

---

**TRIBUNALE DI TERNI**  
**CIVILE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Esecuzione Forzata**

Promossa da:

**MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l.**  
**BARCLAYS BANK PLC**

Contro:

.....

**Lotto Appartamento**

N. Gen. Rep. **85/2011**  
Data udienza ex art. 569 c.p.c.:  
Giudice: **Dott. Barbieri Carmelo**  
Custode Giudiziario: **Dott. Liti Federico**

**RAPPORTO DI STIMA**

Tecnico incaricato: **Dott. Ing. Contessa Barbara**  
CODICE FISCALE: CNTBBR71H68L117J  
PARTITA IVA: 01323200558  
Con studio in: Voc. Termine, 12 - Stroncone

email: [barbara.contessa@virgilio.it](mailto:barbara.contessa@virgilio.it)



**Beni in Terni (Terni)**

Via Fratelli Rosselli n. 1

**Lotto: Appartamento****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**  
appartamento sito in via Fratelli Rosselli, n°1 – 05100 Terni**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Terni (Terni), in Fratelli Rosselli, n°1.

Il bene oggetto della presente stima è sito nel Comune di Terni, in Via Fratelli Rosselli n. 1: appartamento ad uso di civile abitazione, posto su un unico livello, indicato come PIANO SECONDO, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Fg. 110 - p.lla 313, sub. 13.

Confini, in genere: proprietà Federici Franco – Federici Luigi – Federici Rita.

L'edificio nel quale si trova l'immobile oggetto di stima si sviluppa su tre livelli. Tale fabbricato è costituito da una struttura portante verticale tipo muratura di blocchi artificiali e una struttura portante orizzontale in latero - cemento. La copertura è invece definita da elementi in legno, caratterizzata da 4 capriate. In occasione del primo sopralluogo (effettuato alla data del 02.12.2011) è stato riscontrato un disallineamento della linea di colmo della copertura dell'unità immobiliare oggetto di perizia; poiché in tale occasione non è stato possibile accedere al sottotetto, è stato effettuato un secondo accesso, in data 11.01.2012, in occasione del quale sono stati riscontrati gravissimi problemi di natura statica legati alle precarie condizioni di alcuni elementi strutturali portanti della copertura stessa. Alla luce di ciò si è richiesta la nomina dell'Ing. Giovanni Moscato, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni con n° A 1097, in qualità di consulente strutturale, che in data 12.01.2012 ha eseguito un sopralluogo con la finalità di valutare le condizioni tecnico – funzionali della struttura portante della copertura del sopra citato fabbricato.



L'appartamento in oggetto è composto da:

Ingresso con corridoio dal quale si accede direttamente ad un soggiorno comunicante con la cucina; tale corridoio si snoda per tutto l'immobile e dà accesso sul lato destro a numero 3 locali; sul lato sinistro si ha un secondo accesso alla cucina, un locale ad uso servizi igienici ed un ulteriore locale. In posizione terminale rispetto al corridoio si trova un piccolo locale adibito a ripostiglio.

L'abitazione è dotata di n. 2 balconi: uno con affaccio sulla corte interna del fabbricato (con una superficie utile di circa 4,30 mq) al quale è possibile accedere sia dalla cucina che dal soggiorno; il secondo balcone (sempre con una superficie utile di circa 3,30 mq) affaccia sulla strada principale, via Fratelli Rosselli, con accesso dal primo locale sulla destra del corridoio.

L'appartamento, che come detto è posto su un unico livello, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 150,00 mq.

L'accesso alla proprietà, solo pedonale, avviene tramite un camminamento che dalla strada principale, via Fratelli Rosselli, costeggia il fabbricato e conduce al vano scala di accesso all'immobile.

Identificato al catasto fabbricati: foglio 110 mappale 313 subalterno 13, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 8, posto al piano 2 – rendita: 888,31.

Coerenze: Confini, in genere: proprietà Federici Franco – Federici Luigi – Federici Rita, salvi altri.

Caratteristiche zona: centrale degradata

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe Industriali/Residenziali/Commerciali.

Attrazioni paesaggistiche: Cascata delle Marmore .

Attrazioni storiche: Archeologiche.



Principali collegamenti pubblici: Servizio Bus , Stazione Ferroviaria , Raccordo autostradale Terni – Orte, Raccordo Terni – Rieti , Servizio Taxi Stazione Centrale 0.7 Km, Servizio Bici Comunali 0.6 Km

Servizi offerti dalla zona: Scuola (Scuola Professione), Locali di ristoro (bar, pizzerie), Attività Commerciali.

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da inquilini con contratto di affitto del tipo 4+4 per l'importo di 350,00 € stipulato in data 01-04-2010 con scadenza il 31-03-2014, registrato a Terni in data 09-04-2010 ai nn 2080

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.**

In data 2 dicembre 2011, cioè al momento del primo accesso ai locali, il bene è risultato inoccupato e quasi del tutto privo di arredi, fatta eccezione per la presenza di alcuni armadi nelle camere e mobilio vario nel tinello e nella cucina. Anche se libero è stato verificato in tale occasione che sull'appartamento risulta attivo un contratto di locazione, come sopra dettagliato.

