

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 – 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto geom. Marco Iaconeta, con studio in Via Liguria, 160 a Legnano (MI) iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano col N. 10473, è stato incaricato dal sig. Carlo Luciano Antonio Tedeschi in qualità di proprietario del fabbricato sito in Borgo San Siro località Torrazza (PV), di redigere la presente perizia tecnica riguardante parte dell'edificio a sud-ovest a ridosso della Via Maestra allo scopo di rispondere al seguente quesito:

- dica il tecnico incaricato, esaminato lo stato dei luoghi, esperita ogni opportuna indagine, quale sia lo stato attuale della porzione di immobile indagata, quali le cause che hanno procurato il parziale crollo, quali gli interventi da attuare per mettere in sicurezza il fabbricato e garantire l'incolumità degli occupanti e delle persone che percorrono la Via Maestra a piedi o con mezzi a motore e/o con cicli.

Quanto sopra premesso, effettuate le indagini di carattere generale, reperita ed esaminata la minima documentazione catastale presso l'Ufficio Territorio di Agenzia delle Entrate del Comune di Pavia, il sottoscritto eseguiva il sopralluogo in data 09/10/24 alle ore 14.00 presso l'immobile indicato e provvedeva, sulla base degli accertamenti effettuati, alla redazione della presente perizia tecnica in adempimento all'incarico ricevuto.

Per comodità di consultazione si presenta la relazione suddivisa nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione dell'immobile;
- 2) Descrizione dell'immobile;
- 3) Apprezamenti generali;
- 4) Scelta delle modalità di intervento per la messa in sicurezza;
- 5) Interventi eseguiti nel corso della perizia;
- 5) Conclusioni;

Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)
marco.iaconeta@yahoo.it – marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 – fisso: 0331.531876
Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano
P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PERIZIA TECNICA

IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO

VIA MAESTRA N.119 – 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di edificio residenziale/produttivo sito nel Comune Borgo San Siro in località Torrazza ubicato in Via Maestra al civico n. 119, composto da piano terra (abitazione, laboratori, opificio), piano primo (porzione di abitazione del piano terra, oltre ad unità non completate), il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano T	18	660	5	Cat.D/1			Euro: 62,00
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano T-1	18	660	14	Cat.A/2	U	7 vani	Euro: 397,67
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano T	18	660	15	Cat.F/4			Euro:
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano 1	18	660	16	Cat.F/4			Euro:
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano T	18	660	17	Cat.F/4			Euro:
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano 1	18	660	18	Cat.F/4			Euro:
F	Proprieta' per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano T	18	660	19	Cat.C/3	2	150 m²	Euro: 185,93

Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)

marco.iaconeta@yahoo.it – marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 – fisso: 0331.531876

Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano

P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA

IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO

VIA MAESTRA N.119 – 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

F	Proprietà per 1/1	BORGO SAN SIRO(PV) VIA MAESTRA n. 119 Piano 1	18	660	20	Cat.C/3	2	165 m²	Euro: 204,52
---	----------------------	--	----	-----	----	---------	---	--------	-----------------

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di fabbricato ad uso abitativo/produttivo in contesto rurale con struttura mista portante in cemento armato e laterizio pieno da muratura, solai in c.a., copertura a falde in legno e manto di copertura in laterizio con tegole marsigliesi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3) APPREZZAMENTI GENERALI

Considerata la fabbrica databile ai primi decenni del 1900, i lavori di manutenzione straordinaria per opere strutturali conclusi regolarmente e iniziati dopo il 2007, le finiture non terminate per almeno quattro su otto unità, in linea generale, alla data del sopralluogo lo stato dell'immobile è apparso mediamente non buono. In particolare, maggiore attenzione è stata rivolta all'area che ha interessato il parcedimento al piano primo, lato sud-ovest sul fronte della Via Maestra (foto 1, 2, 3).

L'area esaminata al piano primo presentava cedimenti di porzione della copertura e il crollo dell'abbaino ivi appoggiato, dovuti alla travatura in legno marcita in seguito ad infiltrazioni da acqua piovana. Le porzioni crollate sono rimaste confinate al piano primo grazie ai muri perimetrali e alla solida soletta in calcestruzzo armato la quale ha sostenuto e sostiene tuttora abbondantemente il carico ricevuto senza pericolo per gli occupanti l'edificio al piano terra e senza pericolo per le persone che percorrono la Via Maestra a piedi o con mezzi a motore e/o con cicli.

