

TRIBUNALE DI MASSA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n. 14 /2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari

(G.E. Dott.ssa. Elisa Pinna)

[REDACTED]

Condominio Centro Commerciale i Poggi

Agenzia delle Entrate Riscossione

Credit Agricole Carispezia S.p.a.

contro [REDACTED]

[REDACTED]

Oggetto: Accertamenti presso un immobile oggetto di esecuzione immobiliare (RGEI 14/18), parte di un complesso immobiliare denominato " I Poggi ", fronteggiante la Strada Statale 62, nel Comune di Villafranca in Lunigiana, a seguito di infiltrazioni lamentate dal proprietario dell'immobile, sottostante a quello oggetto della presente procedura esecutiva.

Relazione del C.t.u.

All'udienza del 19/06/2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott. Elisa Pinna, ha formulato al CTU i seguenti quesiti: [REDACTED]

- a) *esaminati gli atti di causa ed esperiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, voglia il CTU accertare la causa delle infiltrazioni lamentate dal terzo proprietario del bene immobile sottostante a quello oggetto della presente procedura esecutiva, evidenziando* [REDACTED]



altresi ogni utile elemento oggettivamente riscontrabile allo stato degli atti ed in particolare, l'esistenza, la natura e l'entità dei danni lamentati dal terzo

b) individuare le cause che li hanno determinati, nonché i possibili rimedi per eliminare i danni riscontrati ed il costo presumibile dell'intervento.

TUTTO CIO' PREMESSO

In data 5/07/2018, alle ore 9,30 presso l'immobile oggetto di accertamento, sono cominciate le operazioni peritali (vedi verbale n° 1 a pag. 1 degli allegati). Durante il sopralluogo erano presenti oltre al sottoscritto, la Dottoressa [REDACTED] proprietaria dell'immobile (studio fisioterapico), sottostante a quello oggetto della procedura esecutiva n. 14/2018 ed il Custode Giudiziario Dott. Marco Molendi. Il Ctu ha provveduto ad eseguire un accurato rilievo fotografico del balcone interessato dalle infiltrazioni d'acqua, di proprietà esclusiva della società esecutata, visionando internamente anche l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare RGEI 14/18. Si premette che con la Consulenza Tecnica Preventiva n. 1076/2017, il Perito del Tribunale di Massa Geom. [REDACTED] aveva accertato l'esistenza di infiltrazioni d'acqua all'interno dello studio della Dott. [REDACTED] (proprietaria dell'immobile sottostante a quello oggetto dell'esecuzione (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati foto n. 1-2-3-4), provenienti dal balcone soprastante, costituente proprietà esclusiva della società esecutata [REDACTED]. Durante il sopralluogo, la Dott. [REDACTED] ha evidenziato al sottoscritto, che nonostante l'intervento eseguito sul balcone dal CTU [REDACTED] nominato nell'ATP 1076/2017, durante eventi meteorologici particolari, risultavano sempre presenti copiose infiltrazioni d'acqua piovana, sia all'interno dello studio fisioterapico, in corrispondenza della porta di emergenza, sia all'esterno nel portico, nella zona antistante l'ingresso dello studio fisioterapico (vedi planimetria catastale a pag. 6-7 degli allegati), sottolineando che dopo l'intervento fatto eseguire [REDACTED] le infiltrazioni d'acqua piovana, erano addirittura aumentate (vedi verbale n° 1 a pag. 1 degli allegati).

Il sottoscritto durante il sopralluogo ha provveduto a fotografare i segni lasciati dalle infiltrazioni d'acqua sul controsoffitto e sulle murature, sia internamente che esternamente allo studio fisioterapico di proprietà [REDACTED] vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n.



19-20-21-22). Durante l'ispezione, il balcone costituente proprietà esclusiva della società eseguita [REDACTED] risultava completamente pannellato fino al soffitto su due lati (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 3-4-6-7) e tale pannellatura lignea a scaglie "OSB", secondo quanto dichiarato dalla [REDACTED] era stata posizionata provvisoriamente, per evitare che l'acqua piovana arrivasse sul balcone, durante eventi meteorologici particolari e si infiltrasse all'interno dello studio fisioterapico. Il posizionamento di tali "barriere lignee", secondo quanto affermato dalla signora [REDACTED] non ha comunque impedito all'acqua piovana di continuare ad infiltrarsi all'interno dello studio fisioterapico, durante precipitazioni piovose particolarmente intense. Durante il sopralluogo, il CTU ha riscontrato sul balcone di proprietà [REDACTED] la presenza di due zone in cui risultava completamente asportata la pavimentazione ed il massetto sottostante (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 9-10-11) e nelle quali risultava ben visibile la guaina bituminosa. Sono state inoltre riscontrate tre nuove bocchette di scarico, una fronte strada e due lateralmente al balcone, realizzate tramite dei semplici tubi in pvc (vedi foto 6), totalmente scollegati dalla guaina bituminosa presente e quindi zone oggetto di probabili infiltrazioni. Durante l'ispezione del balcone oggetto di accertamenti, che risultava in uno stato di incuria generalizzato, risultavano presenti e ben visibili sulla pavimentazione e ancor più nelle fughe della stessa, vistose efflorescenze saline di color biancastro (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 7-8-11-12).

