

Tribunale di Pordenone
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **326/2015**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 28-09-2016 ore 09:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FRANCESCO PETRUCCO TOFFOLO**

**RELAZIONE DELLE
RISULTANZE ATTIVITA'
SVOLTE**

Esperto alla stima: Geom. Roberto Bortolin
Codice fiscale: BRTRRT50D13G994S
Partita IVA:
Studio in: Via Curtoledo 3 - 33080 Roveredo in piano
Telefono: 0434552358
Fax:
Email: cgwbo@tin.it
Pec: roberto.bortolin@geopec.it

TRIBUNALE DI PORDENONE

E.I. n° 326/15

RELAZIONE DELLE RISULTANZE ATTIVITA' SVOLTE

Il sotto scritto Geometra Roberto Bortolin, iscritto all'Albo dei Geometri di Pordenone al n. 490 con studio in Roveredo in Piano via Curtoledo n.3, e' stato nominato Perito Estimatore nella E.I. n. 326/15 , promossa da Ornella Maiutto, con l'Avv. Federico Zamattio - CONTRO- [REDACTED] dal Giudice Esecutante dott. Francesco Petrucco Toffolo.

Lo scrivente C.T.U. ha prestato il giuramento di rito presso la Cancelleria E.I. il giorno 03/06/2016.

Lo scrivente C.T.U., a seguito dell'Udienza avuta in data 27 Settembre 2016 con il Giudice Dott.re Francesco Petrucco Toffolo, espone di seguito le risultanze svolte:

- 1)- Il C.T.U. ha formalizzato l'inizio delle operazioni in loco per il giorno 25/07/2016, ad ore 9,30 in Sacile via Strade Basse delle Valli al civico n.1;
- 2)- in data 22/07/2016 mi arriva comunicazione dall'Avvocato Dario Dall'Anese in cui mi viene riferito che l'esecutata non sarà presente per una trasferta all'estero alla ricerca di occupazione, mi si chiede pertanto uno spostamento della data di sopralluogo ai primi del mese di settembre 2016;
- 3) In data 24/07/2016, il C.T.U. tramite Email risponde all'Avvocato Dario Dall'Anese che in ottemperanza delle tempistiche sulla presentazione peritale non mi era possibile differire a settembre, come richiesto, la data di sopralluogo, ma che per andare incontro alle difficoltà di presenza dell'esecutata potevo rinviare alla data del 29 Luglio 2016 alle ore 9,00 il sopralluogo sui beni pignorati;
- 4)- L'Avvocato Dario Dall'Anese mi assicurava che per la data del 29/07/2016 l'esecutata sarebbe stata presente per consentire l'accesso ai beni pignorati;
- 5)- In data 29/07/2016 il C.T.U. è presente in Sacile via Strada Bassa delle Valli ad ore 9,00 per l'inizio delle operazioni peritali, ma nessuno si presenta. Sento telefonicamente l'Avvocato Dario Dall'Anese che sente la sua cliente con Email si scusa per l'inconveniente odierno ma contrariamente a quanto riferitogli verbalmente la sua cliente non è riuscita a rientrare, e da la sua disponibilità per il lunedì successivo 01/08/2016 alle ore 9,00;
- 6) In data 01/08/2016 il C.T.U. è presente in Sacile via Strada Bassa delle Valli ad ore 9,00 per l'inizio delle operazioni peritali, ma nessuno si presenta. Sento telefonicamente l'Avvocato Dario Dall'Anese che sente la sua cliente con Email mi comunica che non serve il ventilato accesso forzoso all'immobile, e da disponibilità per l'accesso all'immobile per il giorno 05/08/2016 alle ore 10,30;
- 7) Nel contempo il C.T.U. richiedeva tutta la documentazione presso il Comune di Sacile, verificava la documentazione catastale depositata in atti, riscontrava una non corrispondenza tra la mappa ai terreni e quella all'urbano, decideva di avanzare, in data 29/07/2016, istanza di B.I.C. (bonifica di identificativo catastale) presso l'ufficio del territorio di Pordenone. In data 08/08/2016 richiedo estratto di mappa aggiornato e dall'esame dello stesso constatavo che alcune particelle oggetto di esecuzione erano state accorpate ad altre particelle, tale accorpamento rispecchiava lo stato dei luoghi. Chiedo spiegazione di ciò al geom. Romare Marinella Dell'Ufficio del territorio di Pordenone, che iniziava una serie di verifiche che hanno portato alla Email che il C.T.U. riceve dalla stessa in data 11/08/2016, in allegato, nella quale mi veniva ricostruita la storia dei passaggi che hanno subito le particelle interessate, emergendo di fatto che l'atto divisione operata in data 13/03/1963 Rep. 28108 del Dott. Passanante di Sacile, non trovava seguito la necessaria voltura, ne conseguiva, che la successiva presentazione della denuncia nei passaggi per causa di morte del 19/11/1980 Voltura n. 452981 in atti dal 12/05/1990 rogante Pietro Buscio di Sacile, riportava i dati che emergevano da visure catastali non aggiornate con diritti di proprietà non corretti in quanto non riportavano i dati della su citata divisione.

