

PREMESSA

Il sottoscritto architetto, già C.T.U. nella E.I. in oggetto, a seguito della segnalazione da parte del debitore di alcune precarietà strutturali, riferite ad una parte dell'immobile non ispezionabile al momento del sopralluogo (legnaia e soffitta sovrastanti l'abitazione), con propria istanza del 15 giugno 2023, chiedeva all'Ill.mo G.E. di poter eseguire un nuovo sopralluogo coadiuvato da un tecnico strutturista in grado di stabilire l'effettiva presenza di criticità, tali da compromettere l'agibilità dell'immobile.

Per le verifiche sulla struttura, si è quindi acquisito il parere di un ingegnere strutturista, ing. Edoardo Ferrarese di Cerea (VR), che viene appreso in questa sede ed è parte integrante della presente relazione integrativa.

* * * * *

INDAGINI ED ATTIVITÀ SVOLTE

In giorni diversi:

- si sono ispezionati i luoghi sovrastanti l'abitazione, con la presenza del tecnico ausiliario, per accertare l'effettiva presenza di criticità strutturali ;
- si è realizzato un servizio fotografico dei luoghi ispezionati;
- si è acquisita la perizia a firma dell'ing. Edoardo Ferrarese, ausiliario dello scrivente architetto;
- si è provveduto alla stesura della presente integrazione.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI ISPEZIONATI

Trattasi di locali accessori, sovrastanti l'unità abitativa, già descritta analiticamente nella precedente relazione, ubicati al piano primo e sostanzialmente costituiti da una soffitta ed una legnaia resi comunicanti da un'apertura rudimentale.

Il nuovo sopralluogo ha permesso un'indagine maggiormente approfondita sulla qualità e le caratteristiche costruttive della porzione di fabbricato, avente struttura portante con orditura mista in materiale lapideo e laterizio, orizzontamenti in legno ed in laterocemento tra il pianterreno e la legnaia, copertura a due falde, sempre il legno, con manto in coppi.

I luoghi, rispetto alla sottostante abitazione, manifestano una precarietà manutentiva di maggior rilevanza ed in senso generale, l'intero assetto strutturale risulta vetusto e degradato.

CONSIDERAZIONI SULLE CONDIZIONI STATICHE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato in data 16.08.2023 e come si può evincere dalla ricognizione peritale del tecnico ausiliario (cfr. all. n. 1), alla quale si rimanda per la descrizione analitica, sono emerse evidenti condizioni di criticità poichè *“si osservano spaccature verticali delle murature, approfondite per tutto lo spessore utile. È dubbia l'attivabilità anche solo dei meccanismi di primo modo, in caso di sollecitazione sismica. Gli impalcati di piano, dove realizzati in legno, mostrano avanzati segni di deterioramento e di vetustà. Le trabeazioni secondarie di copertura sono localmente sorrette da puntelli in falso caricati su zeppe di fortuna (vedi foto 6) e mostrano inflessioni visibili a occhio nudo. Dalla quasi totalità dei tetti, pieni di buchi e/o di interruzioni di continuità, traflano correntemente le precipitazioni atmosferiche; unica verosimile eccezione in tal senso la fa la copertura sopra il granaio e la soffitta, che peraltro costituisce l'unico settore del fabbricato a tre interpiani”*

L'unico orizzontamento definito di presumibile qualità resistente è quello tra il piano terra (contenente l'abitazione) e la sovrastante legnaia realizzato in laterocemento, che tuttavia comporta un aggravio statico rispetto la restante

struttura leggera e del quale non esiste alcun supporto documentale di progetto.

CONCLUSIONI

L'entità di quanto innanzi documentato, la generale condizione di precarietà della struttura, nonché la carenza di un supporto documentale anche per le opere probabilmente eseguite posteriormente ed in proprio, a detta del tecnico strutturista consentono, in merito all'agibilità "di escludere la collaudabilità e, a maggior ragione, l'assoggettabilità dell'immobile in parola all'istituto della conformità statica. Quest'ultimo è un allegato obbligatorio, ad esempio, per qualunque iniziativa di sanatoria edilizia (cfr. art. 36 del DPR n. 380/2001, laddove naturalmente va verificata la vigenza di regolamenti edilizi comunali a Cittadella ante Settembre 1967). Ne deriva anche l'impossibilità, sul piano anzitutto formale, di dichiarare l'agibilità dell'unità immobiliare".

