

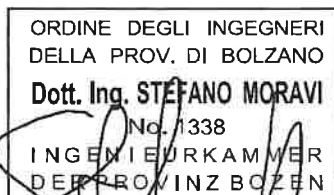
TRIBUNALE DI BOLZANO PRIMA SEZIONE CIVILE

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA STIMA IMMOBILIARE

Giudice istruttore:	Dott. Thomas Fleischmann
R.G. n.:	22/2025
Esecutato:	
Custode:	Avv. Marco Lazzarini
CTU:	Ing. Stefano Moravi

Bolzano, 06/02/2026

Il C.T.U.



INDICE

1	OGGETTO DELL'ATTIVITA' PERITALE.....	3
2	QUESITI AL CTU	3
3	ATTIVITA' PERITALI	3
3.1	SOPRALLUOGO OPERAZIONI PERITALI DEL 13/01/2026	3
4	RISPOSTA AL QUESITO.....	4
5	CONCLUSIONI.....	5

Il sottoscritto dott. ing. Stefano Moravi nato a Bolzano il 25 luglio 1975 con studio professionale a Bolzano, via Max Planck 15, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bolzano al n° 1338, nonché all'Albo dei Periti giudiziari presso il Tribunale di Bolzano, a evasione dell'incarico aggiuntivo conferitogli dal giudice dott. Thomas Fleischmann in data 08/01/2026, ad integrazione della perizia di stima relativo alla causa R.G. n. 22/2025, controllata la completezza dei documenti ed eseguito gli opportuni accertamenti, espone in appresso.

1 OGGETTO DELL'ATTIVITA' PERITALE

La presente relazione richiesta al sottoscritto CTU è conseguente all'incarico ricevuto dal giudice dott. Thomas Fleischmann ad integrazione della perizia di stima relativa al procedimento RG 22/2025.

2 QUESITI AL CTU

Quesito:

Il giudice dott. Thomas Fleischmann ritenuta meritevole di accoglimento l'istanza presentata dall'avvocato Marco Lazzarini, custode dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, attraverso la "III Relazione del custode" chiede al sottoscritto CTU, esaminata la documentazione agli atti ed espletati gli eventuali accertamenti, di integrare la perizia di stima tramite la valutazione del danno causato dalle infiltrazioni ai locali commerciali della "..." imputabili alla negligenza dei proprietari dell'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G. n. 22/2025.

3 ATTIVITA' PERITALI

3.1 Sopralluogo operazioni peritali del 13/01/2026

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato in data 13/01/2026 presso l'immobile oggetto di valutazione sito in via Trento 8, 39100 Bolzano (BZ). In tale occasione il sottoscritto CTU ha avuto accesso ai locali della "...", ubicati al piano seminterrato dell'immobile, dove risultano evidenti i danni da infiltrazioni.

Alle operazioni peritali, oltre allo scrivente CTU, erano presenti:

Custode:	Avv. Marco Lazzarini
	Titolare attività commerciale

4 RISPOSTA AL QUESITO

Dalla documentazione in narrativa e dal sopralluogo presso l'immobile oggetto di esecuzione è risultato evidente che i locali a piano terra della "CASA" destinati a lavatoio in cui si è verificata l'infiltrazione sono coperti per una piccola porzione dal terrazzo insistente nella p.m. 3 della p.ed.588 di proprietà del sig. [redacted]. Anche la parte restante della terrazza funge da copertura per i locali commerciali e della cucina della [redacted] ma in questo caso non risultano problemi di infiltrazioni.

Dalla narrativa agli atti si apprende che in precedenza vi erano stati problemi di allagamento della terrazza dovuta al malfunzionamento della caldaia a servizio della p.m.3. In fase di sopralluogo il sottoscritto CTU ha avuto modo di constatare che la pavimentazione della terrazza e relativa impermeabilizzazioni sono interessate dal passaggio delle tubazioni di adduzione del gas metano, con evidente danneggiamento dell'impermeabilizzazione stessa.

Il sottoscritto CTU ha ritenuto di procedere con la stima del danno subito dalla [redacted] nel locale lavatoio a causa dell'infiltrazione attraverso la quantificazione, con l'ausilio del prezzario delle Opere Edili della Provincia Autonoma di Bolzano 2025, delle opere necessarie al ripristino di seguito sommariamente descritte (v. computo metrico allegato alla presente perizia):

- Asportazione parziale di vecchi strati di pittura su superfici interne con raschiatura, spazzolatura e lavaggio.
- Carteggiatura generale e completa delle superfici.
- Trattamento antimuffa per pareti e soffitti con applicazione di una mano di soluzione sanificante battericida e antimicotica conforme alla norma UNI 9805.
- Rasatura a due mani Rasatura in Q2 pronto per la verniciatura con vernici convenzionali.
- Primer ai silicati diluito con acqua come da indicazioni del produttore applicato per garantire una migliore aderenza alla successiva pittura.
- Idropittura per interni.

