

TRIBUNALE DI GROSSETO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Causa civile R.G. n. 97/895 promossa da **Falzea Bruno / Biemme**
Costruzioni S.n.c.

Il sottoscritto Geom. Guido Casini iscritto all'Albo Professionale dei geometri al n. 842, con studio in Via Roma n. 88 a Grosseto, all'udienza del 13/03/00 veniva nominato C.T.U. nella causa in epigrafe.

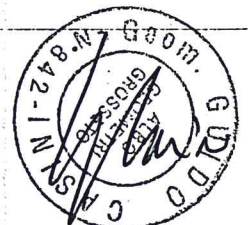
All'udienza suddetta accettava l'incarico con formula di giuramento, con termine concesso di 90 giorni per il deposito della relazione scritta; veniva quindi fissata la data di inizio delle operazioni peritali, con sopralluogo al 24/03/2000, ore 17.30 presso il luogo di causa nell'abitazione del Sig. Falzea Bruno a Grosseto in Via Mozart, 23.

Il quesito formulato è il seguente:

"Esaminati gli atti e presa visione dei luoghi di causa, descriva il c.t.u. le condizioni dell'immobile dell'attore, avuto particolare riguardo ai dedotti vizi del parquet, del rivestimento del vano cucina e della piastrellatura del pavimento della cucina. Qualora riscontri dei difetti, quantifichi il c.t.u. il costo per la loro eliminazione".

In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto si è recato per il sopralluogo presso l'abitazione oggetto di causa nella data prevista.

Erano presenti il Sig. Falzea Bruno insieme al suo tecnico di parte Geom.



Morriconi Fabio e il tecnico per la Biemme Costruzioni S.n.c. Geom. Montanelli Francesco.

L'appartamento è posto al piano primo ed è composto da soggiorno con annessi cucina e ripostiglio, disimpegno, tre camere e due bagni; sono inoltre presenti due terrazze entrambe accessibili dal soggiorno.

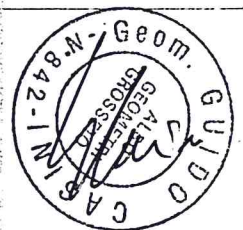
Durante il sopralluogo sono state evidenziate diverse imperfezioni nei lavori eseguiti che il proprietario riferisce di aver riscontrato al momento del suo ingresso nell'immobile

Nei pavimenti di cucina, soggiorno e corridoio si nota l'errata posa in opera di alcune piastrelle, come evidenziato dalle foto n. 1, 2, 3 e 4.

In particolare si rileva che le piastrelle hanno la striatura del disegno inclinata diversamente rispetto alla maggior parte delle altre; il danno comunque è difficilmente quantificabile perché il loro formato è tale che la diversificazione della posa porta ad un difetto che a prima vista è scarsamente evidente; per la sua eliminazione si può quindi considerare sufficiente la sola sostituzione delle piastrelle posate erroneamente da valutare a corpo.

Sempre in cucina, sul lato corto vicino alla portafinestra, si rileva la presenza di alcune piastrelle del rivestimento più grandi rispetto a quelle utilizzate nella parete più lunga della stanza.

Non sono state scattate foto di tale situazione poiché presenti mobili della cucina che non potevano essere spostati, comunque a tal proposito ci sono anche le foto 1 e 2 presenti nella perizia di parte del Geom. Morriconi, redatta in data 15/07/94 e agli atti.



Per l'eliminazione di tale difetto è necessaria in questo caso la completa sostituzione di tutto il rivestimento con piastrelle dello stesso tipo e tutte di uguale dimensione.

Il vetro della finestra della prima camera a sinistra presenta una malformazione perciò se ne consiglia la sostituzione.

Il danno più evidente è stato riscontrato nelle camere da letto.

Sono stati realizzati infatti nelle camere suddette pavimenti in legno invece che piastrelle di ceramica, più precisamente parquet costituito da tasselli in rovere albornato nodato di III scelta (foto 5, 6, 7).

Tali tasselli presentano evidenti tarlature diffuse su gran parte della superficie (foto 8, 9, 10, 11, 12, 13); a tale inconveniente si può rimediare solamente con la completa sostituzione di tutto il pavimento, in quanto il tarlo potrebbe già avere infestato altre zone del legno, per adesso in maniera invisibile, e potrebbe poi manifestarsi anche nel corso dei prossimi anni.

Si dovrà considerare anche la sostituzione dello zoccolino battiscopa in legno.

Inoltre la cattiva rifinitura della congiunzione tra il parquet della camera matrimoniale e il pavimento del corridoio provoca la formazione di un piccolo dislivello. Questo è dovuto anche dal diverso spessore dei tasselli di legno maggiore rispetto alle piastrelle del disimpegno.

Se in seguito alla completa sostituzione del parquet non sarà eliminato il problema, si potrà rimediare tramite l'applicazione di un piccolo listello in ottone di adeguate dimensioni.

Sono presenti inoltre diverse lesioni sulle pareti in prossimità dei pilastri nel



soggiorno, nelle camere (foto 14, 15, 16, 17) e nelle terrazze (foto 18, 19, 20, 21), nonché nel soffitto del soggiorno (foto 22).

Il danno potrebbe derivare dai movimenti di assestamento della struttura del fabbricato dopo la sua realizzazione. Si può comunque intervenire "risarcendo" le lesioni tramite stuccatura e rasatura dell'intonaco in prossimità delle stesse, da computarsi a corpo, con successiva ritinteggiatura di tutti i locali.

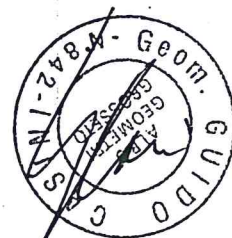
Il proprietario riferisce inoltre il malfunzionamento dell'impianto fognante, a causa del quale è necessario l'intervento di operai specializzati per la stasatura che avviene in misura di circa 2-3 volte all'anno, situazione questa però che lo scrivente C.T.U. non può verificare durante il sopralluogo.

Tale problema inoltre non è da quantificarsi in questa sede poiché l'eventuale difetto è generalizzato in tutto l'impianto condominiale, ed invece il quesito qui posto riguarda esclusivamente la quantificazione e determinazione dei danni presenti nella sola unità immobiliare dell'attore.

Durante il sopralluogo si è rilevato che il pavimento del garage ha un avvallamento nella parte centrale che è causa di parziale allagamento in caso di pioggia. Si dovrà perciò provvedere alla completa sostituzione di quello esistente.

In sede di sopralluogo il C.T.P. dell'attore geom. Morriconi ha consegnato allo scrivente una nota tecnica contenente una serie di quesiti e corredata da numerose produzioni documentali.

Il C.T.U. osserva a tal proposito che questa nota tecnica tende ad introdurre l'esame di fatti e situazioni anche estranei al quesito postomi dal G.I., al



quale il C.T.U. deve rigorosamente attenersi.

Pertanto pur avendo preso nota in sede di sopralluogo delle osservazioni dei rispettivi consulenti di parte, si ritiene che non rientri nell'incarico al sottoscritto il compito di esaminare quanto evidenziato dalla memoria tecnica del Geom. Morriconi, dato che tale attività richiederebbe preliminarmente un'integrazione del quesito postomi dal G.I.

A questo punto si può procedere alla quantificazione dei lavori eseguiti:

- 1) Demolizione e sostituzione delle piastrelle posate in maniera non coerente con le venature del pavimento in ceramica del soggiorno, cucina e disimpegno. Compreso ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte

a corpo L. 500.000

- 2) Demolizione di rivestimenti in piastrelle posate con malta o con collante

mq. 11,84 x L/mq. 12.430 =L. 147.171

- 3) Posa in opera di rivestimenti in piastrelle, compresa fornitura del materiale con un prezzo al mq. di L. 20.000

mq. 11,84 x L/mq. 28.250 =L. 334.480

- 4) Demolizione di zoccolino battiscopa di qualsiasi tipo, dimensione e spessore. In legno nella zona notte

ml. 41,09 x L/ml. 5.520 =L. 226.817

- 5) Demolizione di pavimenti in legno e della sottostante malta di allettamento

mq. 35,60 x L/mq. 17.270 =L. 614.812



6) Posa in opera di pavimenti in legno compresa la fornitura del parquet dello stesso tipo, previo livellamento del sottofondo

mq. 35,60 x L/mq. 72.380 =L.2.576.728

7) Posa in opera di zoccolino battiscopa in legno su sottofondo già predisposto. Compreso materiale con costo a ml. di L. 3.500

mq. 41,09 x L/mq. 9.820 =L. 403.504

8) Posa in opera del vetro della finestra. Compresa la fornitura del vetro

a corpo L. 150.000

9) Ripresa di intonaco eseguita previa pulizia del supporto murario sottostante e successiva sbruffatura per intonaco civile . Interventi localizzati sulle lesioni presenti da computarsi a corpo per l'intero appartamento

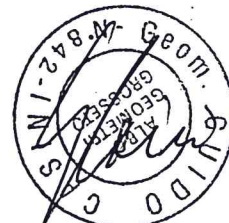
a corpo L. 500.000

10) Tinteggiatura completa dei locali in cui sono presenti le lesioni

mq.146,50 x L/mq. 7.120 =L.1.043.080

11) Demolizione di pavimento in piastrelle di grès e della sottostante malta di allettamento, compreso zoccolino battiscopa per il garage

mq. 18,00 x L/mq. 17.270 =L. 310.860



12) Pavimento in grès, allettato con malta bastarda e

stuccatura a boiaccia di cemento

mq. 18,00 x L/mq. 38.900 =L. 700.200

13) Posa in opera di zoccolino battiscopa in grès,

compresa la fornitura

ml. 18,00 x L/ml. 14.880 =L. 267.840

Totale importo dei lavori

=L.7.775.492

Per i prezzi si è fatto riferimento agli ultimi numeri del Bollettino degli Ingegneri per la mano d'opera e ai costi medi attuali per il prezzo dei materiali.