Oltre a ribadire la mancanza dei presupposti per poter dichiarare l'agibilità della porzione di fabbricato, nello scritto si sottolinea altresì che "anche senza che vi sia pericolo imminente di rovina del fabbricato, il rischio sismico locale dato dalla microzonazione del sito ($ag \cdot S = 0,2979$ allo SLV, con sottosuolo di categoria D e periodo di riferimento 50 anni), ben sapendo che la macrozona è passata al grado 2 con deliberazione della Giunta regionale n. 244 del 09/03/2021, prudenza suggerisce di propendere per l'inabitabilità della residenza."

Per quanto innanzi argomentato, allo stato attuale l'immobile non presenta quindi le condizioni per poter essere occupato.

Due Carrare, li 29.08.2023

Il C.T.U.

-arch. Mara Zanotto-

Edoardo Ferrarese

ingegnere

via Paride da Cerea n. 58 – 37053 Cerea (VR)

tel. e fax: 0442/80087 – mobile: 333 833 1918

email: hagenroy@yahoo.it – pec: edoardo.ferrarese@ingpec.eu

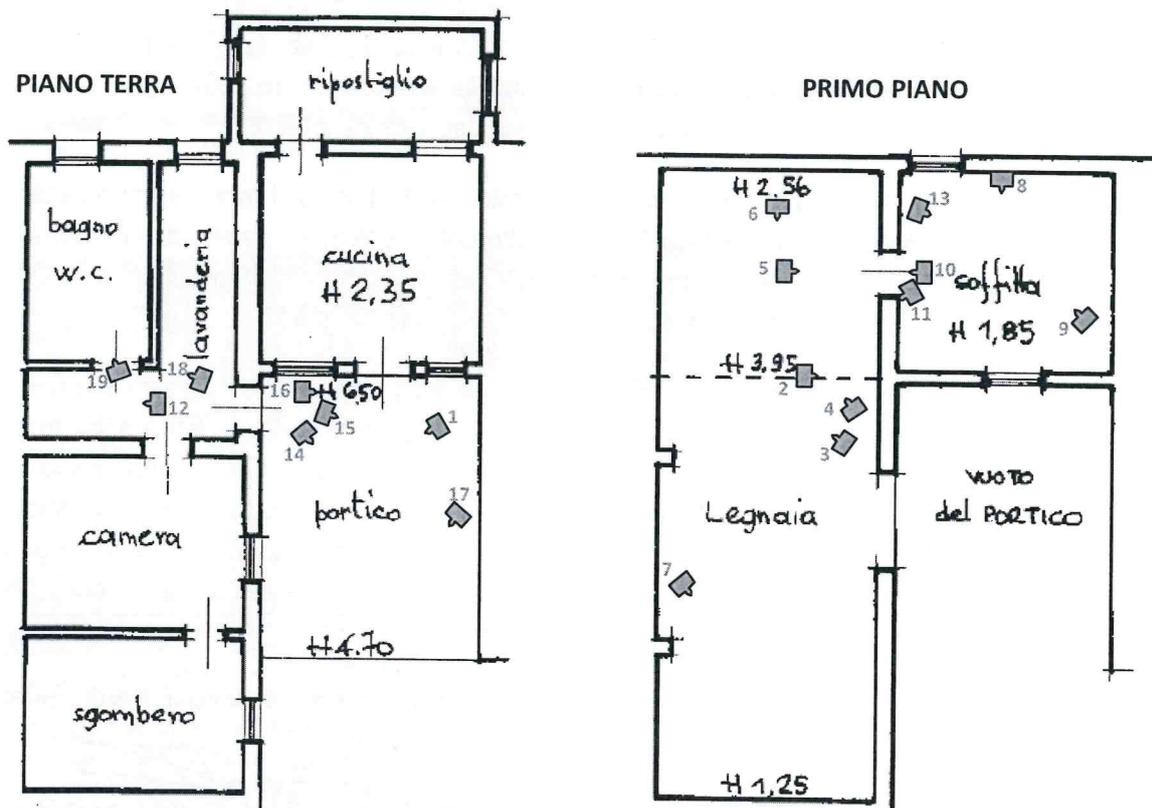
R.G.E. n. 264/2022 tribunale di Padova

AMCO - A

Perizia statica dell'immobile

Il sottoscritto ing. Edoardo Ferrarese, su mandato della consulente d'ufficio incaricata dal GE di redigere la perizia estimativa del bene staggito, redige queste note allo scopo di determinare l'agibilità del fabbricato in base alle condizioni delle sue strutture portanti – per quanto e come visivamente indagabili. Allo stato di fatto, come documentato nel corso del sopralluogo condotto il 16/08/2023 alla presenza della CTU e dell'esecutata, risulta un caseggiato a schiera di fabbricati rurali, ubicato in zona agricola, con annessi già accessori (ex broli) ora accorpati agli usi abitativi. La ricognizione peritale si rifà inoltre alle planimetrie catastali in atti e all'istanza di affiancamento da parte di tecnico strutturista avanzata dalla CTU in data 15/06/2023.

