

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione fallimentare

Fallimento n. 215/2011 Edil Sandrini srl

Giudice delegato: dr. Gustavo Nanni

Curatore: dr.ssa Laura Mazzolari

Parte F

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Premessa: la mia perizia, parte F, del 15.03.2012 registrava la presentazione alla curatrice fallimentare di una richiesta scritta inoltrata dal signor Benaglia Orfeo in merito alla sua disponibilità ad acquisire in Paladina (Bg) i mappali 2567 sub 22 e 23 (beni n. 11 e 12) e alla cessione al fallimento dei mappali 2567 sub 144 (area adibita a giardino), sub 145 (scala di sicurezza di uscita dall'interrato e relativo marciapiede) e sub 146 (area urbana posta al piano interrato adibita a corsello necessaria per accedere alla scala di sicurezza di cui al sub precedente).

La curatrice richiedeva al sottoscritto la congruità della cifra proposta dal signor Benaglia Orfeo per le acquisizioni e le cessioni di cui sopra. Con mia lettera del 29.05.2012 esprimevo parere positivo alle acquisizioni e alle cessioni.

A seguito delle acquisizioni si rende necessaria una integrazione della parte F della mia perizia di stima.

La revisione delle stime riguarda esclusivamente i beni 06 e 07 della parte F della mia perizia (beni in Paladina).

Tali beni sono così identificati catastalmente:

Il bene n. 06 è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 708, categoria A/2, vani 3, rendita catastale € 278,89 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 20, categoria C/6 rimesse, superficie mq 27, rendita catastale € 68,33. Si trova in via del Brembo n. 20.

Il bene n. 07 è contraddistinto dal foglio 2, mappale 2567, subalterno 709, categoria A/2, vani 3, rendita catastale € 278,89 abbinato al box interrato di cui al foglio 2, mappale 2567, subalterno 21, categoria C/6 rimesse, superficie mq 25, rendita catastale € 63,27. Si trova in via del Brembo n. 18.

Il valore di tali beni si modifica poiché per entrambi aumenta l'area verde: per il bene 06 di mq 12 e per il bene 07 di mq 8.

Ne deriva il seguente calcolo di stima aggiornato:

Bene n. 06

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 65,68	1,00	€ 1.900,00	€ 124.792,00
Garage	mq 27,00	0,50	€ 1.900,00	€ 25.650,00
Verde	mq 145,05	0,10	€ 1.900,00	€ 27.559,50
Cantina	mq 20,31	0,30	€ 1.900,00	€ 11.576,70
			Totale	€ 189.578,00

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il

completamento del bene stimate pari ad € 16.098,24.

*Ne segue che il valore del bene 06 è pari a € 173.479,76 =
€ 173.500,00.*

Bene n. 07

	Superficie	Coeff. molt.	Valore al mq	Valore totale
Abitazione	mq 66,78	1,00	€ 1.900,00	€ 126.882,00
Balcone	mq 27,70	0,30	€ 1.900,00	€ 15.789,00
Verde	mq 68,68	0,10	€ 1.900,00	€ 13.049,20
Cantina	mq 2,196	0,30	€ 1.900,00	€ 1.251,72
Garage	mq 25	0,50	€ 1.900,00	€ 23.750,00
			Totale	€ 180.721,92

A cui detrarre l'importo delle opere ancora mancanti per il completamento del bene stimate pari ad € 16.644,45.

*Ne segue che il valore del bene 07 è pari a € 164.077,47=
€ 164.100,00.*

CONCLUSIONI

Il sottoscritto inoltre, ad espletamento dell'incarico ricevuto, dichiara che secondo il prezzo di mercato:

- **il valore del bene 06 ammonta ad € 173.500,00 (centosettantatremilacinquecento/00);**
- **il valore del bene 07 ammonta ad € 164.100,00 (centosessantaquattromilacento/00);**

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento dell'incarico assunto, fidando di avere a questo atteso in ogni suo punto e con la dovuta cura.

NOTE AGGIUNTIVE:

nella perizia parte F si affermava che "...La palazzina Ercole è priva del certificato di collaudo statico, del certificato di prevenzione incendi...".

