

[REDACTED]

---

# TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.214/2019 R.G.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

## RELAZIONE C.T.U.

Foiano della Chiana, lì 03 giugno 2024

Il tecnico incaricato

[REDACTED]

---

[REDACTED]

[REDACTED]



---

## 1. Premessa

In virtù dell'incarico ricevuto dal G.D. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione del Tribunale di Arezzo in data 09/03/2024, il sottoscritto [redacted], nato ad [redacted] il [redacted] C.F. [redacted], residente in [redacted] [redacted], con studio in [redacted] [redacted] libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di [redacted] al n° [redacted], a seguito dei sopralluoghi presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, è in grado di attestare quanto di seguito esposto.

Dopo il giuramento di rito, il Giudice ha formulato il seguente quesito:

- l'esperto entro 30 giorni dal sopralluogo rediga relazione sullo stato dei luoghi, indicando gli interventi indifferibili ed urgenti da porre in essere per evitare danni a persone e/o cose nonché gli interventi necessari per il consolidamento e ripristino, depositando tre preventivi di spesa.

## 2. Descrizione Generale del Bene

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo del fabbricato sito nel Comune di Montevarchi in via Dante n° 37 a cui si accede attraverso un vialetto ed una scala intera, entrambi ad uso esclusivo.

L'abitazione è così composta: disimpegni, soggiorno, pranzo, cucinotto, studio, dispensa, due camere, due servizi.

A piano terra del medesimo fabbricato si trova una cantina collegata all'abitazione tramite la sopra citata scala interna esclusiva.

L'immobile è costituito da strutture portanti verticali in muratura di mattoni, strutture orizzontali in solai di laterizio e cemento con copertura a due falde e manto di tegole in laterizio. Le pareti esterne ed interne sono intonacate con intonaco e tinteggiate. I tramezzi interni sono costituiti da muratura in laterizio intonacata e tinteggiata. I pavimenti dell'unità abitativa sono costituiti in mattonelle di ceramica. Gli infissi esterni sono in legno con persiane, anch'esse in legno, a fare da oscuranti.

[REDACTED]

---

Dati catastali: l'unità residenziale è catastalmente contraddistinta al Comune di Montevarchi al foglio 11 particella 37 subalterno 1, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Rendita Euro 570,68

Millesimi di proprietà: Nel fabbricato non è costituito alcun condominio, e non vi sono tabelle millesimali redatte e approvate.

### 3. Stato dei luoghi

Dopo il crollo del controsoffitto, verificatosi in data 23/12/2023, si procedeva, a seguito della disposizione del ill.mo Giudice a due sopralluoghi dell'immobile in data 02/04/2024 e 16/04/2024 da cui si può affermare quanto segue.

Le condizioni generali di manutenzione interne, risultano mediocri con presenza di umidità che necessita di interventi di manutenzione straordinaria.

Nel locale identificato in pianta come "soggiorno" si è verificato il crollo del controsoffitto in oggetto e, da questo, si è potuto evincere che lo stesso era stato realizzato con una tecnologia obsoleta e non sicura, ovvero con dei tavelloni in laterizio ancorati puntualmente alla struttura della copertura con dei pendini in ferro, come da documentazione fotografica allegata.

In alcune zone del controsoffitto, come precedentemente descritto, sono visibili delle zone interessate da umidità che si desume essere causata da infiltrazioni di acqua provenienti dalla copertura del fabbricato.

Vista la tecnologia utilizzata per il controsoffitto, le modalità di ancoraggio e le infiltrazioni di acqua, non si ritiene sicuro il controsoffitto non interessato dal crollo del 23/12/2023 ed esistente in tutti i locali dell'abitazione.

A seguito dell'ordinanza del ill.mo Giudice di non utilizzare l'appartamento oggetto della presente relazione, allo stato attuale, le condizioni del controsoffitto, non sono tali da poter inficiare la sicurezza generale del fabbricato verso altri edifici adiacenti, né da poter arrecare danni ai locali posti al piano terreno dell'edificio stesso.