VALORE DELLE OPERE DI RIPRISTINO LOCALI INTERNI

2'204,07 €

Tali opere sono totalmente a carico della p.m.3, si procederà al deprezzamento del valore di vendita per la quota sopra indicata.

Parallelamente il CTU ha ritenuto di procedere con una stima delle opere necessarie al ripristino dell'impermeabilizzazione del terrazzo, nella sua interezza dato che un piccolo ripristino locale difficilmente sarebbe risolutivo, valutando il costo di rifacimento della pavimentazione ed impermeabilizzazione, delle opere necessarie

al ripristino di seguito sommariamente descritte, comprendendo anche gli oneri e spese tecniche correlate (v. computo metrico allegato alla presente perizia):

- Delimitazione provvisoria delle zone di lavoro
- Allestimento di cantiere con nolo servizi igienici, ponteggi, e schermature di protezione.
- Rimozione con selezione, stoccaggio in cantiere, trasporto in discarica e smaltimento con relativi oneri, di elementi costruttivi quali pavimentazioni, zoccoli, sottofondi.
- Livellamento del sottofondo.
- Impermeabilizzazione eseguita in monostrato con membrana bituminosa.
- Massetto galleggiante in sabbia e cemento.
- Ripristino fasce di intonaco alla base delle murature a seguito della demolizione dei pavimenti.
- Secondo strato di impermeabilizzazione eseguita con malta bicomponente elastica a base cementizia.
- Nuova pavimentazione con superficie piana antiscivolo.
- Zoccolino in piastrelle.

VALORE DELLE OPERE DI RIPRISTINO DELL'IMPERMABILIZZAZIONE DEL TERRAZZO
25'590,42 €

Il costo di tale intervento, come suggerito dal custode avv. Marco Lazzarini, va ripartito 1/3 a carico della p.m.3 quindi dell'acquirente e 2/3 a carico del proprietario dell'immobile sottostante.

Per la quota a carico dalla p.m.3, paria d 1/3 del totale si procederà al deprezzamento del valore di vendita per ulteriori 8'530,14 €.

5 CONCLUSIONI

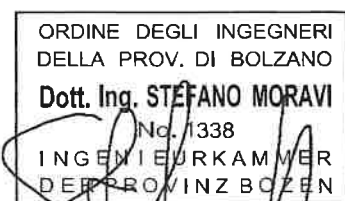
In conclusione, ad integrazione della perizia di stima relativa alla RG 22/2025 depositata in data 04.09.2025, si ritiene necessario deprezzare il valore di vendita dell'immobile di 10'734,21 €.

Ritenendo esaurientemente evaso il mandato conferito, il sottoscritto rassegna la presente relazione.

Bolzano, 06/02/2026

In fede,

Il C.T.U.
Ing. Stefano Moravi



Comune di Bolzano

pag. 1

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Stima per opere di ripristino relative alla RG22/2025

COMMITTENTE:

