

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

CONCORDATO PREVENTIVO --- OMISSIS ---  
N. GEN. REP. **11/12**

**Giudice Dr. ENRICO QUARANTA**



## *RELAZIONE TECNICA DELLO STATO DI FATTO E VALUTAZIONE DEI DANNI*

*Tecnico incaricato: Arch. Barbara Izzi*

### **INDICE:**

a. PREMESSA.....	pag. 3
b. DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO .....	pag. 3
c. VALUTAZIONE DEI DANNI E DEL SOLAIO DI COPERTURA.....	pag. 6

## **ALLEGATI:**

- 1) RILIEVO FOTOGRAFICO
- 2) GRAFICI PIANO COPERTURA: STATO DI FATTO, CONI OTTICI IN SCALA 1:500
- 3) VERBALE DI SOPRALLUOGO
- 4) COMPUTO METRICO DEI LAVORI
- 5) ONORARIO, SPESE ALLEGATE E ALTRI DOCUMENTI RITENUTI NECESSARI

## Relazione

### **a. Premessa**

La sottoscritta **dr.ssa arch. Barbara Izzi**, con studio in Via B. Tanucci n.29 - Caserta (Ce), a seguito di nomina del 20.01.2022, dopo aver eseguito sopralluogo sui luoghi oggetto di valutazione, redige la presente relazione:

### **b. Descrizione dello stato di fatto.**

Il bene oggetto della valutazione è uno stabilimento industriale per la produzione di maglieria ed affini, che in fase di sopralluogo è risultato inattivo, ed è ubicato su un lotto di terreno facente parte dell'ex area Saint Gobain sito in Caserta al Viale delle Industrie.

L'immobile si presenta a forma parallelepipedo su tre livelli fuori terra, piano interrato con rampa di accesso garage e attività di servizio, piano rialzato per attività produttive, primo piano e secondo piano per attività laboratori ed uffici e copertura per impianti di servizio a tetto piano e più precisamente di mt. 50.00 x 50.00 con la presenza di n. 4 cavedi di mt. 10,5 x 10,5, per complessivi mq. 2.000 circa coperti per piano e collegati da due scale, un ascensore e un montacarichi e locale caldaia per la produzione del vapore e n. 5 impianti di climatizzazione per tutto il fabbricato e due compressori a vite per la produzione di aria compressa.

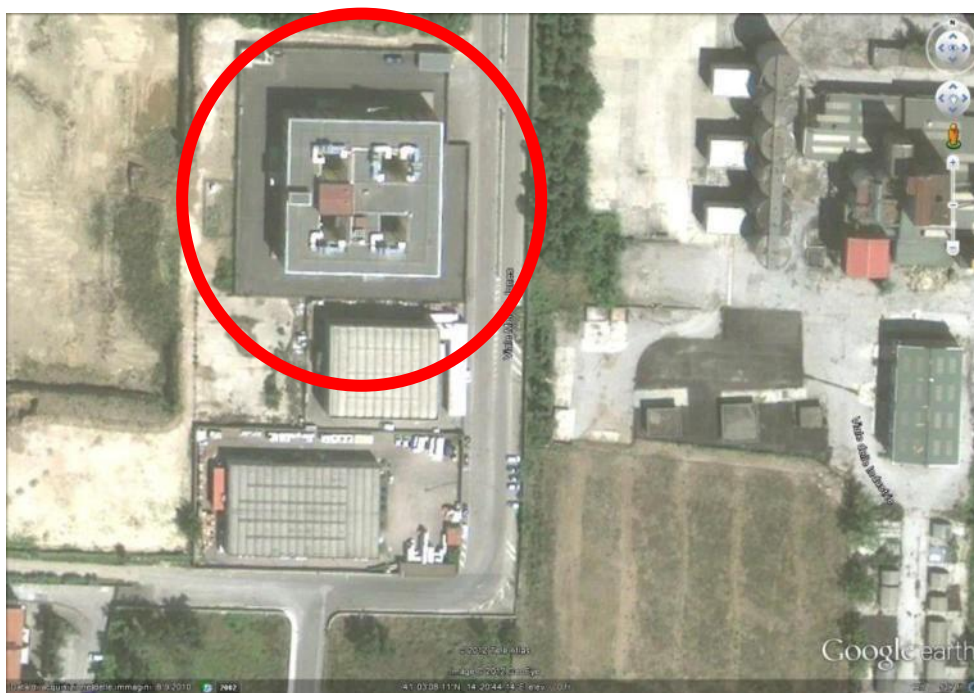


Fig. 1 Individuazione dell'opificio industriale in Caserta, zona ex Saint Gobain.

