

INDICE

PREMESSA	pag. 3
STIMA ECONOMICA	
ADEGUAMENTO PRATICHE BUROCRATICHE	pag. 3
STIMA ECONOMICA INTERVENTI SULL'IMMOBILE	pag. 4
INCONTRI TECNICI E DOCUMENTAZIONE DI SUPPORTO	pag. 5
Secondo piano interrato	pag. 5
Primo piano interrato	pag. 6
Piano Terra studentato	pag. 6
Piano Primo Pensionato	pag. 6
Piano Secondo Pensionato	pag. 8
Piano Terzo Pensionato	pag. 10
Piano Quarto Pensionato	pag. 12
Piano Quinto Pensionato	pag. 14
Piano Sesto Pensionato	pag. 16
Piano Settimo Pensionato	pag. 18
Piano Ottavo Pensionato	pag. 19
Piano Nono Pensionato	pag. 21
Centrale termica	pag. 22
Terrazza	pag. 22
Impianto solare termico	pag. 22
Vano scale	pag. 23
Corpo alto	pag. 23
Corpo uffici	pag. 23
Collegamento verticale dal piano terra ai piani interrati	pag. 24

PREMESSA

Scopo della presente relazione è l'analisi dello stato di fatto dell'immobile destinato a studentato / uffici sito in Milano, via Oglio 8 nell'ambito del fallimento della cooperativa Virgilio il cui commissario è stato nominato Dott. Stefano Bignamini. I sottoscritti Arch. Edoardo Fioramonte e Ing. Mario Maistrello hanno provveduto per le parti di rispettiva competenza a valutare lo stato dell'immobile in oggetto al fine di determinarne il valore di mercato.

Lo stabile è costituito da due corpi distinti; il primo destinato a studentato costituito al piano terra da locali adibiti prevalentemente a mensa e a reception e i piani da 1 al 8 a camere e locali comuni. Il piano 9 destinato a lavanderia ed a locali tecnici e terrazza di copertura.

Il secondo stabile destinato ad uffici, la cui realizzazione rientrava nella compravendita a titolo di corrispettivo per il terreno per il precedente proprietario dell'area. Lo stabile si trova in stato incompleto (al rustico) come previsto nell'atto di compravendita del terreno.

Inoltre vi sono due piani interrati destinati ad autorimessa con 72 posti auto. Lo stabile in oggetto ha richiesto un periodo estremamente prolungato di analisi e verifiche in quanto la documentazione necessaria per valutare lo stato effettivo dell'immobile e quindi determinarne il valore ha comportato una lunga analisi ed una lunga ricerca presso tutti i soggetti coinvolti: non è stato infatti possibile reperire l'intero involuppo della documentazione presso un unico soggetto.

A seguito dei sopralluoghi effettuati si è determinato che:

- L'immobile è stato oggetto di atti di vandalismo in particolare ai piani terra, primo, secondo e terzo fuori terra ed al piano primo interrato.
- Il secondo piano interrato si suppone abbia avuto la stessa sorte del primo interrato, ma di fatto è risultato inaccessibile in quanto completamente sommerso da circa 50 cm di acqua durante i vari sopralluoghi.

Al fine di determinare correttamente i costi di ripristino e delle opere necessarie con la finalità ultima di determinare il valore dell'immobile, si è proceduto a valutare lo stato di degrado.

Per i costi di ripristino si è determinato il valore dei lavori necessari sulla base del progetto originale e sulla base dei requisiti minimi di legge vigenti all'epoca della costruzione per riportare lo stato minimo di funzionalità e salubrità gli ambienti.

Dall'analisi documentale emerge che sul complesso immobiliare gravano due vincoli:

- il primo riguarda la palazzina uffici, ~~.....~~
- il secondo un finanziamento ~~.....~~

STIMA ECONOMICA

ADEGUAMENTO PRATICHE BUROCRATICHE

Si è reso necessario determinare quale fosse lo stato dei luoghi sotto profilo autorizzativo e pertanto si sono richiesti in data 17/12/2014 i documenti relativi.

