

## RELAZIONE INTEGRATIVA c.t.u.

A seguito della disposizione del Giudice Roberta Brera del 10/04/2024 in data 11/04/2024 unitamente al Custode Avvocato Maria Grazie Barberis si è effettuato il sopralluogo richiesto presso immobile di via Governa c.n.11 in Frugarolo (AL) oggetto dell'Esecuzione Immobiliare 132/2023. Era presente \_\_\_\_\_ tutt'ora residente presso villetta.

Si risponde di seguito puntualmente alle richieste di chiarimento:

### La possibile causa delle infiltrazioni

La causa delle infiltrazioni appare imputabile alla mancata impermeabilizzazione dei muri contro terra dei locali al piano seminterrato, aspetto non visionabile direttamente ma dedotto dall'abbondante flusso successivo alle piogge del mese di marzo e aprile 2024. Sono infatti maggiormente interessati i lati nord ed est del fabbricato sui cui lati è presente una piccola zona verde pertinenziale. Sul lato ovest sono presenti infiltrazioni minori in quanto il terreno circostante risulta maggiormente pavimentato, sul lato sud non vi è terreno a contatto con i muri in quanto vi è la rampa carraia, qui l'intonaco appare solo parzialmente ammalorato. Si esclude che la presenza di acqua all'interno dei locali seminterrati sia dovuta al ruscellamento dalla rampa carraia in quanto è presente griglia di scolo sulla soglia della rimessa. Sul lato ovest l'umidità assorbita dal terreno risulta interessare con scrostamento dell'intonaco superficiale anche il muro di contenimento lato strada. Si precisa che le infiltrazioni interessano solo i locali non abitativi nel piano seminterrato occupato da rimessa, tavernetta e locali accessori, mentre l'abitazione al piano terreno non risulta interessata salvo lievi tracce di umidità di risalita dalla muratura sottostante. La presenza di marciapiede sui 3 lati suddetti del fabbricato risulta evidentemente non sufficiente a proteggere le murature interrate in caso di precipitazioni abbondanti. Si precisa che all'epoca del precedente sopralluogo svolto in data 09/10/2023 non erano riscontrabili tali problematiche ma solo tracce di umidità sull'intonaco del piano seminterrato. Tra le possibili concause si segnala la presenza di pozzetto di scolo non collegato con scarico verso la fognatura sul lato nord, quello maggiormente interessato dalle infiltrazioni.



Griglia di scolo antistante ingresso rimessa



Zona verde lato nord





Zona verde lato est



Scrostamento muro di confine lato ovest verso strada



Pozzetto di scolo non collegato con scarico



Muratura lato nord al piano seminterrato

## Possibili rimedi e relativi costi

L'unico possibile intervento che appare risolutivo per la problematica rilevata consiste nel realizzare uno scavo a sezione obbligata sui 3 lati del fabbricato, previa demolizione del marciapiede esistente; successiva posa di adeguata guaina impermeabilizzante; ricoprimento del terreno accatastato nel giardino; getto di nuova soletta marciapiede e posa nuova pavimentazione; ripristino pozzetto di scarico lato nord; tinteggiatura interna dei locali al piano interrato. I costi di seguito indicati fanno riferimento alle misure rilevate in loco ed al prezziario Dei, da intendersi come puramente indicativo in quanto le opere necessarie non appaiono al momento completamente visibili, le modalità di intervento diverse, la qualità dei materiali di finitura da definirsi. Per tale motivo importo calcolato viene maggiorato del 10% circa ed appare verosimile.



	Lavorazione		q.tà	Prezzo unitario	importo
1	Demolizione pavimentazione marciapiedi e soletta. Demolizione controllata di strutture edili. il taglio dei ferri di armatura (quando presenti) e l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico; escluso carico, trasporto e scarico a discarica controllata. su cemento leggermente armato	Mc	10	563,27	5633
2	Scavo con mini escavatore sui lati del fabbricato. Scavo a sezione obbligata eseguito in zona molto ristretta con disposizione del materiale di risulta in cumulo di fianco allo scavo: per profondità 1,5 ÷ 3 m: in terra vegetale, terreno naturale	Mc	240	25,61	6146
	Posa guaina impermeabilizzante. Membrana impermeabilizzante preformata bituminosa autoadesiva composta da una miscela di bitumi additivata con polimeri accoppiata con film di HDPE ad alta resistenza meccanica, per impermeabilizzare dall'esterno fondazioni, cantine e garage sotterranei in c.a., mattoni o blocchi, conforme alla normativa EN 14967				
4	copertura scavo. Reinterro da cumulo in zona molto ristretta	Mc	240	3,43	823
5	getto soletta perimetrale ancorata al fabbricato. Conglomerato cementizio confezionato in cantiere gettato in opera per operazioni di piccola entità, secondo le prescrizioni tecniche previste compreso il confezionamento, lo spargimento, la vibrazione e quant'altro necessario per dare un'opera eseguita a perfetta opera d'arte. per strutture a piano di campagna	Mc	10	289,74	2897
	Acciaio in barre per armature di conglomerato cementizio prelaborato e pretagliato a misura, sagomato e posto in opera a regola d'arte, compreso ogni sfrido, legature, per strutture semplici (50 ÷ 60 kg di acciaio per m3 di calcestruzzo	Kg	600	2,59	1554
6	nuova pavimentazione balcone. Gres porcellanato smaltato in piastrelle, resistente agli sbalzi termici, al gelo e agli acidi, per pavimentazioni ad uso residenziale o terziario leggero, a norma UNI EN 14411	Mq	40	13,3	532
7	Rifacimento pozzetto	a.c.			1000
8	tinteggiatura interna. Pittura lavabile per interni ad elevato potere coprente, contro la proliferazione di batteri, con capacità di eliminare i cattivi odori derivanti dalla presenza di sostanze organiche.	Mq	200	16,18	3226
	TOTALE				€ 23.161
	<b>TOTALE arrotondato c.t.</b>				<b>€ 25.000</b>





Infiltrazioni lato est piano interrato



Infiltrazioni lato est piano interrato



Infiltrazioni lato nord piano interrato



Tracce umidità lato ovest piano interrato

### **Incidenza sul valore immobile e quindi sul prezzo di vendita del vizio riscontrato**

Si ritiene che per quanto visionato, ancor più evidente nelle precedenti foto realizzate dal Custode Avv. Barberis, sul prezzo base d'asta originariamente determinato incida un costo di € 25.000 per il ripristino dei vizi sopra dettagliati.

Quanto su esposto ad evasione dell'incarico ricevuto

*Il C.T.U.*

*Geometra Paolo Piccini*

Alessandria 13/04/2024

