I.SAL INDUSTRIA SALUMI S.R.L.
IMMOBILI IN COMUNE DI SORIANO NEL CIMINO (VT)
CAPANNONE INDUSTRIALE E TERRENI
LOC. SANGUETTA

RELAZIONE TECNICA

Società incaricata della CTU:
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Responsabile delle Valutazioni Immobiliari:
Perito Immobiliare A.I. Simone de Marinis

Collaboratore tecnico estensore della perizia:
Arch. Laura Santoli



INDICE GENERALE

1. **PREMESSE ED INCARICO** 3
2. **INDIPENDENZA DEL TECNICO** 3
3. **OGGETTO SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE** 3
4. **DATA SOPRALLUOGO** 4
5. **INQUADRAMENTO TERRITORIALE** 4
6. **DESCRIZIONE IMMOBILE** 5
7. **ANALISI STATO DEI LUOGHI** 5
8. **STIMA ECONOMICA DEI DANNI** 8

CONCLUSIONI 9

ALLEGATI:
All. 1 –Rapporto Fotografico

1. PREMESSE ED INCARICO

La "de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l." (di seguito anche **"dd&P"**), su richiesta del Curatore Dr. Siro Giovagnoli è stata incaricata di redigere una relazione tecnica e stima economica dei danni dell'immobile di proprietà della I.SAL Industria Salumi S.r.l. La presente Relazione Tecnica è stata elaborata dal personale qualificato della dd&P.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l'incarico affidatogli redigendo il presente Report Due Diligence e Rapporto di Valutazione.

Il personale qualificato:

a) **Direttore Tecnico**: Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell'Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell'ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie *"Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali"*;
c) **Collaboratore tecnico:** Arch. Laura Santoli iscritta nell'Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 19605.

2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE PERITALE

Oggetto della presente relazione tecnica è la valutazione del danno a seguito di evento accidentale di crollo parziale del tetto di un capannone industriale sito in Comune di Soriano nel Cimino - Viterbo in Località Sanguetta (di seguito **"Immobili"**).

Lo scopo della presente relazione è quello di:

a) accertare lo stato dei luoghi conseguente al crollo di una porzione della copertura;

b) verificare l'entità dei danni arrecati alle strutture e agli elementi edilizi;

c) valutare le opere necessarie per il ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità;

d) determinare una stima economica dei danni subiti.

4. DATA SOPRALLUOGO

La presente relazione è riferita alla data del 23.06.2026, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo nell' immobile.

5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La proprietà immobiliare in cui è avvenuto il crollo parziale della copertura oggetto della presente relazione tecnica è ubicata nel territorio comunale di Soriano nel Cimino (VT), in località Sanguetta, area a carattere prevalentemente industriale - artigianale.

La zona ove ricade la proprietà immobiliare è posizionata ad Est della città di Viterbo e a Nord del comune di Soriano nel Cimino, in prossimità della strada SP60 e a circa 800 m della SS675 Superstrada Terni-Orte. La zona comprende diversi esercizi industriali ed è ben collegata sia alla città di Viterbo ed è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, risulta edificata ed è caratterizzata da un tessuto urbanistico di tipo prevalentemente industriale artigianale con presenza ridotta di insediamenti residenziali.



Ortofoto a scala ridotta (rielaborazione di un’immagine da fonte Google Earth)

6. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso è composto da un fabbricato principale, capannone industriale, dove si svolgevano le varie fasi di lavorazione delle carni e gli uffici, e da manufatti accessori, indipendenti dal principale, costituiti da volumi tecnici, centrale termica, autoclave, impianto di trattamento acqua e depurazione. Dalla SP60 si accede alla proprietà tramite cancello in ferro automatizzato - carrabile e pedonale, in un'area destinata a corte comune, viabilità interna, spazi di manovra e parcheggio; la corte ha pavimentazione in asfalto nell'area circostante il fabbricato, la parte restante della proprietà è destinata a verde e recintata da ringhiera metallica. Sulla p.lla 124 insiste una cabina termica e sala motori, sulla p.lla 127 una cabina di trasformazione e impianto di depurazione acque a servizio dell'intero complesso.
L'immobile principale è costituito da un capannone prefabbricato di forma rettangolare che si sviluppa per circa 5.000 mq di superficie; realizzato in due fasi diverse con struttura prefabbricata portante in c.a.p. "Baraclit"; struttura interna verticale (pilastri) in travi di in c.a.v. Le fondazioni su plinti in c.a., le maglie di pilastri interni sono in cemento armato; il manto di copertura, piano, è realizzato da lastre prefabbricate in cemento con presenza di amianto; le tamponature esterne sono in pannelli prefabbricati di calcestruzzo sulle quali sono presenti le aperture degli accessi secondari di sicurezza e di servizio e alcuni infissi (finestrature) tutti realizzati in ferro e vetro singolo con inferriate metalliche antiintrusione. Il fabbricato si sviluppa esclusivamente in tesata su due livelli, piano terra e primo, mentre per tutto il restante corpo di fabbrica in un unico livello. L'unità immobiliare principale a destinazione d'uso industriale "categoria D/7" alla data del sopralluogo era in disuso, precedentemente adibita a preparazione e lavorazione di carni, ad eccezione del piano primo ad uso uffici.