Dopo vari accessi agli atti di fabbrica depositati presso il comune di Milano e presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, la situazione riscontrata è riportata nella tabella seguente:

Documentazione opere

- Comunicazione fine lavori

Non disponibile

- Asseverazione Direttore lavori	Presente
- Collaudo strutturale	Presente
- Collaudo impiantistico	Non disponibile
- Certificazione energetica	Non disponibile
- Dichiarazione conformità impianto elettrico	Non disponibile
- Certificazioni quadri elettrici	Non disponibile
- Dichiarazione conformità impianto meccanico	Non disponibile
- Certificati di corretta posa in opera	Non disponibile
- Libretto centrale termica	Non disponibile
- Piano di emergenza ed evacuazione	Non disponibile
- Agibilità/abitabilità	Non disponibile
- Accatastamento	Non disponibile
- Libretto fabbricato, manuale uso e manutenzione	Non disponibile
-Certificazioni di prevenzione incendi	Non disponibile

Per "non disponibile" si intende che, nonostante le ripetute richieste ai soggetti coinvolti, agli scriventi la documentazione non è mai pervenuta. Pertanto si ipotizza che sia necessaria l'attività professionale al fine di redigere i documenti sopra elencati

Sulla base di un'analisi-prezzi relativa alle attività professionali e tecniche sopra riportate, il valore complessivo per le attività necessarie a completare la documentazione sopra elencata è risultata pari a 111.250 € (centoundicimiladuecentocinquanta/€).

STIMA ECONOMICA INTERVENTI SULL'IMMOBILE

Durante le operazioni peritali è emerso che la struttura apparentemente poteva non essere rispondente ai requisiti di prevenzione incendi in quanto la larghezza delle scale risulta essere molto prossima (inclusi i limiti di tolleranza) alla larghezza minima prescritta. Ad una successiva verifica del progetto antincendio depositato presso i Vigili del fuoco di Milano è emerso che era prevista una larghezza conforme a quanto previsto dalla legge e non si è trovato riscontro di alcuna deroga autorizzata dal comando regionale, a fronte di misura compensative e d'equivalenti di sicurezza, per realizzare una scala di larghezza inferiore.

Dopo successivi incontri informali presso il comando VVFF di Milano da parte dei periti, si è informalmente concordato che la struttura se eventualmente in fase di SCIA antincendio dovesse risultare non a norma, l'onere economico di ripristino valutabile in 50.000 € essere messa a norma, modificando opportunamente i corrimano sulle scale e le altre opere come da prescrizioni VVF del 17/07/2007.

Il locale al primo piano interrato con accesso dall'esterno (lato via Oglio) contiene sia quadri elettrici che il trasformatore MT BT. Nel progetto antincendio tale locale era previsto al piano terra lato via Oglio in apposito locale.

Negli elaborati progettuali antincendio è previsto un gruppo di pressurizzazione antincendio per l'impianto di spegnimento automatico (Sprinkler) (vedi tavola 01PI e del 24.10.2007 la 14 II del 23.07.2007 a firma -Pinardi-). Si trova al 2 piano interrato, risultato inaccessibile durante i rilevati

- Verifica linee elettriche di alimentazione quadri.
- Verifica e ripristino impianti esistenti (illuminazione, antincendio, corpi motopompa rilevazione fumi).
- Verifica impianto sprinkler
- Rifacimento segnaletica orizzontale e verticale.

Per i dettagli di costo si rimanda allegato A.

Primo piano interrato

È adibito al parcheggio di autoveicoli. È presente un significativo accumulo di rifiuti che ingombra una parte significativa della superficie. In questi ambienti risultano divelti i corpi illuminanti ed rilevatori di fumo e quindi necessitano di ripristino.

L'impianto sprinkler necessita di manutenzione ordinaria con sostituzione di circa 20 testine, ma nel complesso ad una analisi visiva non presenti segnali che possano indurre a ritenere un degrado irreversibile dello stesso.

Gli interventi necessari sono quindi:

- Verifica linee elettriche
- Verifica e ripristino impianti esistenti (illuminazione, antincendio e rivelazione fumi).
- Verifica impianto sprinkler
- Rifacimento segnaletica orizzontale e verticale.
- Sgombero rifiuti presenti.
- Spostamento trasformatore al piano terra

Per i dettagli dei costi si rimanda allegato A.

