Ill. mo G.E. dott.ssa M.A. La Porta–

Giudice del Tribunale Ordinario di Patti

Relazione sullo stato finale dei lavori

Procedura esecutiva immobiliare n. 48 2024 R Es Imm

Tribunale Ordinario di Patti

Immobile	Villa singola in Piraino, via Antonello da Messina snc, contrada Zappardino, piani S1 T 1 2, foglio 2 particella 1238
Procedura	[redacted]
Tecnico	Dott. Ing. Massimo Brancatelli
Riferimento economico	Computo metrico finale del 15 settembre 2026

La presente relazione descrive le opere effettivamente eseguite, espone le variazioni rispetto alla stima del 16 marzo 2026 e illustra le ragioni tecniche che hanno determinato l'intervento sull'aiuola del balcone al piano primo in luogo delle lavorazioni inizialmente stimate sulle murature del piano seminterrato.

Premessa e incarico

Con provvedimento dell'11 febbraio 2026, il Giudice dell'esecuzione ha disposto che il sottoscritto esperto, sotto il vincolo del già prestato giuramento, eseguisse un supplemento di perizia descrivendo il danno da infiltrazioni e

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

adeguando conseguentemente la stima.

In esecuzione del mandato è stata depositata la relazione del 16 marzo 2026, redatta a seguito del sopralluogo del 16 marzo 2026 svolto con il custode giudiziario avv. Rosalia Amata.

Nella relazione erano descritti: infiltrazioni d'acqua ai piani terra e primo; umidità di risalita sulle pareti del piano seminterrato; distacchi di intonaco esterno presso il balcone del piano primo.

Il costo degli interventi allora stimati era pari a euro 5.814,61 oltre IVA, per complessivi euro 7.093,82.

Il sottoscritto ha successivamente svolto la direzione dei lavori.

Le modifiche operative sono state definite sui luoghi con l'impresa e verbalmente dal sottoscritto, nella qualità di direttore dei lavori. Non sono stati emessi stati di avanzamento né fatture intermedie; l'impresa emetterà fattura a conclusione dei lavori.

Tale circostanza è riportata per rappresentare fedelmente le modalità con cui la variazione è stata gestita, senza attribuirle una formalizzazione scritta non intervenuta.

Stato iniziale e criterio tecnico seguito

La documentazione fotografica contenuta nella relazione del 16 marzo 2026 costituisce il riferimento dello stato anteriore agli interventi.

Nel corso delle lavorazioni e delle verifiche in sito è stata riesaminata la possibile provenienza dell'infiltrazione manifestatasi in corrispondenza del salone.

La posizione della manifestazione interna, rapportata alla sovrastante zona esterna, ha indirizzato l'attenzione verso l'aiuola inserita nel balcone del

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

piano primo.

Tale elemento, direttamente esposto all'acqua meteorica e all'acqua di irrigazione, presentava superfici, raccordi e discontinuità costruttive suscettibili di consentire il passaggio dell'acqua verso le strutture e gli ambienti sottostanti.

Per accertare e rimuovere la causa più plausibilmente correlata alla specifica infiltrazione del salone è stato pertanto necessario svuotare e rendere accessibile l'aiuola, ripristinarne i supporti e realizzare un nuovo sistema impermeabilizzante continuo.

La valutazione è di natura tecnico-probabilistica e deriva dalla corrispondenza spaziale fra l'area esterna e la manifestazione interna, nonché dalle condizioni riscontrate durante l'apertura dell'aiuola. L'intervento è stato rivolto al punto ritenuto maggiormente pertinente alla via d'ingresso dell'acqua nel salone.

Motivi della mancata esecuzione delle opere al piano seminterrato

Non sono state eseguite le lavorazioni originariamente computate sulle murature del piano seminterrato interessate da umidità di risalita. I segni erano già presenti e documentati all'atto della stima e configuravano un fenomeno distinto, per localizzazione e modalità di manifestazione, dall'infiltrazione proveniente dall'alto riscontrata nel salone.