Il manto di copertura, rifatto di recente in manutenzione ordinaria (con lattoneria in fase di completamento), si presenta in buono stato, fatta eccezione per l'area oggetto di indagine come sopra descritta. In particolare, al piano primo, in adiacenza al luogo del cedimento si rilevano altre infiltrazioni che alla lunga potrebbero dar luogo a probabili nuovi cedimenti; nel caso questi ultimi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)

marco.iaconeta@yahoo.it – marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 – fisso: 0331.531876

Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano

P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 - 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

potrebbero interessare il retro dell'edificio fronte giardino in corte di proprietà, fianco nord-ovest, senza arrecare danno ai confinanti né agli occupanti del piano terra dell'edificio.

4) SCELTA DELLE MODALITÀ DI INTERVENTO PER LA MESSA IN SICUREZZA

Circostanziando alla verifica visiva si conferma l'evidente fenomeno di cedimento sopra descritto.

Si segnalano di seguito gli interventi idonei alla messa in sicurezza del sito (strada/edificio):

porzione a sud-ovest

1. asportazione immediata dei detriti al piano primo in luogo delle aree cedute (parte dell'edificio a sud-ovest) al fine di evitare che porzioni di materiale libero o prossime al cedimento possano raggiungere il piano strada in caso di condizioni meteo particolarmente avverse, previa delimitazione significativa dell'area sottostante durante tutta l'attività di sgombero e all'occorrenza regolando il traffico con moviere a terra; interdire fisicamente l'accesso al piano primo in luogo delle aree crollate e/o prossime al probabile crollo;

porzione a nord-ovest

2. eseguire quanto prima interventi di manutenzione ordinaria al fine di fermare le infiltrazioni; interdire in modo precauzionale l'area a terra di giardino in corte di proprietà adiacente la porzione di edificio interessata recintando a debita distanza sino a ripristino concluso (*attività cautelativa appurato che non vi è una condizione di imminente pericolo alla data delle ispezioni per gli occupanti l'edificio al piano terra*).

5) INTERVENTI ESEGUITI NEL CORSO DELLA PERIZIA

Il committente eseguiva già durante il sopralluogo del sottoscritto in data 09/10/2024 a partire dalle ore 14:30, tutte le attività di cui al punto 1 del capitolo 4 della presente perizia, terminandole alle

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 – 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ore 18:35 (foto 4) mettendo in sicurezza tempestivamente il sito in luogo della porzione di fabbricato a sud-ovest (edificio/strada).

6) CONCLUSIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con riferimento al quesito posto dalla committenza il sottoscritto ritiene di aver espletato l'incarico avendo dettagliato nei capitoli precedenti gli argomenti che hanno interessato la perizia. Si consiglia:

- l'eventuale affidamento della DL a tecnico abilitato;

Si ricorda che tutti i lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto del Dlgs L81/2008 e s.m.i..

Totale pagine 10.

Allegati: estratto di mappa; n. 4 fotografie.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Legnano, 22/10/2024