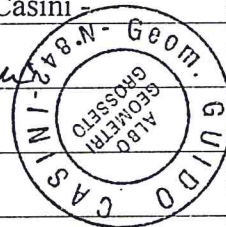
In conformità a tutto quello sopra indicato di conclude dicendo che sono presenti difetti da attribuirsi al momento della realizzazione dei lavori.

Ritenendo di avere esaurientemente e fedelmente risposto al quesito postomi dal giudice, rimetto nelle mani del medesimo la presente relazione.

Si allega alla presente documentazione fotografica.

Grosseto, 8/06/2000

- geom. Guido Casini -



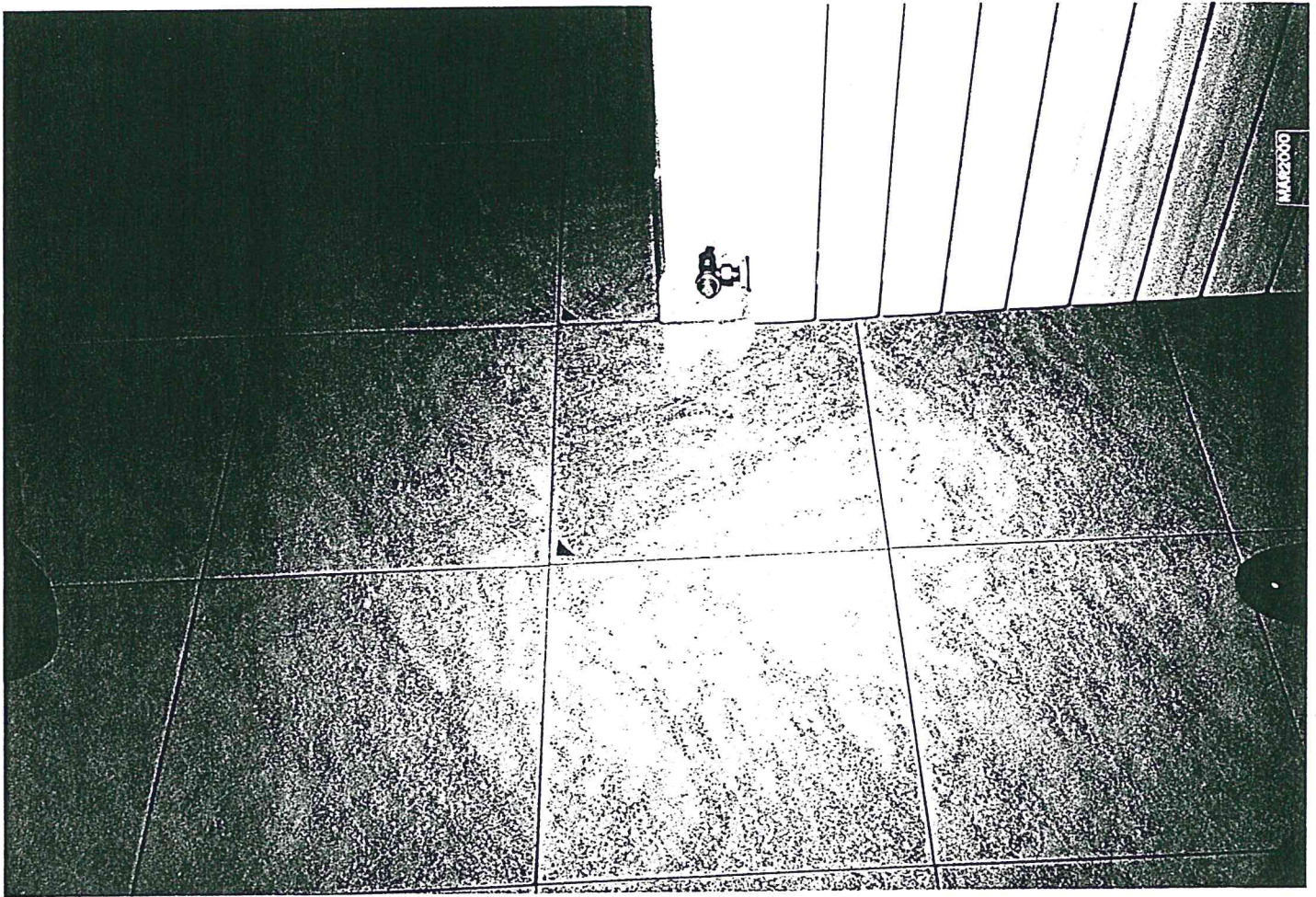


FOTO 1

EX-258, N - GEDM.
GEOLOGICAL SURVEY
MAR 2000



FOTO 2

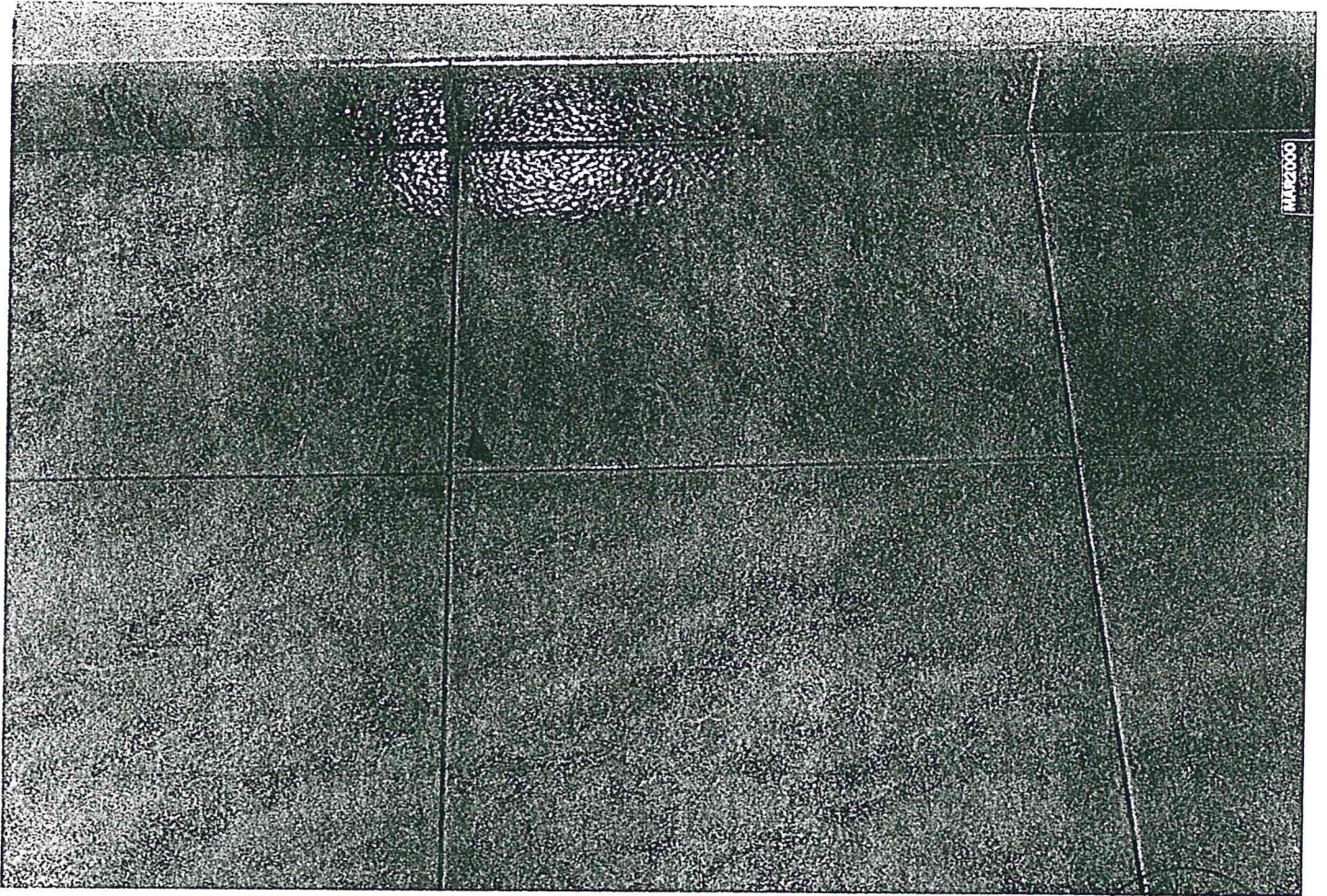


Foto 3

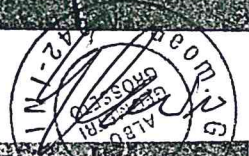


Foto 4

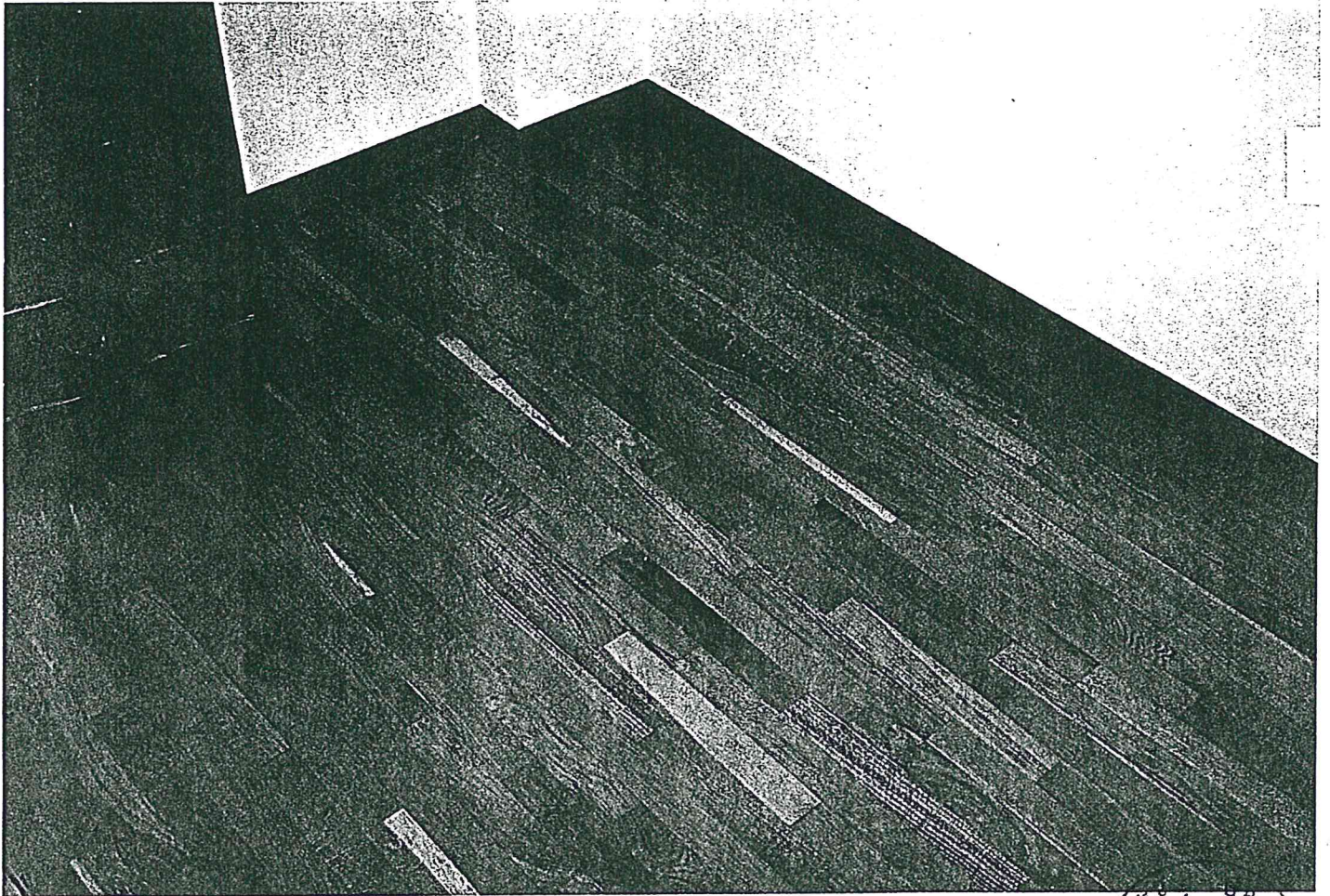


FOTO 5

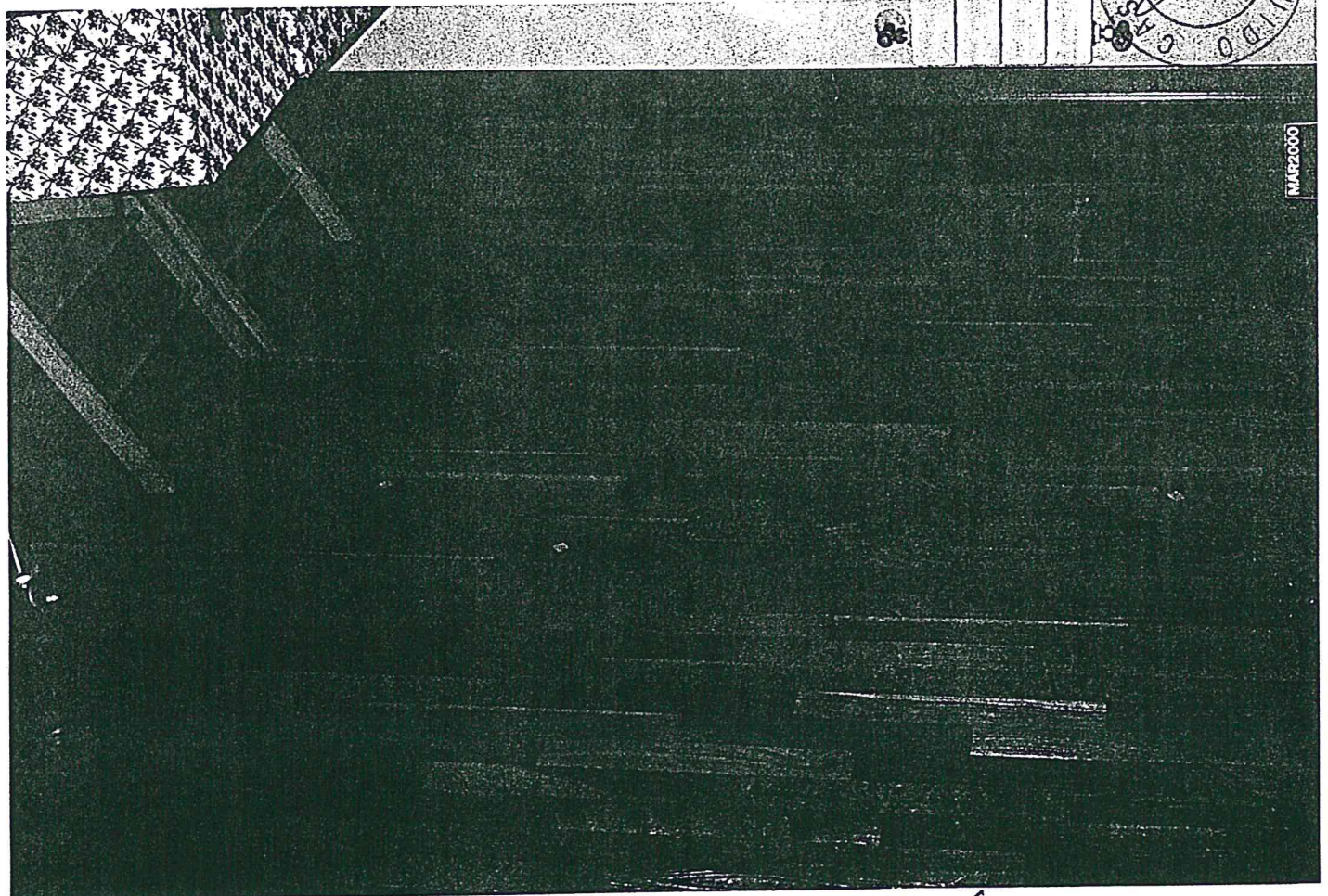
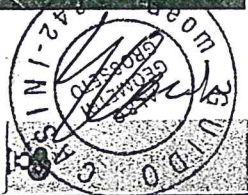
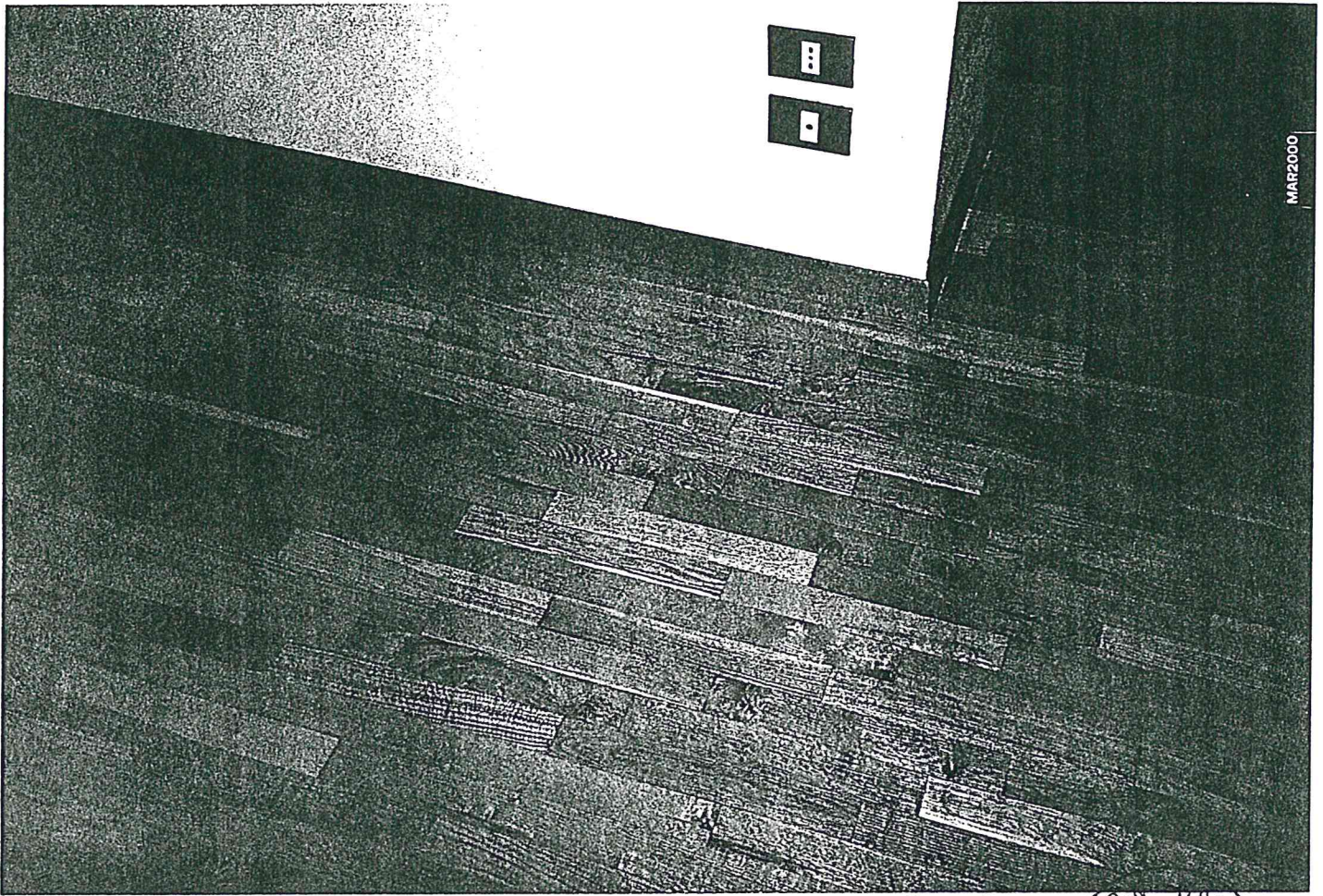