In data 11 gennaio 2012, invece (cioè in occasione del secondo accesso ai locali ed al sottotetto) il bene risulta occupato da inquilini e completamente arredato.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

##### 4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

##### 4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

##### 4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

##### 4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



## 4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva a favore di **BARCLAYS BANK PLC** contro ..... derivante da 0176 Concessione a garanzia di mutuo fondiario registrato Terni in data 01/09/2009 ai nn. 6428/IT iscritto/trascritto a Terni in data 02/09/2009 ai nn. 10769/2017.

Importo ipoteca: **€ 250.800,00**

Importo capitale: **€ 167.200,00**

BARCLAYS BANK PLC nella qualità di procuratore di MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL

### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di **MERCURIO MORTGAGE FINANCE SRL** contro .....

### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

### 4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

### Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nel fabbricato oggetto di perizia non risulta stipulato – al momento della effettuazione degli accessi ai luoghi – nessun accordo per la suddivisione delle spese condominiali.



Non sono state individuate spese ed oneri gravanti sul bene antecedenti la perizia; avendo però riscontrato in sede di sopralluogo uno stato di precaria efficienza statica della copertura, sono state individuate – da parte dell'esperto strutturista – delle spese per il ripristino dell'idoneità statica della stessa, stimate per euro 86.933,62

Tramite la successiva determinazione delle tabelle millesimali si è arrivati alla imputazione della quota parte imputabile alla singola unità immobiliare. La quota imputata all'appartamento in oggetto, che rimarrà a carico del futuro acquirente, è stata stimata in euro 8.691,62

### **Avvertenze ulteriori**

Da ricerche effettuate presso la cancelleria civile contenzioso, esaminato il registro generale informatico degli affari civili contenziosi, il Tribunale di Terni ha certificato che alla data del 17 Gennaio 2012 a nome del soggetto esecutato risulta pendenti il seguente procedimento:

- 300/2010 iscritto in data 08/02/2010 assegnato alla sezione 01 relativo alla causa tra le parti:

ATTORE PRINCIPALE: Federici Enrico (Avv. Caffarelli Serenella)

CONVENUTO PRINCIPALE: .....

Ruolo dei procedimenti speciali sommari

Materia: Procedimenti cautelari in genere (altri)

Oggetto: Altri procedimenti cautelari

Fissato per l'udienza del giorno: 12/03/2012

con stato: Attesa esito udienza di comparizione

Giudice istruttore: Montanaro Mario

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** Federici Pietro

Federici Ennio dal **12/04/1960 ante ventennio** al In forza di Licenza di costruire La ditta fratelli Federici riceve autorizzazione dal comune di Terni in data 12/04/1960 di effettuare i lavori di modifica del proprio laboratorio in Via Fratelli Rosselli, 1.



**Titolare/Proprietario:** Federici Pietro dal **27/04/1998** al In forza di atto di divisione trascritto a Conservatoria registri immobiliari in data 27/04/1998 ai nn. 4755/3968

atto di divisione del 27/04/1998 n° 105780 di rep. del notaio Fulvio Sbrolli di Terni

**Titolare/Proprietario:** Federici Luigi

Federici Franco

Federici Rita dal **12/09/1999** al In forza di denuncia di successione trascritto a Terni - Agenzia del Territorio in data 05/02/2003 ai nn. 1361/996

Successione in morte di Federici Pietro apertasi il 12/09/1999 e trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di terni il 04/05/2000 nr. 4457/3010; di nuovo trascritta il 08/09/2000 nr. 8888/5974 per errati dati anagrafici nella precedente; ancora trascritta presso l'agenzia del territorio di Terni il 05/02/2003 nr. 1361/996 per intervenuto testamento del notaio Carlo Filippetti di Terni la porzione immobiliare in oggetto passava in proprietà a Federici Luigi nato a Terni il 04/04/1943 c.f. FDRLGU43D04L117X; Federici Franco nato a Terni il 02/07/1952 c.f. FDRFNC52L02L117A; Federici Rita nata a Terni il 16/02/1941 c.f. FDRRT41B56L117S per la quota di 1/3 ciascuno. In data 26/08/2009 con atto nr. 1208/916 di rep. del notaio Francesca Romana Perrini di Narni, trascritto presso l'agenzia del territorio di Terni il 01/09/2009 nr. 10759/7058 veniva tacitamente accettata l'eredità lasciata da Federici Pietro.

**Titolare/Proprietario:** ..... dal **26/08/2009** alla data attuale, in forza di atto di compravendita trascritto a Terni - Agenzia del Territorio in data 01/09/2009 ai nn. 10760/7059

Atto di compravendita del 26/08/2009 nr. 1208/916 di repertorio del Notaio Francesca Romana Perrini di Narni



**7. PRATICHE EDILIZIE:****Identificativo:** Prot. 6615 del 12/04/1960

Intestazione: Ditta Fratelli Federici

tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Lavori di modifica del proprio laboratorio (ad uso laboratorio ed esposizione mobili).