In conseguenza di quanto sopra descritto, il C.T.U. rende edotto il G.E. che alcuni dei beni oggetto di esecuzione non sono di proprietà per quota dell'esecutata sig. [REDACTED] come di seguito meglio esposto:

- All'impianto per nuova costruzione i quattro appartamenti, due sul mappale 151 e due sul mappale 185 originario, erano intestati ai 4 fratelli [REDACTED] con la divisione in data 13 Marzo 1963 Rep. N. 28108 del

Dr. Passanante di Sacile ogni appartamento è stato assegnato ad un fratello con assegnazione anche della relativa pertinenza, in particolare:

- [redacted] derivata 151c (ora mapp. 417) e 151e (ora mapp. 419);
- [redacted] derivata 185a (ora mapp. 185);
- [redacted] derivata 151a (ora mapp. 151) e 151g (ora mapp. 421) e 185d (ora mapp. 185) e 185b (ora mapp. 185);
- [redacted] derivata 151f (ora mapp. 420);
- Le derivate 151b e 151d al condominio [redacted] (ora mapp. 418);
- La derivata 185c al condominio [redacted] (ora mapp. 185);

La signora [redacted] eseguita, da prima ha comperato la parte spettante ad [redacted] appartamento e mapp. 420) che successivamente gli è stato pignorato e venduto, ha poi avuto per successione le proprietà del sig. [redacted] che comprendono solo l'appartamento sul mappale 418 (mapp. 418 sub. 2 e sub. 3) e le particelle 417-419 aggregate.

Nell'operare la Bonifica Identificativo Catastale il tecnico dell'Ufficio del Territorio di Pordenone ha eseguito i seguenti accorpamenti:

I mappali 421 e 151 sono stati soppressi e uniti al mapp. 185 come risulta chiaramente dallo stato dei luoghi;

I mappali 417 e 419 sono graffiati al mappale 418 sub.2;

Il mappale 416 è stato soppresso e unito al mappale 418 come risulta dallo stato dei luoghi.

8) che l'immobile pignorato mappale 418 sub. 2 e 3 (ex mappale 151 sub. 2) , graffiato con i mappali 417 e 419, risulta **Inagibile** come da dichiarazione del Comune di Sacile datata 17/02/2014, che ne inibisce l'uso sino al perdurare delle condizioni rilevate, che a seguito del sopralluogo effettuato dal CTU le condizioni che ne hanno determinato l'Inagibilità perdurano tutt'oggi, che gli interventi strutturali necessari a ripristinare le condizioni di agibilità, sono difficilmente realizzabili poiché coinvolgono altra proprietà situata al piano terra e del locale sottotetto in proprietà promiscua alle due unità dello stesso immobile **e hanno costi talmente rilevanti che potrebbero annullare il valore attuale dell'immobile dopo l'applicazione della prevista detrazione forfettaria del 25% suggerita dalla comune esperienza circa le differenze tra libero mercato e vendite coattive**, come anche dichiarato dall'Ing. Gianluca Bubbola nella sua "perizia statica" datata 07/04/2014 al punto "3. Valutazione conclusiva" 3° paragrafo.

Il CTU a completezza e come richiesto dal G.E. riporta di seguito la valutazione dell'immobile eseguito (appartamento F. 5 mapp. 418 Sub. 2 graffiato con mapp. 417 e 419- e garage F. 5 mapp. 418 sub. 3):

- Appartamento:	
- Superficie Catastale di riferimento mq. 152 x €/mq. 400,00=	€ 60.800,00=
- Garage:	
- Superficie Catastale di riferimento mq. 19,00 x €/mq. 200,00=	€ 3.800,00=
	Sommano € 64.600,00=
Detrazione per vendita coattiva -25%	€ -16.150,00=
Importo presunto per lavori di straordinaria manutenzione al fine del conseguimento dell'agibilità dell'immobile	€ -45.000,00=
<u>Valore residuo dell'immobile a seguito delle detrazioni</u>	<u>€ 3.450,00=</u>

