

III. mo G.E. dott.ssa M.A. La Porta-

Giudice del Tribunale Ordinario di Patti

Stato di consistenza immobile nella Procedura esecutiva immobiliare N.

48 /2024 R.es. Imm - Tribunale Ordinario di Patti.

Con provvedimento del 11/03/2026 , il sottoscritto dott. ing. Massimo Brancatelli, veniva incaricato ad eseguire un supplemento di perizia descrivendo il danno da infiltrazioni e adeguando conseguenzialmente la stima.

Durante il sopralluogo effettuato congiuntamente al custode giudiziario nominato, Avv. Rosalia Amata, avvenuto in data 16/03/2026, come da comunicazione inviata per pec in data 12/03/2026, il sottoscritto ha potuto notare che all'interno ed all'esterno dell'unità immobiliare oggetto di Procedura immobiliare:

1. villa singola a PIRAINO Via Antonello da Messina snc, frazione c.da ZAPPARDINO piano s1,T,1,2 in catasto fabbricati al foglio 2 particella 1238,

sono presenti:

- segni di infiltrazione d'acqua dall'esterno in corrispondenza dei piani terra e primo;
- segni di umidità di risalita dalle pareti nel piano seminterrato;
- distacco di porzioni esterne di intonaco in corrispondenza del balcone del piano primo.

Tali fenomeni che sono ampiamente documentati nell'allegata documentazione fotografica, col perdurare del tempo, possono comportare danni alle strutture del fabbricato.



Gli interventi necessari per il ripristino dello stato dei luoghi consistono essenzialmente in:

- rimozione parziale dell'intonaco interno eseguito con qualsiasi mezzo, compreso l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta;

- risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: asportazione delle parti degradate e non coese, anche attorno

alle barre dei ferri di armatura, per consentire l'inserimento della malta di allettamento; asportazione della ossidazione dei ferri di armatura mediante spazzolatura eseguita a mano e/o con smerigliatrice; irruvidimento delle superfici

in calcestruzzo, anche mediante bocciardatrice o altri mezzi idonei per la creazione di asperità di almeno 5 mm, al fine di favorire l'aggrappo della malta di allettamento; trattamento di tutti i ferri di armatura con malta passivante, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche ;

ricostruzione dello strato di malta copri ferro, per uno spessore di almeno 3 cm, con malta tixotropica anti ritiro, rispettando i tempi ed i modi applicativi previsti nelle relative schede tecniche; applicazione di rete sull'intera superficie. La rete adeguatamente fissata avrà funzione di supporto idoneo al successivo intervento di intonacatura,

- posa in opera di intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato da un primo strato (rinzafo) dello spessore minimo di 2,5 mm da applicare a cazzuola; un secondo strato dello spessore variabile da 1 a 2 cm, a seconda della quantità di sali presenti, un terzo strato (arriciato deumidificante) dello spessore non inferiore a 1,5 cm da applicare a fratazzo; un quarto strato (finitura) dello spessore non inferiore a 3 mm, da applicare a fratazzo, con finitura



e colore a scelta della Direzione Lavori.

- posa in opera di strato di finitura per interni su superfici già intonacate;

- Tinteggiatura per interni con pittura anticondensa costituita da resine acriliche

che in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di solventi

tossici e metalli pesanti idonea in ambienti con forte presenza di vapore. 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.

- in corrispondenza del balcone esterno:

- la demolizione dell'intonaco esterno;

- posa in opera di intonaco per esterni;

- posa in opera di strato di finitura per esterni;

in corrispondenza della copertura dove i fenomeni di infiltrazione sono aumentati

rispetto al sopralluogo precedente si interverrà su una porzione di essa

con l'utilizzo di una piattaforma elevatrice.

Ai fini della quantificazione dei lavori occorrenti, si è redatto un computo metrico

estimativo dei lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi.

Il computo di seguito riportato è stato effettuato facendo riferimento alle voci

del Prezzario Unico per i Lavori Pubblici – Regione Siciliana – Anno 2024. per

la Provincia di Messina (art. 30 della L. R. n. 35 del 10 agosto 1975).

Quindi si avrà:

Totale lavori	euro 5.814,61
---------------	---------------

IVA (22 %)	euro 1.279,21
------------	---------------

Totale	euro 7.093,82
---------------	----------------------



Conseguenzialmente la stima sarà adeguata decurtando il valore di **euro**
7.093,82.

Tanto in esecuzione del mandato ricevuto.