#### 4. Interventi consigliati

Per garantire la messa in sicurezza del controsoffitto, come primo intervento, si suggerisce di:

- ultimare la demolizione del controsoffitto con conseguenza asportazione dei detriti nel locale indicato come soggiorno (19.38 mq)
- installare negli altri locali dei puntelli a croce con sopra dei pannelli per armatura 50.00 x 2.70 x 200.00 cm

L'intervento di messa in sicurezza sopra citato non necessita di alcuna pratica edilizia per poter essere eseguito. Per il costo dello stesso si allegano alla presente n.3 preventivi.

Per ripristinare il controsoffitto si è stimato il costo del seguente intervento:

- demolizione del controsoffitto in tutti i locali non interessati dal crollo del 23/12/2023
- trasporto dei detriti a discarica
- installazione di nuovo controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso fissate ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato
- finitura e tinteggiatura del nuovo controsoffitto
- coibentazione del nuovo controsoffitto con 120 mm di lana roccia in rotoli dato che il controsoffitto va a delimitare il confine tra zona calda (abitazione) e zona fredda (sottotetto)

Il costo di questo intervento è stimato in **€ 11 714.28** oltre iva, come da computo metrico estimativo allegato.

Tale intervento necessita di pratica edilizia e pertanto si stima il costo della stessa come segue: Pratica edilizia + Cassa previdenziale + IVA = **€ 2 500.00**

Per garantire il completo ripristino e l'adeguata salubrità dei locali, si ritiene necessario intervenire anche sulla copertura del fabbricato al fine di poter ripristinare il manto ed evitare infiltrazioni di acqua che possano andare a danneggiare il controsoffitto sottostante.

Si ritiene che per la risoluzione di quanto sopra possa essere sufficiente accedere alla copertura con una piattaforma esterna ed intervenire puntualmente nelle zone dove si possono essere spostate delle tegole del manto di coperture. Per tale intervento si stima, a corpo, un costo di **€ 6 000.00** comprensivo di iva.

Tale intervento necessita di pratica edilizia e pertanto si stima il costo della stessa come segue: Pratica edilizia + Cassa previdenziale + IVA = **€ 2 000.00**

Essendo il tetto un bene comune del fabbricato la spesa per tale intervento dovrà essere ripartita tra il proprietario dell'abitazione al piano primo ed al proprietario dei locali al piano terreno. Non essendo costituito un condominio e non essendo stata redatta una tabella millesimale, si suggerisce di suddividere la spesa nel seguente modo:

- 1/3 a carico del proprietario dell'abitazione
- 2/3 da suddividersi in parti eguali tra il proprietario dell'abitazione ed il proprietario dei locali al piano terra del fabbricato.

## 5. Elenco allegati

- Allegato A: Documentazione fotografica e planimetria
- Allegato B: n.3 preventivi per messa in sicurezza controsoffitto
- Allegato C: Computo Metrico Estimativo ripristino controsoffitto

[REDACTED]

---

# TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.214/2019 R.G.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

### ALLEGATO A

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foiano della Chiana, li 03 giugno 2024