In attesa delle determinazioni del Sig. Giudice Istruttore lo scrivente si segna con la massima osservanza resta a disposizione per eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

A completamento della su estesa relazione si trasmettono i seguenti documenti allegati alla presente:

- ALLEGATO N° 1 -- Visura storica mapp. 418 Sub. 2 NCEU aggiornata;
- ALLEGATO N° 2- Visura storica mapp. 418 Sub. 3 NCEU aggiornata;
- ALLEGATO N° 3- Visura storica NCT mapp. 418;
- ALLEGATO N° 4- Visura storica NCT mapp. 421;
- ALLEGATO N° 5- Visura storica NCT mapp. 151;

ALLEGATO N° 6- Visura storica NCT mapp. 416;

ALLEGATO N° 7- Estratto di mappa prima del B.I.C;

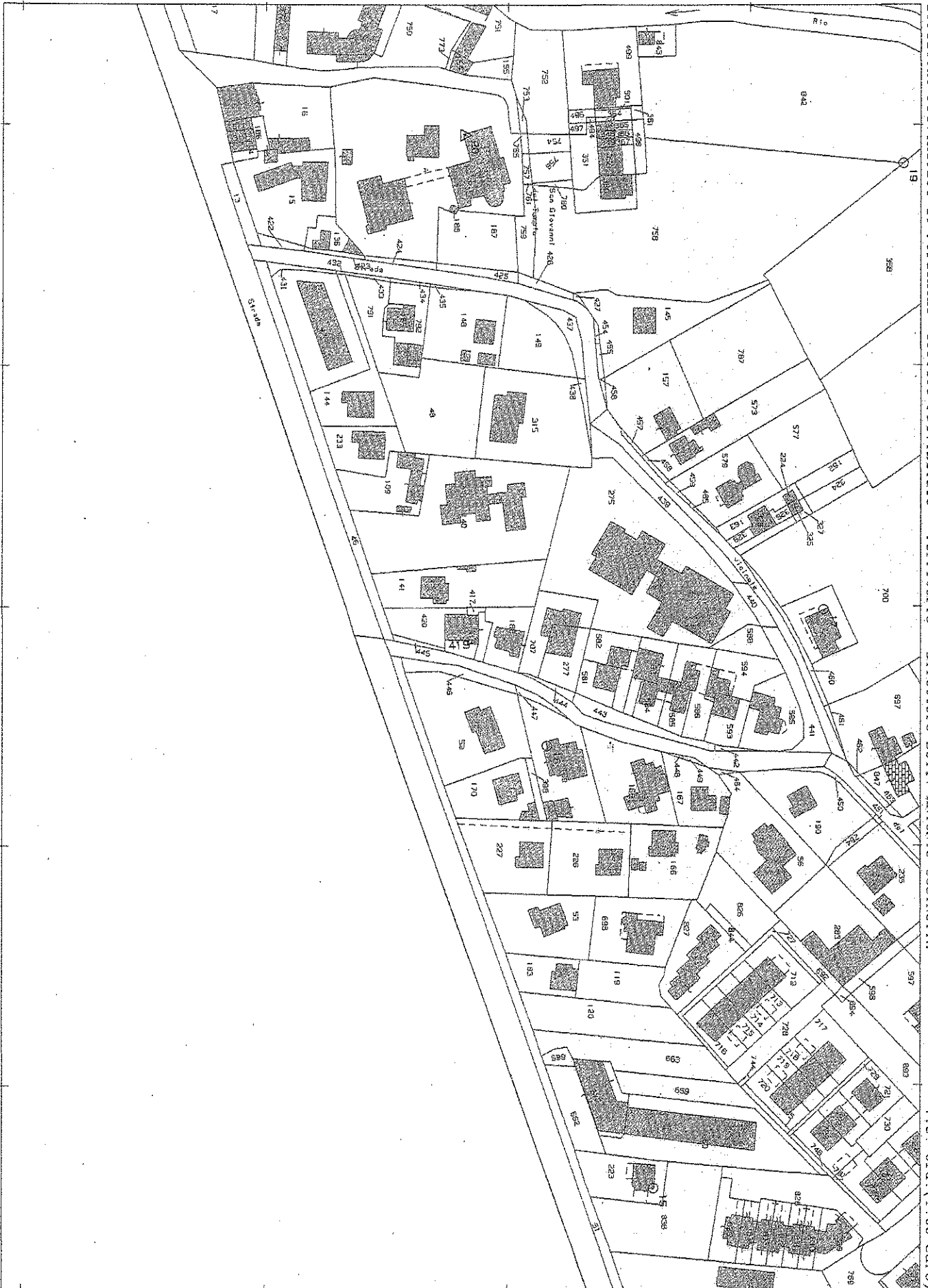
ALLEGATO N° 8- Estratto di mappa dopo il B.I.C.;