7. ANALISI STATO DEI LUOGHI

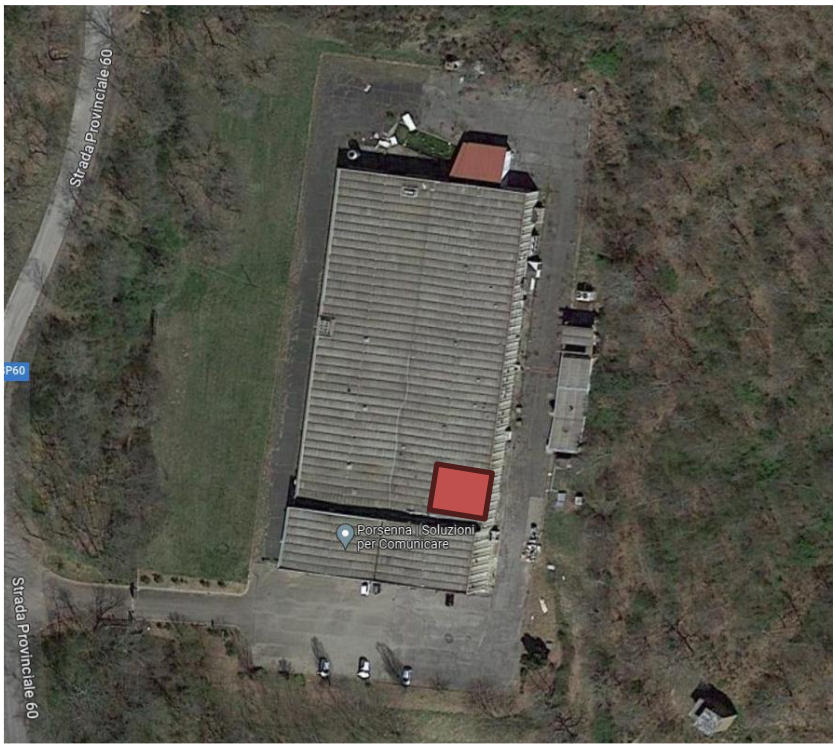
In data 8 giugno 2026 è stata data comunicazione dall'occupante precedente conduttore, autorizzato con provvedimento del G.D., al curatore dell'avvenuto crollo di porzione della copertura. Pertanto, in data 23.06.2026 per verificare lo stato dei luoghi la dd&P contattata dal curatore ha eseguito un sopralluogo tecnico in presenza dell'Arch. Laura Santoli, congiuntamente al curatore il dott. Siro Giovagnoli e al dott. Mecarini. È stato effettuato accesso ai luoghi interno ed esterno e nel corso delle operazioni di verifica è stato possibile accertare quanto segue.



È presente il crollo di una porzione della copertura, nella zona sud-ovest del capannone, come meglio identificato in planimetria e fotografie allegate alla presente, avente superficie stimata pari a circa 30,00 mq. Il crollo ha interessato elementi di copertura, non strutturali,

costituiti da pannelli prefabbricati e da lastre contenenti amianto, già oggetto di analisi eseguita da ditta specializzata nel 2023. Sono presenti numerosi frammenti di copertura depositati sul pavimento sottostante. Si riscontrano deformazioni e danneggiamenti agli elementi secondari di sostegno della copertura. L'evento ha determinato la perdita della protezione dagli agenti atmosferici dell'area interessata. A seguito di possibile caduta di ulteriori elementi instabili l'area, non utilizzabile, è stata prontamente perimetrata e messa in sicurezza provvisoriamente mediante la chiusura delle partizioni interne che interdicono l'accesso all'area oggetto di crollo.

