

Perizia Valutazione danni

di un immobile a destinazione Residenziale sito in Roma, Via Mattia Battistini, 72 piano terzo int. 6

Premessa

La presente perizia è stata elaborata dal sottoscritto ing. Daniele DI DONATO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Roma con il n° 16777, in qualità di perito indipendente dal sig. Giambattista Orsini, per la valutazione dei danni relativi ad un fenomeno infiltrativo proveniente dalla terrazza sovrastante.

L'incarico è stato ricevuto in data 31 ottobre 2008 dal sig. Giambattista Orsini.

La stima è stata eseguita nel modo più obiettivo possibile, tenendo presente che lo scrivente non ha alcun diritto né interesse, attuale o futuro, nella proprietà che gli è stata sottoposta.

I locali oggetto della presente perizia sono stati personalmente visitati in data 31 ottobre 2008.

1. Descrizione sommaria dei fenomeni infiltrativi

Le informazioni di seguito riportate sono state fornite dal sig. Giambattista Orsini, proprietario dell'appartamento.

L'appartamento del sig. Orsini è situato al terzo e ultimo piano, e quindi confinante con il terrazzo condominiale dell'edificio.

I fenomeni infiltrativi hanno origine a gennaio 2003, quando il sig. Orsini constata nel proprio soggiorno una macchia di umidità sul soffitto e lungo la parete adiacente la porta d'ingresso; prontamente ne informa l'Amministratore condominiale.

Il fenomeno infiltrativo nel tempo prosegue la sua azione, interessando tutto il soffitto del soggiorno e, parzialmente, anche la camera da letto.

Nella settimana tra il 20 e il 27 Ottobre 2008, in concomitanza delle ultime intense precipitazioni meteoriche, le infiltrazioni di acqua piovana si manifestano nell'appartamento del sig. Orsini più copiose del solito, interessando non solo il soffitto ma anche la parete adiacente la porta d'ingresso, con percolazione d'acqua sul pavimento in parquet. [vedi foto allegate]

2. Cause ed origini delle infiltrazioni d'acqua

In base alle analisi condotte, le infiltrazioni d'acqua sono da ritenersi probabilmente causate dalle cattive condizioni di manutenzione dell'intonaco della canna fumaria situata sul terrazzo e, più precisamente, in corrispondenza del muro divisorio fra il soggiorno e la cucina del sig. Orsini.

Infatti, l'intonaco della canna fumaria risulta lesionato in più punti e perfino mancante in altri; è pertanto probabile che la pioggia a vento, percolando lungo la canna fumaria, trovi punti d'accesso per proseguire il suo percorso fino all'appartamento sottostante, vanificando l'effetto impermeabilizzante della guaina di protezione posta sui verticali della stessa. [vedi foto allegate]

Si rimanda alle tradizionali prove di allagamento e tenuta del terrazzo per l'identificazione esatta della causa.

Da sottolineare l'assenza di zoccolatura protettiva sul terrazzo condominiale.

3. Descrizione del danno

I locali danneggiati dai fenomeni infiltrativi sono il soggiorno e la camera da letto adiacente come da schema allegato.

Le finiture prevalenti di questi due locali sono: tinteggiatura con idropittura per le pareti e tempera per i controsoffitti.

I danni visibili sono i seguenti:

Soggiorno

La parete adiacente la porta di ingresso risulta notevolmente interessata dalle infiltrazioni; sono evidenti le “colate” di acqua provenienti dal controsoffitto soprastante. In particolare nella settimana fra il 20 e il 26 ottobre u.s., l’acqua ha raggiunto il quadro elettrico esistente all’ingresso e la scatola di derivazione elettrica sottostante fino ad investire il pavimento che si ritiene in futuro, una volta asciugatosi, possa rigonfiarsi e distaccarsi dal sottofondo (vedi foto).

Le tinteggiature su questa parete appaiono bollate, con efflorescenze e fioriture tipiche delle pitture che hanno assorbito acqua (vedi foto).

Nel tempo le zone costantemente umide di questa parete, si sono ingiallite a causa della proliferazione di funghi e muffe.

Sul controsoffitto è visibile una lingua d’infiltazione perpendicolare alla parete di cui sopra, che ha presumibilmente seguito la pendenza naturale del controsoffitto fino ad arrivare al lampadario al centro della stanza coinvolgendo l’impianto elettrico (vedi foto).