ALLEGATO N° 9- Dichiarazione di inagibilità del Comune di Sacile ;

ALLEGATO N° 10- Perizia statica Ing. Gianluca Bubbola;

La presente relazione è costituita da n° 4 fasciate di cui questa è l'ultima.
Pordenonè li, 06 Ottobre 2016

IL C.T.U.
(Geom. Roberto Bortolin)



Direzione Provinciale di Pordenone Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. ANTONIO CUCINOTTA

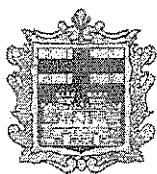
Vis. ord. (1.00 euro)

Comune: SACILE
Foglio: 5
Richiedente: [REDACTED]

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

8-Ago-2016 8:59:3
Prot. n. PN0070729/2016

ALL. 3



CITTÀ DI SACILE

PIAZZA DEL POPOLO, 65 33077 SACILE - TEL. 0434 787111 C.F. 80001830936 P.IVA 00262850936
www.comune.sacile.pn.it

AREA EDILIZIA, URBANISTICA, AMBIENTE, ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Prot. n. 334
Prat. 14/0028
RACCOMANDATA A.R.

DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ

IL COORDINATORE D'AREA

Vista la documentazione agli atti in relazione alle problematiche relative alle condizioni statiche del fabbricato di Via Stada Bassa delle Valli, catastalmente identificato al fog. n. 5 Mapp.le n. 151, oggetto anche di recente di segnalazioni di pericolo crollo;

Considerato il contenuto del verbale di sopralluogo trasmesso dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pordenone del 12.02.2014, da cui si evince quanto segue:
«Si comunica che in data odierna personale di questo comando ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso l'abitazione del Sig. [REDACTED]

di cui alla segnalazione di questo comando prot. n. 1516 del 10.02.2014. La richiesta è pervenuta dallo stesso [REDACTED] che segnalava un aggravamento delle fessurazioni già rilevate e "scricchiolii" notturni da lui stesso ascrivibili a fenomeni di fratturazione in corso.

Sul posto, alla presenza della dott.ssa Zoppè Angela, vice comandante, e dell'agente Rover Renato, entrambi della polizia urbana di codesto comune, il personale intervenuto rilevava una effettiva accentuazione del fenomeno fessurativo.

L'impossibilità di accedere all'abitazione sottostante, dove sono in corso lavori di ristrutturazione, ha nuovamente impedito agli intervenuti di effettuare una corretta valutazione delle cause del dissesto e della sua possibile evoluzione, tanto da diffidare il Bartolozzi dall'uso dell'abitazione fino all'avvenuta effettuazione di «una verifica dell'agibilità strutturale della stessa».

Visto l'art. 30 del Regolamento Edilizio comunale;

Visto l'art. 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 e successive modifiche;

CERTIFICA

Che il fabbricato sito in Sacile catastalmente identificato al fog. n. 5 Mapp. n. 151 è INAGIBILE per le motivazioni indicate nel verbale di sopralluogo redatto dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pordenone del 12.02.2014, inibendone l'utilizzo sino al perdurare delle condizioni rilevate.

Si precisa inoltre che il fabbricato non potrà essere abitato o usato prima che sia stato rilasciato nuovo certificato di Agibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 11 novembre 2009 n. 19 "Codice regionale dell'edilizia" con avvertenza che in caso di inosservanza delle norme dello stesso saranno applicate le sanzioni previste dalla legge.

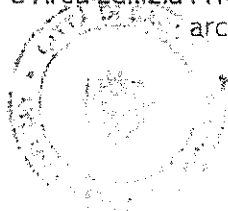
Il presente provvedimento dovrà essere notificato ai Sig.ri:

[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietaria l'unità immobiliare Fog. 5 Mapp. 151 Sub. 1;

[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di conducente l'unità immobiliare Fog. 5 Mapp. 151 Sub. 2 di proprietà Sig. [REDACTED]
[REDACTED]

Sacile, Li 17.02.2014

Il Coordinatore d'Area Edilizia Privata Urbanistica Ambiente Attività Produttive
: arch. Sergio Della Savia



Responsabile del Procedimento Amministrativo arch. Sergio Della Savia
Responsabile dell'Istruttoria arch. Andrea Petracco
La pratica è trattata dall'arch. Andrea Petracco tel. 0434-787178
Orario per il pubblico Lunedì, Martedì e Venerdì dalle 10.00 alle 13.00. Giovedì dalle 10.00 alle 13.00 e dalle 16.30 alle 17.30