L'edificio risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Cittadella (PD) al foglio 24, mappale numero 113. Il compendio figura anagraficamente attribuito al civico 19 di via San Feliciano; esso sorge fronte strada su un vialetto secondario e presenta gli accessi pedonale e carraio affiancati a poca distanza, in fregio allo stradello stesso, con corte esclusiva e porticato d'ingresso. Di seguito sono illustrati i coni visuali delle n. 20 fotografie riprodotte in allegato.



Residenza Gourjmi/Gmih – Coni visuali dei n. 20 scatti fotografici in allegato – Elaborati fuori scala

Le strutture portanti del fabbricato consistono in paramenti murari a due teste, con nettissima prevalenza di ortostati in pietra naturale intercalati da deboli diaconi in laterizio a tutta lunghezza, in orizzontamenti lignei su travetti e assito o in laterocemento (tra il pianterreno e la legnaia) e in coperture bifalda pure in legno massiccio, con tavolati ad assi alternate sul vuoto o in laterizi (solo sopra il granaio). Non v'è stato modo di ispezionare né tantomeno di saggiare le fondamenta dell'edificio.

L'indice di qualità muraria (IQM secondo Borri e De Maria) è in prima battuta stimabile di categoria B, quindi intermedia, anche se nella fattispecie tendente allo scarso. In almeno tre settori dei paramenti – due dei quali ai piani rialzati – si osservano spaccature verticali delle murature, approfondite per tutto lo spessore utile. È dubbia l'attivabilità anche solo dei meccanismi di primo modo, in caso di sollecitazione sismica. Gli impalcati di piano, dove realizzati in legno, mostrano avanzati segni di deterioramento e di vetustà. Le trabeazioni secondarie di copertura sono localmente sorrette da puntelli in falso caricati su zeppe di fortuna (vedi foto 6) e mostrano inflessioni visibili a occhio nudo. Dalla quasi totalità dei tetti, pieni di buchi e/o di interruzioni di continuità, traflano correntemente le precipitazioni atmosferiche; unica verosimile eccezione in tal senso la fa la copertura sopra il granaio e la soffitta, che peraltro costituisce l'unico settore del fabbricato a tre interpiani. L'esecutato ha provveduto in proprio al rifacimento dell'ordito e del tavolato tesi sopra la tettoia d'arrivo dal vialetto d'ingresso. L'intervento è privo dei supporti documentali e progettuali di genio civile (calcoli, disegni, schede dei materiali). L'unico orizzontamento di presumibile qualità resistente è quello tra il piano terra e la legnaia al primo piano, gettato in laterocemento, sebbene anche di questo elemento strutturale manchi qualsivoglia riferimento di progetto e malgrado esso comporti forte aggravio statico sui sostegni, rispetto a un ordito leggero.

Quanto sinora argomentato consente di escludere la collaudabilità e, a maggior ragione, l'assoggettabilità dell'immobile in parola all'istituto della conformità statica. Quest'ultimo è un allegato obbligatorio, ad esempio, per qualunque iniziativa di sanatoria edilizia (cfr. art. 36 del DPR n. 380/2001, laddove naturalmente va verificata la vigenza di regolamenti edilizi comunali a Cittadella ante Settembre 1967). Ne deriva anche l'impossibilità, sul piano anzitutto formale, di dichiarare l'agibilità dell'unità immobiliare.

Per cui, anche senza che vi sia pericolo imminente di rovina del fabbricato, il rischio sismico locale dato dalla microzonazione del sito ($a_g \cdot S = 0,2979$ allo SLV, con sottosuolo di categoria D e periodo di riferimento 50 anni), ben sapendo che la macrozona è passata al grado 2 con deliberazione della Giunta regionale n. 244 del 09/03/2021, prudenza suggerisce di propendere per l'inabitabilità della residenza.