Presentazione in data 27/02/1960 al n. di prot. 6615

Rilascio in data 12/04/1960 al n. di prot. 6615

Smontaggio del capannone esistente e ricostruzione del medesimo su due piani con ossatura in cemento armato; solai in SAP; copertura a terrazza non praticabile; tamponatura con foratoni in piano; pavimento in mattonelle.

**Identificativo:** Prot. 43022/86 Pratica n. 8153/ID 11903

Intestazione: Federici Pietro

tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: Ampliamento appartamento ubicato al piano secondo

Presentazione in data 01/09/1986

Rilascio in data 15/01/1997 al n. di prot. 43022/86

La pratica in oggetto è riferita alla concessione edilizia in sanatoria per le opere abusive eseguite in Via Fratelli Rosselli, n.1 foglio 110 part.IIe 313/311 consistenti in Ampliamento appartamento ubicato al piano secondo.

Alla stessa data del 01/09/1986 sono state presentate dal sig. Federici Pietro altre due domande di concessione edilizia in sanatoria relativamente al fabbricato in oggetto:

Pratica n. 8153/ID11901 Prot. n.43022/86 per le opere abusive eseguite in Via Fratelli Rosselli, n.1 foglio 110 part.IIe 313/311 consistenti in Ampliamento appartamento ubicato al piano primo;

Pratica n. 8153/ID11902 Prot. n.43022/86 per le opere abusive eseguite in Via Fratelli Rosselli, n.1 foglio 110 part.IIe 316/320 consistenti in Ampliamento appartamento ubicato al piano terra.



Come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Terni, per l'immobile in oggetto non è stata mai presentata richiesta di rilascio di agibilità (o abitabilità).

La situazione è comunque sanabile con la semplice richiesta di rilascio di Certificato di Agibilità presso i competenti uffici comunali di Terni.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 1/2004, il certificato di agibilità attesta che l'opera realizzata corrisponde al progetto comunque assentito, dal punto di vista dimensionale, della destinazione d'uso e delle eventuali prescrizioni contenute nel titolo abilitativo o negli atti di assenso o autorizzazioni rilasciate, nonché attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità degli edifici, di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

## **8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **8.1 Criterio di stima:**

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto riferito alla data della stesura della presente Consulenza.

Premesso ciò e visto che sul mercato sono disponibili indicazioni significative sui prezzi unitari riferiti a beni con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili o assimilabili a quello da valutare per struttura, tipologia edilizia, consistenza, rifiniture, stato di conservazione e manutenzione, ampiezza dei vani, estetica, si è ritenuto opportuno adottare il CRITERIO DI STIMA A VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.

Questo procedimento si basa sul confronto e perciò ha richiesto l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro la quale collocare il bene oggetto di stima.

I dati utilizzati per la comparazione sono stati i seguenti.

Nel "Listino dei Prezzi degli Immobili" redatto dalla Borsa Immobiliare Umbria in collaborazione con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Perugia" e con la "Camera di Commercio Industria Artigianato e



Agricoltura di Terni" riferito al III trimestre 2011 le quotazioni afferenti agli immobili assimilabili a quello da valutare per abitazioni, con stato di conservazione abitabile, poste alla Zona Semi-Periferia di Terni tra € 800,00 al mq ed € 1000,00 al mq di superficie commerciale.

Altri dati di mercato a disposizione, di una certa importanza, giacché formulati in maniera obiettiva, sono quelli indicati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio che relativamente alla tipologia Abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale e con epoca di riferimento del III semestre 2011 propone prezzi di mercato variabili tra € 980,00 ed € 1.200,00 al mq di superficie lorda.

Come ulteriore dato di riferimento sono state utilizzate le informazioni ricevute dall'Agenzia Immobiliare "Il Cerchio" di Terni che individua in € 800 al mq di superficie lorda commerciale il valore di mercato.

Dal quadro mercantile rappresentato, in considerazione delle peculiarità dell'immobile da stimare e del suo stato di conservazione la scelta dello scrivente si pone quindi in una forbice (giustificata ed obiettiva) compresa tra € 1.300,00 al mq ed Euro 1.700,00 al mq.

Nell'ambito di tale forbice obiettiva si può inserire il giudizio strettamente personale dello scrivente che, in considerazione dell'andamento del segmento di mercato di cui l'immobile fa parte, della conoscenza di ulteriori quotazioni di beni simili, anche se non ufficiali, ed in considerazione delle peculiarità dell'immobile in argomento, ritiene ragionevole adottare per l'immobile pignorato un valore unitario a mq di superficie commerciale di € 850,00

## 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Terni, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Terni, Uffici del registro di Terni, Ufficio tecnico di Terni, Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare Agenzia Immobiliare "Il Cerchio"



**8.3 Valutazione corpi:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
		<b>150,00 mq</b>	<b>850,00 €/mq</b>	<b>126.650,00 €</b>

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per la immediatezza della vendita giudiziaria (come da disposizioni del G.E.):	€ 18.997,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Quota parte dei lavori per la manutenzione straordinaria della copertura (a detrarre)	€ -8.691,62

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **98.960,88**



**TRIBUNALE DI TERNI**

CIVILE

Esecuzione Forzata

**MERCURIO MORTGAGE FINANCE S.r.l.**  
**BARCLAYS BANK PLC**

Contro

.....