PERIZIA STATICA

Edificio adibito a civile abitazione
in via Strada delle Valli n° 1 a Sacile (PN)

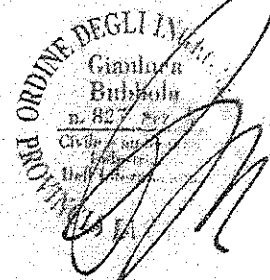
per conto dei sigg. [REDACTED]

RELATIVA A:

- FORMAZIONE DI LESIONI INTERNE ED ESTERNE

Pordenone, 07.04.2014

Il tecnico
dott. ing. Gianluca Bubbola



INDICE

PREMESSA

1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO
2. SITUAZIONE RISCONTRATA
3. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

ALLEGATO A



1. DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

L'edificio in questione è costituito da un primo corpo, sul fronte strada costituito dalla S.S. n° 13, di forma pressoché quadrata in pianta, delle dimensioni di circa 11 x 9 m sviluppata su due piani fuori terra di altezza interna attorno ai 2,80 m, oltre ad una soffitta praticabile ma non abitabile. Tale corpo di fabbrica è stato realizzato attorno agli anni '50, con una tipologia costruttiva tipica dell'epoca, ossia muratura portante in blocchi di laterizio e solai in laterocemento con ridotta cappa sovrastante. Dalla disposizione dei locali interni, si può leggere uno schema statico semplice e tipico dell'epoca: un corridoio centrale con pareti portanti, su cui poggiano i solai, con luce attorno ai 5 metri. Sull'angolo a nord est è stato ricavato il vano scale, con rampe costituite da solette monolitiche in cemento armato di ridotto spessore, incastrate alla muratura perimetrale. Attualmente alcune delle pareti interne al piano primo sono rivestite da una controparete in cartongesso.

Le fondazioni non sono visionabili, ma si ritiene, per analogia con edifici simili per caratteristiche costruttive e strutturali e di pari data, che siano costituite da un cordolo di appoggio in cemento armato debolmente armato.

Oltre al corpo di fabbrica precedentemente descritto, sul lato nord dell'edificio troviamo un ampliamento degli anni '60, anche esso costituito da un corpo di fabbrica su due piani fuori terra ed un piano parzialmente interrato, nel quale sono state ricavate due cantine - garage. I piani interni di questo ampliamento sono a quote sfalsate rispetto l'impianto originario. Lo sviluppo in pianta è di circa 11 x 4,5 m, disassato rispetto il corpo principale di circa 1,2 m. L'orditura di tali solai in travetti tipo "Bausta" si presenta ortogonale a quella del corpo principale, come è stato possibile appurare tramite la lesione procurata dall'intervento del proprietario al piano inferiore sul solaio tra l'interrato ed il piano terra, nella zona autorimessa.

Anche questa parte dell'edificio è realizzata in muratura portante, addossata alla precedente costruzione, poggiante presumibilmente, su un cordolo di fondazione in cemento armato debolmente armato, analogamente alla restante parte dell'edificio, come tipicamente si eseguiva nelle costruzioni di quegli anni.

