

TRIBUNALE DI FROSINONE

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
(CONSEQUENTE IL CROLLO DI PARTE DEL CAPANNONE)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n.229/08

G.E. Dr.ssa Ilaria PEPE

Creditore procedente:

BANCA DELLA CIOCIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

contro:

PARTE DEBITRICE ESECUTATA

TRIBUNALE DI FROSINONE
UFFICIO SEGRETERIA
06 OTT. 2012
L. Giudice
ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO TECNICO *geom. Riccardo Flandina* Via America Latina n.47 - 03100 Frosinone
tel. 0775 210435-328.1145675 – Email: studiotecnicoflandina@virgilio.it

TRIBUNALE DI FROSINONE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E.I. n.229/08

Promossa da: **BANCA DELLA CIOCIARIA** (avv. F. Arcese)

contro: **PARTE DEBITRICE ESECUTATA**

PREMESSA:

Con provvedimento del 18.07.2012, il G.E., a seguito dei danni verificatisi al capannone staggito (crollo della copertura a volta, recinzione, ecc.), causati dalla eccezionale nevicata dell'inverno scorso, mi affidava l'incarico di quantificare i lavori per la messa in sicurezza e di conseguenza valutare il bene all'attualità.

Al fine di assolvere al mandato affidatomi in data 18.04.2012, effettuavo il sopralluogo.

RISPOSTA AI QUESITI FORMULATI:

DANNI RISCONTRATI NEL CAPANNONE INDUSTRIALE SITO IN FERENTINO, S.S. CASILINA KM.68,500:

- Crollo della copertura a volta avente struttura portante in ferro e sovrastanti lastre in cemento amianto (eternit).
- Danneggiamento di parte della copertura a due falde avente struttura portante metallica coperta con pannelli tipo isopan.
- Danneggiamento della muratura portante nella zona uffici, della copertura e della pavimentazione.
- Danneggiamento degli impianti.
- Danneggiamento infissi.

STUDIO TECNICO *geom. Riccardo Flandina* Via America Latina, 47- 03100 Frosinone
tel. 0775 210435-328.1145675 – Email: studiotecnicoflandina@virgilio.it



- Crollo della recinzione, a protezione del lotto, in più punti.
- Crollo della tettoia adibita a parcheggio.

DESCRIZIONE E QUANTIFICAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI COSTI PER LA

MESSA IN SICUREZZA:

- Pulizia delle macerie riversatesi sulla pavimentazione del capannone e trasporto in discarica autorizzata.
- Smaltimento amianto secondo la vigente normativa.
- Smontaggio dei frontoni, delle gronde e dei tamponamenti danneggiati.
- Demolizione delle gronde e delle lastre di copertura.
- Smontaggio delle travi di copertura.
- Smontaggio dei tegoli di copertura previo inserimento dei dispositivi di messa in sicurezza dei pilastri in ferro danneggiati.
- Smontaggio carroponete e guide.
- Smontaggio pannelli di tamponamento.
- Noleggio gru e ponteggi.
- Frantumazione delle parti in conglomerato cementizio armato, taglio degli elementi in metallo con carico e trasporto in discarica autorizzata.
- Ripristino recinzione.
- Spese amministrative e tecniche consistenti in: autorizzazioni amministrative, progettazione, redazione del piano di sicurezza e coordinamento, direzione lavori, piano di lavoro e apposita certificazione comprovante l'avvenuta bonifica dei materiali da smaltire.

Considerate le superfici (circa mq.1770 di capannone e mq.185 di uffici) e l'altezza totale del capannone (ml.9,50), nonché i danni riscontrati, il costo complessivo dell'intervento per la messa in sicurezza, viene da me quantificato in **€.130.000,00** oltre I.V.A..

STUDIO TECNICO *geom. Riccardo Flandina* Via America Latina, 47- 03100 Frosinone
tel. 0775 210435-328.1145675 – Email: studiotecnicoflandina@virgilio.it

Concludo il presente punto evidenziando che i lavori di cui sopra, considerata l'estrema delicatezza e difficoltà, dovranno necessariamente essere affidati ad una ditta che offra le massime garanzie.

COSTI DI RIPRISTINO.

La quantificazione dei costi di ripristino si rende necessaria, perché gli stessi, unitamente agli oneri per la messa in sicurezza, dovranno essere detratti dal valore del lotto a suo tempo stimato.

I costi saranno quantificati sulla base dei seguenti criteri:

- I. La muratura perimetrale, non portante, è sostanzialmente in buone condizioni e, di conseguenza, assolve sufficientemente alla sua funzione.
- II. Essenzialmente l'intervento consisterà nella ricostruzione ex novo della struttura portante in metallo riguardante la porzione coperta a volta, per la quale si dovrà procedere alla sostituzione dei pilastri, delle capriate e del sovrastante manto di copertura. La superficie in pianta, da considerare ai fini della realizzazione della nuova struttura portante, è di circa mq.1.200,00
Ovviamente la nuova struttura dovrà essere calcolata e dimensionata in ossequio alle vigenti normative antisismiche.
- III. Si dovranno inoltre consolidare le murature danneggiate di parte del capannone e della zona uffici, unitamente al solaio di quest'ultima che presenta avvallamenti e cedimenti (gli uffici hanno una superficie di ca. mq.185,00).
- IV. Nei costi devono essere contemplati anche la revisione/sostituzione degli impianti danneggiati, degli infissi interni ed esterni e finiture varie.
- V. Il computo considera, inoltre, le spese di demolizione e trasporto a rifiuto in discarica autorizzata delle parti da demolire, le spese tecniche e

amministrative, gli oneri per la sicurezza, imprevisti, ecc., oltre ai costi necessari di ripristino e riparazioni della porzione di capannone ancora efficiente (circa mq.570,00).

Il costo onnicomprensivo, da detrarre al valore del lotto, viene da me stimato in €.550.000,00 oltre I.V.A..

RIFORMULAZIONE DEL LOTTO 1 ALLA LUCE DEI COSTI DA SOSTENERE.

<u>LOTTO 1:</u>							
<u>PIENA PROPRIETA'</u>							
<u>Beni in Ferentino, S.S. Casilina Km.68,500</u>							
Complesso industriale realizzato su area della superficie complessiva di mq.25.770 (tra coperto e scoperto) con entrostanti fabbricati: capannone di mq.1.770; uffici di mq.185 e sottostante magazzino di mq.185.							
<u>Identificazione catastale:</u>							
<u>N.C.E.U.</u>							
Foglio	Particella	sub.	descrizione	piano	categ.	vani/mq.	R.C.
9	272		capannone	T.-S1	D/1		8.883,06
	354						
<u>N.C.T.</u>							
9	354		fabb.urb.accet.			20	
9	272		ente urbano			9.510	
9	35		terreno			16.240	
Confini: S.S. Casilina, p.lle 36, 37, 117, 461, 411 del fg.9.							
STIMA						€. 1.478.000,00	
A detrarre costi messa in sicurezza (oltre IVA)						€. 130.000,00	
A detrarre costi di costruzione (oltre IVA)						€. 550.000,00	
<u>VALORE DEL LOTTO A BASE D'ASTA</u>						<u>in c.t.</u>	<u>€. 800.000,00</u>

Frosinone, ottobre 2012

Il C.T.U.

geom. Riccardo Flandina

Allegati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) istanza di liquidazione.

STUDIO TECNICO geom. Riccardo Flandina Via America Latina, 47- 03100 Frosinone
tel. 0775 210435-328.1145675 – Email: studiotecnicoflandina@virgilio.it