Il tecnico incaricato

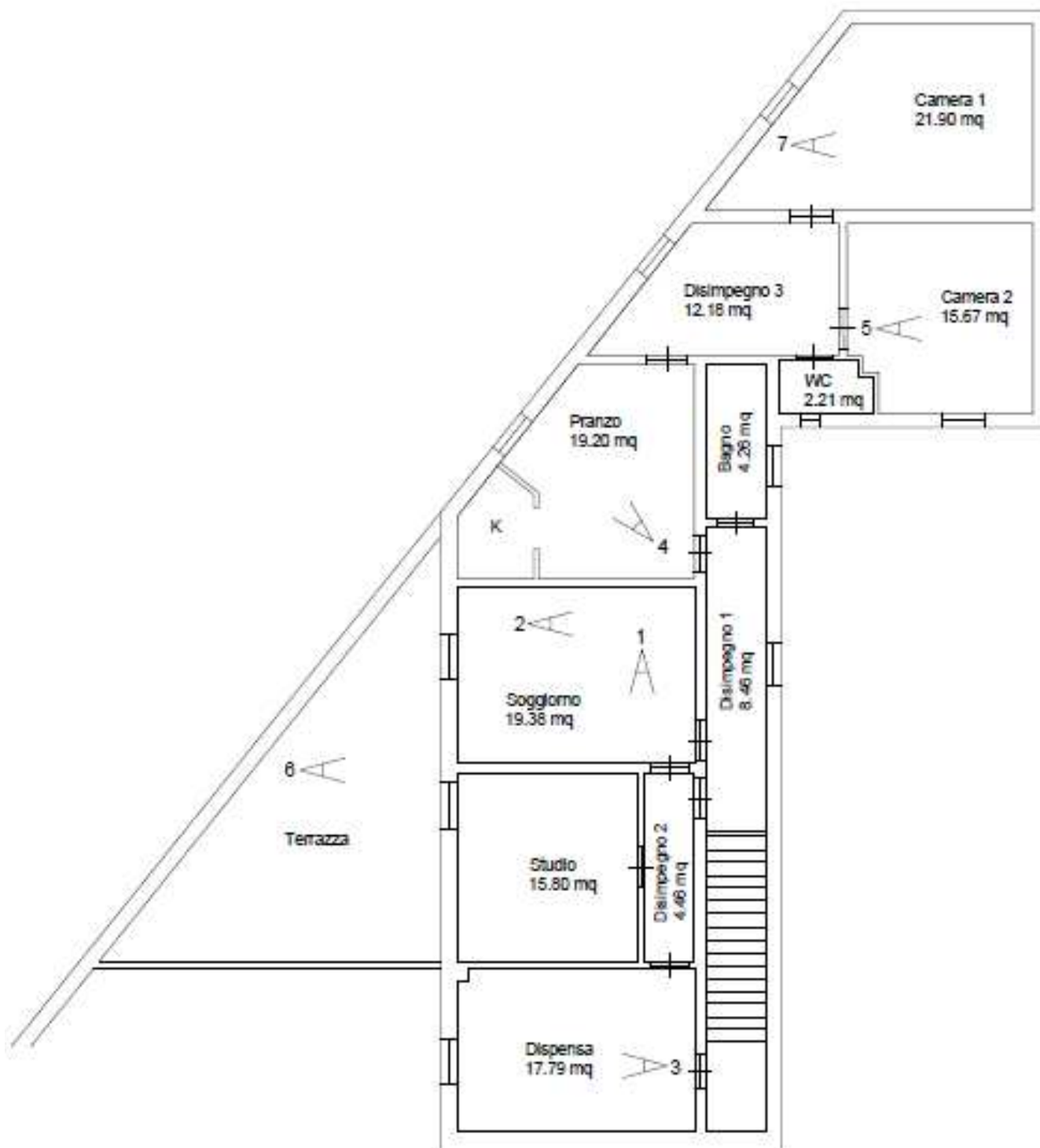
[REDACTED]

---

[REDACTED]



# 1. Punti di vista fotografie interne



---

2. Fotografie interne



*Fotografia 1*



*Fotografia 2*





Fotografia 3



Fotografia 4



*Fotografia 5*



*Fotografia 6*





*Fotografia 7*

---

3. Fotografie di alcuni particolari



*Particolare controsoffitto*



*Particolare fissaggio controsoffitto*



*Particolare sistema controsoffitto in laterizio*



*Particolare aggancio controsoffitto*



*Particolare spessore tavola*

---

**TRIBUNALE DI AREZZO**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G.E. n.214/2019 R.G.

Promossa da:

Contro:

**ALLEGATO B**  
**PREVENTIVI**

Foiano della Chiana, li 03 giugno 2024

Il tecnico incaricato



Impresa

p.i. \_\_\_\_\_

Spett.le  
TRIBUNALE DI AREZZO  
c.a. CTU \_\_\_\_\_

**OGGETTO: PREVENTIVO PER INTERVENTO IN MONTEVARCHI (AR) VIA DANTE 37.**

Si rimette preventivo di spesa come da richiesta riportata in appendice alla presente, per intervento da realizzarsi all'interno di un appartamento sito in Montevarchi (AR) Via Dante n.37.

