

**Procedura Esecutiva n. 36/2021 R.G.**  
**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEPOSITATA IL 20/02/2022**



Nell'udienza del 07/04/2022 la S.V. **"dispone la vendita come da delega che segue e assegna giorni 7 al ctu per dichiarare a mezzo di integrazione di perizia circa la sussistenza di pericolo di crollo del bene pignorato"**

PREMESSO

- che per rispondere in maniera esaustiva e "scientifica" al quesito occorre valutare la vulnerabilità sismica dell'edificio;
- che la determinazione della vulnerabilità citata prevede: 1) l'effettuazione di prove "geologiche, geotecniche e strutturali"; 2) la modellazione strutturale con apposito software di calcolo;
- che i passi individuati prevedono dei costi quantificabili orientativamente in € 10.000,00 per il punto 1) e € 6.000,00 per il punto 2).
- che l'affidamento di incarico per la perizia NON può prevedere, quindi, l'elaborazione di quanto descritto.

Il sottoscritto:

titolo	cognome	nome		(reperibilità)	
Arch.	Nerone	Massimiliano		329.4215176	
nato a	provincia	il		codice fiscale	
Pescara	PE	12/07/1972		NRN MSM 72L12 G482U	
con studio professionale in:		civico	c.a.p.	città	provincia
Via Tiburtina Valeria		310	65128	Pescara	PE
iscritto a				della provincia di	al n°
Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori				Pescara	985

OSSERVA CHE

- l'edificio oggetto di perizia, in quanto realizzato prima dell'entrata in vigore dell'OPCM 3274/2003, con la quale anche Pescara rientra nella classificazione sismica, **sicuramente NON rispetta alcuna normativa antisismica**;
- l'edificio, al limite, può rispettare solo le condizioni di staticità, ossia sostiene semplicemente il peso proprio, ed eventuali carichi accidentali (ad esempio neve o vento) a condizione che non riceva "spinte dall'esterno" (sisma);
- gli evidenti danni in copertura identificati nel parziale crollo del sistema di copertura (travi secondarie e tegole) **SICURAMENTE danneggia il sistema strutturale portante**, visto che li espone ad intemperie e quindi, in caso di pioggia, ad acque piovane che indeboliscono gli elementi portanti secondo un andamento progressivo (non proporzionale) non codificabile;
- il ripristino del sistema di copertura è ovviamente fortemente caldeggiato, come d'altronde richiederebbe la gestione "del buon padre di famiglia". Se la attuale situazione dovesse perdurare per mesi e anni successivi, l'esposizione ad un'altra intensa e piovosa stagione autunnale/Invernale, potrebbe portare a condizioni statiche precarie. E' difficile stabilire se ciò possa portare ad un crollo repentino;
- il sottosuolo dell'area circostante, da Viale Pepe fino all'Università (ma anche oltre) è caratterizzato dalla presenza di sabbie sciolte che tendono a "cedere" in maniera differenziata sotto le



fondazioni degli edifici; nel quartiere sono già presenti anche altri edifici, realizzati in epoche simili, che presentano cedimenti che, di conseguenza, determinano l'inclinazione degli edifici stessi.

ALLA LUCE DELLE PRECEDENTI OSSERVAZIONI

Basandosi sull'esperienza di oltre venti anni di libera professione, sviluppata anche nel campo della ricostruzione (post-sisma), restauro e consolidamento di edifici storici

CONSIGLIA ALLA S.V.

di ordinare il **ripristino della copertura per scongiurare danni importanti alla struttura**. Tale intervento "bloccherebbe" di fatto anche il processo di rapido invecchiamento che sembra aver colpito l'edificio, anche e soprattutto a causa della manutenzione ordinaria e straordinaria praticamente nulli. Questo "disagio" è stato anche individuato nel momento della redazione della Perizia, al termine della quale il valore complessivo del Lotto è stato abbattuto sensibilmente.

Per quanto riguarda la staticità generale dell'edificio, anche DOPO il ripristino della copertura, appare evidente che il fabbricato, pur disponendo dei permessi edili dell'epoca (anni sessanta), sicuramente NON è stato progettato per resistere ad eventi sismici imprevedibili sia nell'intensità, sia nella qualità, sia nella durata.

Nella speranza di aver fugato ogni suo dubbio, in relazione agli strumenti disponibili, porgo Cordiali Saluti

Pescara, lì 11/04/2022

L'Esperto Stimatore

Arch. Massimiliano Nerone

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