N. Gen. Rep. 85/2011

Giudice: dott. BARBIERI CARMELO  
Custode Giudiziario: dott. FEDERICO LITI

**ELABORATO PERITALE**

ALLEGATO

1

ATTO DI PIGNORAMENTO

*Tecnico incaricato: ing. CONTESSA BARBARA*

*Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Terni al n. A911*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Terni al n. 897*

*C.F. CNTBBR71H68L117J - P.I. 01323200558*

*Con studio in Stroncone (Terni), Voc. Termine, 12*

*Tel: 0744.60634*

*Fax: 0744.60634*



*email: [barbara.contessa@virgilio.it](mailto:barbara.contessa@virgilio.it)*

REGIONE UMBRIA

PROVINCIA DI TERNI

COMUNE DI TERNI

PERIZIA TECNICA

OGGETTO: VALUTAZIONE SULLA EFFICIENZA STATICA DELLE STRUTTURE  
DI UN FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO

LOCALITA': VIA FRATELLI ROSSELLI, 1

PROCEDIMENTO CIVILE: R.G.C. N°85/11

FEBBRAIO 2012

Dott. Ing. Giovanni Moscato

STUDIO TECNICO DOTT. ING. GIOVANNI MOSCATO  
VIA MAGENTA, 15 - 05100 (TR) - TEL. 9399657405 - 0744423686

Indice:

1. Premessa
2. Analisi stato attuale del fabbricato
3. Stima dei lavori di ripristino - adeguamento
4. Conclusioni

Allegati:

1. Allegato A: Rilievo strutturale stato attuale- planimetria
2. Allegato B: Rilievo strutturale stato attuale – particolare
3. Allegato C: Computo Metrico Estimativo dell'intervento di adeguamento della copertura

## PERIZIA TECNICA

### 1. PREMESSA

Su mandato del Giudice Dott. Carmelo Barbieri e segnalazione dell' Ing. Barbara Contessa, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura giudiziaria R.G.C. N°85/11, in data 30 gennaio 2012, il sottoscritto Dott. Ing. Giovanni Moscato, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni con il n° 1097, con studio in via Magenta, 15 (TR), ha dato inizio ad una serie di sopralluoghi al fine di valutare l'efficienza statica della struttura del fabbricato posto in via Fratelli Rosselli 1, presso il comune di Terni censito presso l'Agenzia del Territorio al foglio 110 Particella 313, all'interno del quale è presente l'appartamento oggetto di contenzioso tra le parti Mercurio Mortgage Finance s.r.l. e il Sig. ....

Scopo del presente studio sarà quindi, in primo luogo, quello di verificare la staticità del fabbricato nel suo complesso e in una fase successiva, se necessario, quantificare in termini economici le lavorazioni indispensabili al fine di sanare le condizioni di criticità emerse durante i sopralluoghi.

### 2. ANALISI STATO ATTUALE DEL FABBRICATO

L'edificio in oggetto si sviluppa su tre livelli, piano terra, piano primo e piano secondo ed è costituito da un corpo principale (abitazioni) di dimensioni 11 x 25m ed un corpo contiguo ad uso vano scale. Il piano terra di tale fabbricato ha come destinazione urbanistica un uso

commerciale con una altezza netta di circa 3.50m, mentre il piano primo e secondo hanno una destinazione ad uso civile abitazione con altezza netta di circa 3.00m. Tale fabbricato, risalente agli anni 60, è costituito da una struttura portante verticale in muratura di blocchi artificiali con spessore medio 40cm e una struttura portante orizzontale in latero - cemento con h=25cm. La copertura, posta al di sopra di un solaio di plafone in latero - cemento, è definita da elementi in legno, caratterizzata da 4 capriate costituite da elelemnti di dimensioni 20 x 20cm (catena) e 16 x 16cm (puntoni - monaco - saetta). E' presente una orditura di arcarecci principali paralleli alla linea di colmo costituiti da elementi 14 x 14cm (int. 170cm), una secondo orditura perpendicolare costituita da arcarecci 12 x 12cm (int. 112cm) e una orditura di travicelli secondari di dimensione 8 x 8cm (int. 70cm). Al di sopra di tale struttura portante infine è posizionato direttamente il manto di copertura definito da tegole di tipo "marsigliese".



Foto. 1



Foto. 2

Lo stato attuale della struttura si presenta così come di seguito descritto:

- Corpo di fabbrica principale e vano scala

Da una prima analisi visiva il corpo di fabbrica principale si presenta in un modesto stato di conservazione sia dal punto di vista statico che tecnico - funzionale. Sia al piano terra (commerciale) che negli appartamenti visionati dal sottoscritto, ai piani superiori non sono riscontrabili evidenti tracce di instabilità (si fa presente comunque che un appartamento visionato è stato oggetto recentemente di interventi di manutenzione ordinaria).