L’elevato tasso di umidità presente all’interno del vuoto fra soffitto e controsoffitto ha inoltre, nel tempo, “segnato” il controsoffitto, annerendo i punti di contatto fra pannelli in cartongesso e struttura metallica portante, soprattutto in corrispondenza delle viti di fissaggio (vedi foto). Tali fenomeni sono presenti su tutto il controsoffitto del soggiorno.

Camera da letto

I danni si evidenziano su circa il 50% del controsoffitto della camera.

Anche qui l’elevato tasso di umidità presente all’interno del vuoto fra soffitto e controsoffitto ha, nel tempo, “segnato” il controsoffitto (vedi foto).

Per entrambi i locali non è stato possibile verificare le condizioni del soffitto essendo interamente chiuso alla vista dal controsoffitto.

4. Determinazione degli interventi e valutazione dei danni

Per il ripristino della situazione ante-infiltrazioni, nell’appartamento oggetto della presente perizia, saranno necessarie le seguenti lavorazioni:

Soggiorno:

1. Svuotamento del locale
2. Protezione della pavimentazione in parquet con opportuni teli di plastica pesante o cartoni antiurto (porzione da non sostituire)
3. Eliminazione dei pannelli in cartongesso del controsoffitto

4. Asportazione della pittura a tempera esistente sul soffitto
5. Verifica alla martellina dello stato di consistenza degli intonaci interessati all'infiltrazione e rimozione della parte d'intonaco ammalorato del soffitto e della parete nelle zone indicate (indicativamente 5 mq)
6. Rifacimento parziale dell' intonaco nella zona predetta
7. Verifica della struttura del controsoffitto esistente ed eventualmente sostituzione parziale dei profilati a "omega" e dei chiodi del controsoffitto del solaio all'intradosso
8. Rasatura stuccatura e scartavetratura del soffitto
9. Tinteggiatura a tempera del soffitto
10. Rifacimento del controsoffitto
11. Tinteggiatura a tempera del controsoffitto
12. Tinteggiatura con idropittura del soggiorno
13. Rifacimento parziale del pavimento in parquet

Camera:

1. Svuotamento del locale
2. Protezione della pavimentazione in parquet con opportuni teli di plastica pesante o cartoni antiurto (porzione da non sostituire)
3. Asportazione della pittura a tempera esistente sul controsoffitto
4. Rasatura stuccatura e scartavetratura del controsoffitto
5. Tinteggiatura a tempera del controsoffitto

E' da tenere presente l'incompatibilità dei lavori di ristrutturazione con la permanenza del proprietario nell'appartamento.

L'importo complessivo di tali lavori ammonta a 4.817,48 € (IVA esclusa).

Il dettaglio dei costi degli interventi riparativi sopra descritti sono rappresentati in allegato e valutati in termini di mano d'opera e materiali.

Per tale valutazione si è ritenuto opportuno adoperare i costi riportati nel prezziario della DEI "Recupero ristrutturazione manutenzione - II semestre 2007" (Tipografia del Genio Civile di Roma).

Allegati:

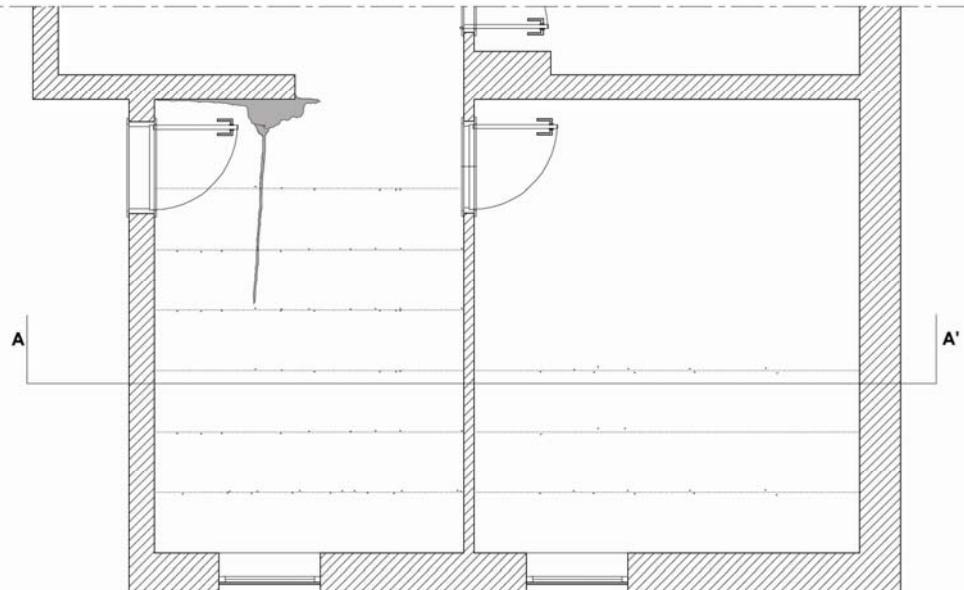
- Schema grafico con l'individuazione delle aree danneggiate
- Foto
- Computo metrico estimativo