Data, 06/02/2026

IL TECNICO

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par ug	lung.	larg.	H.peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							
	<u>LAVORI A MISURA</u>							
	CUCINA (SpCat 1)							
1 / 1 BOL25_01.0 2.08.11.A	Nolo di ponte a torre su ruote (trabatello) con scala a pioli interna, completo di piano di lavoro, sottoponte con botola di passaggio, di parapetto e di tavola fermapiede: per altezza sino a 5,00 m nolo trabattello					5,00		
	SOMMANO d					5,00	69,04	345,20
2 / 2 BOL25_25.0 4.01.01.C	Asportazione parziale di vecchi strati di pittura su superfici interne con raschiatura, spazzolatura e lavaggio, riprese di danni di lieve entità. S'intendono compresi la successiva ... le pubbliche discariche. Sono esclusi corrispettivi per diritti di discarica: (Pos.: 04.01.01.01) vernice monocomponente					20,00		
	SOMMANO m2					20,00	10,74	214,80
3 / 3 BOL25_25.0 4.01.08A.08	Carteggiatura generale e completa di superfici interne (pareti e soffitti) Carteggiatura generale e completa di superfici interne (pareti e soffitti), compresa rimozione di chiodi, ... vecchi strati di pittura Negli oneri è inclusa la successiva pulizia da polveri e depositi della superficie carteggiata.					20,00		
	SOMMANO m2					20,00	2,13	42,60
4 / 4 BOL25_25.0 4.01.23A.23	Trattamento antimuffa per pareti e soffitti con applicazione di una mano di soluzione sanificante battericida e antimicotica conforme alla norma UNI 9805 Trattamento antimuffa per ... e soffitti con applicazione di una mano di soluzione sanificante battericida e antimicotica conforme alla Norma UNI 9805					20,00		
	SOMMANO m2					20,00	4,40	88,00
5 / 5 BOL25_25.0 4.01.10A.10	Rasatura a due mani Rasatura in Q2 (pronto per la verniciatura con vernici convenzionali) e a seguire due riprese incrociate di stucco a base di gesso su superfici intonacate a fino, compresi la carteggiatura e la lisciatura finale.					20,00		
	SOMMANO m2					20,00	14,58	291,60
6 / 6 BOL25_25.0 4.01.09A.09	Primer ai silicati Fornitura e posa in opera di primer ai silicati diluito con acqua come da prescrizioni del produttore, applicato a pennello o rullo su soffitto in lastre in c.a. ..., osato in quantità di ca. 0,30 l/m2, compreso ogni altro onere ed accessorio per dare il lavoro eseguito a regola d'arte.					50,00		
	SOMMANO m2					50,00	7,87	393,50
7 / 7 BOL25_01.0 4.71.18.A	Idropittura per interni pittura					50,00		
	SOMMANO l					50,00	8,60	430,00
8 / 8 BOL25_25.0 4.01.25A.25	Sovrapprezzo alle pitture interne in ambienti arredati Sovrapprezzo alle pitture interne in ambienti arredati - Maggiorazione alla tinteggiatura di qualsiasi tipo per pareti e soff ... i materiali, la loro successiva rimozione, il riposizionamento degli arredi e la pulizia quotidiana e finale dei locali.					50,00		
	SOMMANO m2					50,00	3,96	198,00
	A RIPORTARE							2'003,70

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H.peso		unitario	TOTALE
	RIPORTO							2'003,70
9 / 29 NP3	iva calcolata al 10% iva calcolata al 10 % sui lavori interni					2'003,70		
	SOMMANO a corpo					2'003,70	0,10	200,37
	TERRAZZA (SpCat 2)							
10 / 9 BOL25_52.0 2.02.23.E	Delimitazione provvisoria di zone di lavoro realizzata mediante transenne modulari costituite da struttura principale in tubolare di ferro, diametro 33 mm, e barre verticali in ton ... nuo degli elementi senza vincoli di orientamento. Nolo per ogni mese o frazione. Montaggio e smontaggio, per ogni modulo protezione zona di lavoro					50,00		
	SOMMANO cad					50,00	3,42	171,00
11 / 10 BOL25_52.0 1.02.04.A	Monoblocco prefabbricato ad uso WC di cantiere: WC chimico, dimensioni ca. 115x115x240 cm, il prezzo è riferito al primo mese di nolo, incluso il trasporto, montaggio e smontaggio, nolo wc cantiere					1,00		
	SOMMANO nr					1,00	257,40	257,40
12 / 11 BOL25_01.0 2.08.06.B	Trasporto, montaggio e smontaggio di un sistema certificato di ponteggio a telaio in acciaio zincato o alluminio. Composto da telai prefabbricati, piani di lavoro, tavole fermapiè ... i lavoro – carico distribuito in modo uniforme: max 2,00 kN/m2 Trasporto, montaggio, smontaggio e nolo fino 4 settimane: impalcatura di protezione		30,00		4,000	120,00		
	SOMMANO m2					120,00	15,18	1'821,60
13 / 12 BOL25_01.0 2.08.12.A	Nolo di rivestimento schermante applicato al ponteggio precedentemente descritto, per la protezione di passanti, con rete di fibre tessili sintetiche, trasparente, numero delle mag ... prestazione accessoria occorrente; misurazione secondo superficie ricoperta: per le prime 4 settimane (intervento base) rete di protezione		30,00		4,000	120,00		
	SOMMANO m2					120,00	4,43	531,60
14 / 13 BOL25_01.0 2.06.04.B	Martello demolitore pneumatico, manuale, con tubo flessibile e fioretto (escluso l'operatore), peso oltre 10,00 fino a 20,00 kg nolo martello pneumatico	2,00	50,00			100,00		
	SOMMANO h					100,00	16,45	1'645,00
15 / 14 BOL25_01.0 1.01.01A.03	Settore edile/civile Operaio qualificato operatore	2,00	50,00			100,00		
	SOMMANO h					100,00	38,61	3'861,00
16 / 15 BOL25_54.0 2.02.01.I	Rimozione di elementi costruttivi, con selezione e accatastamento a deposito entro l'ambito del cantiere dei materiali recuperabili, trasporto delle macerie al piano di carico in s ... di scarica: pavimento in marmette compresi malta di allettamento e massetto di sottofondo, spessore complessivo 10 cm					45,00		
	SOMMANO m2					45,00	18,56	835,20
17 / 16 BOL25_54.0 2.02.01.J	Rimozione di elementi costruttivi, con selezione e accatastamento a deposito entro l'ambito del cantiere dei materiali recuperabili, trasporto delle macerie al piano di carico in s ... clusi dal prezzo corrispettivi per diritti di scarica: massetto di sottofondo in calcestruzzo, per ogni cm di spessore							
	A RIPORTARE							11'326,87