Le opere di sistemazione necessarie per la messa a norma dell'edificio, in sede di primissima elaborazione ipotizzabili nell'intonacatura armata dei muri e nel rifacimento integrale di tetti e solai (tranne di quello in laterocemento), avendo a mente le voci E.40.035.00, E.40.006.a, E.40.007.00, E.40.009.00, E.20.02.a, E.20.03.a, E.20.07.00, E.16.18.b e E.21.02.a del prezzario regionale opere edili del Veneto anno 2023, oltre che tenendo presenti le dimensioni dell'immobile, comporterebbero di tutta evidenza un esborso tale da eccedere il valore venale già stimato per il bene pignorato. E si badi che nell'elenco voci di cui sopra non sono nemmeno contemplati l'Iva, gli impianti di cantiere e le spese tecniche.

Cerea, li 29/08/2023

il consulente ausiliario, dott. ing. Edoardo Ferrarese



A handwritten signature in black ink, appearing to read "E. Ferrarese".

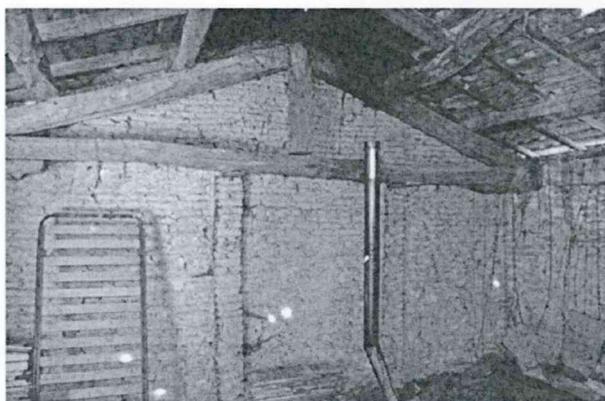
Documentazione fotografica raccolta il 16/08/2023



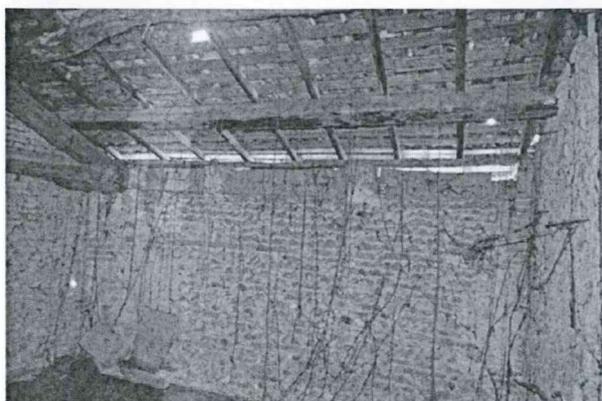
1 – Finestra d'accesso alla legnaia. L'apertura è praticabile solo servendosi di ausili provvisori da piazzare nel portico d'ingresso. Nel caso della visita peritale si è optato per una scala a pioli.



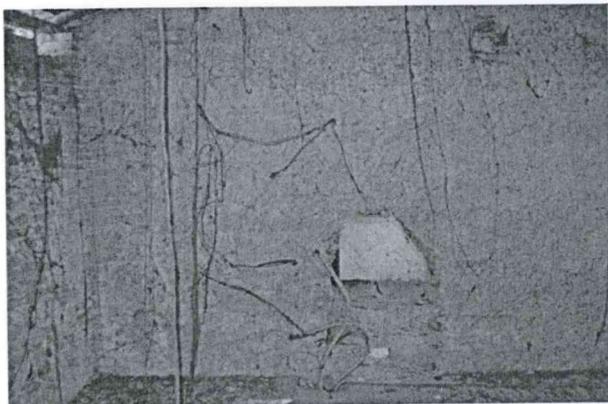
2 – Legnaia al primo piano. Il muro di spina che separa il locale dalla soffitta presenta una spaccatura verticale a tutto spessore di paramento (vedi frecce blu).



3 – Legnaia al primo piano. La copertura del fabbricato si divide in due settori: uno, più elevato, è condiviso con gli altri fabbricati della schiera e ha la linea di colmo lungo l'asse est-ovest e l'altro, ordito sopra il brolo promiscuo dei mm.nn. 113 e 148, è a quota ribassata in direzione nord-sud.



4 – Legnaia al primo piano. L'imposta sul muro nord esibisce interruzioni di continuità sia in falda che a riva, dove peraltro non sono visibili cordolate di sorta. L'ordito primario, a conventini e tavolato ad assi alterne sotto manto di tegole, poggia su travi secondarie tra la capriata di cui alla foto precedente il muro di spina in foto n. 2.