Piano Terra studentato

E' adibito ad attività di ricezione tipo mensa, cucina, e reception.

La cucina, ad oggi, è dotata di punti di alimentazione di tipo monofase e trifase, punti di alimentazione idrica e scarichi, manca completamente di ogni attrezzatura per la cucina e l'impianto di illuminazione.

Il locale mensa risulta finito, ad esclusione dell'impianto di illuminazione da prevedere.

Da sopralluoghi effettuati risulta mancante il Rack dati e fonia dotato di circa 200 punti.

In sintesi si segnala la necessità dei seguenti lavori di ripristino e completamento:

- Verifica e ripristino dei corpi di illuminazione
- Ripristino di serramenti a nastro presenti nel locale cucina.
- Rack dati
-

Per i dettagli si rimanda allegato A.

Piano Primo Pensionato

Al piano sono stati rilevati ingenti danni, sia lungo i percorsi comuni sia negli appartamenti, che sono stati interessati in modo significativo da ripetuti atti di vandalismo.

Gli impianti nei corridoi risultano completamente danneggiati e alcune parti di essi sono state completamente asportate. Nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- gli impianti a soffitto (riscaldamento, impianti forza elettrica, impianti dati, impianti rilevazione fumi) sono danneggiati o totalmente assenti.
- impianti antincendio (cassette) risultano danneggiati
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e delle prese impianto elettrico
- sono stati completamente rimossi i pannelli dei controsoffitti e la relativa struttura portante
- risulta necessario il rifacimento di parte della pavimentazione in laminato a causa di infiltrazioni dalla porta di accesso alla terrazza
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi

Terrazza esterna:

- mancanza di pendenze nella pavimentazione esterna per lo smaltimento delle acque piovane
- danneggiamento dello strato impermeabile della guaina ardesiata.

Appartamento 102

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 107

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- sostituzione della porta di ingresso

Appartamento 111

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 115

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- sostituzione della porta di ingresso

- verifica delle infiltrazioni presenti nel soffitto provenienti dal disimpegno del corpo scala adiacente.

Appartamento 121

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica delle infiltrazioni presenti nel soffitto provenienti dal disimpegno del corpo scala adiacente.

Locale comune 123

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti presenti e l'integrazione di alcuni elementi mancanti la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- risultano mancanti alcuni punti presa elettrici e comandi.
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica e rifacimento dei giunti del pavimento
- rifacimento delle tapparelle interne
- revisione estintore

Piano Secondo Pensionato

Il piano si presenta con ingenti danni, sia i percorsi comuni che gli appartamenti sono stati interessati in modo significativo da atti di vandalismo subiti nel tempo.

Gli impianti sui corridoi risultano completamente divelti e alcune parti di essi sono stati completamente asportati.

Entrando nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- gli impianti a soffitto (riscaldamento, impianti distribuzione elettrica, impianti dati, impianti rilevazione fumi) sono danneggiati o totalmente assenti.
- impianti antincendio (cassette) risultano danneggiati
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- sono stati completamente rimossi i pannelli dei controsoffitti e la relativa struttura portante
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- verifica e rifacimento dei giunti della pavimentazione

Appartamento 202

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- è necessaria la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni

- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 207

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 211

- mancanza delle placche di finitura dei punti di comando e delle prese impianto elettrico
- è necessaria la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 215

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- sostituzione dei corpi illuminanti e delle batterie dell'impianto di illuminazione di emergenza
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- infiltrazione presente sulle partizioni interne in corrispondenza del cavedio bagni.

Appartamento 221

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- infiltrazioni puntuali sul soffitto

Appartamento 224

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- è necessaria la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni
- ripristino battiscopa
- sostituzione di porta interna



Appartamento 228

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni
- ripristino battiscopa

Ripostiglio 230

- sgombero e pulizia del locale
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.

Piano Terzo Pensionato

Al piano sono presenti notevoli danni, sia lungo il corridoio che negli appartamenti, che sono stati interessati in modo significativo da atti di vandalismo di vario genere.

Gli impianti nelle parti comuni risultano completamente danneggiati e alcune parti sono state completamente asportate.

Nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- gli impianti a soffitto (riscaldamento, impianti distribuzione elettrica, impianti dati, impianti rilevazione fumi) sono danneggiati o totalmente assenti.
- impianti antincendio (cassette) risultano danneggiati
- è necessaria la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- sono stati completamente rimossi i pannelli dei controsoffitti e la relativa struttura postante
- a causa di infiltrazioni dalla porta di accesso dalla terrazza è necessario il rifacimento di parte della pavimentazione in laminato danneggiata
- verifica e rifacimento dei diversi giunti della pavimentazione
- infiltrazioni in prossimità dell'accesso alla scala
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi

Appartamento 302

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica infiltrazioni sulla muratura esterna

Locale comune 306

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.

- rifacimento di punti presa elettrici dati e tv mancanti
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- revisione estintore

Appartamento 309

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 313

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- è necessaria la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- infiltrazione presente sulle pareti esterne
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 319

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- si necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 322

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- si necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 326

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono

- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Bagno comune 229

- rifacimento controsoffitti
- verifica e ripristino linee elettriche e frutti
- ripristino nuova rubinetteria

Piano Quarto Pensionato

Il piano si presenta in un buon stato di conservazione, i lievi danni evidenziati sono dovuti principalmente a infiltrazioni d'acqua e mancanza di una costante manutenzione.

Entrando nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- rifacimento di parte della pavimentazione in laminato necessario per le infiltrazioni in prossimità del corpo scala esterno.
- rifacimento del battiscopa
- revisione estintori

Appartamento 402

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 407

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 411

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.

- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 415

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.
- verificare infiltrazioni sulla muratura esterna in prossimità del corpo scala

Appartamento 421

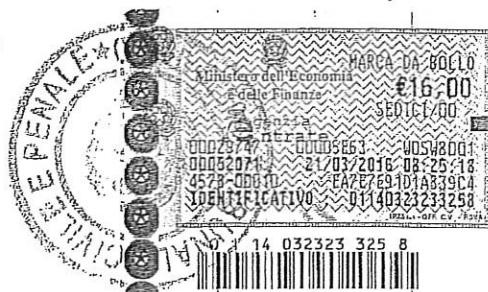
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.
- verificare infiltrazioni sulla muratura esterna
- rifacimento parziale della pavimentazione in laminato per infiltrazioni d'acqua
- ripristino dell'intonaco interno
- ripristino battiscopa

Appartamento 424

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.
- ripristino dell'intonaco interno
- verificare infiltrazioni sulla muratura esterna

Appartamento 428

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione



- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Locale 431

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- installazione nuovo Rack dati e fonia
- verifica presenza di umidità puntuale

Piano Quinto Pensionato

Il piano si presenta in un buon stato di conservazione, i lievi danni evidenziati sono dovuti principalmente a infiltrazioni d'acqua e mancanza di una costante manutenzione.

Entrando nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- rifacimento di parte della pavimentazione in laminato necessario a causa di rigonfiamenti diffusi
- rifacimento del battiscopa
- revisione estintori

Locale comune 502

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni
- revisione estintori

Appartamento 505

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni

Appartamento 509

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico

- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni

Appartamento 513

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.
- ripristino dell'intonaco interno

Appartamento 519

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del corpo scala
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento parziale della pavimentazione in laminato per via dell'infiltrazione
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 522

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 526

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del corpo scala
- rifacimento dell'intonaco interno

- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Bagno comune 529a

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- installazione estrattore
- rifacimento dell'intonaco interno
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Piano Sesto Pensionato

Il piano si presenta in un buon stato di conservazione, i lievi danni evidenziati sono dovuti principalmente a infiltrazioni d'acqua e mancanza di una costante manutenzione.