COMMITTENTE:

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par. ug.	lung.	larg.	Altezza		unitario	TOTALE
	RIPORTO							11'326,87
	Vedi voce n° 15 [m2 45,00]	10,00				450,00		
	SOMMANO m2					450,00	2,54	1'143,00
18 / 17 BOL25_01.1 0.10.02.D	DIRITTI DI DISCARICA PER MACERIE EDILI Diritti di discarica per materiale di categoria 3/A: macerie edili miste con legname, metallo e materiale sintetico fino ad una percentuale massima del 10%. smaltimento		45,00	0,200	2,000	18,00		
	SOMMANO t					18,00	36,63	659,34
19 / 18 BOL25_01.0 3.01.01A.01	Trasporto di materiali sciolti Trasporto di 1 m3 di materiali sciolti; il prezzo si intende con mezzo di trasporto a pieno carico Vedi voce n° 17 [t 18,00]	25,00				450,00		
	SOMMANO km					450,00	0,56	252,00
20 / 19 BOL25_25.0 2.10.31.C	Livellamento di sottofondi (Pos.: 06.01.06.02A.02) Riempimento coprente e livellamento del sottofondo fino a 10mm (si da per scontata la precedente applicazione di un primer) livellamento fondo					45,00		
	SOMMANO m2					45,00	16,90	760,50
21 / 20 BOL25_25.0 2.11.20.B	Impermeabilizzazione di sottofondi eseguita in monostrato con membrana bituminosa prefabbricata, resistenza a trazione: 500-400 N/5cm, flessibilità a freddo: -15 C°, applicata a seccatura posata (Pos.: 02.11.03.01) con membrana prefabbricata bituminosa di 4 mm armata con TNT di poliestere a filo continuo guaina					50,00		
	SOMMANO m2					50,00	11,61	580,50
22 / 21 BOL25_25.0 2.10.10A.10	Massetto gallegg. pav. a malta spess. 5cm Massetto in sabbia cemento CT C20-F4 galleggiante, costituito da inerti con granulometria A/B 0-8 mm, ca. 250 kg/m3 di cemento CEMII 32,5R ... possibili risalite di umidità. Additivi per rispettare percentuale massima pori d'aria. Contabilizzazione minima 2,00 m2 massetto					45,00		
	SOMMANO m2					45,00	30,12	1'355,40
23 / 22 BOL25_25.0 2.09.16A.16	Ripristino di fasce di intonaco alla base delle murature Ripristino di fasce di intonaco alla base delle murature dopo la demolizione dei pavimenti, qualora si rendesse necessario ... arità della parete per eseguire il massetto galleggiante; per fasce di qualsiasi altezza e spessore, altezza fino 20 cm.	2,00	15,00			30,00		
	SOMMANO m					30,00	27,31	819,30
24 / 23 BOL25_25.0 2.11.25A.25	Impermeabilizzazione eseguita mediante stesura di due mani di malta bicomponente elastica a base cementizia Impermeabilizzazione eseguita mediante stesura di due mani di malta bico ... entuali risvolti laterali fino a 10 cm sopra il pavimento finito. Contabilizzazione: m2 di superficie orizzontale posata guaina cementizia					60,00		
	SOMMANO m2					60,00	40,98	2'458,80
25 / 24 BOL25_25.0 5.01.01A.01	30x30 cm uni. Piastrelle 30x30 cm, tinta unita, superficie piana, antiscivolo R9/R10 (Pos.: 05.01.02.04.e) nuova pavimentazione					45,00		
	SOMMANO m2					45,00	65,24	2'935,80
	A RIPORTARE							22'291,51

COMMITTENTE:

[illegible]