5 – Legnaia al primo piano. Il passaggio all'attigua soffitta, catastalmente indicato come normale porta, è in realtà una breccia nella muratura, di disagiata praticabilità e aperta a contorni liberi. Il muro è lo stesso di foto n. 2.



6 – Legnaia al primo piano. La falda sud, avente superficie indicativamente doppia rispetto alla falda nord, mostra gli stessi caratteri costitutivi del resto dell'ordito. Ben visibili buchi, inflessioni e addirittura puntellature in falso.



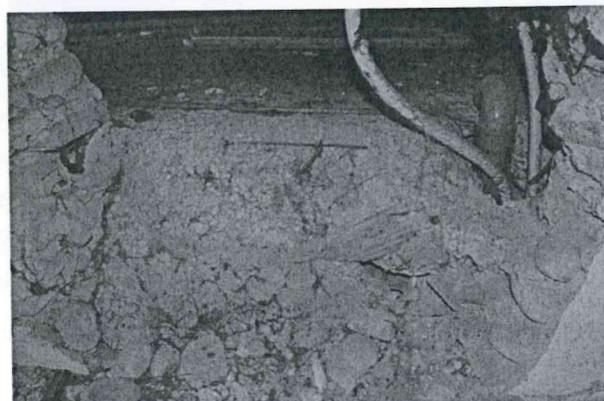
7 – Legnaia al primo piano. Dove la copertura del corpo di fabbrica sud (brolo) si innesta sul tetto del caseggiato a schiera, una trave di colmo regge le spioventi appoggiandosi al muro in comune col m.n. 148 e sbarcando sull'ultimo corrente dell'ordito maggiore.



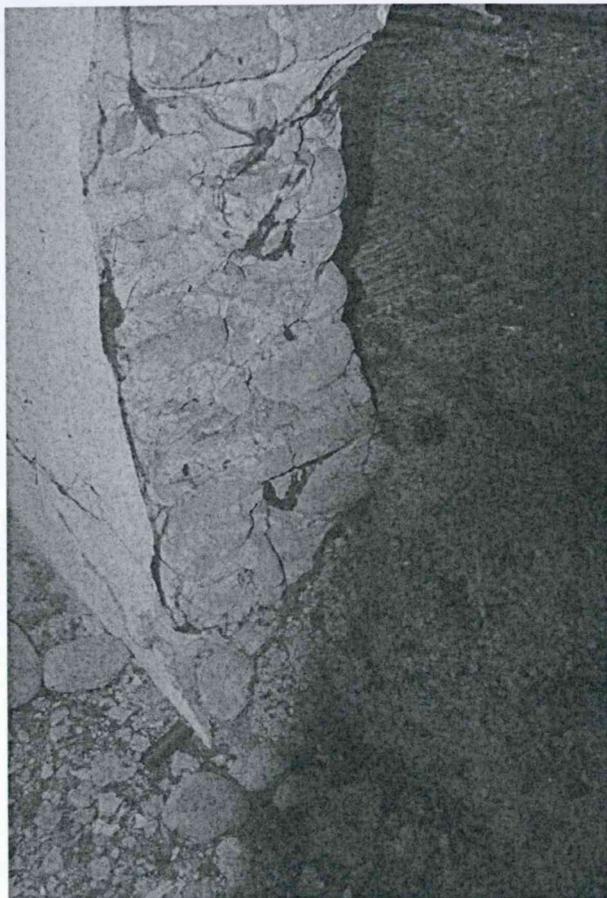
8 – Copertura del granaio. Dove il tetto superiore insiste sul locale catastalmente denominato "granaio", l'ordito abbandona il tavolato ad assi alterne e passa al laterizio tra un conventino e l'altro. Tra il pavimento della soffitta e il tetto in foto c'è lo stesso interpiano misurabile nell'attigua Legnaia, inframmezzato però dal solaio di cui alla foto n. 9.