Entrando nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- rifacimento di parte della pavimentazione in laminato necessario a causa di rigonfiamenti diffusi
- rifacimento del battiscopa
- revisione estintori
- verifica infiltrazioni puntuali presenti sul soffitto

Appartamento 602

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento zoccolino

Appartamento 607

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 611

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico

- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 615

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 621

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del pluviale esterno
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento parziale della pavimentazione in laminato per via dell'infiltrazione
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 624

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento dell'intonaco

Appartamento 628

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del corpo scala
- rifacimento dell'intonaco interno

Ripostiglio 631

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico

- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti

Piano Settimo Pensionato

Il piano si presenta in un discreto stato di conservazione, i lievi danni presenti sono dovuti principalmente a infiltrazioni d'acqua e mancanza di manutenzione sistematica.

Entrando nello specifico si ha la seguente situazione:

Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- revisione estintori

Appartamento 702

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Appartamento 707

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica infiltrazioni su parete esterna e sul soffitto.

Locali comuni 710

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento pavimentazioni in laminato
- rifacimento battiscopa
- verifica infiltrazioni su pareti perimetrali in corrispondenza del balcone e dei pluviali provenienti dal piano copertura
- rifacimento dell'intonaco interno
- revisione estintori

Appartamento 713

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.

- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica infiltrazioni su parete esterna
- rifacimento intonaco interno

Appartamento 719

Non è stato possibile accedere in quanto non sono disponibili le chiavi, si suppone per uniformità quanto indicato nell'appartamento corrispondente al piano inferiore

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del pluviale esterno
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento parziale della pavimentazione in laminato per via dell'infiltrazione
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 722

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica umidità su parete perimetrale in corrispondenza del pluviale esterno
- rifacimento dell'intonaco interno

Appartamento 726

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Bagni comuni 729a

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- si necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- installazione estrattore d'aria

Piano Ottavo Pensionato

Il piano si presenta in un pessimo stato di conservazione a causa, prevalentemente dei danni causati forti infiltrazioni provenienti dalla terrazza al piano superiore.

Nello specifico la situazione è la seguente:

Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- revisione estintori
- sostituzione di parte dei pannelli del controsoffitto.
- sostituzione della pavimentazione in laminato
- sostituzione del battiscopa
- rifacimento dell'intonaco interno

Appartamento 802

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 807

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione bagni per la presenza di un dislivello tra gli ambienti comunicanti di altezza compresa tra i 2 e 5 cm rilevati.

Appartamento 811

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione in laminato

Appartamento 821

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la sostituzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione^A
- installazione nuovo citofono

Arch. Edoardo Fioramonte

- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica infiltrazioni su parete perimetrale
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 824

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- verifica infiltrazioni su parete perimetrale
- rifacimento dell'intonaco interno
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- rifacimento del battiscopa

Appartamento 828

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- verifica del quadro elettrico e sua manutenzione
- installazione nuovo citofono
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Ripostiglio 831a

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti

Piano Nono Pensionato

Il piano presenta notevoli danni prevalentemente a causa delle forti infiltrazioni provenienti dalla terrazza del piano superiore. In particolare:

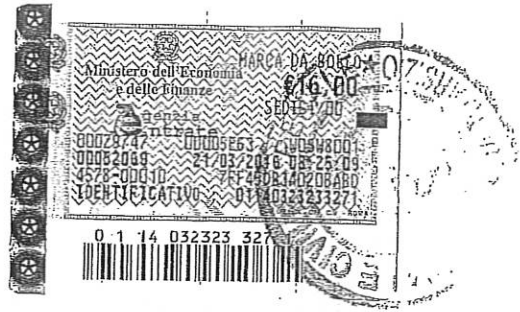
Corridoi:

- verifica delle linee di distribuzione (impianto di riscaldamento, impianto elettrico, impianto dati, impianto rilevazione fumi)
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- verifica dei quadri elettrici di piano e dei quadri comandi
- revisione estintori
- sostituzione di parte dei pannelli del controsoffitto.
- sostituzione della pavimentazione in laminato
- sostituzione del battiscopa
- rifacimento dell'intonaco interno

Bagni comuni 902

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico

Ing. Mario Maistrello



- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Sala fitness 903

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.
- rifacimento della pavimentazione in laminato
- rifacimento del battiscopa
- revisione delle tapparelle
- verifica infiltrazioni dal soffitto
- revisione estintori
- rifacimento intonaco

Lavanderia 905

- risultano mancanti le placche di finitura dei punti di comando e prese impianto elettrico
- necessita la manutenzione dei corpi illuminanti e la sostituzione dei corpi batteria dell'impianto di illuminazione di emergenza.
- manutenzione dei terminali fan coil
- revisione serramenti e verifica infiltrazioni.