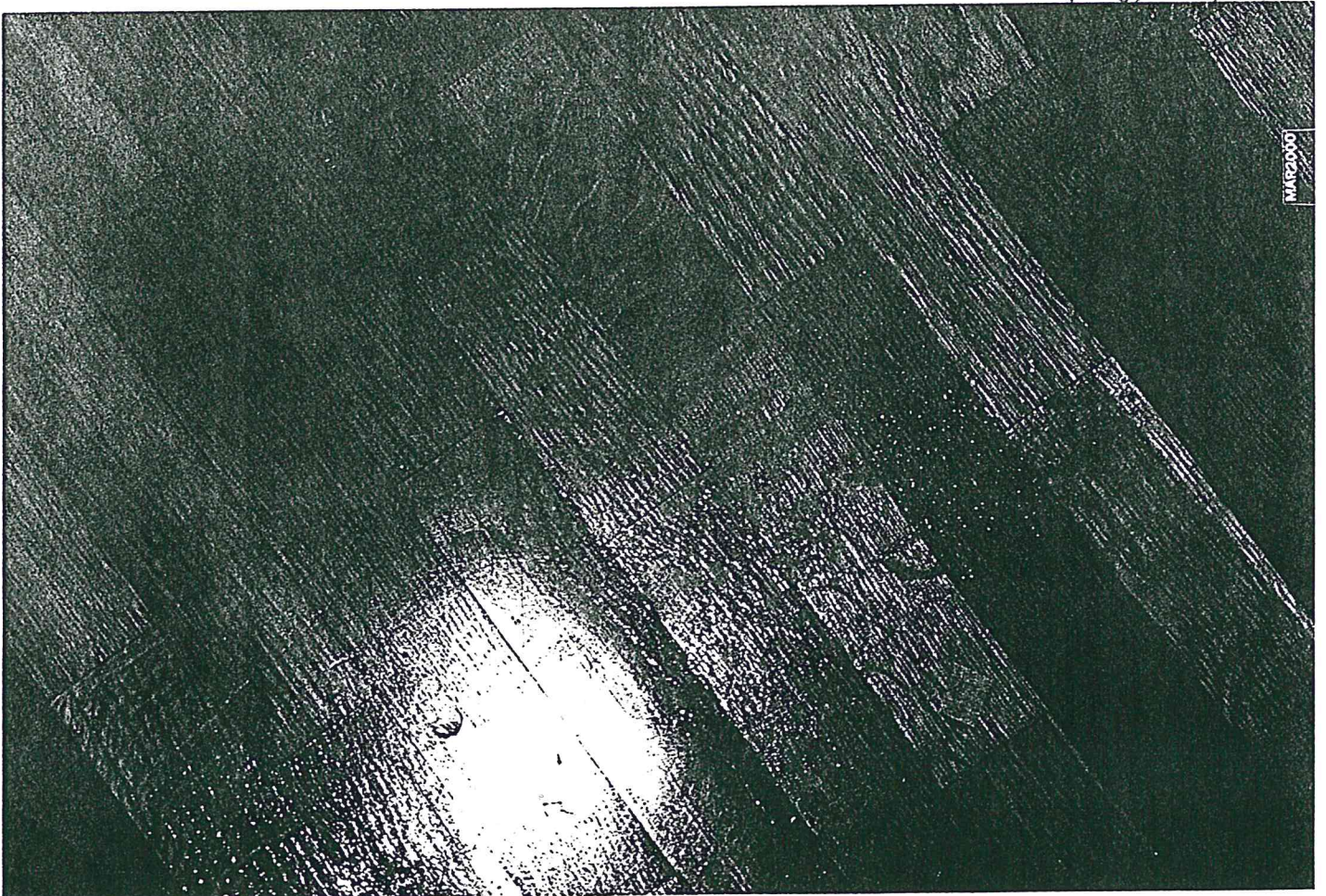
FOTO 6

MAR2000



MAR2000

FOTO 7



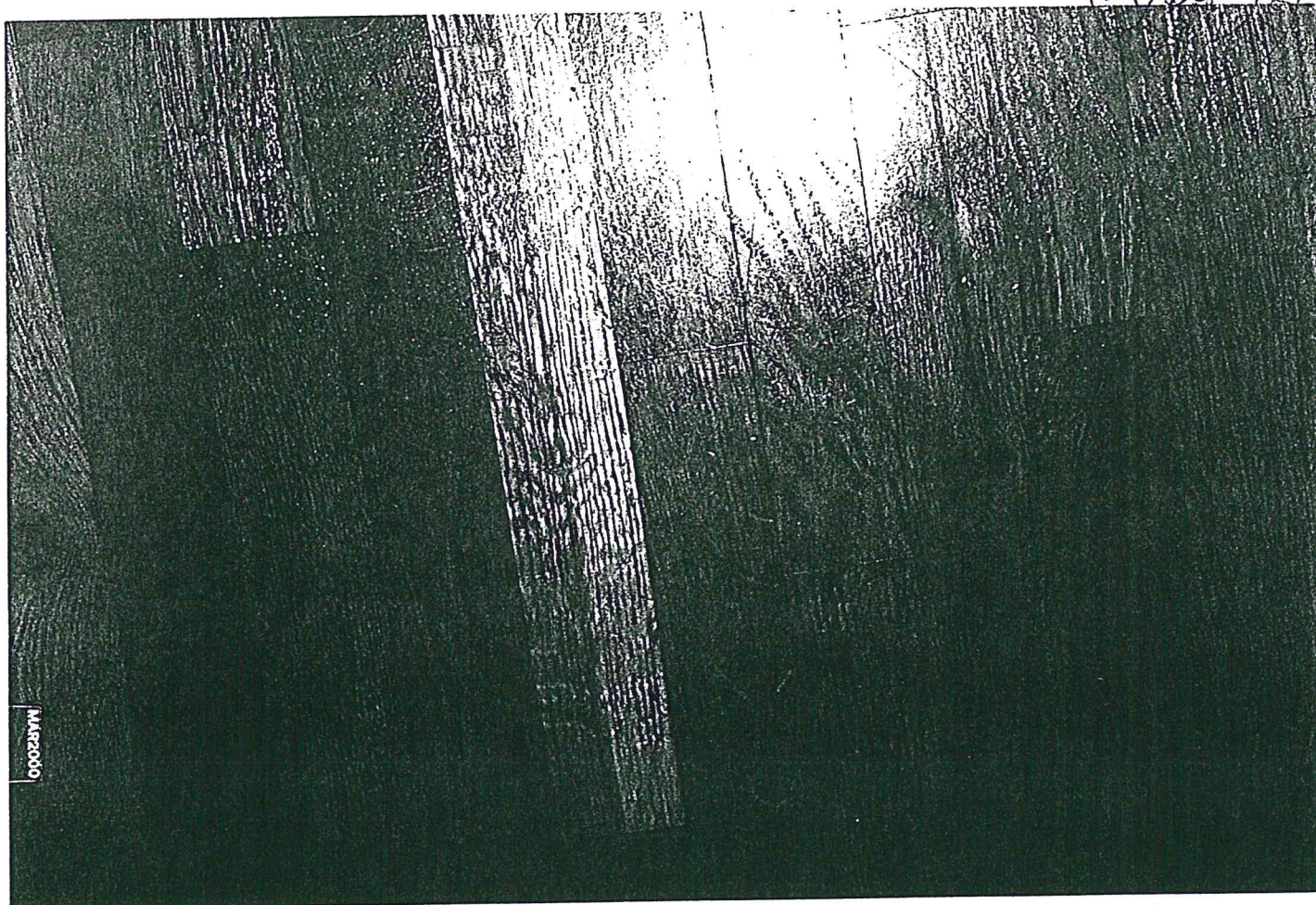
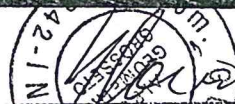
MAR2000