Descrizione intervento:

- 1) Approntamento di cantiere edile in conformità all'intervento da realizzare.
- 2) Spostamento della mobilia all'interno dell'appartamento da un ambiente all'altro in modo da permettere la regolare esecuzione dell'intervento.
- 3) Nel soggiorno (mq.19/20 circa) completamento della demolizione della parte di controsoffitto attualmente rimasto, e trasporto dei materiali di risulta (materiali di risulta sia quelli derivati dall'intervento previsto e sia quelli già presenti) in discarica autorizzata.
- 4) Negli altri ambienti dell'appartamento, puntellatura dei soffitti presenti mediante fornitura e posa in opera di puntelli metallici a croce E pannelli lignei per amatura (cm.200x50x2,7) a contrasto con il controsoffitto (fino a n.32 puntelli e n.32 pannelli).
- 5) Adempimenti ed oneri (compreso diritti/marche/tassa di occupazione) per richiesta e rilascio di Concessione per Occupazione Temporanea di Suolo Pubblico.

**IMPORTO DEL PREVENTIVO, A CORPO, Euro 6.200,00 oltre i.v.a.**

Precisazioni:

- L'impresa specifica che:
  - ultimato l'intervento risulterà sciolto ogni rapporto obbligazionario tra l'Impresa e la Committenza, conseguentemente i puntelli ed i pannelli lignei che verranno posti in opera rimarranno nella disponibilità della Committenza i lavori sine die; l'impresa rinuncia ad eventuali azioni di recupero di detti puntelli e pannelli lignei; conseguentemente nell'importo indicato non risulta compresa l'eventuale futura rimozione di detti puntelli e pannelli lignei;
  - al momento dell'esecuzione dei lavori la Committenza dovrà garantire la disponibilità di un libero accesso, ed un libero punto di erogazione di corrente elettrica (v.220) di disponibilità della Committenza ove poter allacciare utensili/macchine da cantiere edile;
  - **viene specificato che in considerazione delle precarie condizioni dei soffitti, non risulta possibile escludere che durante l'esecuzione dell'intervento possano verificarsi parziali cedimenti dei medesimi, ed in tale evenienza l'impresa non si ritiene responsabile dei cedimenti e non procederà a ripristini ma unicamente alla messa in sicurezza dei soffitti in questione mediante puntellamenti suppletivi.**

Pagamenti e Termini:

- Bonifico Bancario su \_\_\_\_\_, Iban \_\_\_\_\_;
- **Acconto 15% al momento dell'accettazione del preventivo, Saldo 85% entro 60 gg. dal termine dei lavori; viene specificato che l'accettazione del preventivo da parte della Committenza risulterà perfezionata solo dopo la ricezione del previsto acconto da pagarsi con bonifico previo emissione di fattura al soggetto interessato che dovrà preventivamente fornire i dati per la fatturazione;**
- Tempo di ultimazione dei lavori: entro 60 dalla ricezione del bonifico in acconto;
- Validità preventivo: 90 gg. dall'emissione.

L'IMPRESA





**Da:**  
**Inviato:**  
**A:**  
**Allegati:**

Buonasera [REDACTED],

con la presente le invio la richiesta di preventivo per la messa in sicurezza dell'immobile sito in via Dante 37 a Montevarchi (AR), come ad sopralluogo effettuato in data 16/04/2024.

Nel soggiorno (19.38 mq) va completata la demolizione del controsoffitto e portati via i detriti.

Negli altri locali vanno messi dei puntelli a croce con sopra pannelli per armatura 50 x 2.7 x 200 cm.

Da una stima ho calcolato 32 puntelli e 32 pannelli.

Va considerata lo spostamento sempre all'interno dell'immobile della mobilia per fare la messa in sicurezza.