Ad oggi il collaudo statico è stato redatto a firma dell'ingegnere Cesare Cremaschi ed è datato 26.03.2012 (le spese del collaudo sono state sostenute dalla Cooperativa Abitare e dalla Cooperativa Breberg Casa; gli acquirenti dei beni dovranno provvedere a saldare le spese sostenute dalle due cooperative).

Inoltre in data 22.01.2013 le due cooperative di cui sopra hanno presentato presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Bergamo una Segnalazione certificata inizio attività relativa alla prevenzione incendi per il piano interrato adibito ad autorimesse in comune fra la palazzina E ed altre palazzine di proprietà della Cooperativa Abitare e della Cooperativa Breberg Casa (protocollo n. 881, pratica n. 81798, codice PIN 1517).

Le spese sono state sostenute dalla Cooperativa Abitare e dalla Cooperativa Breberg Casa; gli acquirenti dei beni dovranno provvedere a saldare le spese sostenute dalle due cooperative.

Brescia, 31.05.2013

Il consulente

(arch. Pierluigi Bianchetti)



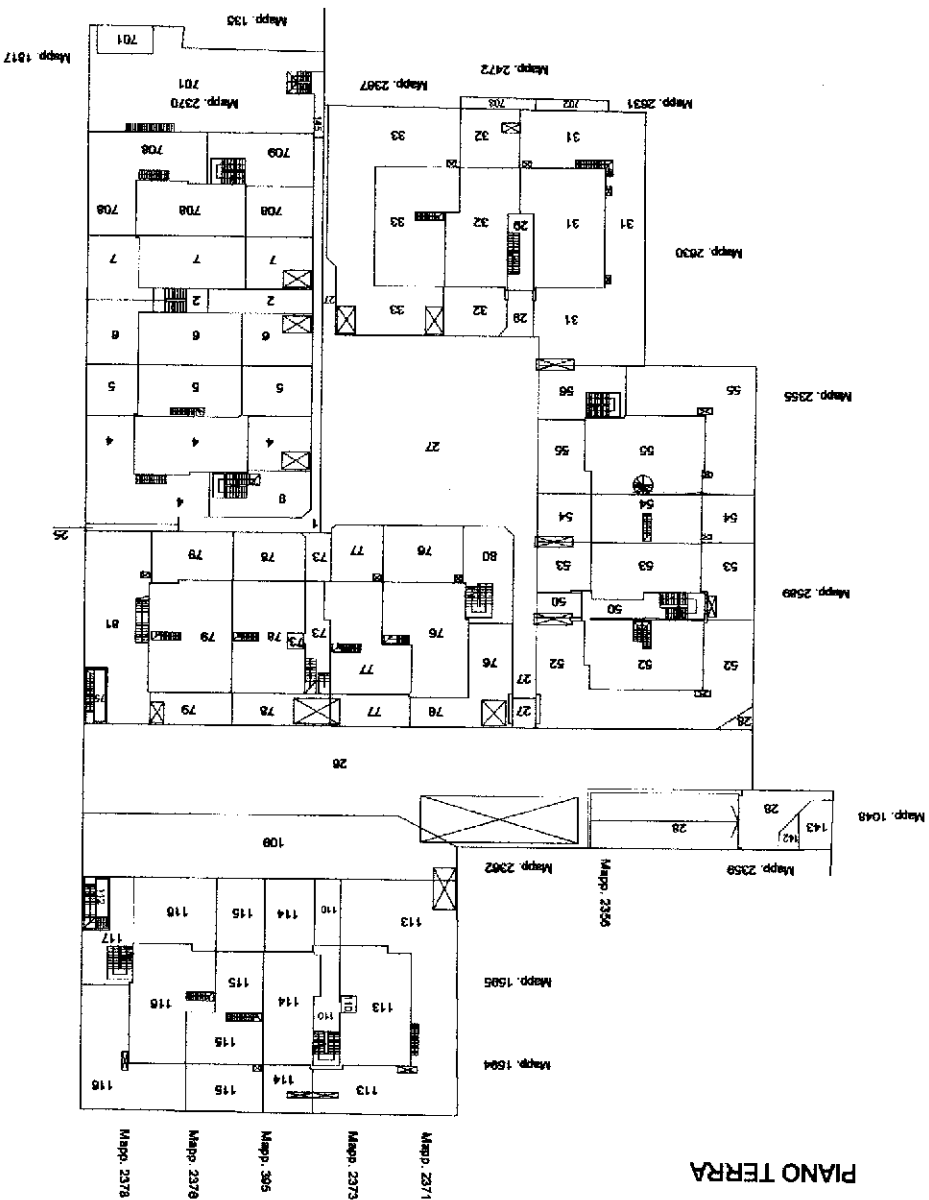
Allegati:

- nuova planimetria catastale;
- collaudo statico della palazzina E;
- SCIA prevenzione incendi piano interrato.

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Bergamo

ELABORATO COMPOSTO DA N. 3 ALLEGATI
 ALLEGATO B

ELABORATO PLANIMETRICO	Completato da: Benedi Miodini	Isolato all'alba: Geometrici	Prov. Brescia	F. 04764
Comune di Paladina	Sezione: PA	foglio: 2	Particella: 2867	Protocollo n. dal
Dimensione grafica dei subalimenti			Tipo Mappa n. dal	Scala 1 : 500





COMUNE DI PALADINA

Provincia di Bergamo

N. 108

COLLAUDO STATICO EDIFICIO E COMPLESSO RESIDENZIALE

IN COMUNE DI PALADINA

Il sottoscritto Dott. Ing. Cesare Cremaschi, con studio in Bergamo via G. Benzoni n° 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bergamo al n. 2273 di posizione, in nessun modo intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione delle opere in oggetto, è stato incaricato dall'impresa Edil Sandrini srl di redigere il collaudo statico delle opere strutturali relative all'edificio E nell'ambito del P.L. convenzionato sito nel comune di Paladina

TECNICI E RESPONSABILI

COMMITTENTE DEI LAVORI: Edil Sandrini srl con sede in Cellatica (Bs) via Guido Rossa n.63;

PROGETTISTA DELLE STRUTTURE: Dott. Ing. Gianangelo Bramati – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 1024 – con studio in Bergamo via Longo n. 4

PROGETTISTA DEI SOLAI IN LASTRE PREFABBRICATE: Dott. Ing. Mauro Lenaz – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2028 – con studio in Cortefranca (Bs) via Provinciale n. 28 presso la ditta Vela Prefabbricati srl

PROGETTISTA DEI SOLAI IN TRAVETTI PREFABBRICATI: Dott. Ing. Mauro Lenaz – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2028 – con studio in Cortefranca (Bs) via Provinciale n. 28 presso la ditta Vela Prefabbricati srl

DIREZIONE LAVORI DELLE STRUTTURE: Dott. Ing. Gianangelo Bramati – iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bergamo al n. 1024 – con studio in

Bergamo via Longo n. 4

DIREZIONE LAVORI IN STABILIMENTO DI PRODUZIONE MANUFATTI

PRFABBRICATI: Dott. Ing. Mauro Lenaz – iscritto all’Ordine degli Ingegneri della provincia di Brescia al n. 2028 – con studio in Cortefranca (Bs) via Provinciale n. 28 presso la ditta Vela Prefabbricati srl

DITTA APPALTATRICE DELLE OPERE: Impresa C.R.L. srl con sede in via Zezon n. 8 – Milano P. IVA E C.F. 01298140193

DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE – DENUNCIA prot. 4769 del 02-08-2007

VARIANTE DENUNCIA prot. 6618 del 15/11/2010

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato a due piani oltre la copertura.

La variante è relativa ad alcune modifiche dell’edificio apportate al progetto originale in fase esecutiva, alla variante sono inoltre allegate le tavole e le relazioni di calcolo della ditta prefabbricatrice dei solai a lastre e a travetti prefabbricati.