Tale fenomeno è dovuto ai sali disciolti nel massetto, che durante l'evaporazione dell'acqua presente nello stesso, risalgono in superficie, determinando la comparsa sulla pavimentazione, delle antiestetiche efflorescenze sopra dette. Si evidenzia che la risalita verso l'esterno dei sali presenti nel massetto, costituisce un chiaro indice del progressivo degrado dello stesso, che giorno dopo giorno, perde il suo potere di coesione fino a ridursi a semplice sabbia.

A seguito di quanto sopra riscontrato, il sottoscritto ha deciso di effettuare un nuovo sopralluogo, dopo una giornata piovosa e vista la bella stagione estiva, tale sopralluogo si è potuto effettuare solo in data 26 settembre 2019 (vedi verbale n° 2 a pag. 3 degli allegati), avendo piovuto nei giorni precedenti a tale data, anche se in modo leggero.

Premesso che già dopo il primo sopralluogo, a seguito di quanto riscontrato è apparso subito chiaro al sottoscritto il motivo delle infiltrazioni d'acqua piovana, all'interno del fondo di proprietà [REDACTED] (infiltrazioni provenienti dal balcone soprastante di proprietà [REDACTED] al fine di evitare



qualsiasi dubbio, il CTU ha deciso comunque di realizzare, anche una videoispezione all'interno dei pluviali di scarico del solaio copertura, due dei quali passano nell'immediate vicinanze dell' [REDACTED] del balcone oggetto d'infiltrazione (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 27-28). Il motivo per cui il CTU ha deciso di [REDACTED] i pluviali di scarico con apposita strumentazione (vedi foto n. 26 della documentazione fotografica), è dovuto al fatto che le strutture verticali (pilastri) costituenti l'edificio, sono di tipo prefabbricato, più precisamente risultano costituiti da cemento armato precompresso, cioè sono elementi [REDACTED] strutturali in cui il pluviale risulta incorporato e posizionato all'interno degli stessi, durante la loro realizzazione in fabbrica. Effettuare la videoispezione [REDACTED] è quindi necessario per controllare la presenza di eventuali rotture interne del pluviale (non visibili senza videoispezione), in corrispondenza dell'intersezione con il solaio del balcone Riscom, sovrastante al fondo di proprietà [REDACTED]

Dopo aver ottenuto dal Giudice Dott. Elisa Pinna, l'autorizzazione ad avvalersi del noleggio a caldo di una piattaforma aerea con cestello (vedi documento a pag. 19 degli allegati), necessaria per arrivare fino alla copertura del fabbricato e quindi in corrispondenza dell'imbocco dei pluviali, il sottoscritto in data 26/09/2019, ha eseguito un nuovo sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento, assistito dalla ditta [REDACTED] srl, fornitrice della piattaforma (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 25) e da un aiutante, assolutamente necessario per poter eseguire materialmente la videoispezione (per chiarimento un operatore deve visionare il monitor e l'altro deve guidare la sonda all'interno della tubazione).

Con la videoispezione dei 3 pluviali posti in corrispondenza dei balconi lato strada, si è potuto escludere con certezza la rottura della tubazione costituente tali pluviali (posta all'interno dei pilastri), in corrispondenza dell'intersezione con il solaio del balcone [REDACTED] (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto dalla n. 27 alla n. 42) e quindi ciò conferma, che le infiltrazioni presenti nell'immobile, sottostante a quello oggetto della procedura esecutiva n. 14/2018, dipendono chiaramente da una perdita dell'impermeabilizzazione attualmente presente nel balcone.

Durante il secondo sopralluogo, il CTU ha provveduto ad eseguire il rilievo architettonico del balcone (vedi rilievo del CTU a pag. 18 degli allegati) ed anche una misurazione del grado di umidità del massetto in più punti del balcone stesso, mediante un igrometro per massetto (Extech M055), rilevando la presenza di una fortissima umidità, nonostante il posizionamento [REDACTED]



pannellature lignee sopra dette, poste per proteggere il balcone dalla pioggia, in caso di condizioni meteo particolari.

Dopo quanto sopra riportato, assolutamente necessario per chiarire come si sono svolte le operazioni peritali, il sottoscritto risponde congiuntamente ai quesiti posti dal Giudice:

Quesito a)

esaminati gli atti di causa ed esperiti gli opportuni sopralluoghi ed accertamenti, voglia il CTU accertare la causa delle infiltrazioni lamentate dal terzo proprietario del bene immobile sottostante a quello oggetto della presente procedura esecutiva, evidenziando altresì ogni utile elemento oggettivamente riscontrabile allo stato degli atti ed in particolare, l'esistenza, la natura e l'entità dei danni lamentati dal terzo.