Durante l'ispezione puntuale fatta dal D.L. con l'impresa esecutrice si è potuto constatare che un trattamento efficace dell'umidità capillare non poteva essere ridotto alla sola applicazione superficiale di un intonaco deumidificante. Le condizioni dei supporti avrebbero richiesto demolizioni più estese, preparazione e ricostruzione del supporto e lavorazioni accessorie, con un

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

impegno economico sensibilmente superiore a quello desumibile dalla singola voce inizialmente stimata.

Procedere solo con un ripristino superficiale avrebbe comportato il rischio di un intervento incompleto e non risolutivo.

La direzione lavori ha quindi privilegiato l'eliminazione della causa ritenuta più direttamente connessa al danno infiltrativo oggetto di ripristino nel salone, destinando le risorse alle opere sull'aiuola.

La scelta non è dipesa dal solo costo: è stata fondata sulla pertinenza causale dell'intervento, sulla necessità di operare a monte del fenomeno e sull'esigenza di evitare lavorazioni al seminterrato non adeguatamente dimensionate rispetto alla reale consistenza del supporto.

Le opere che sono state eseguite sono, di seguito, dettagliatamente elencate:

- protezione degli ambienti e delle superfici interne interessate dalle lavorazioni;
- rimozione delle porzioni di intonaco ammalorato nel soggiorno pranzo e sul balcone esterno;
- scavo manuale e svuotamento dell'aiuola del balcone al piano primo, con movimentazione del materiale;
- preparazione e ripristino dei supporti, rifacimento degli intonaci e rasatura delle superfici interessate;
- realizzazione dell'impermeabilizzazione del fondo, delle pareti e dei raccordi dell'aiuola, oltre alle lavorazioni in copertura previste dal computo;
- rinterro dell'aiuola con materiale idoneo e sistemazione finale;
- risanamento dell'intradosso del solaio in corrispondenza del salone;

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

- applicazione dell’intonaco deumidificante e della finitura sulle superfici del piano terra indicate nel computo finale;
- tinteggiatura anticondensa del soffitto del salone e ripristino delle finiture.

Le fotografie allegate documentano le fasi di protezione degli interni, il ripristino del soffitto, l’apertura e il trattamento dell’aiuola, la continuità dello strato impermeabilizzante e la sistemazione finale. Lo stato anteriore ai lavori resta documentato dalle fotografie già comprese nella relazione del 16 marzo 2026.

Quadro economico e confronto

Documento	Lavori oltre IVA	IVA 22 %	Totale
Stima 16 marzo 2026	€ 5.814,61	€ 1.279,21	€ 7.093,82
Computo finale 15 settembre 2026	€ 5.729,85	€ 1.260,57	€ 6.990,42
Differenza	- € 84,76	- € 18,64	- € 103,40

Il totale finale deriva dalle quantità e dalle lavorazioni riportate nel computo metrico del 15 settembre 2026.

Rispetto alla stima originaria risultano stralciate le opere sulle murature del piano seminterrato e parte delle lavorazioni interne originariamente previste; sono invece introdotte o incrementate le lavorazioni necessarie per l’aiuola e per il ripristino effettivamente eseguito. La fattura finale dell’impresa non risulta ancora emessa alla data della presente relazione.

Esito finale

Alla data del computo finale le opere sopra descritte risultano eseguite e le superfici interessate risultano ripristinate secondo quanto verificato dalla direzione lavori e documentato fotograficamente.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

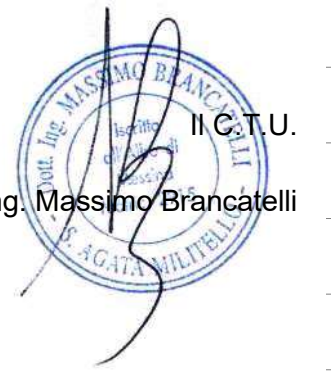
La presente relazione espone lo stato finale delle lavorazioni e le ragioni tecniche della variazione intervenuta rispetto al computo allegato alla relazione del 16 marzo 2026.

Tanto in esecuzione del mandato ricevuto.

S. Agata Militello lì 15/09/2026

Il C.T.U.