Le fondazioni sono caratterizzate da un graticcio di travi, hanno altezza 50 cm. La struttura di elevazione è in pilastri in cls armato. Trattandosi di edificio non sensibile in zona 4 non è stata considerata la sollecitazione sismica, le verifiche strutturali sono state eseguite con il metodo delle tensioni ammissibili.

Il primo solaio è in lastre predalles, spessore delle lastre e carichi sono variabili; in corrispondenza dei vani scala e delle intercapedini sono previsti solai in getto pieno spessore 20 o 25 cm. Per tutti i solai è richiesta la resistenza al fuoco REI 120.

SOLAIO lastre predalles h= 5+20+5 cm (abitazione)

- Peso proprio solaio: 450 daN/mq
- Peso permanente: 600 daN/mq
- Sovraccarico accidentale: 200 daN/mq

SOLAIO lastre predalles h= 5+20+8. cm (passaggio pubblico)

• Peso proprio solaio: 525 daN/mq

• Peso permanente: 1200 daN/mq

• Sovraccarico accidentale: 200 daN/mq

SOLAIO lastre predalles h= 5+15+6 cm (giardini)

• Peso proprio solaio: 475 daN/mq

• Peso permanente: 1200 daN/mq

• Sovraccarico accidentale: 200 daN/mq

SOLAIO lastre predalles h= 5+15+5 cm (giardini)

• Peso proprio solaio: 450 daN/mq

• Peso permanente: 1200 daN/mq

• Sovraccarico accidentale: 200 daN/mq

Il primo solaio è in travetti prefabbricati (h=20+5cm), le travi sono in spessore; le solette dei terrazzi a sbalzo sono in getto pieno h=16 cm.

PRIMO SOLAIO travetti prefabbricati h= 20+5 cm

• Peso proprio solaio: 300 daN/mq

• Peso permanente: 250 daN/mq

• Sovraccarico accidentale: 200 daN/mq

Il secondo solaio è in travetti prefabbricati (h=20+5cm), le travi sono in spessore.

SECONDO SOLAIO travetti prefabbricati h= 20+5 cm

• Peso proprio solaio: 300 daN/mq

• Peso permanente: 250 - 200 daN/mq

• Sovraccarico accidentale: 150 - 200 daN/mq

La copertura è in legno.

VISITA DI CONTROLLO

Sono state effettuate alcune visite di controllo, durante le visite di controllo si è

proceduto al controllo dimensionale delle opere eseguite, alla verifica della presenza di lesioni e fessurazioni sulle strutture portanti o negli elementi secondari, a prove sclerometriche non distruttive sugli elementi in cls armato.

Durante le visite si è constatato come le strutture rispettino le dimensioni previste dal progetto esecutivo, ad eccezione di alcune minime modifiche decise in fase di esecuzione dei lavori, modifiche che non hanno influito in modo significativo sul progetto. Sono stati accuratamente visionati i getti i quali si presentavano di buona qualità ed eseguiti con cura.

I solai parzialmente caricati all'atto dei sopralluoghi non presentavano deformazioni o lesioni di sorta, né sono state riscontrate lesioni o fessurazioni sulle murature perimetrali.

Per i motivi anzidetti non si è ritenuto necessario procedere a prove di carico.

RELAZIONE A STRUTTURA ULTIMATA

Il sottoscritto Collaudatore ha preso visione della relazione a struttura ultimata, non ancora protocollata presso il comune di Paladina.

Alla relazione a struttura ultimata sono allegati:

- Certificato di prova per il cls n. 32167 del 02-12-2009 rilasciato dal laboratorio prove materiali del "Pietro Pisa" – via Branze, 38 – 25123 Brescia;
- Attestato di qualificazione dell'acciaio per cemento armato laminato a caldo tipo B450C impiegato in cantiere n. 007/06-CA del 26-07-2006, n. 11/06-CA del 19-09-2006 e n. 13/07-CA del 03-12-2007; agli attestati sono allegati gli estremi dei documenti di trasporto.

I certificati di prova sui campioni di calcestruzzo sono soddisfacenti, la resistenza a rottura è risultata superiore a quanto prescritto in sede di progetto. Gli attestati di

qualifica garantiscono che il ferro per armatura impiegato i cantiere è prodotto conformemente alle prescrizioni della NTC 2005 per cemento armato laminato a caldo tipo B450C.