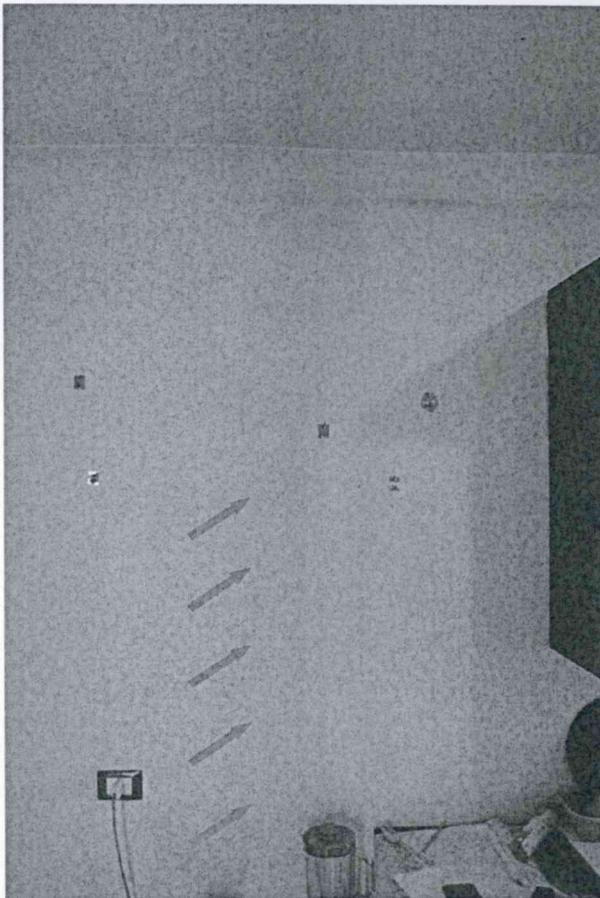
9 – Soffitta. Al locale si accede attraversando la breccia in foto n. 5. Il muro nord è interrotto a tutta altezza da una canna fumaria. Il locale ha altezza utile circa 1,85/1,90m.



10 – Soffitta. Al piede della breccia in foto n. 5, oltre al tracciamento di alcuni tubi montanti, si vede che la soletta della legnaia è gettata in cemento armato pesante.



11 – Soffitta. La rudimentale breccia praticata nella muratura di passaggio permette di osservare la tessitura dei paramenti, laddove una larga predominanza di ortostati in pietra naturale è abbinata a sporadici diatoni in laterizio alla lunga.



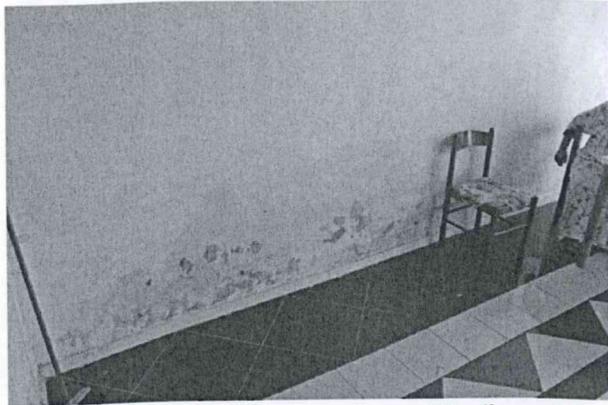
12 – Interno abitazione. Anche il muro in comune con il m.n. 148, al pianterreno, dà evidenza di lesioni verticali oltre lo spessore dell'intonaco. Tuttavia si tratta dell'unico riscontro di questo tipo osservato al piano terra.



13 – Soffitta. Una porta pare murata in breccia nel divisorio tra il m.n. 113 e il m.n. 164. La freccia blu indica un angolo di tavolato pavimentato in tavelloni, verosimilmente a chiusura del vecchio sbarco di una scala dismessa.



14 – Portico d'ingresso. L'esecutato ha provveduto in proprio al rifacimento dell'ordito e del tavolato tesi sopra la tettoia d'arrivo dal vialetto d'ingresso. L'intervento è privo dei supporti documentali e progettuali di genio civile (calcoli, disegni, schede dei materiali).



15 – Portico d'ingresso. Il muro tra il m.n. 113 e il m.n. 149 esibisce vistose infiorescenze da igroscopia alla base. Trattandosi di un vano spesso soggetto a infiltrazioni e ristagni d'acqua piovana, è probabile siano dovute a umidità d'apporto.



16 – Portico d'ingresso. Le infiltrazioni e i ristagni cui si faceva riferimento nella precedente didascalia provengono in larga misura da uno squarcio sulla copertura del contiguo m.n. 149, che stramazza nel porticato attraverso un vuoto nel muro di confine.



17 – Brolo mm.nn. 113/149. I legni di gronda mostrano elevato deperimento da vetustà.



18 – Interno abitazione. Anche alla base di alcuni muri interni si vedono aloni di umidità d'apporto.



19 – Interno abitazione. Anche le "bruciate" di condensa intradossali depongono a favore dell'ipotesi di solaio in laceramento tra pianterreno (abitazione) e primo piano (legnaia).



20 – Anche il timpano del brolo esibisce una spaccatura verticale a tutta altezza.