

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

- PROCEDURA ESECUTIVA n. 97/2019 R.G.E. -

PERIZIA INTEGRATIVA VERIFICA INFILTRAZIONI E STIMA COSTI PER LE OPERE DI RIPRISTINO

CREDITORE PROCEDENTE:

- UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO:



DELEGATO ALLA VENDITA:

- AVV. GIANLUCA GATTARI

CUSTODE GIUDIZIARIO:

- ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MACERATA



PREMESSA E FORMULAZIONE QUESITO

Il sottoscritto Geom. Giordano Moriconi, nato a Macerata il 20/12/1977 e residente a Morrovalle (MC) in Via Tagliamento n. 7, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Macerata al n. 1116, C.F.: MRCGDN77T20E783N, ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Filomena Di Gennaro in data 01/09/2025, tramite PEC, la richiesta di una perizia integrativa così come indicato dal custode giudiziario nell'istanza depositata in data 26/08/2025. L'istanza in questione formulava il seguente quesito:

Voglia richiamare l'esperto stimatore nominato, demandando allo stesso, sotto il vincolo del giuramento di compiere le opportune verifiche circa l'origine delle predette infiltrazioni nonché di verificare l'entità delle fessurazioni, individuando le eventuali opere necessarie al ripristino, quantificandone i costi, e ponendo i relativi oneri a carico del creditore procedente.

A causa degli impegni lavorativi dello scrivente e del posticipo, da parte del custode giudiziario, dell'accesso presso l'immobile oggetto della presente perizia integrativa, non è stato possibile rispettare la scadenza fissata di 30 giorni, dalla comunicazione del provvedimento, di consegna dell'elaborato peritale. Si ritiene tuttavia di aver rispettato comunque i termini della consegna avendo inviato la perizia entro l'udienza fissata al 15 ottobre 2025.

In data 02/10/2025 lo scrivente ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile esecutato scattando fotografie e verificando lo stato dei luoghi; si è altresì visionato l'appartamento sottostante di proprietà ██████ per visionare la zona dove venivano segnalate le infiltrazioni sul soffitto proveniente dal terrazzo sovrastante.

RISPOSTA AL QUESITO

L'immobile esecutato si trova nel Comune di Corridonia (MC). Trattasi di appartamento sito al terzo piano a cui si accede dall'ingresso posto su Via Roma n. 11. Sul fronte Sud-Ovest dell'appartamento è presente un terrazzo che corrisponde al soffitto della cucina/soggiorno del piano sottostante di proprietà ██████ Le infiltrazioni segnalate dal ██████ insistono sostanzialmente sul soffitto della zona Sud-Ovest del soggiorno . Tale zona, sul terrazzo dell'immobile esecutato, si trova in corrispondenza dell'area in cui avviene lo scarico delle acque meteoriche del terrazzo e ad una mattonella rotta.





Scarico acque meteoriche terrazzo



Mattonella terrazzo lesionata



Si segnala inoltre che il discendente della copertura del ripostiglio esterno scarica direttamente sopra al terrazzo, aumentando la presenza di acqua in caso di pioggia, che il pavimento quadrato del terrazzo è sostanzialmente non più aderente con il supporto sottostante e che la stuccatura delle fughe è in alcune parti assente. Lo scarico del terrazzo, infine, presente sull'angolo Sud-Ovest, potrebbe essere ostruito, anche parzialmente, da sporco e residui di vegetazione presenti sul terrazzo; l'assenza prolungata di occupanti l'allagggio è anche causa della mancanza di una manutenzione ordinaria e di operazioni di pulizia del pavimento che potrebbero diminuire l'ostruzione dello scarico.

Tutte le circostanze sopra esposte, in caso di pioggia prolungata o di acquazzoni violenti, possono provocare le infiltrazioni segnalate e documentate al soffitto della sottostante proprietà [REDACTED]

Non si è in grado di addurre con assoluta certezza se sotto il pavimento del terrazzo sia presente qualche tipo di guaina impermeabilizzante, circostanza che allo stato dei fatti sembra irrilevante in quanto, anche se ci fosse, essa risulterebbe lesionata o comunque non più idonea a contrastare le infiltrazioni di acqua al sottostante solaio.

Si rende necessario, a parere di chi scrive ed al fine di eliminare le cause di tali infiltrazioni, eseguire le seguenti lavorazioni:

- demolire i battiscopa;
- demolire il pavimento del terrazzo avendo cura di rimuovere tutto lo strato di colla ancora eventualmente presente dopo l'eliminazione delle mattonelle;
- rimuovere l'intonaco dietro i battiscopa per circa 10 cm di altezza
- se è presente una guaina impermeabilizzante, procedere con la sua rimozione;
- verificare ed eventualmente pulire lo scarico delle acque meteoriche del terrazzo presente sull'angolo Sud-Ovest del terrazzo stesso;
- posare una membrana desolidarizzante, antifrattura, impermeabilizzante per supporti fessurati, secondo le indicazioni specifiche del produttore, facendo particolare attenzione a impermeabilizzare il bocchettone di scarico;
- ripristinare l'intonaco rimosso dopo aver posato i risvolti della guaina;
- procedere con la posa del nuovo pavimento a colla simile a quello rimosso;
- procedere con la posa dei nuovi battiscopa.