Metta in conto anche la richiesta del suolo pubblico per fare il lavoro.

Resto a disposizione.

Cordiali saluti

[REDACTED]

[REDACTED]

tel. [REDACTED]  
via [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]

**ATTENZIONE!!! COMUNICAZIONE DA RITENERE VALIDA IN CASO DI ERRONEA  
RICEZIONE DEL PRESENTE DOCUMENTO**

Le informazioni contenute nel presente documento e negli allegati sono riservate al destinatario indicato. Qualora questo messaggio fosse da Voi ricevuto per errore

Vogliate cortesemente darcene notizia e distruggere il messaggio ricevuto

erroneamente. I dati forniti verranno trattati ai sensi dell'art.5 del Reg. UE 679/2016 sul Trattamento e Protezione dei Dati emanato dal Parlamento Europeo e dal Consiglio il 27 aprile 2016 e le consente di esercitare i suoi diritti come previsto dagli artt. 15-22 del Regolamento UE 679/16.

[REDACTED]

Spett.le  
**TRIBUNALE DI AREZZO**  
alla c.a. C.T.U. [REDACTED]

[REDACTED]

**Offerta per lavori nell'immobile di Via Dante n.37 - Montevarchi (AR).**

Con la presente siamo a presentare la Ns. seguente offerta:

**DESCRIZIONE INTERVENTO PER MESSA IN SICUREZZA:**

1. Accantieramento edile conforme alle opere da realizzare.
2. Spostamento arredi, mobili e varie poste all'interno dell'appartamento.
3. Demolizione controsoffittatura esistente, calo in basso, carico sui mezzi e trasposto c/o discarica autorizzata.
4. Installazione di puntellatura metallica con elementi a croce e pannelli in legno da mettere a sostegno degli altri soffitti.
5. Espletamento pratiche, tasse, bollo e oneri per occupazione temporanea suolo pubblico.

**TOTALE OFFERTA € 12.000,00 + IVA**

**Sono compresi:**

- Forniture e installazione di puntellatura metallica a croce e pannelli in legno per un periodo da concordare
- Trasporti
- Oneri di discarica

**Oneri Esclusi:**

- Rimozione a fine lavori dei puntelli e pannelli lignei da quantificare in fase successiva compreso discesa al piano, carico e trasporto c/o ns. deposito
- IVA come per legge.

**Tempi di esecuzione:** gg.90 dalla stipula del contratto e a seguito acconto da concordare

**Pagamenti:** da definirsi

[REDACTED]

---

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Spett.le  
**TRIBUNALE DI AREZZO**  
alla c.a. Egr. C.T.U. [REDACTED]

[REDACTED]

OGGETTO: **Preventivo per intervento da eseguirsi c/o un immobile ubicato in Via Dante n.37, nel Comune di Montevarchi (AR).**

Egr. [REDACTED]

La ringraziamo per la Sua richiesta, e facendo riferimento alle indicazioni di messa in sicurezza da realizzare, prendendo atto della situazione dello stato dei luoghi tramite documentazione fotografica fornitaci, Le proponiamo la seguente offerta:

**DESCRIZIONE INTERVENTO:**

- Accantieramento edile conforme alle opere da realizzare

**MESSA IN SICUREZZA**

- Movimentazione suppellettili, arredi, mobilio, piantane, all'interno dell'immobile onde consentire la messa in sicurezza delle zone oggetto degli interventi.
- Demolizione controsoffittatura esistente con successiva rimozione dei detriti nel locale indicato come soggiorno compreso il calo in basso, il carico sui mezzi di trasposto e conferimento c/o discarica autorizzata, compreso i materiali presenti in loco. (Analisi di laboratorio comprese)
- Fornitura e posa in opera di adeguata puntellatura dei soffitti di tutti gli altri ambienti costituita da elementi tubolari in acciaio a croce e pannelli in legno a contrasto con gli altri soffitti, compreso quanto altro occorre per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
- Compreso oneri ed adempimenti (espletamento pratiche, marche da bollo, oneri oblativi per occupazione temporanea suolo pubblico)