Per quanto riguarda il corpo scala, sempre a parere dello scrivente, nonostante la presenza di modestissime lesioni sulle pareti verticali portanti, recuperabili con semplici interventi di manutenzione ordinaria, non sono state rilevate condizioni tali da poter mettere a rischio la stabilità del corpo di fabbrica e quindi la pubblica e privata incolumità.

- Copertura del copro di fabbrica principale (vedi Allegato A e B)

Sicuramente ben diversa è la situazione della copertura del corpo di fabbrica principale che da un punto di vista strutturale versa in condizioni tecnico – funzionali decisamente precarie.



Foto. 3

Da una prima analisi visiva si rileva come le strutture lignee portanti versano in uno stato di completo degrado con evidenti tracce di cedimenti e fessurazioni su numerosi elementi trave. Infatti, oltre a notare un evidente stato deformativo, con eccessiva freccia, di alcune travi si notano anche diverse fratture che, inevitabilmente, riducono le caratteristiche meccaniche di resistenza, portando le travi stesse in uno stato non più idoneo a resistere ai carichi sovrarastanti.

La capriata n°1 che si incontra entrando nell'ambiente sottotetto si presenta inoltre completamente fuori asse (Foto 7) a causa dell'inserimento in prossimità della stessa, in maniera forzata, di un armadio che ha determinato anche lo spostamento in direzione verticale della trave di colmo. Per quanto riguarda invece le capriate n°2 e n°3 le stesse, come del resto tutto l'apparato ligneo, versano in condizioni chimico – fisiche precarie a causa di una intensa attività di agenti parassitari che hanno portato ad un inevitabile abbattimento delle caratteristiche meccaniche e di resistenza degli elementi strutturali. La capriata n°4, infine, si presenta con l'elemento catena completamente fessurato e fratturato (Foto. 6).

Tali situazioni sono comunque presenti su quasi tutti gli elementi travi che costituiscono la struttura portante della copertura, in particolar modo su alcune travi principali 14 x 14cm e su alcuni elementi dell'orditura secondaria (Foto. 5.)



Foto. 4

Si fa presente infine come, a parere dello scrivente, tutti gli elementi strutturali ad eccezione dei travicelli 8 x 8cm, siano sottodimensionati rispetto alle luci, agli interessi e ai carichi gravanti su di essi. A conferma di ciò nel corso degli anni per far fronte agli evidenti cedimenti ed alle eccessive deformazioni delle travi lignee sono stati posti in opera degli elementi verticali. Questi elementi, aventi la funzione di "puntelli" poggiano sul solaio di calpestio (solaio di plafone) che, se da un lato hanno sicuramente offerto un aiuto alle travi, dall'altro hanno generato una serie di carichi concentrati di notevole entità gravanti sul solaio sopra citato che potrebbero mettere a rischio le condizioni statiche dello stesso.



Foto. 5



Foto. 6



Foto. 7

### 3. STIMA DEI LAVORI DI RIPRISTINO - ADEGUAMENTO

Valutata la situazione in cui versa la struttura della copertura lignea, studiato il comportamento strutturale della stessa alla luce anche della nuova normativa sulle costruzioni (NTC 2008), al fine di eliminare completamente qualsiasi rischio per la pubblica e privata incolumità e riducendo nel contempo qualsiasi aggravio di sollecitazioni sulle murature portanti verticali, considerato che il fabbricato ha ormai una età di circa 50 anni, il sottoscritto Ing. Moscato ha optato per un completo rifacimento della copertura con l'utilizzo di materiali più leggeri e maggiormente consoni a un intervento di adeguamento/consolidamento.

La scelta progettuale si è quindi indirizzata all'utilizzo di capriate in acciaio (in sostituzione di quelle pre-esistenti lignee ammalorate) costituite da elementi HE 160 A e alla posa in opera di una sola orditura di arcarecci, sempre in acciaio, e disposti parallelamente alla linea di colmo

costituiti da elementi HE 140 A (int.100). Al disopra di tale orditura, infine, saranno posti in opera dei tavelloni di spessore 4cm completati da un getto superiore in cls. più la stesura di una guaina impermeabilizzante e dal manto di copertura.

Come prescritto da tutte le norme antisismiche in essere, verranno, in ultimo, posti in opera degli elementi in acciaio lungo tutto il perimetro della copertura con la funzione di cerchiatura – cordolo per donare alla struttura sottostante quella funzione scatolare che è indispensabile all'assorbimento delle sollecitazioni orizzontali dovute al sisma.