La struttura è stata realizzata in c.a. ed in parte prefabbricata; le murature interne per il piano interrato sono realizzate in blocchi di lapillo mentre per i piani in elevazione sono in mattoni forati.

Il vano scala è chiuso a facciata continua del tipo a montanti e traversi mentre la copertura, che risulta calpestabile, è realizzata con pannelli coibentati adatti all'isolamento termico con guaina bituminosa per impermeabilizzare, per far traspirare la superficie e per evitare le infiltrazioni d'acqua all'interno dell'edificio con conseguente creazione di muffe alle pareti. Il solaio di copertura inoltre, è di tipologia latero-cementizio con travetti di ripartizione, soletta di ripartizione e massetto di allettamento.



Al momento del sopralluogo, percorrendo il secondo piano del fabbricato, era evidente sia alle pareti perimetrali sia al soffitto, la formazione di macchie di umidità e la comparsa di aloni con conseguente distacco d'intonaco e pittura dovuti al degrado dell'impermeabilizzazione della copertura.



Ciò ha comportato lo sfarinamento e lo sgretolamento dell'intonaco del soffitto e conseguente sgocciolamento di acqua piovana sul pavimento comportando danni anche a quest'ultimo.





Percorrendo il solaio di copertura del fabbricato, si è riscontrato che la guaina bituminosa si è deteriorata, distaccandosi dagli strati inferiori e nelle sovrapposizioni e, in tali vuoti è percolata l'acqua piovana, causando i detti danni all'intonaco interno del solaio sottostante al piano secondo





### **c. Valutazione dei danni e del solaio di copertura**

Essendo, allo stato attuale, la guaina deteriorata in molte aree della copertura e le infiltrazioni d'acqua presenti su quasi tutta la superficie, occorre procedere con le lavorazioni necessarie per poter riparare i danni ed evitare una possibile compromissione della struttura portante. I lavori necessari sono stati stimati nel computo metrico allegato in **€. 89.817,99** comprensivi di DL, Collaudo e CILA, e consistono in:

- 1) rimozione della guaina bituminosa ammalorata per tutta la superficie della copertura praticabile così da evitare il ripetersi del fenomeno della percolazione in parti diverse da quelle in cui è avvenuto;
- 2) pulizia della superficie;
- 3) posizionamento di strato impermeabile bicomponente;

il tutto nei giorni di sicura assenza della pioggia.

Successivamente si procede a:

- 4) Rimozione dell'intonaco interno e della pittura nelle parti in cui si è ammalorato e per circa cm 30 intorno alla zona interessata;
- 5) Tempo di asciugatura delle parti esposte;
- 6) rifacimento dell'intonaco interno e della pitturazione.

A parere della scrivente, se i lavori descritti, necessari al ripristino dello stato dei luoghi, non vengono effettuati a breve termine, si potrebbe verificare che le aree di copertura, interessate dal deterioramento della guaina bituminosa, tendano ad aumentare esponenzialmente con conseguente incremento dei danni e aggiornamento della stima dei lavori necessari con aumento dei costi per la riparazione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