S. Agata Militello lì 16/03/2026

Il C.T.U.
Dott. Ing. Massimo Brancatelli



COMPUTO OPERE



Comune di Piraino
Provincia di Messina

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Stato di consistenza immobile nella Procedura esecutiva immobiliare N. 48 /2024 R.es. Imm - Tribunale Ordinario di Patti.

Lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi

COMMITTENTE:

Data, 16/03/2026

IL TECNICO



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 SIC24_21.01 .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. in corrispondenza muri piano seminterrato piano terra soggiorno pranzo piano primo camera balcone esterno		12,08 5,95 3,95 7,00	1,250 1,200 1,000 1,200	3,000 3,000 3,000 3,000	45,30 21,42 11,85 25,20		
	SOMMANO m ² x cm					103,77	4,29	445,17
2 SIC24_21.01 .25	Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimen ... rri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.	1,20 1,20 1,20	12,08 5,95 3,95	1,250 1,200 1,000	0,030 0,030 0,030	0,54 0,26 0,14		
	SOMMANO m ³					0,94	38,71	36,39
3 SIC24_09.01 .07	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzafo e da un secondo strato sestato e traversato con malta bast ... mpreso l'onere per spigoli e angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte.		7,00	1,200		8,40		
	SOMMANO m ²					8,40	27,73	232,93
4 SIC24_21.09 .09	Fornitura e posa in opera di rasante cementizio di colore grigio o bianco a tessitura civile fine per ripristino non strutturale di elementi in calcestruzzo, rasatura di intonaci ... o. L'applicazione dovrà avvenire a cazzuola, a spatola o con Frattazzo di spugna in uno spessore compreso tra 3 e 30 mm. Vedi voce n° 3 [m ² 8.40]		12,08 5,95 3,95 7,00	1,250 1,200 1,000 1,200		8,40 15,10 7,14 3,95 8,40		
	SOMMANO m ²					42,99	20,71	890,32
5 SIC24_21.04 .07	Risanamento dell'intradosso di solaio di tipo misto (latero - cementizio) per ricostruzione della malta copri ferro con conservazione della sezione originaria, mediante: as ... re e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. - per ogni m ² di superficie di intradosso del solaio in corrispondenza isalone		1,20	2,000		2,40		
	SOMMANO m ²					2,40	131,22	314,93
6 SIC24_21.09 .07	Fornitura e posa in opera di intonaco deumidificante macroporoso traspirante realizzato, su murature soggette a umidità di risalita per capillarità, con malta a base di calce ... vori. Comunque lavorato a qualunque altezza, e qualsiasi altro onere per dare l'opera completa a perfetta regola d'arte. in corrispondenza muri piano seminterrato piano terra soggiorno pranzo		12,08 5,95	1,250 1,200		15,10 7,14		
	A R I P O R T A R E					22,24		1'919,74

COMMITTENTE:



Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					22,24		1'919,74
	piano primo camera		3,95	1,000		3,95		
	SOMMANO m ²					26,19	110,06	2'882,47
7 SIC24_09.01 .04	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 pa ... ompreso l'onere per spigoli, angoli, ed ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. Vedi voce n° 6 [m ² 26.19] scala		8,00	0,300		26,19 2,40		
	SOMMANO m ²					28,59	13,22	377,96
8 SIC24_11.01 .02	Tinteggiatura per interni con pittura anticondensa costituita da resine acriliche in dispersione acquosa, pigmenti organici ed inorganici, priva di solventi tossici e metalli pesan ... perfici con idoneo fondo isolante e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte. Vedi voce n° 7 [m ² 28.59]					28,59		
	SOMMANO m ²					28,59	12,25	350,23
9 A.P.01	Uso di piattaforma elevatrice per lavori sul tetto					4,00		
	SOMMANO h					4,00	50,00	200,00
10 SIC24_12.01 .02	Fornitura e posa in opera di impermeabilizzazione con malta di asfalto e bitume dello spessore complessivo di 12 mm, costituito da due strati orizzontali incrociati, la malta sarà ... uno strato di sabbia lavata ed asciutta, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. lavori in copertura		1,50	2,000		3,00		
	SOMMANO m ²					3,00	28,07	84,21
	Parziale LAVORI A MISURA euro							5'814,61
	T O T A L E euro							5'814,61
	Data, 16/03/2026							
	Il Tecnico							
	A R I P O R T A R E							

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb3545755



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Firmatò Da: MASSIMO BRANCA TEL. Emesso Da: ARUBAPEC EU. GIU. ALIATED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3bpaif723f65422d4f832f6b3546755





Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3ba1723f65422d4f832fcb35d5755





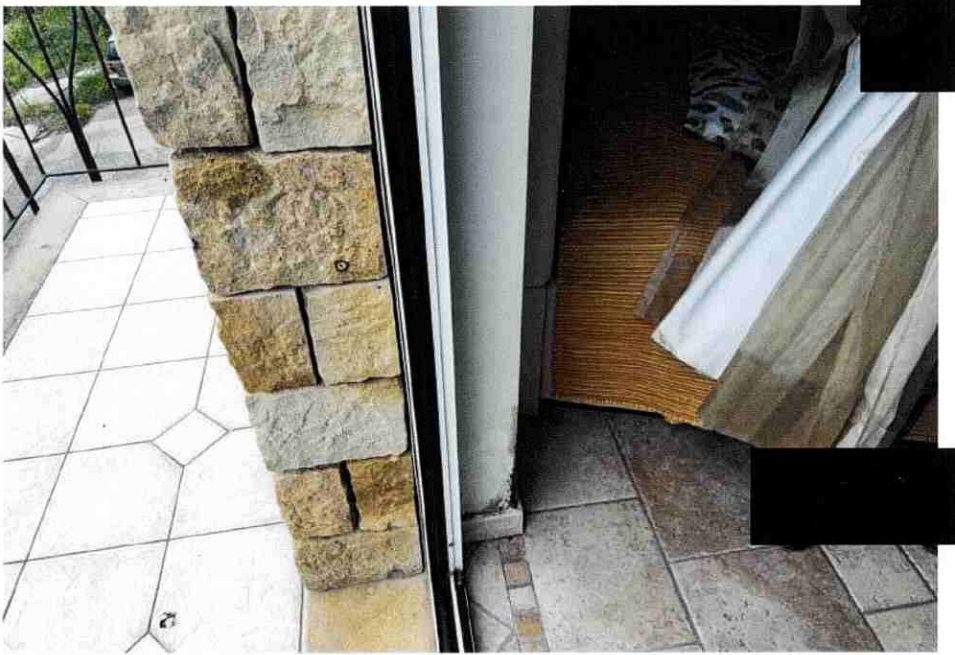
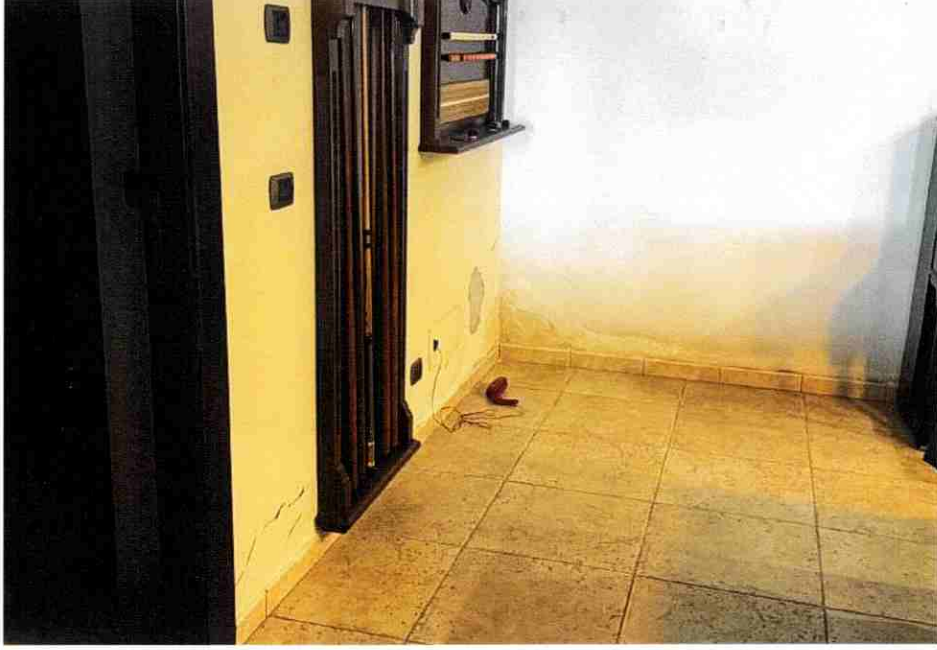
Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES, CA G1 Serial#: 3cb3ba1723f85422d4f832fcb35d5755





Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial: 3cb3ba1723f65422d4f8326183565751





Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emessa Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 3cb3bar723f35422d4f832fbb3 756





Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3ba1723f85422d4f832fcb35d5755