Centrale termica

La centrale termica si trova nel locale tecnico sito al piano nono con accesso dal terrazzo. Risulta quasi completata, con l'eccezione di una parte della canna fumaria. Non è stato possibile verificare la funzionalità degli apparati, in quanto lo stabile risulta privo di energia elettrica; ad una analisi visiva non sono emerse circostanze che facciano ritenere che siano necessari opere di intervento invasive.

La situazione necessita dei seguenti interventi:

- ripristino del collegamento alla canna fumaria
- verifica funzionale degli impiantisti e manutenzione gruppi termici
- lavaggio impianto
- manutenzione ordinaria
- riempimento dell'impianto

Terrazza

La terrazza risulta in un forte stato di degrado: i sopralluoghi hanno evidenziato importanti difetti nella realizzazione delle pendenze dei pavimenti. La pavimentazione risulta in un pessimo stato di conservazione ed è danneggiata in più punti. In alcune zone, come l'attraversamento della linea di alimentazione Gas rispetto al solaio, non sono stati eseguiti correttamente causando la formazione di punti di infiltrazione per le acque piovane.

Pertanto sono assolutamente necessarie le seguenti opere:

- rifacimento delle pendenze del piano terrazza
- rifacimento dei punti di smaltimento dell'acqua piovana
- sistemazione dei punti di attraversamento del solaio delle condotte gas
- rifacimento dello strato impermeabile.

Impianto solare termico

L'impianto solare termico è posizionato sulla copertura del piano nono e risulta essere in buono stato di conservazione. Si segnala che in corrispondenza dei punti di ancoraggio della struttura

dell'impianto solare sono presenti forti infiltrazioni: questo comporta il necessario rifacimento dell'intera impermeabilizzazione del piano di copertura con relative pendenze.

Entrando nello specifico sono necessari:

- Il rifacimento dell'impermeabilizzazione del piano di posa dell'impianto solare
- Il rifacimento dei punti di ancoraggio eseguiti a regola d'arte
- Il riempimento dell'impianto con il glicole

Vano scale

Al momento del sopralluogo, le zone filtro del corpo scala edificio alto si presentavano in uno stato di degrado avanzato a causa delle infiltrazioni dell'acqua piovana dalla finestra grigliata. Le opere necessarie per il ripristino dei luoghi sono il rifacimento degli intonaci.

Corpo alto

Al fine di garantire una salubrità agli ambienti è necessario prevedere la tinteggiatura completa degli ambienti interni relativi al csd. corpo alto.

Corpo uffici

La struttura si presenta al rustico: sono mancanti le partizioni interne, i massetti e le finiture interne. Risultano posizionate le colonne montanti dell'impianto elettrico e dati, ma privi di cavi.

In considerazione dello stato di degrado dell'edificio, si prevede la seguente modalità di valutazione: differenza tra il valore dell'immobile ultimato e il costo necessario per la realizzazione delle lavorazioni mancanti oltre a quelle di ripristino.

Data la mancanza dei progetti impiantistici e dei relativi computi si prevede una stima parametrica in funzione di una dotazione impiantistica minima e un livello di finiture standard.

Si sono considerati i seguenti costi unitari:

- Realizzazione impianto di riscaldamento costituiti da terminali tipo fan coil a pavimento compresa la realizzazione di una centrale termica con caldaia a condensazione di adeguata potenza.

Valore unitario 120 €/mq

- Realizzazione impianto idrico per l'alimentazione delle utenze con acqua calda e fredda, compreso l'impianto di generazione per l'acqua calda sanitaria con pompa di calore ad aria, esclusi i sanitari e la rubinetteria.

Valore unitario 35 €/mq

- Realizzazione di impianto fognario.

Valore unitario 20 €/mq

- Impianto elettrico per FM ed illuminazione, compresi i frutti ed esclusi i corpi illuminanti.