Dott. Ing. Massimo Brancatelli



Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

Comune di Piraino
Provincia di Messina

COMPUTO METRICO

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare N. 48 /2024 R.es. Imm - Tribunale Ordinario di Patti.
[redacted]
Lavori necessari per il ripristino dello stato dei luoghi

COMMITTENTE:

Data, 15/09/2026

IL TECNICO

PriMus by Guido Cianciulli - copyright ACCA software S.p.A.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

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.							
	piano terra soggiorno pranzo		5,95	1,200	3,000	21,42		
	balcone esterno		7,00	1,200	3,000	25,20		
	SOMMANO m² x cm					46,62	4,29	200,00
2 SIC24_01.01 .09.001	Scavo a sezione obbligata eseguito a mano, anche con ausilio di martelletto, escluso interventi di consolidamento fondazioni, in terre di qualsiasi natura e consistenza, asciutte o ... 'impresa). Sono esclusi gli accertamenti e le verifiche tecniche obbligatorie previsti dal C.S.A. all'esterno di edifici							
	aiuola perimetro 8,64 ml	8,64			0,800	6,91		
	SOMMANO m³					6,91	140,30	969,47
3 SIC24_01.02 .04	Compenso per rinterro o ricolmo degli scavi di cui agli artt. 1.1.5, 1.1.6, 1.1.7 e 1.1.8 con materiali idonei provenienti dagli scavi, accatastati al bordo del cavo, compresi spia ... d i movimenti dei materiali per quanto sopra, sia con mezzi meccanici che manuali. - per ogni m³ di materiale costipato							
	Vedi voce n° 2 [m³ 6.91]					6,91		
	SOMMANO m³					6,91	4,97	34,34
4 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	5,95	1,200	0,030	0,26		
		1,20	7,00	1,200	0,030	0,30		
	SOMMANO m³					0,56	38,71	21,68
5 SIC24_09.01 .07	Intonaco civile per esterni dello spessore complessivo non superiore a 2,5 cm, costituito da un primo strato di rinzaffo e da un secondo strato sestiato 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		
	aiuola		2,10	1,200		2,52		
	SOMMANO m²					10,92	27,73	302,81
6 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° 5 [m² 10.92]					10,92		
			5,95	1,200		7,14		
			7,00	1,200		8,40		
	SOMMANO m²					26,46	20,71	547,99
7 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:							
	A R I P O R T A R E							2´076,29

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							2´076,29
	as ... re e accessorio per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte. - per ogni m² di superficie di intradosso del solaio in corrispondenza salone		2,10	2,850		5,99		
	SOMMANO m²					5,99	131,22	786,01
8 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. piano terra soggiorno pranzo		5,95	1,200		7,14		
	SOMMANO m²					7,14	110,06	785,83
9 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° 8 [m² 7.14]					7,14		
	SOMMANO m²					7,14	13,22	94,39
10 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. soffitto salone		5,40	6,500		35,10		
	SOMMANO m²					35,10	12,25	429,98
11 A.P.01	Uso di piattaforma elevatrice per lavori sul tetto					6,00		
	SOMMANO h					6,00	50,00	300,00
12 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		
	impermeabilizzazione aiuola interna perimetro 8,64 ml	8,64		1,100		9,50		
	area aiuola					2,26		
	SOMMANO m²					14,76	28,07	414,31
13 RU24_M3	Operaio Qualificato per movimentazione materiali e per lavori *(par.ug.=2*8)	16,00				16,00		
	SOMMANO h					16,00	27,78	444,48
14 RU24_M4	Operaio Comune Vedi voce n° 13 [h 16.00]					16,00		
	SOMMANO h					16,00	24,91	398,56
	Parziale LAVORI A MISURA euro							5´729,85
	A R I P O R T A R E							5´729,85

COMMITTENTE:

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							5´729,85
	T O T A L E euro							5´729,85

Data, 15/09/2026

Il Tecnico

	A R I P O R T A R E							

COMMITTENTE:

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

Allegato fotografico

Documentazione delle lavorazioni in corso e dello stato successivo agli interventi. Le fotografie dello stato anteriore sono contenute nella relazione del 16 marzo 2026.