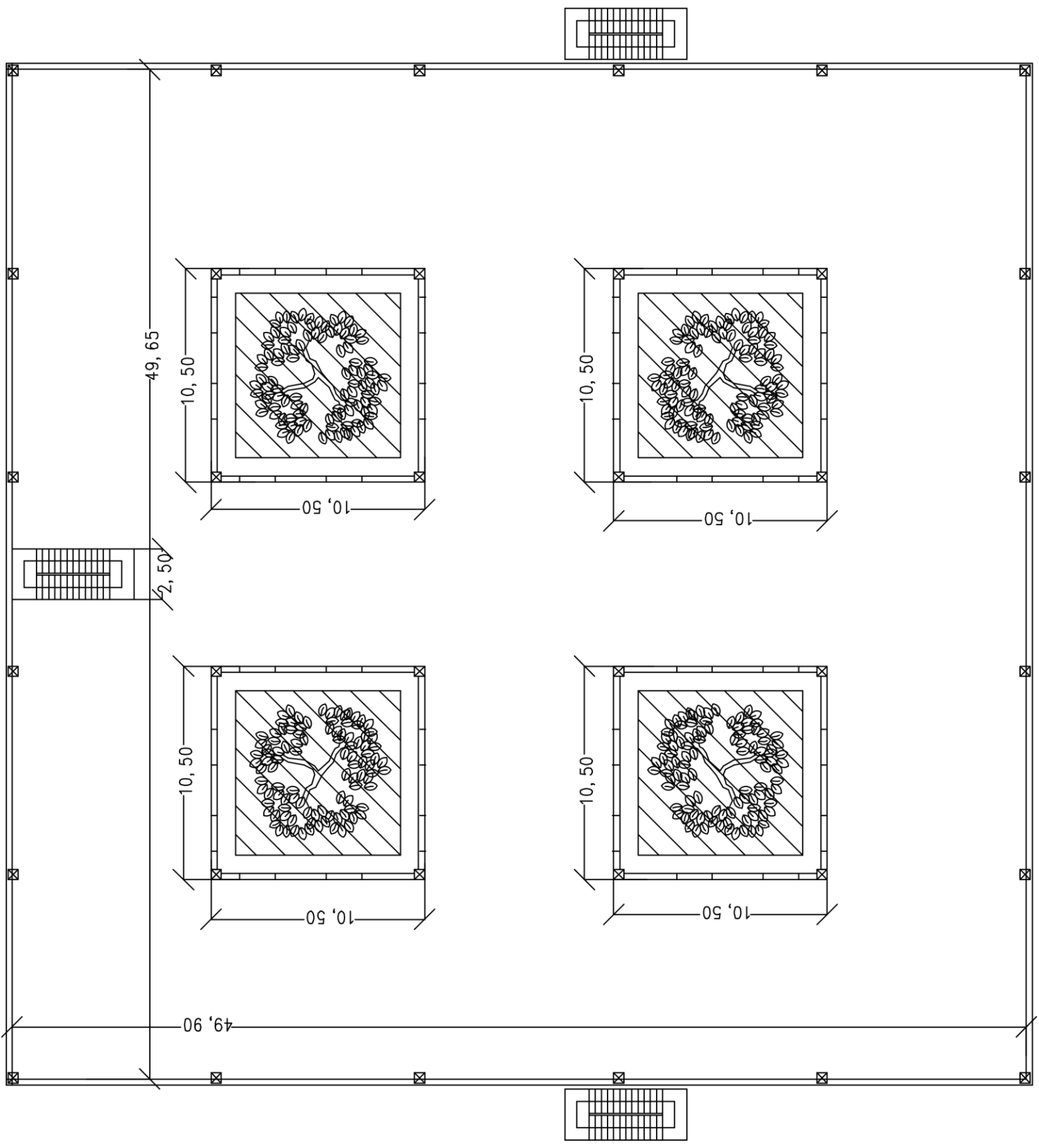
Per questo motivo, al fine di decrementare l'aumento dei costi dei lavori necessari, occorre nell'immediatezza porre in opera parti di guaina bituminosa ove la guaina è forata e provvedere a saldare nuovamente le parti che si sono dissaldate ed in particolare, il lavoro da svolgere sarà:

- 1) provvedere a rinsaldare le parti di guaina che si sono dissaldate;
- 2) coprire con strisce di guaina bituminosa da saldare a caldo le parti interessate dall'operazione precedente;
- 3) riparazione dei fori, prodotti dalla crescita di arbusti di piccola taglia, mediante la rimozione degli arbusti e la sarcitura degli stessi con materiale impermeabile e infine, con la chiusura dei fori mediante strisce di guaina bituminosa da saldare a caldo.

Il costo dei lavori di riparazione da porre in opera nell'immediatezza su tutta la superficie, ove necessari, sono stati stimati nel computo metrico allegato in **€. 13.114,24** comprensivi di DL, Collaudo e CILA.

Con tutto ciò si ritiene di aver adempiuto all'incarico ricevuto, si ringrazia la S.V.I. per la fiducia che si è voluta accordare alla sottoscritta, e si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

L' ESPERTO  
**Arch. Barbara Izzi**





## VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno 01.02.2022 alle ore 9.30 la sottoscritta \_\_\_\_\_ si è recata presso

l'immobile in Caserta, oggetto di Concordato Preventivo ai danni di

--- omissis --- N. Gen. Rep. 11/12 del Tribunale di S. Maria Capua

Vetere.