Quesito b)

individuare le cause che li hanno determinati, nonché i possibili rimedi per eliminare i danni riscontrati ed il costo presumibile dell'intervento.

Dopo aver esaminato gli atti di causa e dopo aver eseguito le necessarie indagini e sopralluoghi presso l'immobile oggetto di RGEI 14/18, il sottoscritto riferisce che la causa delle infiltrazioni d'acqua piovana all'interno dello studio fisioterapico, riscontrate sia in corrispondenza della porta di emergenza, sia all'esterno nel portico e più precisamente nella zona antistante l'ingresso dello studio fisioterapico, dipendono chiaramente dalla non tenuta stagna dell'impermeabilizzazione bituminosa attualmente presente, posta sotto al massetto.

Il pacchetto pavimentazione sul balcone visionando i due saggi già presenti al momento del sopralluogo, risulta costituito da una guaina bituminosa situata sul solaio strutturale, al di sopra di questa direttamente un massetto armato ed a finire la pavimentazione. L'acqua piovana che finisce sulla pavimentazione del balcone, attraverso le fughe presenti, dai punti di contatto tra pavimentazione e parapetto / muri di tamponamento e da i due saggi sopra evidenziati, presenti nella pavimentazione, penetra nel massetto sottostante e da qui arriva direttamente a contatto con la guaina bituminosa, la quale non risultando come già detto stagna, permette all'acqua di arrivare al solaio strutturale e conseguentemente di infiltrarsi nelle zone sottostanti al balcone. Si sottolinea che



L'acqua presente nel massetto, una volta infiltratasi sotto la guaina e giunta sul solaio, non è detto che goccioli nella zona immediatamente sottostante a quella d'ingresso, ma a seconda della pendenza del solaio strutturale, può essere convogliata in punti assai distanti rispetto al punto d'entrata. Ad esempio l'acqua piovana che entra nel punto di distacco della guaina dal pilastro, posto in corrispondenza dello sbarco delle scale per accedere al piano primo (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 17), può dar luogo ad una infiltrazione passante, a distanza di metri dal punto d'ingresso. Ugualmente l'acqua piovana che penetra nel massetto del balcone adiacente a quello di proprietà [REDACTED] (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto n. 2-13-14), può arrivare a gocciolare nell'intradosso del solaio del portico antistante lo studio fisioterapico [REDACTED] per il motivo sopra detto.

Da quanto sopra evidenziato, si comprende che per eliminare con certezza le infiltrazioni presenti nel balcone dell'immobile oggetto dell'esecuzione, necessita demolire completamente sia il pacchetto pavimentazione nel balcone [REDACTED] sia la pavimentazione nel balcone adiacente di altra proprietà. Più precisamente, andrà demolito completamente la pavimentazione ed il massetto fino alla guaina bituminosa sottostante, intervenendo sulla guaina bituminosa stessa, mediante risaldatura dei giunti di frazionamento, verificando la tenuta dei risvolti della guaina nelle zone di attacco parete solaio e poi occorrerà applicare sulla stessa guaina, due mani d'impermeabilizzante liquido monocomponente a base di cementi e polimeri sintetici in dispersione acquosa.

Successivamente dopo aver posizionato uno strato di tessuto non tessuto sulla guaina ripristinata, dovrà essere realizzato un nuovo massetto armato, impermeabilizzato con il sistema Aquaexpert 3 del Kerakoll ed a seguire la posa della pavimentazione e dello zoccolino.

Demolire una sola striscia di pavimentazione e massetto in corrispondenza di dove si presume possa essere l'infiltrazione, non garantisce la certezza di poter eliminare le infiltrazioni d'acqua presenti, ma rappresenta solo un tentativo, che non è detto abbia esito positivo, basti vedere l'intervento realizzato nell'ATP 1076/2017 [REDACTED] a seguito del quale dopo il tentativo di riparazione, secondo quanto dichiarato dalla Dott. [REDACTED] (vedi verbale n° 1 a pag. 1 degli allegati), le infiltrazioni d'acqua all'interno del suo studio sono addirittura aumentate.

Si evidenzia per fare chiarezza sul sistema denominato Aquaexpert 3 della Kerakoll, utilizzato dal sottoscritto per impermeabilizzare il massetto del balcone, che tale sistema è costituito da una membrana impermeabilizzante antifrattura ad elevata adesione, utilizzabile anche senza realizzare i



giunti di dilatazione all'interno del massetto, che garantisce la posa immediata del pavimento anche su sottofondi fessurati ed è in grado sia di compensare i movimenti di apertura-chiusura delle fratture presenti nei sottofondi, sia di compensare le tensioni di vapore per umidità residua dei sottofondi, sia di compensare le tensioni da dilatazione termica, risolvendo le criticità che gravano i massetti da impermeabilizzare.

