (10% per ristrutturazioni)

Tanto per l'incarico conferitomi

Milazzo, li 27/7/2022

IL CTU



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