Erano presenti il Liquidatore Giudiziale Dott.ssa Carmela Cecere, la quale

accompagnava la scrivente alla visione dello stato dei luoghi, visto che si

era riscontrato che dal solaio di copertura vi erano delle perdite d'acqua che

interessavano il secondo piano.

Si è proceduto alla visione dei luoghi, al rilievo fotografico degli stessi nelle

zone interessate dal fenomeno e si è valutato lo stato di fatto.

Alle ore 10.10 si conclude la riunione.

LCS

IL CTU

Arch. Barbara Izzi

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI (RIFACIMENTO)	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	R.02.040.010.a	Spicconatura di intonaco a vivo di muro, di spessore fino a 5 cm, compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone e spazzolatura delle superfici. Spicconatura di intonaco a vivo di muro MISURAZIONI: solai a corpo 10%  SOMMANO mq	0,10	2019,04			201,90 201,90	€ 5,16	€ 1.041,80
2	R.02.090.030.e	Smontaggio del solo manto di copertura a tetto comprendente la cernita del materiale riutilizzabile e il calo in basso e avvicinamento al luogo di deposito provvisorio. Materiale leggero, con interposti strati a base bituminosa MISURAZIONI: solaio di copertura  SOMMANO mq		2019,04			2019,04 2019,04	€ 5,67	€ 11.447,96
3	E.12.050.035.b	Impermeabilizzazione di superfici in calcestruzzo eseguita con malta bicomponente elastica a base cementizia, inerti a grana fine, fibre sintetiche e resine acriliche in dispersione acquosa, rottura coesiva del prodotto secondo UNI 9532, applicata a spatola in due mani. Spessore finale pari a 3 mm rinforzato con rete in fibra di vetro resistente agli alcali MISURAZIONI: solaio di copertura  SOMMANO mq		2019,04			2019,04 2019,04	€ 30,71	€ 62.004,72
4	E.16.020.030.a	Intonaco civile liscio a tre strati, costituito da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato tirato in piano con regolo e frattazzo (arriciatura), ultimo strato di rifinitura con malta fine (colla di malta lisciata con frattazzo metallico o alla pezza), dello spessore complessivo non inferiore a 15 mm, eseguito con predisposte guide (comprese nel prezzo) su pareti o soffitti piani o curvi, interno o esterno. Su pareti interne con malta comune di calce e sabbia  MISURAZIONI: solai a corpo 10%  SOMMANO mq	0,10	2019,04			201,90 201,90	€ 24,91	€ 5.029,33
5	E.21.020.030.a	Tinteggiatura con pittura lavabile di resine sintetiche emulsionabili (idropittura), data a pennello o a rullo su pareti o soffitti, con tre mani a perfetta copertura, esclusa la preparazione degli stessi da conteggiarsi a parte. A base di resine viniliche  MISURAZIONI: solai a corpo 10%  SOMMANO mq	0,10	2019,04			201,90 201,90	€ 6,41	€ 1.294,18
6,00	NP01	Installazione cantiere, trasporto a rifiuto, nolo carro scala per il tempo occorrente al cantiere, pulizia cantiere, COSTI DELLA SICUREZZA MISURAZIONI:  SOMMANO a corpo	1,00				1,00 1,00	€ 5.000,00	€ 5.000,00
<b>TOTALE LAVORI euro</b>									<b>€ 85.817,99</b>
<b>Spese tecniche: CILA, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO</b>									<b>€ 4.000,00</b>
<b>TOTALE euro</b>									<b>€ 89.817,99</b>

Nr. Ord.	TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI (RIPARAZIONE)	MISURAZIONI:				Quantità	IMPORTI	
			Par.ug	Lung.	Larg.	H/peso		unitario	TOTALE
1	NP01	Sigillatura mediante strisce di guaina bitumosa a saldare a caldo, compreso di materiale di incollaggio a caldo, e manodopera formata per svolgere l'operazione. Il prezzo è svolto per tutta la superficie, considerando l'operazione da svolgersi solo ove necessario.  MISURAZIONI: solai a corpo		2019,04			2019,04		
		SOMMANO mq				2019,04	€ 6,00	€ 12.114,24	
		<b>TOTALE LAVORI euro</b>						<b>€ 12.114,24</b>	
		<b>Spese tecniche: CILA, DIREZIONE LAVORI, COLLAUDO</b>						<b>€ 1.000,00</b>	
		<b>TOTALE euro</b>						<b>€ 13.114,24</b>	