Considerando che il terrazzo è lungo circa 12 m e che le infiltrazioni interessano soltanto la



zona Sud-Ovest, si potrebbe pensare di effettuare le lavorazioni di cui sopra su circa 1/3 dell'intera lunghezza. Tuttavia, si sconsiglia di farlo in quanto tali lavorazioni sono risolutive ed efficaci quando vengono eseguite su tutta la superficie esposta all'acqua meteorica. Limitare l'intervento ad un'area ristretta del terrazzo potrebbe risolvere il problema nella zona trattata ma tali infiltrazioni si potrebbero manifestare, in un futuro nemmeno troppo lontano, nella zona di terrazzo immediatamente vicina a quella oggetto di intervento.

Pertanto si allega un computo metrico estimativo (Allegato "A") in cui vengono dettagliati i costi necessari per eliminare le segnalate infiltrazioni, calcolati prendendo in considerazione il Prezzario della Regione Marche 2025 approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1023 del 30/06/2025 e tramite redazione di nuovi prezzi derivanti da analisi. I costi ammontano dunque a € 7.782,37 (diconsi euro settemilasettecentottantatre virgola trentasette) oltre IVA come per legge.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico conferito.

Morrovalle, 09 ottobre 2025

IL C.T.U.
(*Geom. Giordano Moriconi*)

ALLEGATI

A) Computo metrico estimativo



Comune di CORRIDONIA
Provincia di Macerata

pag. 6

ALLEGATO "A"

OGGETTO: Costi necessari per eliminare le segnalate infiltrazioni.
Procedura esecutiva n. 97/2019 R.G.E.

COMMITTENTE: Tribunale Ordinario di Macerata - Sezione Civile - Ufficio esecuzioni immobiliari

Morrovalle, 09/10/2025



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 02.04.003*.004	Rimozione di battiscopa. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle rimozioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. In gres, ceramica, laterizio o marmo. Perimetro terrazzo		32,00			32,00		
	SOMMANO m					32,00	2,96	94,72
2 02.03.011*.003	Demolizione di pavimenti e rivestimenti. Demolizione di pavimenti e rivestimenti murali, interni ed esterni. E' esclusa la preparazione per l'eventuale ripavimentazione e rivestimento delle superfici portate a nudo. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Pavimento e rivestimenti in piastrelle di gres, di ceramica, di cotto, etc. Terrazzo (superficie calcolata al computer)					28,00		
	SOMMANO m ²					28,00	18,40	515,20
3 02.03.010*	Demolizione di intonaco. Demolizione di intonaco di qualsiasi tipo, sia rustico che civile, sia interno che esterno. Sono compresi: la scrostatura e scalfittura della malta negli interstizi dei giunti delle strutture murarie; la spazzolatura finale, il lavaggio e la pulizia della superficie scrostata; l'umidificazione. Sono compresi: l'onere per il calo in basso, la movimentazione nell'ambito del cantiere dei materiali provenienti dalle demolizioni ed il relativo carico su automezzo meccanico. Sono da computarsi a parte le eventuali opere di protezione ed il trasporto a discarica con i relativi oneri. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare il lavoro finito. Risvolti laterali terrazzo		32,00		0,100	3,20		
	SOMMANO m ²					3,20	15,99	51,17
4 02.06.001.002	ANALISI CHIMICHE PER ATTRIBUZIONE CODICE CER - Analisi chimiche necessarie alla caratterizzazione, ai sensi della normativa vigente in materia, dei materiali da scavo e/o rifiuti (anche liquidi), compresa la attribuzione del codice CER e l'indicazione delle modalità di smaltimento/recupero, per ciascun campione Per il conferimento in discarica (D.M. 27/09/10) e in impianto di recupero (Decreto 05/04/ 2006 n. 186). Per il conferimento in discarica (D.M. 27/09/10) e in impianto di recupero (Decreto 05/04/ 2006 n. 186). Per rifiuti solidi.					1,00		
	A R I P O R T A R E					1,00		661,09