Il sistema Aquaexpert 3 è quindi attualmente l'unico sistema che permette la posa libera del rivestimento senza rispettare i giunti presenti nel sottofondo; è sufficiente realizzare una rete di giunti di dilatazione nel solo pavimento, svincolata dall'andamento dei giunti o delle fratture presenti nel sottofondo. E' un sistema che garantisce la massima stabilità e si può utilizzare per qualsiasi dimensione della terrazza.

L'intervento progettato dal sottoscritto, assicura una doppia garanzia di tenuta alle infiltrazioni d'acqua piovana ed evita anche la comparsa delle efflorescenze sopra la pavimentazione, dovute ai sali disciolti nel massetto sottostante.

In conclusione come già detto, la causa delle infiltrazioni d'acqua piovana all'interno dello studio fisioterapico, riscontrate sia in corrispondenza della porta di emergenza, sia all'esterno nel portico e più precisamente nella zona antistante l'ingresso dello studio fisioterapico, dipendono chiaramente dalla non tenuta stagna dell'impermeabilizzazione bituminosa attualmente presente, posta sotto al massetto.

Riguardo ai danni lamentati dalla Dott. [REDACTED] a seguito delle infiltrazioni d'acqua piovana sopra dette, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di macchie dovute a colature d'acqua, su 5 pannelli costituenti il controsoffitto dello studio fisioterapico e macchie nella verniciatura, dovute sempre allo scolo dell'acqua a seguito delle infiltrazioni, sia in corrispondenza di un pilastro interno, sia nel portico esterno (vedi documentazione fotografica a pag. 8 degli allegati, foto dalla n. 19 alla n. 22). Per l'eliminazione definitiva delle infiltrazioni d'acqua presenti nel balcone e per i costi di ripristino dello studio fisioterapico della Dott. [REDACTED] il sottoscritto ha redatto il computo metrico estimativo allegato alla presente (vedi pag. 9 degli allegati), dal quale si rileva che i costi complessivi ammontano ad euro **12.993,70** oltre + iva. Non sono comprese in tale importo, le spese tecniche relative alla Direzione dei lavori, quantificabili in 2.000,00 euro oltre iva e cassa. (N.B. il tipo di intervento necessario ad eliminare le infiltrazioni può sembrare banale, ma necessita



invece di un controllo mirato, costante e puntuale in tutte le sue fasi, da parte del Direttore dei lavori, per una buona riuscita dell'intervento.

Le lavorazioni elencate nel computo metrico, devono intendersi da eseguirsi da parte di una sola impresa, al fine di evitare i costi tecnici del Coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione delle opere.

Per maggior chiarimento, i costi tecnici del Coordinamento in fase di progettazione ed in fase di esecuzione delle opere, in ottemperanza a quanto previsto nel Decreto Legislativo n. 81/08 (Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro), non sono necessari in caso di appalto dei lavori ad un'unica impresa. Nel caso in cui le lavorazioni elencate nel computo metrico sopra detto, vengano invece effettuate da due o più imprese, necessiterà aggiungere tale costo al Computo metrico.

Lo scrivente dopo quanto sopra esposto, conclude l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice, per ogni chiarimento che si rendesse necessario, rispetto al presente elaborato peritale.

Massa 07/11/2019

Il CTU
Ing. Marco Ceccarelli



COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

OGGETTO: **COMPUTO PER L'ELIMINAZIONE DELLE INFILTRAZIONI D'ACQUA PIOVANA, NELLO STUDIO FISIOTERAPICO DI PROPRIETA' DELLA DOTT. [REDACTED] PROVENIENTI DAL BALCONE SOVRASTANTE, PRESSO IL CONDOMINIO [REDACTED] SITO IN VIA NAZIONALE DELLA CISA, LOC. I POGGI A VILAFRANCA IN LUNIGIANA.**

COMMITTENTE: **TRIBUNALE DI MASSA**

DATA: **07/11/2019**

IL TECNICO

Ing. Marco Ceccarelli

NUM. ORD.	INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE SOMMINISTRAZIONI	PAR. UG.	LUNG.	LARG.	H/PESO	QUANTITA	UNITARIO	TOTALE
	IMPIANTO DI CANTIERE							
N.B.	<p>Le lavorazioni elencate nel presente computo metrico, devono intendersi da eseguirsi da parte di una sola impresa, al fine di evitare i costi del Coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione delle opere.</p> <p>Nel caso in cui le lavorazioni sotto riportate, vengano effettuate da due o più imprese, necessiterà aggiungere al Computo metrico, i costi tecnici di Coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione delle opere.</p>							
Nr. 1	<p>Esecuzione di impianto di cantiere a Norma di Legge, per tutta la durata dei lavori, costituito da: box per deposito attrezzi-spogliatoio, servizio igienico, recinzione di cantiere, cartellonistica, impianto elettrico a Norma, il tutto ai sensi del D.Lgs. 81/2008. Pulizia interna ed esterna del cantiere, eseguita periodicamente ed alla consegna delle opere ultimate e quant'altro necessario, compresa l'assistenza al rilevamento delle quote, necessarie per stabilire lo spessore del massetto della pavimentazione. L'impresa dovrà attenersi strettamente alle prescrizioni del Piano di sicurezza (se presente) redatto ai sensi del Decreto Legislativo 81/2008 e successive integrazioni e modificazioni, dovrà inoltre predisporre il POS.</p> <p>N.B. Sarà necessario ottenere preventivamente l'autorizzazione dell'Amministratore per il posizionamento della baracca di cantiere, su l'area condominiale (parcheggio).</p> <p>Impianto di cantiere Sommano a corpo</p>							€ 1.600,00
	DEMOLIZIONI							
Nr. 2	<p>Asportazione delle pannellature lignee presenti, poste a chiusura provvisoria del balcone (metri lineari 10 x h= 2,7 m) Si intende compresa la rimozione dei listelli</p>							