Dal punto di vista economico è stato eseguito un computo metrico estimativo, mediante l'utilizzo del Prezziario Regionale Ufficiale 2010 per l'esecuzione delle opere sopra descritte, suddivise di seguito in macro interventi, ma definite nel dettaglio nell'Allegato C:

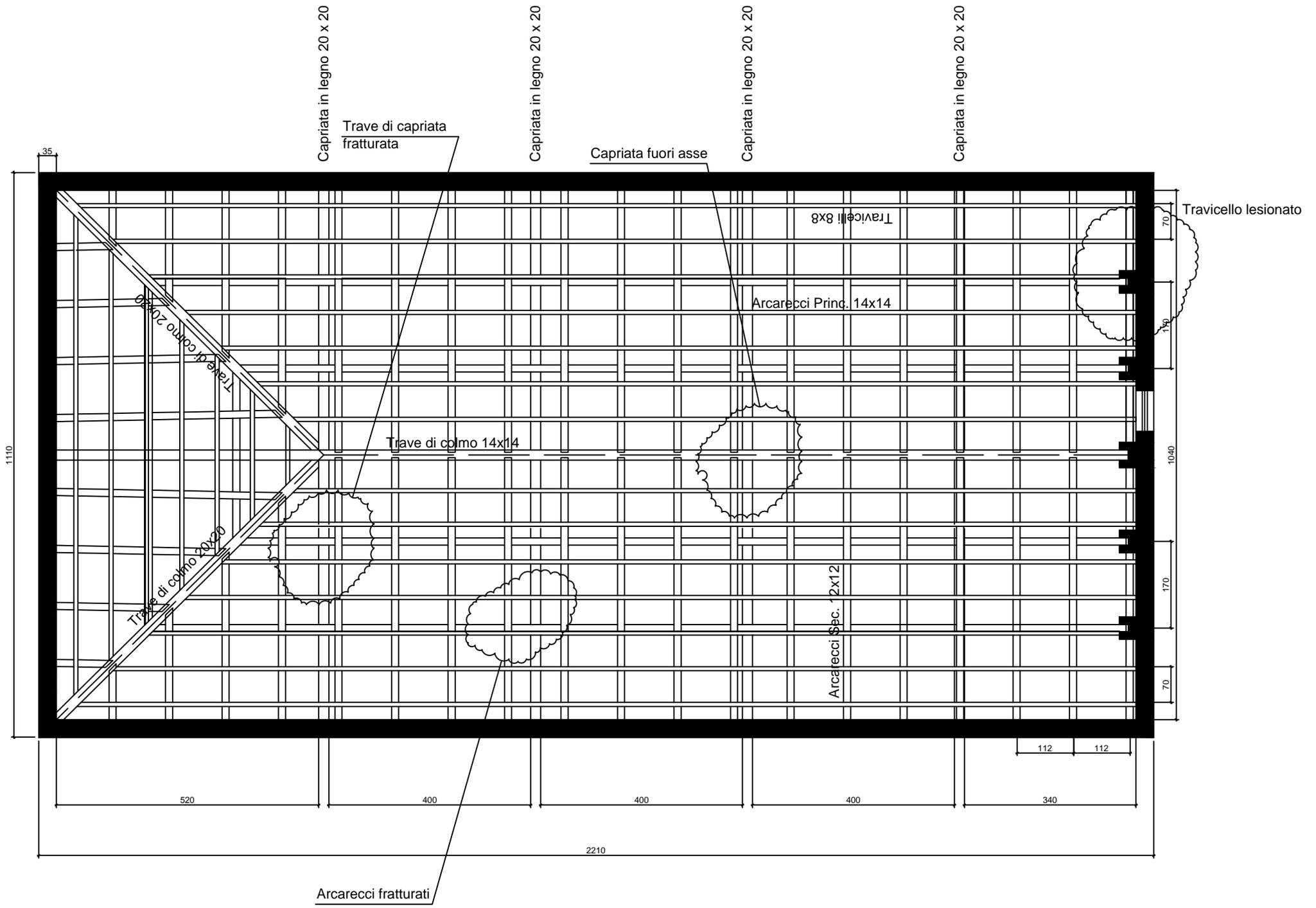
1) Opere di rimozione della copertura esistente lignea.....	€ 14.603,46
2) Realizzazione di nuova copertura in acciaio.....	€ 58.565,04
3) Ponteggio indispensabile per la realizzazione delle opere.....	<u>€ 5.862,06</u>
Tot. lavori	€ 79.030,56

#### 4. CONCLUSIONI

I risultati che sono emersi dalle indagini e dagli studi effettuati mostrano come il dissesto strutturale evidenziato e segnalato dall'Ing. Barbara Contessa è effettivamente in essere e necessita inevitabilmente di un ripristino delle condizioni di stabilità statica essenziali per la pubblica e privata incolumità. Alla luce di quanto sopra quindi, è stata definita un'ipotesi progettuale con lo scopo di sanare le condizioni precarie della struttura, ridurre il più possibile i carichi sui pannelli murari esistenti e adeguare gli elementi strutturali alle nuove norme antisismiche (NTC 2008). **Tale intervento ammonta quindi a €. 79.030,56 oltre l'IVA valutata al 10%, come per gli interventi di manutenzione, per un importo finale complessivo pari a €. 86.933,62 al netto delle spese tecniche da valutare in un secondo momento.**

