

CREDITORE PROCEDENTE:

██████████ e per essa LINK FINANZIARIA S.r.l.

contro

DEBITORI:

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n.26/2023 ██████████

Giudice Esecutore

Dott.Avv.to Giuseppe AMOROSO

RELAZIONE DI STIMA PER IL RIPRISTINO DI UNA PORZIONE DEL CAPANNONE

Consulente Tecnico d'Ufficio

Architetto Valeria GAGGIOLI

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Asti
Numero di Posizione 296




Esecuzione Immobiliare n.23/2016

pagina 1



Esecuzione Immobiliare n.23/2016



La sottoscritta arch. Valeria Gaggioli, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Asti al n.296 di posizione, già nominata C.T.U. Relativamente alla presente causa, per disposizione dell'Ill.mo Giudice Esecutore Dott.Giuseppe Amoroso, è stata incaricata con istanza datata 20/12/2024 di predisporre una nota integrativa alla relazione di stima in cui vengano indicati i costi di ripristino della porzione di immobile conseguenti all'eventuale rimozione dell'impianto di betonaggio.

1. Breve descrizione del fabbricato

Lo scopo della presente, fa riferimento, a quanto già descritto nella relazione tecnica estimativa che segnala la presenza di un impianto di betonaggio sul compendio pignorato, e nello specifico, sul mappale 670 lato Nord-Ovest del locale produttivo.

L'impianto ad oggi presente sul compendio, è costituito da una tramoggia necessaria per la preparazione degli inerti e ubicata all'interno del locale, a questa si collega un nastro trasportatore ai silos presenti all'esterno per lo stoccaggio del calcestruzzo.

Qualora si andasse a rimuovere l'intero macchinario, si renderebbe in seguito necessario il ripristino di quella porzione di facciata che, per le esigenze produttive del periodo aveva necessariamente comportato l'adattamento del manufatto.

Il fabbricato, edificato nel 1977 (C.E n.42/77 – Agibilità 1985/1491), è una struttura di tipologia prefabbricata prettamente industriale, in laterocemento e acciaio, con tamponamento esterno in blocchetti di calcestruzzo bicolore fissati su cordolo di fondazione mentre la copertura è formata da travi a doppia pendenza e tegoli TT.

L'illuminazione naturale avviene in parte tramite serramenti in ferro vetrati posizionati lungo il perimetro delle pareti di tamponamento e in parte ricavata nella nervatura dei tegoli stessi.

La facciata interessata dal ripristino è quella prospiciente il torrente Belbo, lato Nord-Ovest, qui l'asportazione dei macchinari richiederebbe fondamentalmente il ripristino di una porzione della muratura di tamponamento e la posa di nuovi serramenti vetrati, la copertura non sembra essere stata manomessa mentre la pavimentazione interna in battuto di cemento richiederebbe una pulizia con asportazione dei residui dovuti alla lavorazione del prodotto.

2. Opere di ripristino

Per potere formulare una indicazione di costo per il rimaneggiamento della porzione di fabbricato in oggetto, si rende necessario intervenire con un computo lavori oltre al quale saranno aggiunti i relativi oneri alla sicurezza (calcolati sull'importo totale dei lavori) e oneri per la progettazione, direzione lavori e relative pratiche comunali.

Per questi ultimi l'incidenza è calcolata nella misura del 15% sull'importo complessivo per la progettazione e pratiche edilizie necessarie, mentre si utilizzerà una stima dell'10% per gli oneri sulla sicurezza, valutata in relazione ai rischi previsti all'attività di ripristino.

I prezzi delle lavorazioni sono prezzi medi di mercato e sono stati desunti dal *Prezziario della Regione Piemonte 2024*, approvato con D.G.R.n.9-8305 del 18/03/2024.

COSTO PONTEGGIO

Codice/	Descrizione lavorazione	Unita di misura	prezzo	totale
NP	Formazione di ponteggio (per il primo mese) completo, fornito e posto in opera con mantovane e basette, supporti, agganci, tavolato, fermapiede, schermature e modulo scala, realizzato con l'impiego di tubi e giunti e/o manicotti spinottati, compresi ogni altro onere e magistero per dare il lavoro finito, valutato per metro quadro di superficie asservita	140, 00 mq	€ 23,00	€ 3.220,00
P24.E62	Smontaggio di ponteggio completo e comprensivo di ogni onere	140, 00 mq	€ 3,61	€ 505,40
P24.E62.005	Nolo di piattaforma a pantografo, di tipo semovente elettrico, idoneo per lavori all'interno e all'esterno di capannoni, costruzioni etc, con piano di lavoro protetto da apposite barriere con estensione fino a 1,5 m dimensioni cesto 2,3m x 1,2 m	giorno	€ 78,28	€ 156,56
Totale				€ 3.881,96

COSTO DELLE RIMOZIONI E RIPRISTINO

Codice/	Descrizione lavorazione	Unita di misura	prezzo	totale
NP	Rimozione in facciata di strutture metalliche di qualsiasi natura, di tubazioni di componenti di impianto e di schermature di protezione compreso lo sgombero dei detriti con carico e trasporto ad impianto di trattamento autorizzato	110,00 Kg/mq	€2,80	€308,00
P05.A25.015	Fornitura blocchetti forati in cls certificati (REI180) delle dimensioni di cm 25x20x50 – faccia a vista colorati	30,00mq	€46,30	€1.389,00
NP	Posa dei blocchetti finitura faccia a vista comprensivi di malta per usi strutturali marcata CE, classe di resistenza secondo le indicazioni del progettista, stilatura dei giunti a filo esterno e pulizia finale	30,00mq	€80,00	€2.400,00
P08.B42	Fornitura di lastre trasparenti in policarbonato con film protettivo di polietilene, compreso il taglio su misura			
P08.B42.020	Spessore 5 mm	47,50 mq	€97,64	€4.637,90
A15.A25.005	Posa di lastre alveolari trasparenti in policarbonato per l'applicazione a serramenti interni od esterni, misurate in opera sul minimo rettangolo circoscritto, incluso il compenso per lo sfrido del materiale. Di varie dimensioni su telai in legno o ferro	47,50 mq	€10,14	€481,65
Totale				€9.216,55

- Totale complessivo intervento €13.098,51 + (Iva 22%) = **Euro 15.980,00**
- Costi Oneri sulla sicurezza (10%) = €1.310,00 + (Iva 22%) = **Euro 1.598,20**
- Costi di progettazione (15%) = €1.965,00 + (Iva 22%) = **Euro 2.397,30**

Costo totale dell'intervento di solo ripristino della facciata

Euro 19.975,50

3. Conclusioni

Quanto sopra, e per l'incidenza calcolata, si è fatto riferimento ad un mero ripristino della facciata allo status quo, ogni altro tipologia di intervento (scelta dei serramenti, tinteggiature, opere esterne alla facciata) o migliorie saranno funzionali all'attività che si insedierà.

Tanto si doveva in espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata.

Asti, 21 gennaio 2025

in fede

Architetto Valeria Gaggioli