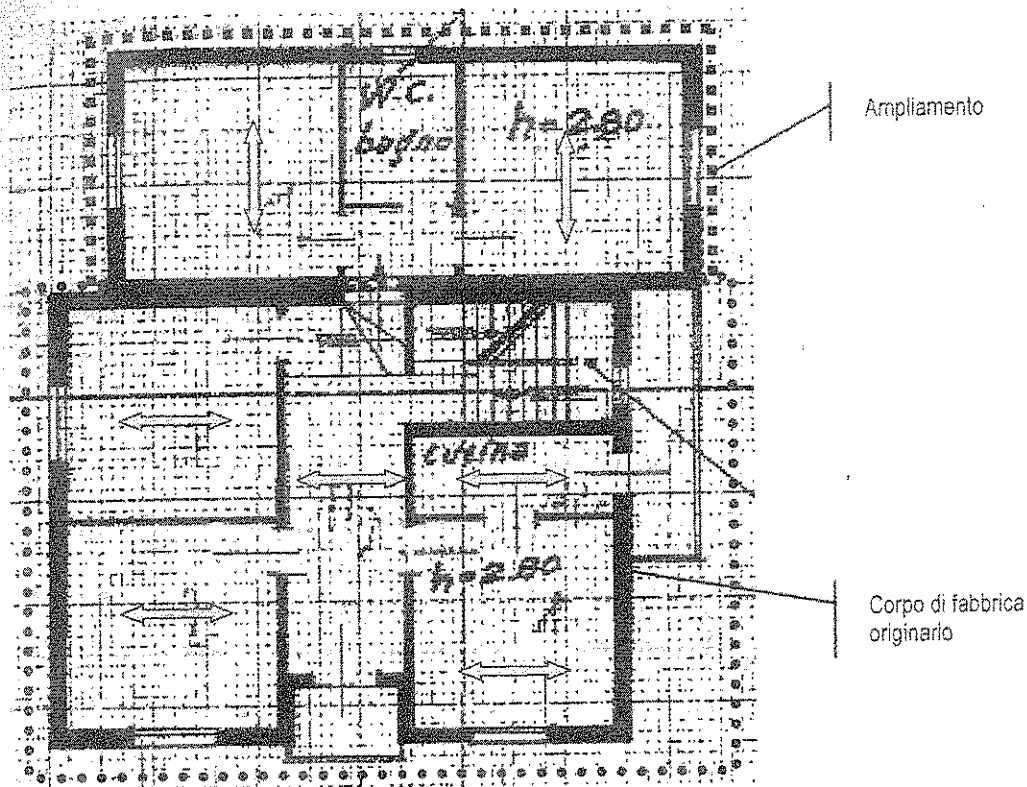
Inoltre, le partizioni interne dell'edificio, come già riscontrato in edifici simili per conformazione ed annodi costruzione, spesso assolvono una funzione semi portante, in quanto i ridotti spessori dei solai realizzati in quegli anni con scarso incastro perimetrale (assenza di cordolo strutturale perimetrale o scarsità di aggancio ad esso), comportava un naturale abbassamento dei solai che quindi venivano a gravare sulle partizioni interne, spesso realizzate appunto con mattoni semipieni ed atti a contenere tali inflessioni.

La copertura è stata realizzata con travi in legno ed orditura secondaria in listelli anch'essi in legno, su cui sono appoggiate direttamente le tegole del tipo "Marsigliese". Perimetralmente l'orditura principale del tetto è ancorata, per semplice annegamento delle teste delle travi, ad un cordolo sommario in calcestruzzo.

Il terrazzo sul alto della cucina e del vano scale dell'edificio è stato chiuso con una parete leggera su cui sono stati inseriti dei serramenti in legno di recente fattura.

Si riporta una planimetria del piano primo dell'edificio.





2. SITUAZIONE RISCONTRATA

Durante i vari sopralluoghi effettuati, si è potuto riscontrare che l'immobile è interessato da diffuse lesioni ai massi murari, che interessano pressoché indistintamente tutti i lati dell'edificio; tali lesioni sono di recente origine, non rilevandosi all'interno delle fessure e crepe depositi di materiali (sporco, polveri, pollini) o di pittura.

A detta dei proprietari [redacted] al piano inferiore dell'edificio si sono svolte diverse ed intense demolizioni interne all'edificio, con creazione di vibrazioni importanti. Non è stato possibile prendere visione dei lavori eseguiti al piano terra, né durante i sopralluoghi erano in atto attività edilizie. Si è potuto solo prender visione dall'esterno delle tracce di demolizioni poco sopra del livello del terreno, effettuate probabilmente per l'ingresso delle utenze, realizzate in prossimità dell'angolo sud est dell'edificio, in una posizione che indebolisce l'angolo tra le due pareti perimetrali.

Quanto rilevato e documentato nell'allegata documentazione fotografica, consiste in:

1. lesioni a 45° a partire dagli angoli di finestre e porte, che nel periodo di osservazione sono progredite in estensione e in numero. Tali lesioni sono tipiche delle murature sottoposte a sforzi di trazione, che possono derivare da locali cedimenti fondazionali;
2. lesioni verticali a livello della soffitta: sono presenti diverse fessure verticali nella zona compresa tra l'ultimo solaio e la copertura. Queste fessure trovano riscontro anche all'interno dell'edificio, evidenziando quindi una lesione passante su tutto lo spessore del cordolo. A seguito delle lesioni causate, si sono

riscontrati aloni sintomo di infiltrazioni in atto, che costituiscono quindi un ulteriore elemento di progressivo degrado ed ammaloramento delle strutture;