In funzione della presenza di porzioni di copertura costituite da elementi contenenti amianto, è stata contattata idonea ditta con richiesta di eseguire sopralluogo tecnico in quota per valutare eventuale intervento integrativo di messa in sicurezza e provvedere all'installazione di copertura degli elementi crollati, per evitare e ridurre la possibilità di incremento del danno da infiltrazioni piovane.



vista aerea copertura capannone

area oggetto di crollo

In concomitanza del sopralluogo in quota, si dovrà verificare lo stato generale della copertura, di eventuali altri elementi interessati dall'ammaloramento e valutare la necessità di più specifiche indagini ed un eventuale verifica del sistema struttura.

Gli interventi necessari risultano essere:

- delimitazione dell'area di pericolo;
- messa in sicurezza urgente;
- installazione di opere provvisionali;
- bonifica e smaltimento dei materiali contenenti amianto;
- rimozione dei materiali di risulta;
- verifica strutturale delle travi e degli elementi prefabbricati;
- eventuale sostituzione degli elementi deformati;
- ricostruzione della copertura;
- eventuale ripristino dei sistemi di raccolta delle acque meteoriche;
- ripristino delle finiture eventualmente danneggiate.

Dovrà essere valutata la necessità di una verifica strutturale puntuale al fine di escludere ulteriori criticità non rilevabili nell'immediato con la semplice ispezione visiva.

8. STIMA ECONOMICA DEI DANNI

Premesso che in sede di sopralluogo non sono state eseguiti rilievi metrici, né indagini approfondite, da permettere un'analisi puntale degli interventi da eseguirsi, le lavorazioni che dovranno essere effettuate per la rimozione delle parti oggetto di crollo ed il rispristino della copertura del capannone sono:

a) Messa in sicurezza: delimitazione area, transennamenti, opere provvisionali, piattaforme aeree.

b) Bonifica amianto (30 mq) Comprensiva di: Piano di Lavoro, confinamento, rimozione, imballaggio, trasporto, smaltimento, certificazioni.

c) Rimozione macerie trasporto conferimento in discarica autorizzata.

d) Ripristino struttura (previo verifica strutturale) con sostituzione elementi secondari, fissaggi, carpenterie.

e) Realizzaione nuova copertura Comprensiva di: pannelli di copertura, fissaggi, impermeabilizzazioni, opere di completamento.

f) Costi della sicurezza.

Per le lavorazioni sopraelencate, stimate per una superficie oggetto dell'accaduto pari a circa 30 mq, sono preventivabili dei costi di massima:

Messa in sicurezza	€ 4.000,00
Bonifica amianto	€ 8.000,00
Demolizioni e smaltimenti	€ 3.000,00
Ripristino strutture	€ 5.000,00
Nuova copertura	€ 8.000,00
Sicurezza	€ 2.000,00
Totale stimato:	**€ 30.000,00**

Conclusioni:

A seguito del sopralluogo effettuato si ritiene accertato che il crollo della porzione di copertura, estesa per una superficie di circa 30 mq e che ha interessato elementi di copertura non strutturali, abbia determinato un danno al fabbricato.

SULLA BASE DEL SOPRALLUOGO EFFETTUATO E DELLE VALUTAZIONI TECNICO-ESTIMATIVE SVILUPPATE, IL DANNO DIRETTO CONSEGUENTE ALL'EVENTO PUÒ ESSERE QUANTIFICATO IN UN VIA PRELIMINARE IN UN RANGE COMPRESO TRA € 30.000,00 E € 40.0000,00 OLTRE IVA, SPESE TECNICHE, ONERI PROFESSIONALI, EVENTUALI INDAGINI SPECIALISTICHE E OGNI ALTRO COSTO CHE DOVESSE RENDERSI NECESSARIO DURANTE L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 14 luglio 2026

de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.
(il Direttore Tecnico)
Arch. Fabia de Pinedo

ID
FABIA de PINEDO
14/07/2026 17:37:46 UTC+0200

ARCHITETTO FABIA de PINEDO N° 12228 SEZ. "A" ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI ROMA