FOTO 8



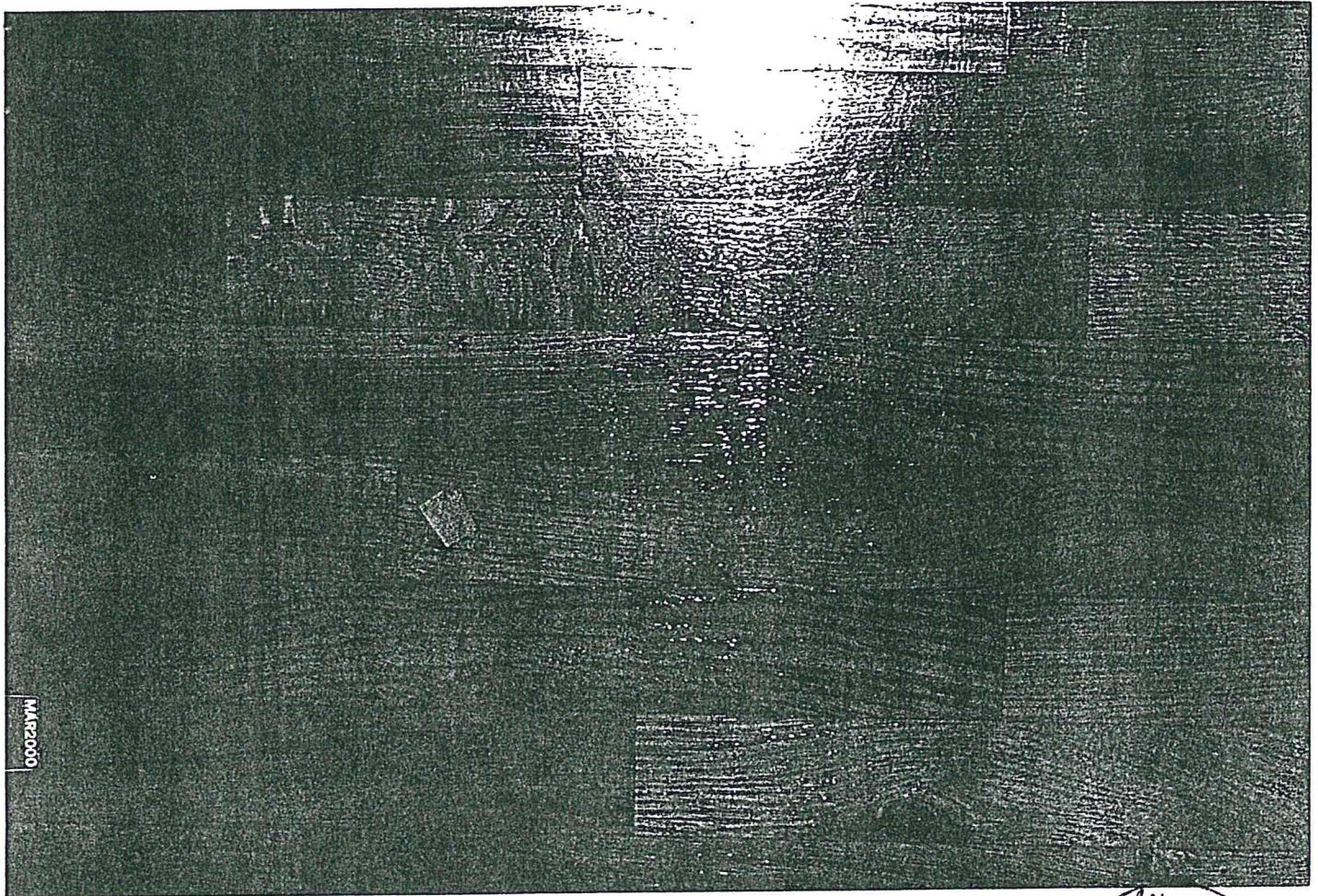
MAK2000

Foto 9



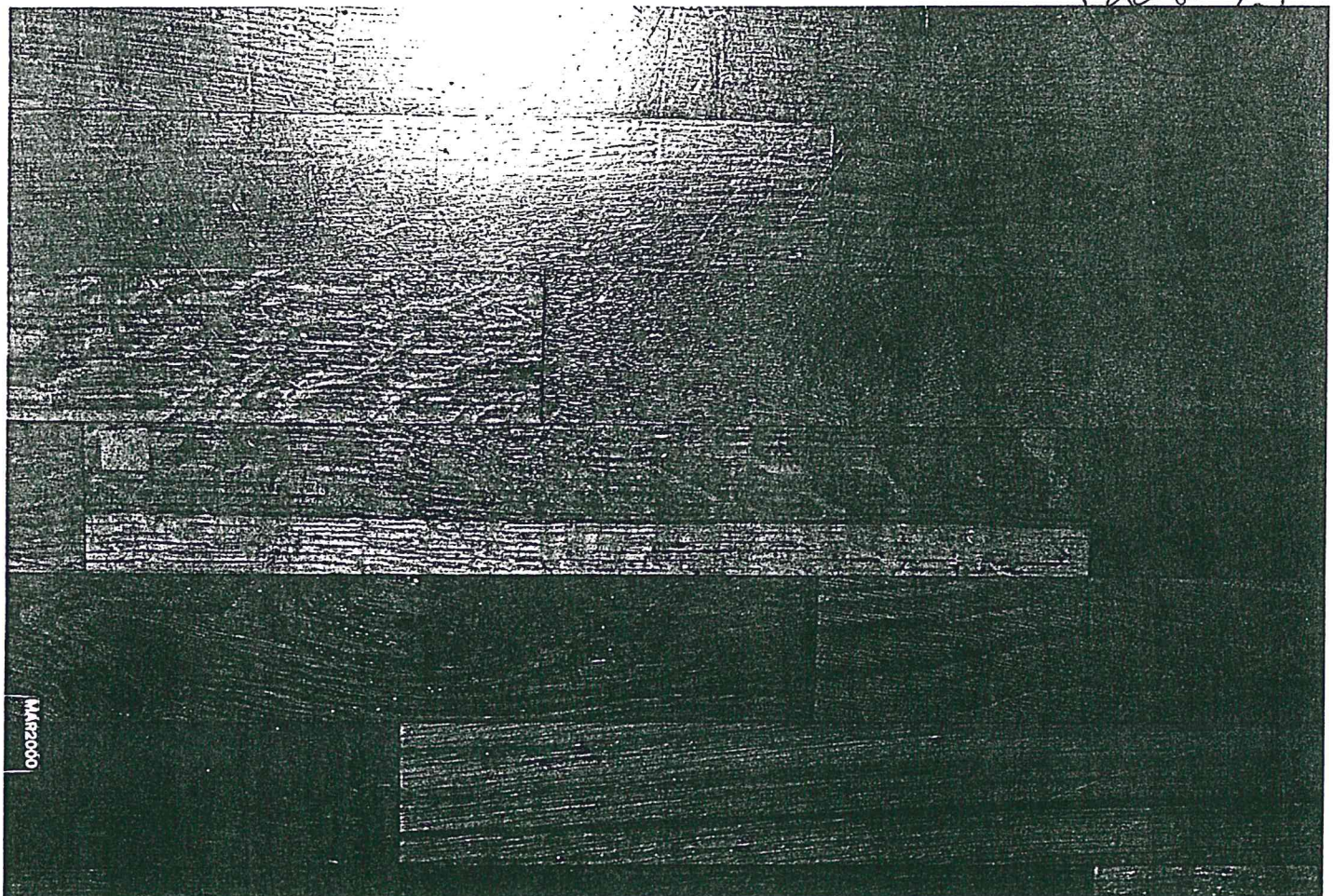
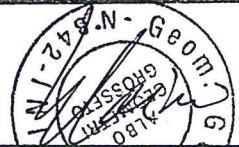
MAK2000