3. lesioni orizzontali a livello della soffitta: è presente una lesione orizzontale, che corre lungo il perimetro dell'edificio, in corrispondenza dell'attacco del cordolo della copertura con il solaio di piano, sintomo di scollamento in atto tra i due elementi;
4. lesioni verticali al piano di campagna: alcuni dei maschi murari sono interessati da fratture verticali a partire dal piano di campagna. In corrispondenza di essi si trovano anche delle corrispondenti fratture inclinate ai livelli superiori;
5. lesione nord-sud sul solaio di copertura della zona autorimessa: tale lesione è visibile nell'intradosso del solaio e si propaga verso l'esterno, lesionando il cordolo perimetrale, creando quindi una discontinuità dell'elemento strutturale;
6. rottura travetti in laterocemento sul solaio tra l'autorimessa ed il piano terra: si è rilevata la lesione di n° 3 travetti portanti, in particolare in uno sono stati tagliati i ferri del fondello in laterizio, mentre negli altri due contermini, i ferri sono stati scoperti, perdendo la continuità e l'aderenza con il calcestruzzo, indebolendo quindi l'appoggio del tratto di solaio;
7. distacco dell'ampliamento: sul lato nord ovest dell'edificio è visibile una lunga fessura che interessa l'intera altezza dell'edificio, tra il corpo di fabbrica originario e l'ampliamento. In corrispondenza del marciapiede perimetrale dell'edificio, sull'angolo a nord ovest, è presente una lesione di alcuni millimetri con abbassamento di uno dei due lembi della frattura. Se si tiene conto che la fessura tra i due edifici, durante i sopralluoghi effettuati, ha evidenziato un lento e progressivo allargamento in sommità, l'insieme degli effetti descritti possono essere ascrivibili ad una rotazione in atto, per distacco tra i due edifici ed un cedimento a livello fondazionale.

Passando all'analisi dell'interno dell'edificio, si è riscontrato quanto segue:

- a. lesioni dei solai: nel locale adibito a soggiorno, posto sul lato sud ovest dell'edificio, è presente un'ampia lesione del solaio con sviluppo orizzontale ovest-est: tale lesione presenta un dislivello tra i due lati del solaio a cavallo della stessa, percepibile anche semplicemente camminandoci sopra. È stato misurato un dislivello tra i due lati della lesione pari a $0,45^\circ$. Tale lesione durante il monitoraggio avvenuto, ha presentato anch'essa un lento e progressivo allargamento, nonché l'estensione della stessa e la formazione di un'ulteriore lesione, sempre nello stesso locale, in corrispondenza dell'angolo a confine con il corridoio interno. È ipotizzabile quindi un cedimento ancora in atto della porzione di solaio sul lato sud dell'edificio. Sono poi state rilevate delle lesioni all'ingresso del locale sala da pranzo (sud est) dove è visibile la rottura della soglia costituita da tessere in "pietra del Piave": tale rottura non interessa i giunti tra le tessere ma le tessere stesse. Ulteriori lesioni si sono poi presentate nel corridoio, sempre con direzione ovest est, nella camera da letto dell'edificio principale, dove la pavimentazione in listoni di legno ha evidenziato la formazione di fessure tra gli elementi, non presenti durante il primo sopralluogo effettuato;