Roma, 20 novembre 2008

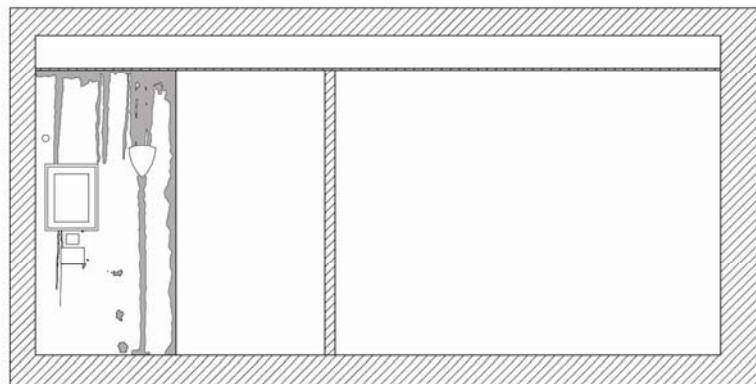
In fede

Ing. Daniele Di Donato

RAPPRESENTAZIONE DELLE INFILTRAZIONI
-SCHEMA GRAFICO-



PIANTA CONTROSOFFITTO - SEgni DELLE INFILTRAZIONI



SEZIONE A-A' - SEgni DELLE INFILTRAZIONI

Foto allegate



Fig. 1– Muro divisorio fra il soggiorno e la cucina.



Fig. 2– Particolare del muro divisorio fra il soggiorno e la cucina.



Fig. 3– Altro particolare del muro divisorio fra il soggiorno e la cucina.



Fig. 4- L'acqua ha raggiunto il pavimento in parquet.



Fig. 5- Controsoffitto: i punti di contatto fra pannelli in cartongesso e struttura metallica portante sono anneriti.



Fig. 6- Altro particolare del controsoffitto.

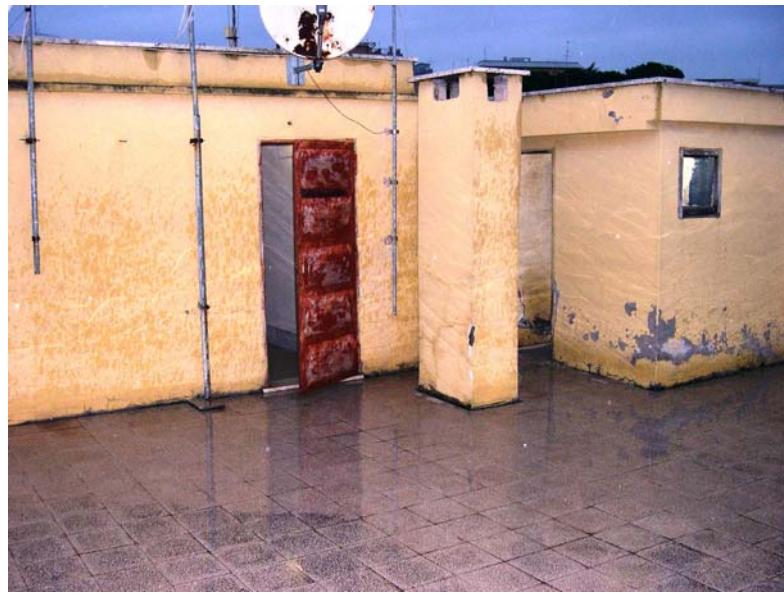


Fig. 7- Vista generale delle condizioni di manutenzione del terrazzo condominiale