Foto 10



MARZOCO

Foto 11



MARZOCO

Foto 12

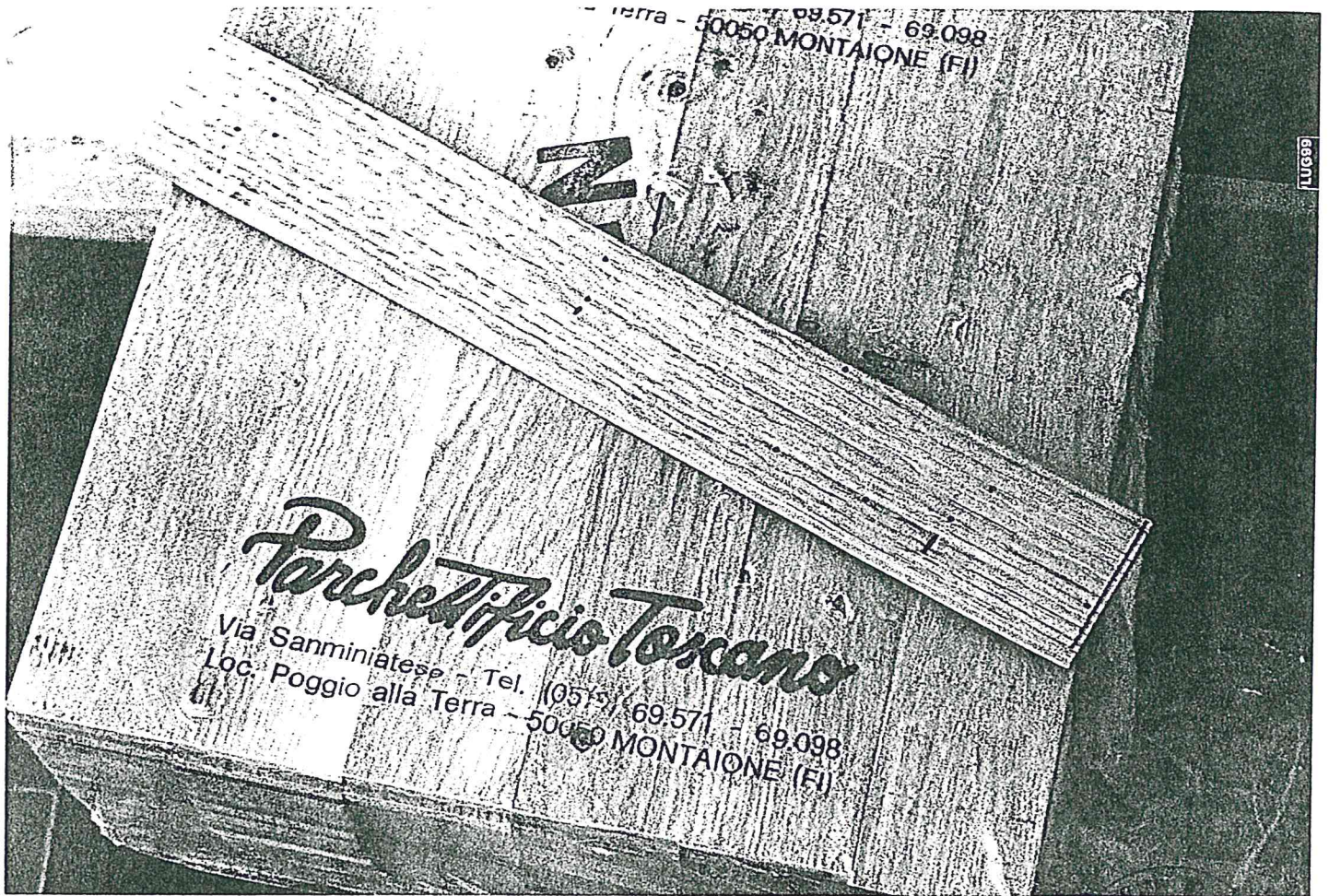


Foto 13

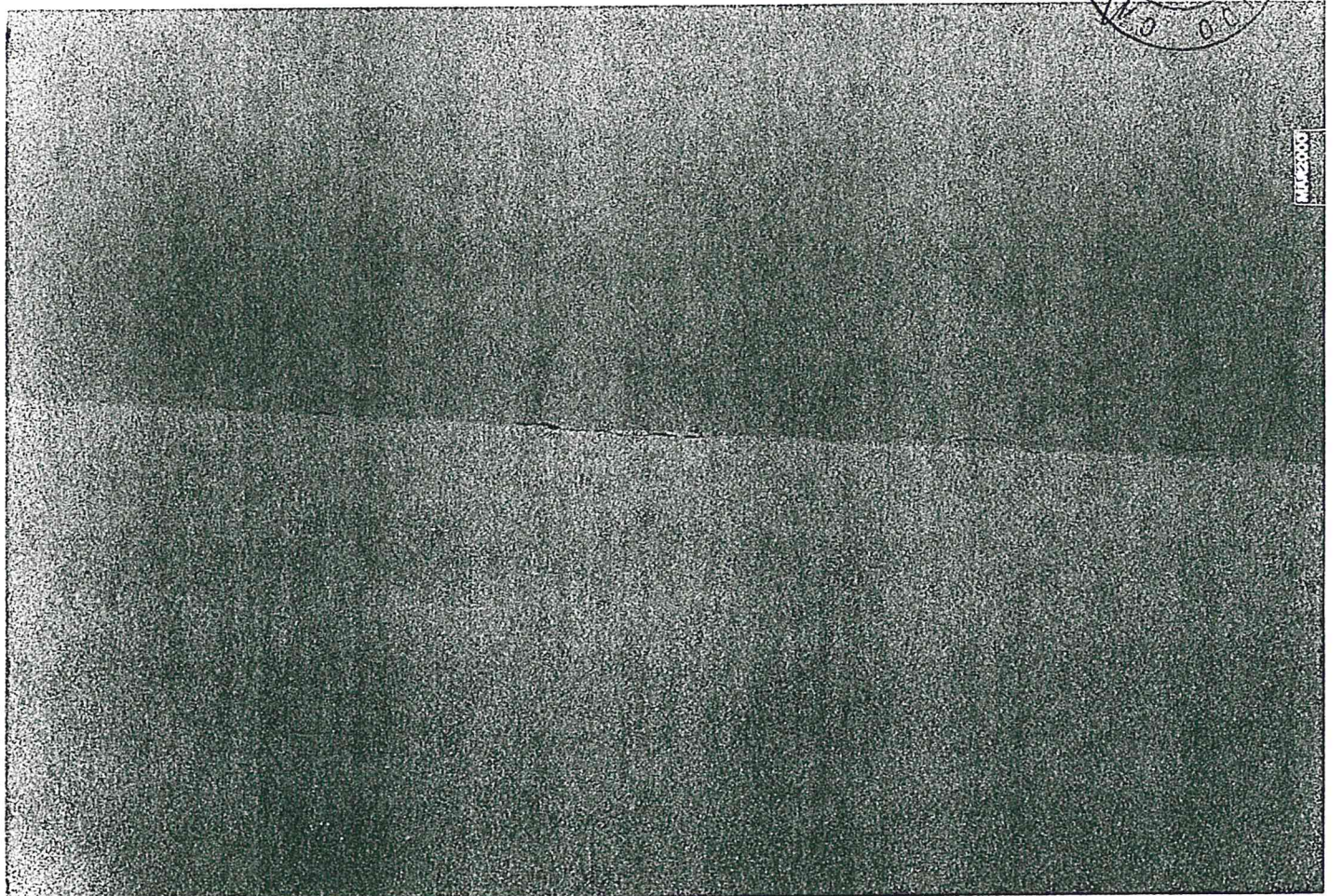
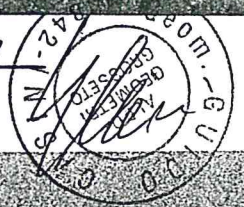