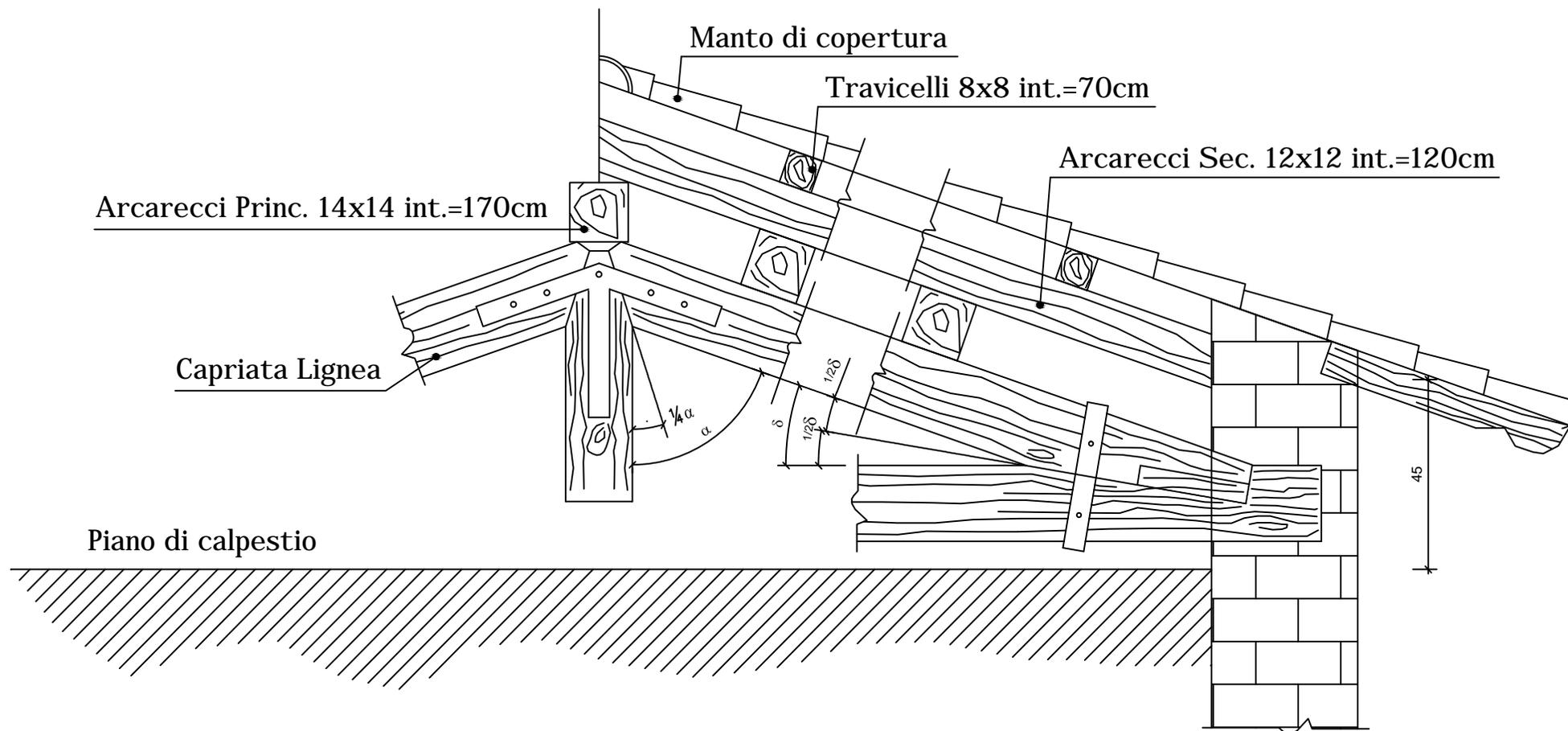
Terni, 20 febbraio '12

Dott. Ing. Giovanni Moscato



# PARTICOLARE STRUTTURA COPERTURA

(1:10)



**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

<b>N.R.</b>	<b>ARTICOLO</b>	<b>DESCRIZIONE E COMPUTO</b>	<b>U.M.</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>PREZZO</b>	<b>IMPORTO</b>
1	2.5.10	1 OPERE DI RIMOZIONE Scomposizione di solo manto di tetto. Area copertura amplificata del 30% per pendenza 23x12x1,3		358,80		
		Sommano 2.5.10	mq	<u>358,80</u>	€ 18,70	€ 6.709,56
2	2.5.30	Scomposizione della piccola orditura secondaria di tetto in legno. 23x12		276,00		
		Sommano 2.5.30	mq	<u>276,00</u>	€ 13,00	€ 3.588,00
3	2.5.40	Scomposizione della grossa orditura di tetto in legno. 23x12		276,00		
		Sommano 2.5.40	mq	<u>276,00</u>	€ 15,00	€ 4.140,00
4	2.4.140	Smontaggio e rimozione di canali di gronda. (23x2)+(12x2)		70,00		
		Sommano 2.4.140	m	<u>70,00</u>	€ 2,37	€ 165,90
		Sommano 1 OPERE DI RIMOZIONE				<u>€ 14.603,46</u>
5	11.1.30.0	2 NUOVA COPERTURA Manufatti in acciaio per travi e pilastri in profilati composti saldati. 3) In acciaio Fe 510 B. Realizzazione di 4 capriate in acciaio (2400Kg/cad) 2400x4		9.600,00		
		Sommano 11.1.30.0/3) In ac	kg	<u>9.600,00</u>	€ 2,37	€ 22.752,00
6	11.1.30.0	Manufatti in acciaio per travi e pilastri in profilati composti saldati. 3) In acciaio Fe 510 B. Arcarecci HE 140 A Travi di colmo HE 140 A		5.300,00		
		Sommano 11.1.30.0/3) In ac	kg	<u>5.300,00</u>	€ 2,37	€ 12.561,00
7	4.9.30.0	Pianellato o tavellonato sottostante al manto di copertura. 6) Con tavelle e cemento bianco dosato a q.li 3 di cemento 325. 23x12		276,00		
		Sommano 4.9.30.0/6) Con t	mq	<u>276,00</u>	€ 19,60	€ 5.409,60
		A Riportare:				€ 40.722,60