P. 001/002/003/004/005/006/007/008/009/010/011/012/013/014/015/016/017/018/019/020/021/022/023/024/025/026/027/028/029/030/031/032/033/034/035/036/037/038/039/040/041/042/043/044/045/046/047/048/049/050/051/052/053/054/055/056/057/058/059/060/061/062/063/064/065/066/067/068/069/070/071/072/073/074/075/076/077/078/079/080/081/082/083/084/085/086/087/088/089/090/091/092/093/094/095/096/097/098/099/100/101/102/103/104/105/106/107/108/109/110/111/112/113/114/115/116/117/118/119/120/121/122/123/124/125/126/127/128/129/130/131/132/133/134/135/136/137/138/139/140/141/142/143/144/145/146/147/148/149/150/151/152/153/154/155/156/157/158/159/160/161/162/163/164/165/166/167/168/169/170/171/172/173/174/175/176/177/178/179/180/181/182/183/184/185/186/187/188/189/190/191/192/193/194/195/196/197/198/199/200/201/202/203/204/205/206/207/208/209/210/211/212/213/214/215/216/217/218/219/220/221/222/223/224/225/226/227/228/229/230/231/232/233/234/235/236/237/238/239/240/241/242/243/244/245/246/247/248/249/250/251/252/253/254/255/256/257/258/259/260/261/262/263/264/265/266/267/268/269/270/271/272/273/274/275/276/277/278/279/280/281/282/283/284/285/286/287/288/289/290/291/292/293/294/295/296/297/298/299/300/301/302/303/304/305/306/307/308/309/310/311/312/313/314/315/316/317/318/319/320/321/322/323/324/325/326/327/328/329/330/331/332/333/334/335/336/337/338/339/340/341/342/343/344/345/346/347/348/349/350/351/352/353/354/355/356/357/358/359/360/361/362/363/364/365/366/367/368/369/370/371/372/373/374/375/376/377/378/379/380/381/382/383/384/385/386/387/388/389/390/391/392/393/394/395/396/397/398/399/400/401/402/403/404/405/406/407/408/409/410/411/412/413/414/415/416/417/418/419/420/421/422/423/424/425/426/427/428/429/430/431/432/433/434/435/436/437/438/439/440/441/442/443/444/445/446/447/448/449/450/451/452/453/454/455/456/457/458/459/460/461/462/463/464/465/466/467/468/469/470/471/472/473/474/475/476/477/478/479/480/481/482/483/484/485/486/487/488/489/490/491/492/493/494/495/496/497/498/499/500/501/502/503/504/505/506/507/508/509/510/511/512/513/514/515/516/517/518/519/520/521/522/523/524/525/526/527/528/529/530/531/532/533/534/535/536/537/538/539/540/541/542/543/544/545/546/547/548/549/550/551/552/553/554/555/556/557/558/559/560/561/562/563/564/565/566/567/568/569/570/571/572/573/574/575/576/577/578/579/580/581/582/583/584/585/586/587/588/589/590/591/592/593/594/595/596/597/598/599/600/601/602/603/604/605/606/607/608/609/610/611/612/613/614/615/616/617/618/619/620/621/622/623/624/625/626/627/628/629/630/631/632/633/634/635/636/637/638/639/640/641/642/643/644/645/646/647/648/649/650/651/652/653/654/655/656/657/658/659/660/661/662/663/664/665/666/667/668/669/670/671/672/673/674/675/676/677/678/679/680/681/682/683/684/685/686/687/688/689/690/691/692/693/694/695/696/697/698/699/700/701/702/703/704/705/706/707/708/709/710/711/712/713/714/715/716/717/718/719/720/721/722/723/724/725/726/727/728/729/730/731/732/733/734/735/736/737/738/739/740/741/742/743/744/745/746/747/748/749/750/751/752/753/754/755/756/757/758/759/760/761/762/763/764/765/766/767/768/769/770/771/772/773/774/775/776/777/778/779/780/781/782/783/784/785/786/787/788/789/790/791/792/793/794/795/796/797/798/799/800/801/802/803/804/805/806/807/808/809/810/811/812/813/814/815/816/817/818/819/820/821/822/823/824/825/826/827/828/829/830/831/832/833/834/835/836/837/838/839/840/841/842/843/844/845/846/847/848/849/850/851/852/853/854/855/856/857/858/859/860/861/862/863/864/865/866/867/868/869/870/871/872/873/874/875/876/877/878/879/880/881/882/883/884/885/886/887/888/889/890/891/892/893/894/895/896/897/898/899/900/901/902/903/904/905/906/907/908/909/910/911/912/913/914/915/916/917/918/919/920/921/922/923/924/925/926/927/928/929/930/931/932/933/934/935/936/937/938/939/940/941/942/943/944/945/946/947/948/949/950/951/952/953/954/955/956/957/958/959/960/961/962/963/964/965/966/967/968/969/970/971/972/973/974/975/976/977/978/979/980/981/982/983/984/985/986/987/988/989/990/991/992/993/994/995/996/997/998/999/1000