PROVE DEI MATERIALI

Controlli non distruttivi con sclerometro a molla tarata, sono stati eseguiti sulle strutture portanti in c.a. della costruzione. I risultati delle prove in loco sono soddisfacenti, in linea con la classe prevista in sede di progetto (C 25/30 per tutte le strutture in c.a. in opera).

CARICHI

Il presente atto di collaudo viene redatto nell'ipotesi che i solai ai vari piani siano soggetti ai carichi strutturali, permanenti non strutturali, accidentali e all'azione sismica così come indicato nella relazione illustrativa, nella relazione tecnica allegata al progetto e nelle tavole esecutive.

Vista la documentazione di calcolo e gli elaborati grafici allegati, la buona cura con la quale sono stati eseguiti i getti, i buoni risultati delle prove sclerometriche, la mancanza di inflessioni anomali o fessurazioni nelle componenti strutturali e non strutturali non si è ritenuto di procedere alla esecuzione di prove di carico.

CONCLUSIONI E CERTIFICATO DI COLLAUDO

Il sottoscritto ingegnere Cesare Cremaschi, a seguito dei risultati ottenuti nelle prove sclerometriche sugli elementi strutturali, vista la documentazione presentata al comune di Paladina, visti gli esiti delle prove di laboratorio ed il dimensionamento delle strutture, controllato per quanto possibile la corrispondenza delle opere eseguite con i disegni di progetto, non avendo motivi di pensare che le stesse modalità costruttive usate nelle strutture sottoposte ad esame non siano state applicate alle rimanenti, salvo vizi occulti, dichiara collaudabili le strutture della

costruzione in oggetto per i carichi e sovraccarichi indicati in progetto e alle
condizioni espressamente indicate nel presente paragrafo, come effettivamente con
il presente atto le

COLLAUDA

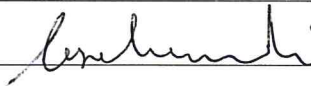
ai sensi e agli effetti dell'art. 7 Legge n. 1086 del 5 Novembre 1971.

In fede

Bergamo, 26 marzo 2012

IL COLLAUDATORE

Dott. Ing. Cesare Cremaschi





Ministero dell'Interno

**Comando Provinciale Vigili del Fuoco
Bergamo**

"Adversus ignem audentissimi"
Ufficio Prevenzione Incendi

Codice PIN 1517

Pratica n. 81798

Protocollo n. 881

Ditta:
COOP. ABITARE S.C.R.L. - COOP. BREBERG
CASA S.C.R.L.
Sig./ra LETORIO GIOVANNI
VIA. DE GASPERI, 7
24020 SCANZOROSCIATE

Oggetto: istanza/segnalazione di PREVENZIONE INCENDI.
Ditta: **COOP. ABITARE S.C.R.L. - COOP. BREBERG CASA S.C.R.L.**
sita nel comune di PALADINA in VIA BREMBO,

compresa ai num/cat - 75.4.C
del D.P.R. n. 151/2011.-

Si attesta che è stato depositato presso questo Ufficio la seguente istanza/segnalazione.

Segnalazione certificata inizio attività (SCIA) "C"

Questo Comando darà corso alla stessa nei tempi previsti dal D.P.R. n. 151/2011.-

Inoltre in relazione a quanto previsto dall'art. 5 della Legge 24/1/90 si comunica che il responsabile dell'istruttoria tecnica nonché l'iter della pratica, possono essere riscontrati presso il sito www.vigilifuoco.it nell'area prevenzione incendi, *consultazione stato della pratica*, inserendo il nome del Comando di **Bergamo**, **n. Pratica** e **n. Pin**, indicati a margine. Ove necessario è anche possibile chiedere notizie a questo Ufficio Prevenzioni Incendi

X Il Comandante
Ing. Giulio De Palma

** La presente comunicazione deve essere presentata a questo Ufficio per il ritiro degli atti dovuti. FH