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

<b>N.R.</b>	<b>ARTICOLO</b>	<b>DESCRIZIONE E COMPUTO</b>	<b>U.M.</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>PREZZO</b>	<b>IMPORTO</b>
		Riporto:				€ 40.722,60
8	4.5.20	Cordolo sommitale realizzato mediante cerchiatura in profilato metallico. (23x2)+(12x2)		70,00		
		Sommano 4.5.20	m	70,00	€ 54,00	€ 3.780,00
9	5.2.71.0	Gronda di zampini singoli in legno o prefabbricati. 3) Con zampini in calcestruzzo. (22x0,4)x2 12x0,4x2		17,60 9,60		
		Sommano 5.2.71.0/3) Con z	mq	27,20	€ 145,00	€ 3.944,00
10	7.1.10	Spianatura di malta in preparazione del piano di posa. 23x12		276,00		
		Sommano 7.1.10	mq	276,00	€ 8,10	€ 2.235,60
11	7.1.20	Spalmatura di primer bituminoso. 23x12		276,00		
		Sommano 7.1.20	mq	276,00	€ 1,19	€ 328,44
12	4.9.40.0	Riparazione di manto di copertura di tetti in tegole di cotto. 2) Riparazione di manto di copertura c...stituzione fino al 40% di tegole nuove. 23x12		276,00		
		Sommano 4.9.40.0/2) Ripar	mq	276,00	€ 22,00	€ 6.072,00
13	8.1.20.0	Canale di gronda in lamiera zincata. 1) Dello spessore di mm 8/10, sviluppo cm 33. (22x2)+(12x2)		68,00		
		Sommano 8.1.20.0/1) Dello	m	68,00	€ 21,80	€ 1.482,40
		Sommano 2 NUOVA COPERTURA				€ 58.565,04
		3 PONTEGGIO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO				
14	S1.1.10.0	Ponteggi in elementi prefabbricati a cavalletti. 1) Fornitura all'esterno dei manufatti...i lavori, per il primo mese o frazione. ((12)+(23))x12 (12x3)+(22x3)		420,00 102,00		
		A Riportare:		522,00		

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

<b>N.R.</b>	<b>ARTICOLO</b>	<b>DESCRIZIONE E COMPUTO</b>	<b>U.M.</b>	<b>QUANTITÀ</b>	<b>PREZZO</b>	<b>IMPORTO</b>
		Riporto:		522,00		
15	S1.1.10.0	Sommano S1.1.10.0/1) Forni	mq	<u>522,00</u>	€ 10,30	€ 5.376,60
		Ponteggi in elementi prefabbricati a cavalletti.				
		2) Fornitura all'esterno dei manufatti...avori, per ogni mese in più o frazione.				
		((12)+(23))x12		420,00		
		(12x3)+(22x3)		102,00		
		Sommano S1.1.10.0/2) Forni	mq	<u>522,00</u>	€ 0,93	€ 485,46
		Sommano 3 PONTEGGIO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO				<u>€ 5.862,06</u>
		Riepilogo				
		1 OPERE DI RIMOZIONE				€ 14.603,46
		2 NUOVA COPERTURA				€ 58.565,04
		3 PONTEGGIO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO				€ 5.862,06
	ImpC	Totale lavori				<u>€ 79.030,56</u>

**COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

**TOTALI PER CATEGORIA**

<b>CODICE</b>	<b>DESCRIZIONE CATEGORIE DI LAVORO</b>	<b>IMPORTO CATEGORIE</b>	<b>IMPORTO MISURE</b>	<b>IMPORTO LORDO</b>	<b>IMPORTO NETTO</b>	<b>% CORPO</b>	<b>%</b>
1	OPERE DI RIMOZIONE	€ 14.603,46	€ 14.603,46	€ 14.603,46	€ 14.603,46		18,48%
2	NUOVA COPERTURA	€ 58.565,04	€ 58.565,04	€ 58.565,04	€ 58.565,04		74,10%
3	PONTEGGIO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENT O	€ 5.862,06	€ 5.862,06	€ 5.862,06	€ 5.862,06		7,42%
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 79.030,56</b>	<b>€ 79.030,56</b>	<b>€ 79.030,56</b>	<b>€ 79.030,56</b>		<b>100,00%</b>

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

### **Indice categorie**

1 - OPERE DI RIMOZIONE	pag.	1
2 - NUOVA COPERTURA	pag.	1
3 - PONTEGGIO NECESSARIO PER LA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	pag.	2