realizzazione di una nuova bocchetta di scarico come le esistenti. La realizzazione del foro dovrà essere eseguita mediante l'ausilio di carotatrice a sola rotazione ad umido. E' compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Realizzazione di n° 1 foro per nuova bocchetta mediante carotatrice

Sommano a corpo

1	€ 50,00	€ 50,00
---	---------	---------

Nr. 6 Modifiche alle bocchette di scarico esistenti, consistenti nello smontaggio di n° 4 elementi di tipo prefabbricato costituenti le attuali bocchette di scarico e nella chiusura di n° 3 tubazioni di scarico eseguite successivamente alla realizzazione del fabbricato. Per la chiusura delle tre tubazioni si intende compresa l'asportazione dello spezzone di tubo in PVC e la chiusura del foro mediante fornitura e posa in opera di malta strutturale tipo Geolite della Kerakoll. Si intende inoltre compresa la realizzazione di idonee spinature, mediante connettori in acciaio inox resinati, da posizionare in corrispondenza dei fori oggetto di chiusura, prima dell'applicazione della Geolite. E' infine compreso il ripristino esterno della facciata e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Chiusura di n° 3 tubazioni di scarico esistenti

Sommano a corpo

		€ 170,00
--	--	----------

IMPERMEABILIZZAZIONI

Nr. 7 Ripristino della guaina bituminosa esistente mediante la fornitura e posa in opera di piccoli "fazzoletti" di guaina bituminosa da applicare mediante sfiammatura, nei punti dove quella esistente risulta danneggiata o distaccata. E' compresa la risaldatura di tutte le giunzioni presenti, la realizzazione di eventuali risvolti, le sovrapposizioni, gli sfridi e tutto il necessario per realizzare l'opera finita ed a completa regola d'arte e comunque secondo le indicazioni del D.L.

Ripristino della guaina bituminosa esistente

C:\Programmi\Microsoft Office\Word\Word\Word.doc

	Sommano a corpo			€ 350,00
Nr. 8	<p>Fornitura e posa in opera di impermeabilizzante monocomponente liquido, da applicare a rullo direttamente sulla guaina bituminosa, previo idrolavaggio della stessa. L'applicazione di Bioscud in due mani (consumo totale maggiore di 2 Kg/mq) dovrà essere eseguita previa stesura di Bioscud Primer (consumo 100 ml/mq) evitando la formazione di ristagni, su supporto completamente asciutto e pulito. L'applicazione dovrà essere estesa anche per cm 5 sulle superfici verticali. E' compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.</p> <p>Impermeabilizzante liquido Bioscud, previo primer Sommano mq</p>	47,33	€ 20,00	€ 946,60
Nr. 9	<p>Fornitura e posa in opera di uno strato di tessuto non tessuto da posizionare sopra alla guaina bituminosa esistente, per lo stacco del massetto dalla guaina. Sono comprese le sovrapposizioni, i tagli, gli sfridi e tutto il necessario per realizzare l'opera finita ed a completa regola d'arte.</p> <p>Tessuto non tessuto Sommano mq</p>	47,33	€ 1,50	€ 80,00
Nr. 10	<p>Fornitura e posa in opera di sistema di impermeabilizzazione completo antifrattura Aqua Expert 3 della Kerakoll. Il sistema deve comprendere i seguenti prodotti da posizionare secondo le indicazioni ed avvertenze riportate nella scheda del produttore e secondo le indicazioni del D.L.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - H40 No Limits - Aquastop Green - Aquastop Fix - Aquastop 100. <p>E' compresa la stesura dei prodotti, il tagli, gli sfridi. E' compresa la regolarizzazione delle superfici verticali mediante Geolite, contro ai parapetti e sotto alle soglie, per renderle idonee all'incollaggio di Aquastop 100, mediante Aquastop Fix della Kerakoll. In prossimità delle soglie dove risulta presente poco spazio per il risvolto della bandella, dovrà</p>			