Foto 1 Impermeabilizzazione delle superfici e dei raccordi dell'aiuola.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 2 Protezione del salone durante le lavorazioni interne.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 3 Sistemazione finale dell'aiuola con materiale di riempimento.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 4 Aiuola svuotata e supporti resi accessibili per il trattamento.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 5 Ambiente interno protetto durante il ripristino del soffitto.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 6 Ripristino dell'intradosso esterno in corrispondenza del balcone.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 7 Dettaglio dello strato impermeabilizzante e del raccordo parete fondo.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 8 Vista complessiva dell'aiuola dopo l'impermeabilizzazione.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755



Foto 9 Soffitto del salone dopo il ripristino delle finiture.



Foto 10 Dettaglio della superficie interna ripristinata.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755

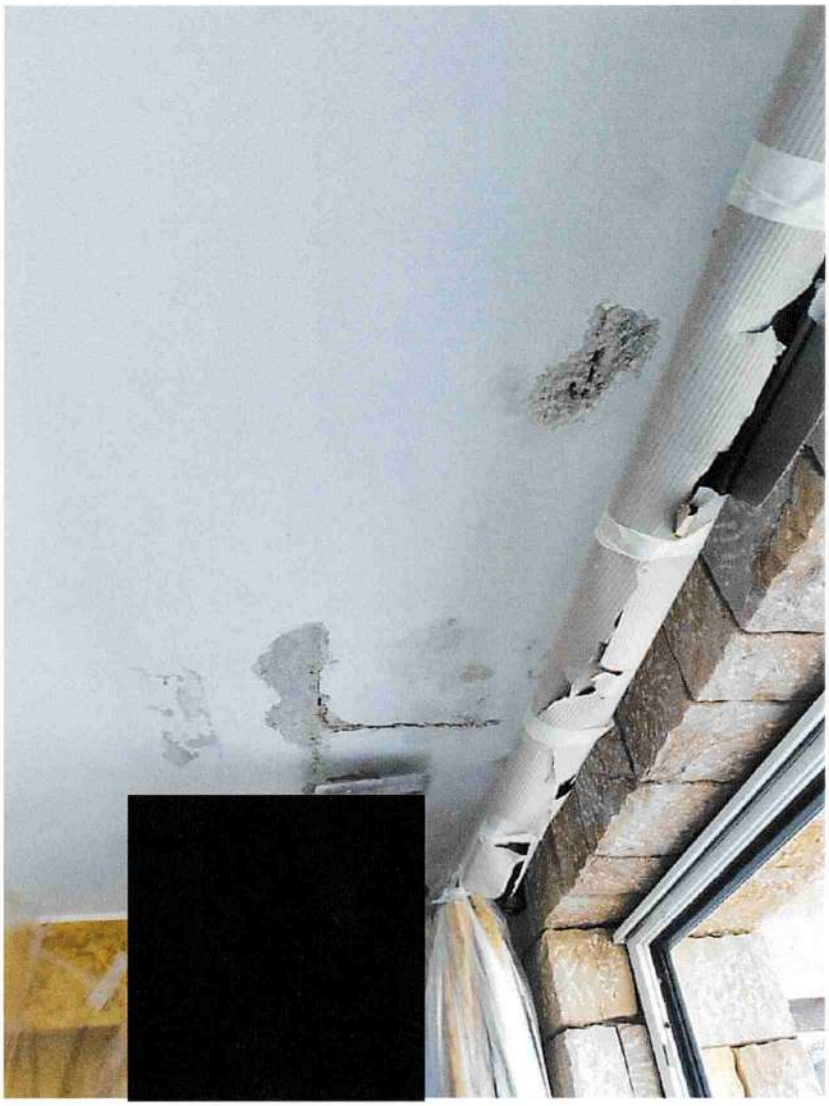


Foto 11 Fase di regolarizzazione e finitura del soffitto del salone.

Firmato Da: MASSIMO BRANCATELLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3cb3baf723f35422d4f832fcb35d5755