Foto 14

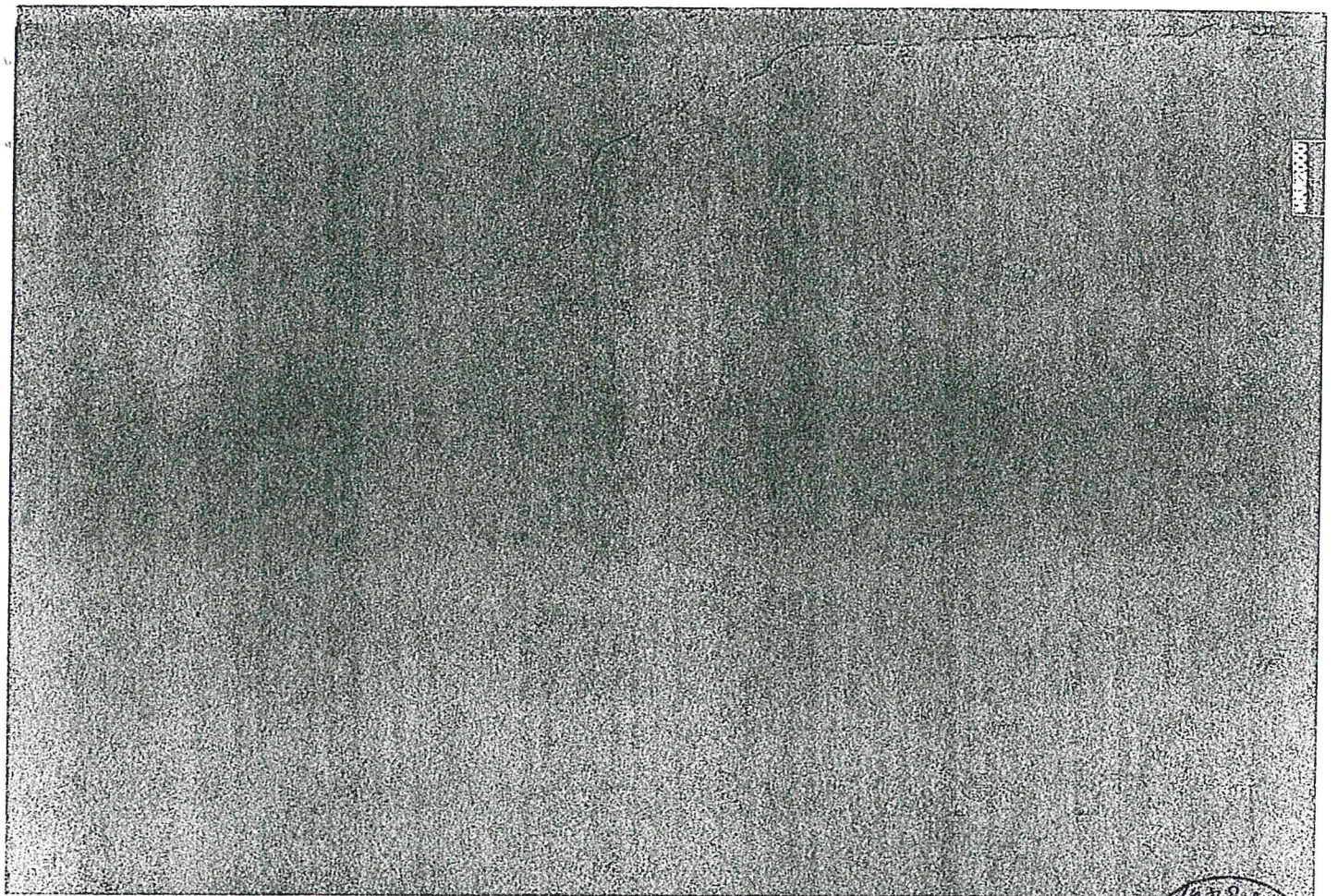
00025111

Foto 15



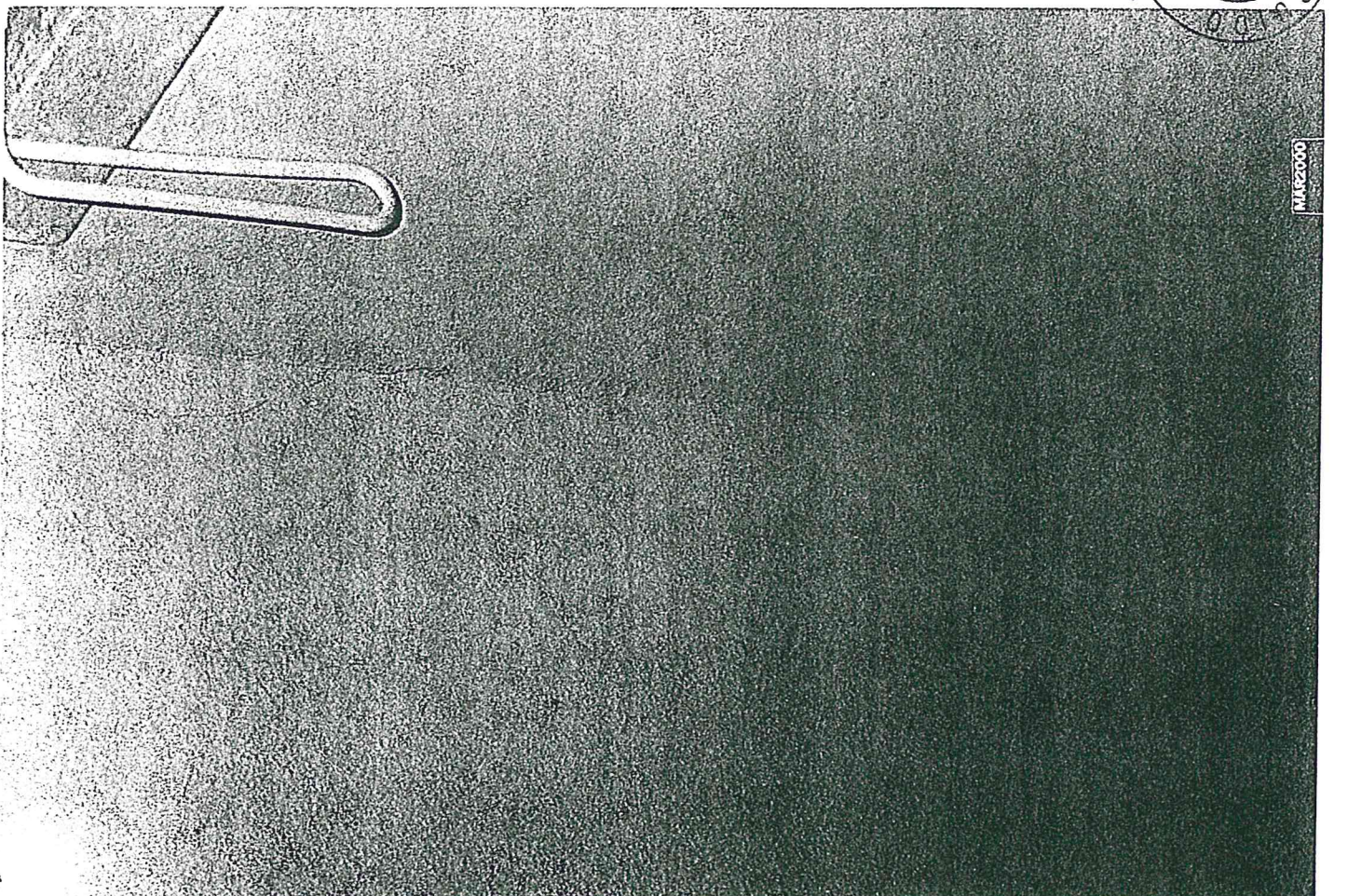
00025111

Foto 16



MAR2000

Foto 17



MAR2000

Foto 18



Foto 19

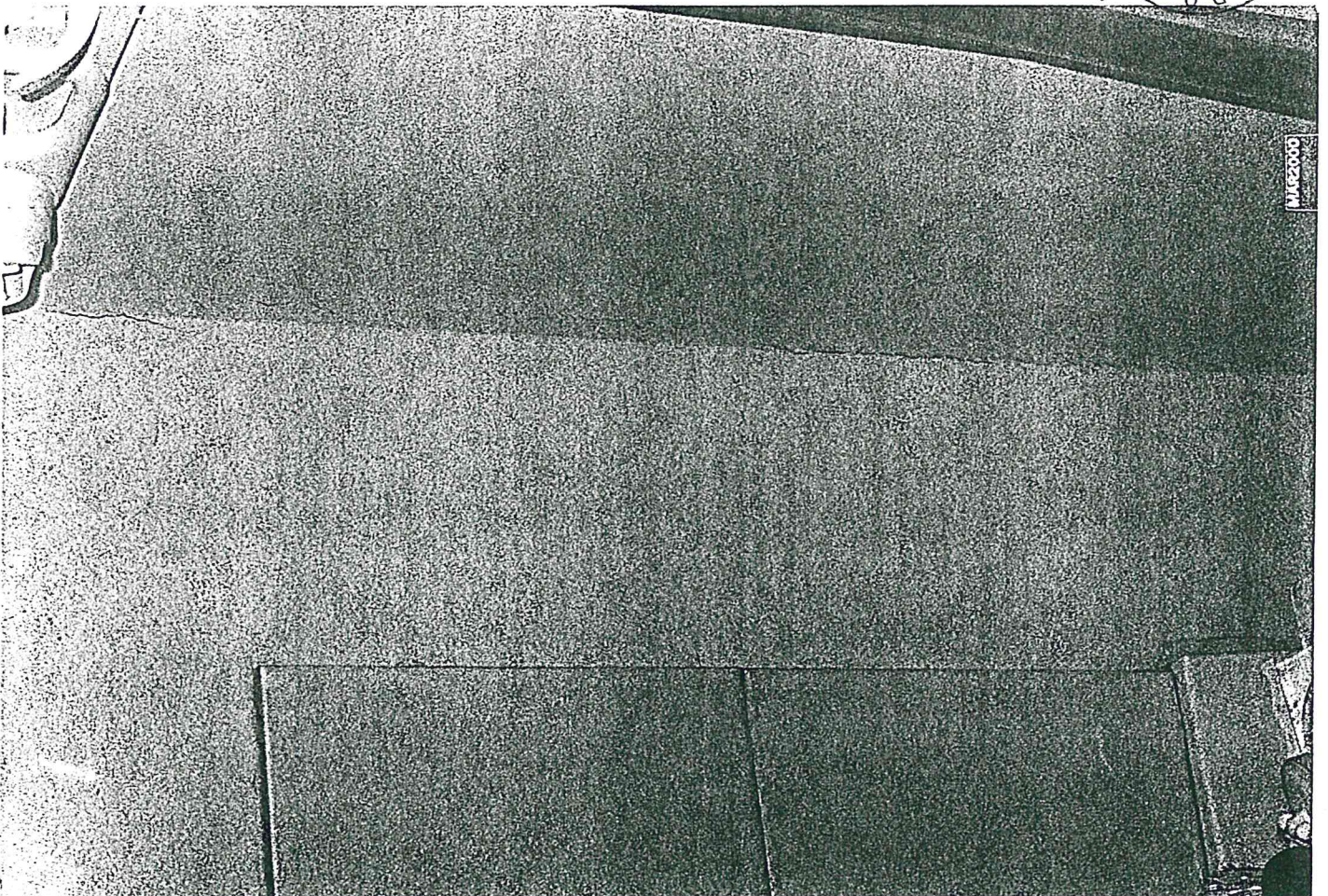
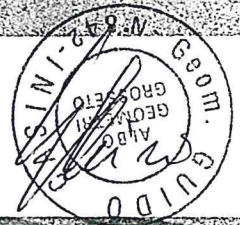