	<p>essere eseguita anche una sigillatura stagna, mediante l'utilizzo di Aquastop Nanosil della Kerakoll. E' compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.</p> <p>Sistema di impermeabilizzazione completo antifrattura Aqua Expert 3 della Kerakoll Sommano mq</p>	47,33	€ 50,00	€ 2.366,50
Nr. 11	<p>Fornitura e posa in opera di bocchette di scarico tipo Aquaform OD (scarico perimetrale) della Kerakoll, compresi idonei elementi di raccordo. E' compreso il posizionamento degli elementi in corrispondenza di ciascuna bocchetta di scarico ricadente nell'area interessata dalle lavorazioni, l'incollaggio della stessa, l'applicazione della bandella impermeabile e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.</p> <p>Elementi di scarico (bocchette) perimetrali Sommano n.</p>	5	€ 30,00	€ 150,00
	<p>PAVIMENTI E BATTISCOPIA</p>			
Nr. 12	<p>Fornitura e posa in opera di profilo ad "L", in acciaio inox AISI 316, da posizionare direttamente sul solaio strutturale del balcone, previo taglio della guaina bituminosa presente, che dovrà essere risaldata al profilo, da eseguire in corrispondenza della linea di stacco tra zona oggetto d'intervento e la zona dove la pavimentazione non verrà asportata. Il profilo ad L dovrà essere avvitato al solaio strutturale ogni 30 cm, previa realizzazione di guarnizione a tenuta stagna costituita da almeno n° 3 idonei cordoni di mastice tipo Soudal FC40 della Saoudal e comunque secondo le indicazioni del Direttore dei lavori. Per quanto riguarda il tipo di profilo da utilizzare, le sue dimensioni e la procedura d'installazione ed applicazione del mastice, dovranno essere rispettate rigorosamente le indicazioni del D.L. Si intendono compresi i fori da realizzare nel solaio del balcone per il fissaggio del profilo, la resina bicomponente, eventuali calze / tasselli , barre</p>			

F:\LAVORI\2017\PROGETTO\DOCUMENTAZIONE\BATTISCOPIA\BATTISCOPIA.DWG

	filettate e comunque tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte. Profilo ad "L" in acciaio inox Sommano a corpo			€ 350,00
Nr. 13	Sigillatura dei bicchieri presenti in sommità ai pluviali, all'interno dei canali di raccolta acqua della copertura. La sigillatura dovrà essere eseguita mediante applicazione di idoneo silicone per lattoneria, resistente ai raggi UV, previa pulizia delle superfici. E' compreso il nolo di piattaforma aerea dotata di cestello. E' compreso infine tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte. Sigillatura dei bicchieri presenti in corrispondenza della sommità dei pluviali Sommano a corpo			€ 250,00
Nr. 14	Fornitura e posa in opera di massetto armato, preconfezionato premiscelato tipo MR81 della Weber, livellato con idonea pendenza e tirato a riga, costituente il piano di posa della pavimentazione, da eseguirsi sulla guaina posta sul solaio della terrazza. Da realizzare con idonea pendenza per il deflusso dell'acqua piovana verso il marciapiede. E' compreso nella realizzazione dell'opera la fornitura e posa in opera di idonea rete metallica zincata x massetti secondo le indicazioni del D.L.. E' compresa la realizzazione di giunti di dilatazione a tutto spessore all'interno del massetto, posizionati a formare riquadri di 15 mq, per favorire l'espansione dovuta ad escursioni termiche (larghezza giunto 7-8 mm).E' compresa, dopo la realizzazione del massetto, la protezione dello stesso con teli di nylon, per preservarlo da eventuali eventi atmosferici, durante la sua maturazione. E' inoltre compreso tutto il necessario x realizzare l'opera finita ed a regola d'arte. (prezzo valido per spessore medio fino a cm 7) Massetto per posa pavimenti su terrazza Sommano mq			
		47,33	€ 32,00	€ 1.514,56

la stuccatura, la successiva pulizia e quant'altro occorre per dare l'opera finita ed a regola d'arte. Si intende compreso il ripristino della pittura in corrispondenza delle zone interessate dall'incollaggio del battiscopa.

Battiscopa zona terrazza

Sommano ml

RIPRISTINO DEL FONDO COMMERCIALE POSTO AL PIANO TERRA

Nr. 18 Fornitura e posa in opera di n. 5 pannelli in gesso del controsoffitto del fondo commerciale di proprietà della Dott.ssa [REDACTED] (dim. 50x50 cm) danneggiati dalle infiltrazioni d'acqua. E' compresa la rimozione di quelli danneggiati e la fornitura e posa in opera dei nuovi. E' compreso il trasporto fino a qualsiasi distanza e tutti gli oneri necessari per lo smaltimento alla pubblica discarica del materiale di risulta. E' infine compreso tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Sostituzione n. 5 pannelli in gesso del controsoffitto

Sommano a corpo

Nr. 19 Tinteggiatura del pilastro interno allo studio fisioterapico della Dott.ssa [REDACTED] posto in corrispondenza della porta d'emergenza, macchiato a seguito delle infiltrazioni d'acqua piovana. E' inoltre compresa la tinteggiatura della porzione di portico antistante il centro fisioterapico, interessato in più punti dalle infiltrazioni d'acqua piovana. E' compresa la carteggiatura del supporto, l'applicazione di una mano di primer e successive due mani di pittura di colore come l'esistente. E' compresa la pulizia e tutto il necessario per dare l'opera finita ed a completa regola d'arte.