- b. lesioni su pareti divisorie: in più punti si è riscontrata la formazione di fessure, orizzontali e verticali, in corrispondenza dell'attacco della parete ai solai o ai muri perimetrali. Tali fessure sono rilevabili sia sul cartongesso di rivestimento di alcune delle pareti, sia sulle pareti non rivestite, ossia quelle originarie in muratura laterizia. Anche queste fessure interessano vari locali e pareti, sintomo di un diffuso movimento tra gli elementi portanti perimetrali e centrali, probabilmente indeboliti dall'esecuzione di interventi edilizi quali la formazione di ampie tracce per il passaggio di impianti, la demolizione di porzioni delle muraure stesse, formazione di varchi;
- c. lesioni tra il corpo originario e l'ampliamento: anche internamente, in corrispondenza della breve rampa di collegamento tra i due edifici, si può notare una fessura orizzontale e verticale, collegabile a quanto rilevato esternamente: infatti anche nel locale bagno posto nell'ampliamento, lungo le pareti piastrellate e tra la vasca e le pareti stesse, sono presenti delle lesioni da distacco, in progressivo ampliamento;
- d. formazione di fessure tra i serramenti e le murature ed i davanzali: si è potuto rilevare la presenza di fessure dell'ordine di alcuni millimetri tra i serramenti, sia originari che di recente realizzazione, che progressivamente sono aumentati. Inoltre, sempre durante il monitoraggio eseguito, si è potuto riscontrare un crescente problema nell'apertura e chiusura delle ante dei serramenti, che in alcuni casi, ad esempio sui serramenti di recente sostituzione nel locale originariamente adibito a terrazza, rendono attualmente pressoché impossibile l'utilizzo di alcuni di questi serramenti, a meno di non danneggiarli. Se si tiene conto di quanto prima riportato in merito alle lesioni a 45° sulle facciate, il fenomeno qui riportato evidenzia uno schiacciamento in atto dei fori in facciata, a dimostrazione che le lesioni visibili stanno interessando non solo la superficie della muratura;
- e. lesioni su pianerottoli e terrazze: sul lato sud dell'edificio, ossia il fronte verso la S.S. n° 13, sono presenti delle lesioni sul terrazzino accessibile dal corridoio, lungo il perimetro a ridosso della muratura. Analogamente si rileva sul pianerottolo d'ingresso, leggermente rialzato dal piano di campagna, una lesione a 45° a partire dall'angolo esterno verso l'interno, così come delle lesioni verticali interessanti i muri perimetrali, a partire dal pianerottolo stesso;
- f. lesioni nel vano scale: in questa zona dell'edificio, particolarmente sensibile sotto l'aspetto strutturale, si sono riscontrate delle importanti lesioni orizzontale tra i pianerottoli e le rampe delle scale. Ulteriori lesioni si sono riscontrate sulle pareti del vano scale, in particolare ci sono fessure verticali sia sulle muraure verso l'interno che su quelle verso l'esterno dell'edificio. Inoltre è stato possibile rilevare che sulla parete a confine con l'unità al piano terra, battendo la superficie con la mano, il rumore procurato in una fascia a circa 1 metro di altezza è diverso dalla restante muratura e non solo, si percepisce un indebolimento superficiale, come se dall'altro lato una porzione importante della parete fosse stata scavata ed asportata. In ragione di ciò, si suggerito ai signori [redacted] procedere al puntellamento del vano scale, al fine di garantire un accesso in sicurezza alla loro proprietà.

3. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Per quanto riguarda la situazione dell'edificio dove risiedono i signori [redacted], sotto l'aspetto statico e di sicurezza, si ritiene che il quadro fessurativo in atto, data l'estensione, l'entità e la diffusione, rappresenta uno stato di indebolimento generale delle strutture portanti, la cui causa non può escludere le azioni indotte dall'esecuzione di interventi edilizi che hanno riguardato la parte al piano terra dell'edificio, come dimostrato da documentazione fornita dai signori [redacted] nella quale si può vedere la presenza di manodopera e l'accumulo di quantità importanti di macerie da demolizione.

Non si ritiene che le lesioni evidenziate negli ultimi mesi, lesioni non ancora ultimate nella loro formazione ed estensione, possano derivare da altri fenomeni quali lenti assestamenti dell'edificio o vibrazioni da traffico.

I signori [redacted] segnalano inoltre che, specie la notte, è possibile sentire dei rumori più o meno intensi, provenire dalla zona della soffitta e non solo, assimilabili a degli scricchiolii nelle murature o a delle rotture secche.

Pertanto tenuto conto dei verbali delle Forze dell'Ordine intervenute e dei Vigili del Fuoco, risalenti a inizio 2014, in cui veniva già evidenziato il progredire delle lesioni, tenuto conto del monitoraggio eseguito e della natura delle lesioni stesse, dei rumori provenienti dalla copertura e dalle murature, la possibilità di azioni esterne (vento, piogge intense, vibrazioni e non ultimo eventi sismici anche di limitata portata, certo non rari nella nostra zona) si ritiene che l'immobile in questione debba essere oggetto di interventi radicali di rinforzo e riparazione strutturale, prima di poterlo rendere agibile per la permanenza di persone o comunque alla loro presenza nelle immediate vicinanze, essendo possibili anche parziali crolli del cornicione, degli oggetti in genere o di porzioni di intonaco.

Per quanto riguarda l'aspetto economico degli interventi che si possono attuare per risanare l'edificio e obbligatoriamente quindi renderlo simicamente resistente, si ritiene di sconsigliarne l'esecuzione, in quanto il loro costo verrebbe a superare ampiamente il valore steso dell'immobile, oltre al disagio che comporterebbe l'esecuzione degli stessi (demolizione e ricostruzione dei solai lesionati, rinforzo dei restanti, creazione di cordoli perimetrali "a coda di rondine", sottofondazione, rifacimento completo della copertura, riparazione dei maschi murari con la tecnica dei "cuci-scuci" e/o la formazione di betoncino armato, inserimento di elementi in cemento armato tipo setti, travi e pilastri).

Pordenone, 07.04.2014

Il tecnico

dott. ing. Gianluca Bubbola