Foto 20

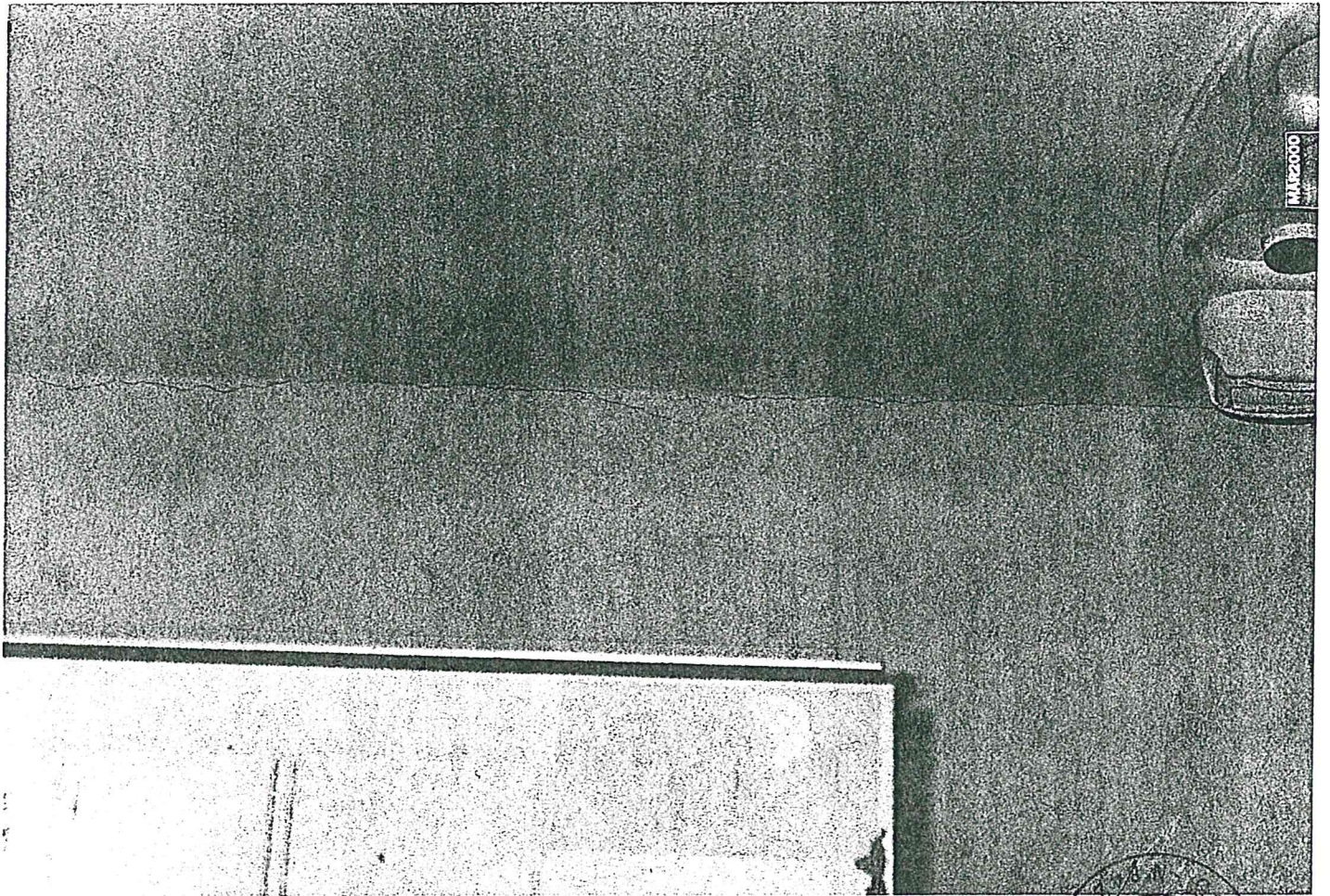


Foto 21

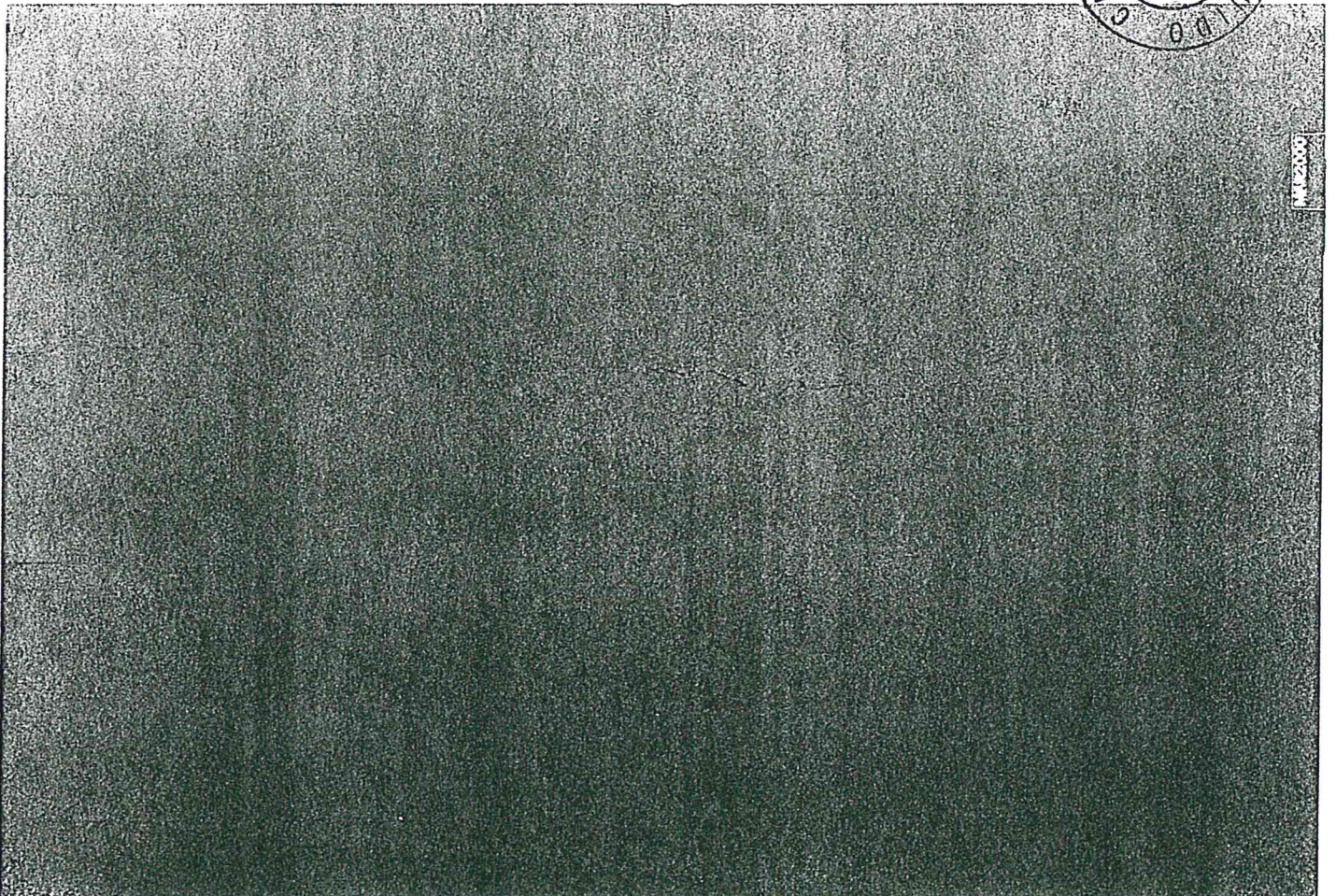


Foto 22