Marco Iaconeta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

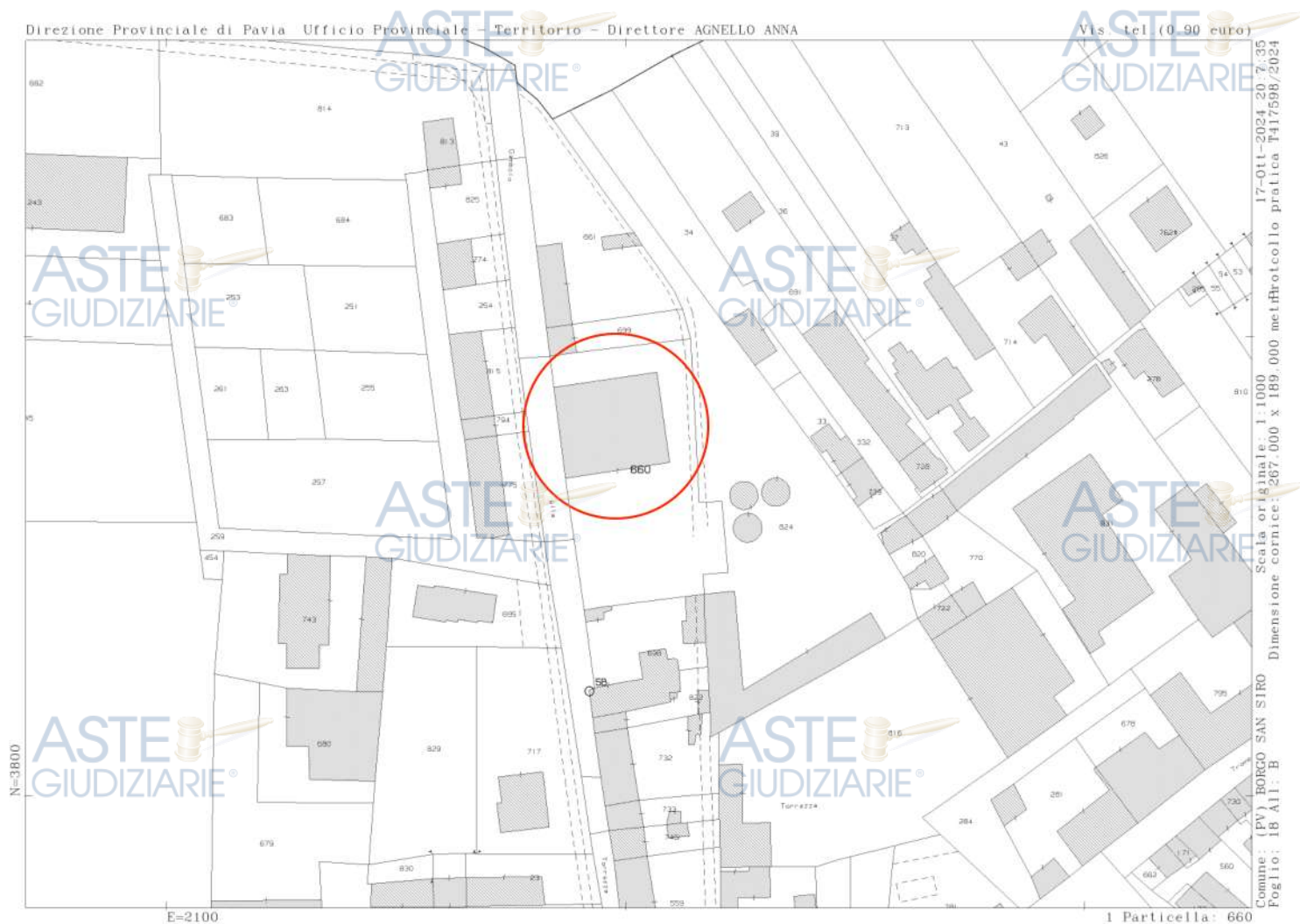
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 - 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)



Estratto di mappa



Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)
marco.iaconeta@yahoo.it - marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 - fisso: 0331.531876
Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano
P.I. 09405030967 - C.F. CNTMRC67S08F205A

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



PERIZIA TECNICA

IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO

VIA MAESTRA N.119 - 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)

marco.iaconeta@yahoo.it - marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 - fisso: 0331.531876

Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano

P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 - 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 2



Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)
marco.iaconeta@yahoo.it - marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 - fisso: 0331.531876
Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano
P.I. 09405030967 - C.F. CNTMRC67S08F205A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA
IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO
VIA MAESTRA N.119 – 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)
marco.iaconeta@yahoo.it – marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 – fisso: 0331.531876
Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano
P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA TECNICA

IMMOBILE RESIDENZIALE/PRODUTTIVO

VIA MAESTRA N.119 - 27020 BORGO SAN SIRO - loc. Torrazza (PV)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fotografia 4



Geom. Marco Iaconeta - Via Liguria, 160 - 20025 Legnano (MI)

marco.iaconeta@yahoo.it - marco.iaconeta@geopec.it - mobile: 333.8134479 - fisso: 0331.531876

Iscrizione N. 10473 al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Milano

P.I. 09405030967 - C.F.CNTMRC67S08F205A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®