Tinteggiatura pilastro e portico

Sommano a corpo

	23,64	€ 15,00	€ 354,60
			€ 200,00
			€ 650,00

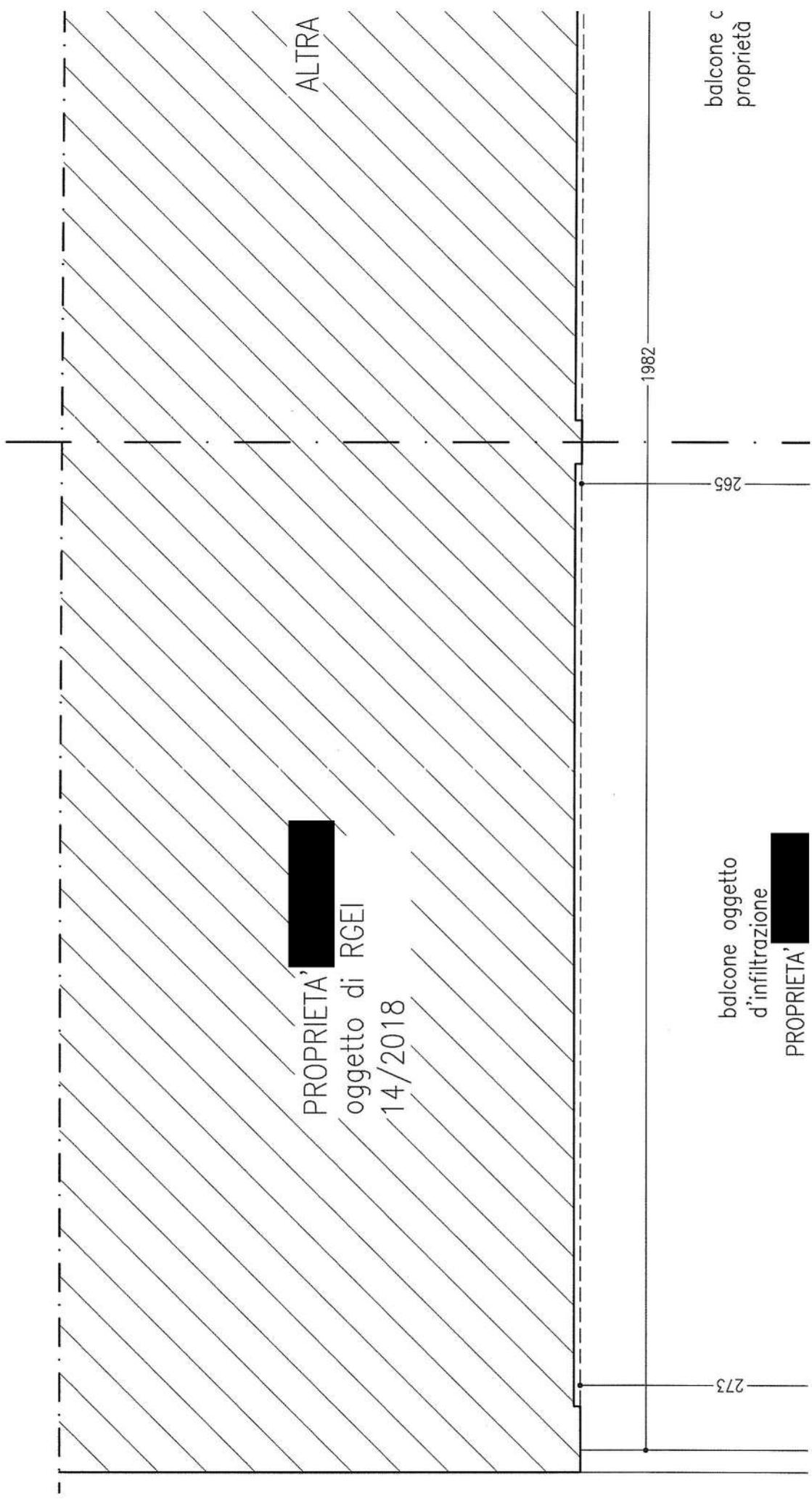
Totale Euro 12.993,70 + iva

Il tecnico:
Ing. Marco Ceccarelli



RILIEVO DEL CTU

PIANTA DEL BALCONE OGGETTO D'INFILTRAZI



PROPRIETA' [redacted]
oggetto di RGEI
14/2018

balcone oggetto
d'infiltrazione
PROPRIETA' [redacted]

balcone c
proprietà