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					1,00		661,09
	SOMMANO cad					1,00	298,32	298,32
5 02.01.007*	TRASPORTO A DISCARICA O SITO AUTORIZZATO FINO AD UNA DISTANZA DI 15 km. Trasporto a discarica o sito autorizzato fino ad una distanza di 15 km., misurato per il solo viaggio di andata, tramite autocarro, dal punto più vicino del cantiere fino alla discarica o sito autorizzato, del materiale proveniente da scavo o demolizione. Il prezzo del trasporto è comprensivo del carico e scarico dei materiali dai mezzi di trasporto, le assicurazioni ed ogni spesa relativa al pieno funzionamento del mezzo di trasporto. Sono da computarsi a parte gli oneri di smaltimento in pubblica discarica. Vedi voce n° 1 [m 32.00] Vedi voce n° 2 [m² 28.00] Vedi voce n° 3 [m² 3.20]			0,025 0,025 0,035	0,080	0,06 0,70 0,11		
	SOMMANO m³					0,87	6,04	5,25
6 02.06.004.022	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto autorizzato ai fini del loro recupero, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (CEER/EER), escluso il costo del trasporto salvo diversamente indicato. Rifiuti dalle attività di costruzione e demolizione (compreso il terreno prelevato da siti contaminati) rifiuti misti dell'attività di costruzione e demolizione, diversi da quelli di cui alle voci codici CEER/EER 17 09 01, 17 09 02 e 17 09 03 (riferimento cod. CEER/EER 17 09 04) Si considera il peso di 2 t/mc Vedi voce n° 5 [m³ 0.87]				2,000	1,74		
	SOMMANO t					1,74	38,27	66,59
7 07.02.068	Fornitura e posa in opera di sistema impermeabilizzante sottopiastrella marcato CE secondo EAD 030400-00-0605, antifrattura con membrana polimerica tristrato incollata mediante adesivo cementizio C2 TE conforme alla norma EN12004 caratteristiche adesione per taglio a 28gg > 2,5 N/mm2 ANSI A-118.4, adesione per trazione a 28gg > 2,5 N/mm2 EN12004-2 Sigillatura giunti e risvolti perimetrali con nastro impermeabile elastico in NBR alcali-resistente incollato con sigillante organico monocomponente caratteristiche tenuta idraulica > 1,5 bar EN14891. E' compresa la fornitura e posa in opera di tutti i materiali sopra descritti e quanto altro occorre per dare il lavoro finito, esclusa la preparazione dei supporti. Terrazzo (superficie calcolata al computer) Risvolti laterali terrazzo		32,00		0,100	28,00 3,20		
	SOMMANO m²					31,20	87,32	2'724,38
8 06.01.007*.002	INTONACO PER USO CIVILE COSTITUITO DA RINZAFFO, ABBOZZO E ULTIMO STRATO. Intonaco civile, con malta di cemento tipo 32,5R dosata a q.li.3,0, formato da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato, arriccio, tirato in piano con staggia in alluminio, applicato con le necessarie poste e guide, rifinito con il							
	A R I P O R T A R E							3'755,63



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							3'755,63
9	06.04.008*.001		32,00		0,100	3,20		
	terzo strato di malta finissima, lisciata con frattazzo metallico e con pezza, eseguito su superfici piane o curve, verticali ed orizzontali. Sono comprese le impalcature su cavalletti e quanto altro occorre per dare l'opera finita. Per uno spessore di cm. 2,0. Eseguito all'esterno. Risvolti laterali terrazzo					3,20	35,77	114,46
	SOMMANO m ²							
	Pavimento in gres porcellanato. Pavimento in gres porcellanato, per interni o per esterni, posato con malta di allettamento o mastici adesivi compresi, fornito e posto in opera. Sono compresi: la pulitura, a posa ultimata, con segatura; la suggellatura dei giunti. E' inoltre compreso quanto altro occorre per dare l'opera finita. Piastrelle delle dimensioni di cm 10x20 e 20x20 con malta di allettamento. Terrazzo (superficie calcolata al computer)					28,00		
	SOMMANO m ²					28,00	44,69	1'251,32
10	06.06.004*.007		32,00			32,00		
	Fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa in gres, ceramica e simili. Fornitura e posa in opera di zoccolino battiscopa in gres, ceramica e simili, per qualsiasi sezione, con malta o con collanti su sottofondo già predisposto, compreso taglio, formazione quartabuoni, ripresa delle mantelline, stuccatura e pulizia accurata; il tutto per dare il titolo compiuto e finito a regola d'arte. In gres porcellanato, formato 10x20 cm circa, monocoloro o marmorizzato. Perimetro terrazzo					32,00		
	SOMMANO m					32,00	30,03	960,96
11	NV.01					1,00		
	Opere di completamento e accessorie non ricomprese nelle voci a misura, quali: pulizia di tubazione di scarico acque meteoriche; scofanatura a spalla e/o scariolatura di materiali demoliti; movimentazione dei materiali nell'ambito del cantiere; protezione degli infissi e del pavimento interno dell'alloggio nelle zone adiacenti il terrazzo . E' altresì compreso ogni altro onere e magistero per dare l'opera finita a perfetta regola d'arte.					1,00		
	SOMMANO a corpo					1,00	1'700,00	1'700,00
	ANALISI DEI PREZZI: NV.01							
	(E) [28.04.001.002] Operaio edile specializzato h					18,000	31,65	569,70
	(E) [28.04.001.003] Operaio edile qualificato h					18,000	29,40	529,20
	(E) [28.04.001.004] Operaio edile comune h					8,000	26,33	210,64
	(L) Materiali di consumo a stima					1,000	34,33	34,33
	Sommano euro							1'343,87
	Spese Generali 15.00% * (1 343.87) euro							201,58
	Sommano euro							1'545,45
	Utili Impresa 10% * (1 545.45) euro							154,55
	Sommano euro							1'700,00
	A R I P O R T A R E							7'782,37



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							7'782,37
	Parziale LAVORI A MISURA euro							7'782,37
	T O T A L E euro							7'782,37
	Morrovalle, 09/10/2025							
	A R I P O R T A R E							