**Fig. 8- L'intonaco della canna fumaria è lesionato in più punti e mancante in altri.
Manca lo zoccolo battiscopa**

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO PER IL RIPRISTINO DEI DANNI

Art.	Descrizione sintetica	u.m.	Quant.	p.u.	Total Parziale
M01004b	Svuotamento dei locali e accantonamento del mobilio in deposito temporaneo	ore	12,00	€ 26,59	€ 319,08
A15033a	Protezione della pavimentazione esistente con cartoni e teloni di plastica pesante	mq	30,68	€ 9,56	€ 293,30
A25075	Demolizione di controsoffitti in genere, sia orizzontali che centinati, completi di struttura portante, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, ed escluso il solo calo in basso:	mq	30,68	€ 7,98	€ 244,83
A25088	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti	mq	77,81	€ 3,90	€ 303,46
A75001	Revisione completa di intonaci con fenomeni di degrado diffuso riguardanti fino al dell'intera superficie, comprendente l'ispezione, la spicconatura delle zone pericolanti, con lo sgombero dei materiali di risulta, la ripresa di queste zone con formazione	mq	5,00	€ 35,91	€ 179,55
B65002	Stuccatura e rasatura di vecchi intonaci civili, e del controsoffitto, compresa scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla Pitturazione	mq	77,81	€ 10,05	€ 781,99
B55004a	Controsoffitto realizzato con lastre di cartongesso, fissate mediante viti autopercoranti ad una struttura costituita da profilati in lamiera di acciaio zincato dello spessore di 6/10 mm ad interasse di 600 mm, comprese la stessa struttura e la stuccatura	mq	30,68	€ 26,07	€ 799,83
B65008	Tinteggiatura a tempera di superfici interne di superfici esclusa la preparazione delle stesse mediante rasatura e imprimitura	mq	30,68	€ 4,67	€ 143,28
B65009a	Tinteggiatura con idropittura di superfici a tre mani a coprire, esclusa la preparazione delle stesse:con idropittura traspirante	mq	47,13	€ 7,69	€ 362,43
	Revisione del quadro elettrico del soggiorno incluso eventuale sostituzione di filature o apparecchi di comando danneggiati.	a.c.	1,00	€ 250,00	€ 250,00
A25064	Rimozione di battiscopa, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico, esclusi carico e trasporto a discarica controllata e relativi oneri	ml	13,40	€ 1,33	€ 17,82
A25049b	Rimozione di pavimento in legno, compreso l'avvicinamento al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico:incollato sul fondo di cemento o altro materiale	mq	2,00	€ 5,32	€ 10,64
A25115	Trasporto a discarica controllata di materiali di risulta, provenienti da demolizioni, con motocarro di portata fino a 1 mc, o mezzo di uguali caratteristiche, compresi carico, viaggio di andata e ritorno e scarico con esclusione degli oneri di discarica	mc	1,00	€ 65,72	€ 65,72
B45004	Lisciatura del piano superiore di sottofondi preesistenti con malta autolivellante dello spessore di 1,5 mm	mq	2,00	€ 5,59	€ 11,18
B45117	Pavimento in listoni di legno stagionati ed essiccati, di 7 ÷ 9 cm di larghezza, 14 mm di spessore, 400 ÷ 900 mm di lunghezza, grado igrometrico 9% +- 2%, scelta standard, posti in opera su piano adeguato di posa, compreso tagli, sfridi, collanti, lamatur	mq	2,00	€ 115,47	€ 230,94
B45125	Lamatura e lucidatura di pavimenti in legno con tre mani di vernice sintetica trasparente a finitura brillante o satinata (del soggiorno- 2 mq già contati)	mq	13,06	€ 18,90	€ 246,83
B45197	Zoccolino di legno preverniciato, dimensioni 75 x 10 mm, posto in opera mediante inchiodatura: (solo manodopera: 42%)	ml	13,40	€ 5,82	€ 77,99
M01004b	Ritrasporto del mobilio accantonato in deposito temporaneo	ore	12,00	€ 26,59	€ 319,08
M01004b	Pulizie finali	ore	6,00	€ 26,59	€ 159,54
TOTALE GENERALE					€ 4.817,48