Valore unitario 80 €/mq

- Impianto dati e telefonia compreso di Rack dati.

Valore unitario 30 €/mq

- Impianto antincendio e rilevazione fumi

Valore unitario 30 €/mq

- Opere edili a completamento compresi massetti, intonaci, pavimentazione, placcaggi, sanitari, tinteggiature, porte interne, ecc.

Valore unitario 210 €/mq

- Impianto ascensore

Costo opera 12.000 €

Considerando la superficie dei due piani pari a 1.100 mq abbiamo un valore complessivo dei lavori stimato pari a 589.500,00 €.

La copertura del corpo basso risulta non accessibile per una valutazione diretta, tuttavia vista la mancanza di tracce di infiltrazioni al piano inferiore si ritiene che non vi siano problematiche ad esse correlate.

Sistemazione parti esterne

La facciata si presenta in generale in buone condizioni, salvo in alcuni punti che necessitano di un intervento di manutenzione, in particolare:

- Messa in sicurezza e ripristino dei voltini presenti sugli infissi del filtro a prova di fumo del vano scala su via Oglio.

Costo previsto per l'intervento 13.500,00 €

- Sistemazione facciate via Oglio corpo basso per il ripristino delle parti mancanti di finitura in pietra.

Costo previsto per l'intervento 1.500,00 €

- Ripristino e sigillatura bow window

Costo previsto per l'intervento 30.000,00 €

- Rifacimento area cortilizia

Costo previsto per l'intervento 2.500,00 €

- posa nuove porte lato via Oglio

Costo previsto per l'intervento 2.500,00 €

Collegamento verticale dal piano terra ai piani interrati

Le opere necessarie per il collegamenti verticali dei box interrati con il piano terra risultano non completi o totalmente mancanti. Come indicato da progetto architettonico è prevista la realizzazione di un corpo ascensore adiacente alla scala di emergenza.

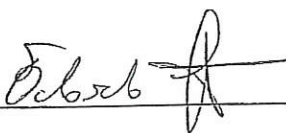
Ad oggi risulta realizzata la struttura al rustico del corpo scala ed il cavedio ascensore.

Risulta necessario, per il completamento dell'opera, la realizzazione delle finiture del corpo scala e l'installazione dell'impianto ascensore.

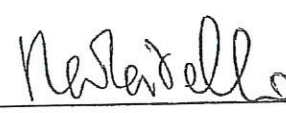
Costo stimato per l'intervento 12.500,00 €


Milano, 16 marzo 2016

Arch. Edoardo Fioramonte



Ing. Mario Maistrello







TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE di GIURAMENTO

(art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 506

L'anno 2016, il giorno 21 del mese di MARZO nell'Ufficio Economato del Tribunale di Busto Arsizio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

MAISTRELLI MARCO

Nato il 17/08/1967 a GENOVA

Residente a SAVONA VIA NUBIA 13

Esibendo il seguente documento di identità: C.F. A08485288

Il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA Marco Mastrelli

Il Cancelliere

FIRMA IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria LA VILLA
la villa

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.





TRIBUNALE ORDINARIO DI BUSTO ARSIZIO

VERBALE di GIURAMENTO (art. 5 R.D. 9/10/1922 n. 1366 e succ. modif.)

CRON. N. 506

L'anno 2016, il giorno 21 del mese di MARZO nell'Ufficio Economato del Tribunale di Busto Arsizio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso

FIORAMONTE EDOARDO

Nato il 23-06-1968 a LESTIANO

Residente a LESTIANO C.SO PASSENTA 183

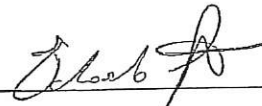
Esibendo il seguente documento di identità: AR 1506657

Il quale presenta la perizia che precede e chiede di asseverarla con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge, il comparente presta il giuramento di rito ripetendo le parole:

"GIURO DI AVERE BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO ALLE OPERAZIONI A ME AFFIDATE E DI NON AVER AVUTO ALTRO SCOPO CHE QUELLO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'."

Letto, confermato e sottoscritto

FIRMA 

Il Cancelliere

FIRMA  IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Maria LA VILLA

NOTA BENE

L'Ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda la veridicità ed il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.