**TOTALE A CORPO € 10.500,00 (Euro Diecimila/500) oltre IVA**

---

[REDACTED]



[REDACTED]





**Oneri Compresi:**

- Puntellatura e pannelli lignei in comodato di uso gratuito dalla fine dell'intervento di messa in sicurezza e per un periodo da concordarsi preventivamente comunque non oltre gg. 120
- Trasporti
- Oneri di conferimento a rifiuto

**Oneri Esclusi:**

- Rimozione a fine lavori dei puntelli e pannelli lignei da quantificare in fase successiva
- Eventuale progettazione dei puntelli da impiegare
- IVA

**Tempi di esecuzione:** gg.60 dalla data di accettazione della presente offerta

**Pagamenti:** da concordare

Distinti saluti



[REDACTED]

---

# TRIBUNALE DI AREZZO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

## ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n.214/2019 R.G.

Promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

### ALLEGATO C

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Foiano della Chiana, li 03 giugno 2024

Il tecnico incaricato

[REDACTED]

---

[REDACTED]



# COMPUTO METRICO

**OGGETTO:** CTU 214-2019

**COMMITTENTE:** Tribunale di Arezzo

Foiano della Chiana, 31/05/2024

**IL TECNICO**

[Redacted signature]

[Redacted vertical line]

[Redacted horizontal line]



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 / 1 A25078a	Demolizione di controsoffitti in genere, sia orizzontali che centinati, completi di struttura portante, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed escluso il solo calo in basso: per controsoffitti in tavole di laterizio Disimpegno 1 Disimpegno 2 Dispensa Studio Pranzo Bagno Disimpegno 3 WC Camera 1 Camera 2							
				8,460		8,46		
				4,460		4,46		
				17,790		17,79		
				15,800		15,80		
				19,200		19,20		
				4,260		4,26		
				12,180		12,18		
				2,210		2,21		
				21,900		21,90		
				15,670		15,67		
	SOMMANO mq					121,93	11,23	1'369,27
2 / 2 A25131	Trasporto a scarica dei materiali di risulta provenienti da demolizioni, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di scarica Vedi voce n° 1 [mq 121.93]							
					0,080	9,75		
	SOMMANO mc					9,75	88,93	867,07
3 / 3 SR5227a	Compenso alle scariche autorizzate e realizzate secondo il DLgs 13 gennaio 2003, n. 36, per conferimento di materiale di risulta proveniente da scavi o demolizioni, escluso il costo relativo alla caratterizzazione del rifiuto: rifiuti ammissibili in scarica per rifiuti inerti (art. 5 DM 24 giugno 2015) Vedi voce n° 2 [mc 9.75]							
					1,000	9,75		
	SOMMANO t					9,75	18,00	175,50
4 / 4 B55004a	Controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso, reazione al fuoco Euroclasse A1 - s1, d0, fissate mediante viti autoperforanti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore 6/10 mm ad interasse di 600 mm, comprese la stessa struttura e la stuccatura dei giunti: spessore lastra 12.5 mm Disimpegno 1 Disimpegno 2 Dispensa Studio Soggiorno Pranzo Bagno Disimpegno 3 WC Camera 1 Camera 2							
				8,460		8,46		
				4,460		4,46		
				17,790		17,79		
				15,800		15,80		
				19,380		19,38		
				19,200		19,20		
				4,260		4,26		
				12,180		12,18		
				2,210		2,21		
				21,900		21,90		
				15,670		15,67		
	SOMMANO mq					141,31	30,94	4'372,13
5 / 5 B65005	Fondo impregnante all'acqua a base di silicati, per interni e esterni, a base di una combinazione di legante e sol di silicato, trasparente, ad alta penetrazione, applicato in una mano a pennello, a rullo o a spruzzo Vedi voce n° 4 [mq 141.31]							
						141,31		
	SOMMANO mq					141,31	2,91	411,21
6 / 6	Pittura ai silicati per interni e per cartongesso conforme alle norme							
	<b>A RIPORTARE</b>							7'195,18







