

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](mailto:hagenroy@yahoo.it) – pec: [edoardo.ferrarese@ingpec.eu](mailto:edoardo.ferrarese@ingpec.eu)**R.G.E. 48/2025 tribunale di Verona – TEVERE SPV Srl //****Nota integrativa – Opinamento statico**

Con riguardo al provvedimento di V.S., emesso in data 06/11 u.s., a seguito di integrazione dell'accesso agli atti presso il competente UTC è stato possibile reperire – tra l'altro – anche il certificato di idoneità statica allegato alla domanda di agibilità (fasc. n. 185/2011). Il precedente riscontro offerto dall'ente depositario (cfr. allegato E.10), infatti, come di consueto trasmetteva i primari titoli documentali senza riprodurre molti degli elaborati propedeutici al loro rilascio. Di qui, in base all'evidenza raccolta durante il rilievo del bene pignorato, l'opportunità di dare conto dei rimaneggiamenti strutturali operati per ricavare vani praticabili al primo piano dell'immobile.

Nel certificato di idoneità statica versato tra i precursori dell'istanza di agibilità, firmato dall'ing. Sergio Azzolini e datato 07/02/2011, si legge che *“si è reso necessario eliminare due tiranti delle volte (catene) e far assorbire la spinta laterale delle volte stesse al nuovo impalcato, rigidamente collegato alle strutture esistenti e alle scale, aventi funzione di contrafforti. È da notare inoltre che una parte delle volte insiste attualmente su una muratura realizzata in corrispondenza della mezzeria della volta stessa. L'efficacia delle scelte strutturali adottate è dimostrata dalla mancanza totale di crepe e segni di sconnessione fra i vari elementi strutturali, anche in seguito al verificarsi di forti sovraccarichi di neve sulla copertura”*.

I criteri di certificazione sopra esposti, riguardanti gli interventi a suo tempo diretti alla realizzazione degli spogliatoi/bagni/docce donne al primo piano, rendono in preponderante misura inattuali i richiami cautelativi riportati a tale proposito in perizia, anche e soprattutto sotto il profilo dell'esigenza di installare rinforzi provvisori. La lettura del certificato di cui sopra consente di escludere obblighi di immediata messa in sicurezza del manufatto.

L'adeguamento correttivo della stima per la cifra di € 250.000,00 – di cui al § D.1.4 (pag. 24) della relazione tecnica – deve tuttavia rimanere fermo, oltre che per il presidio d'assenza di garanzia per vizi occulti del bene pignorato, anche a copertura di eventuali interventi di sistemazione strutturale nel settore uffici. In quest'ultimo quadrante, per come si presenta all'oggi del tutto assente all'epoca dell'ultima iniziativa edilizia utile, gli incatenamenti sono stati perlopiù mantenuti (si vedano, a tal proposito, le fotografie scattate nella contermine sala *spinning* incendiata), ma l'esigenza di condurvi accertamenti e regolarizzazioni a titolo oneroso rimane comunque. Il tutto, nuovamente, senza che gli assestamenti ravvisati all'esame visivo destino allarme sul piano statico – a maggior ragione dopo la lettura dell'allegata nota di idoneità a firma di tecnico abilitato.

Si coglie l'occasione per trasmettere anche le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, reperiti nella pratica di agibilità testé ricevuta.

Con osservanza,

Cerea, lì 17/11/2025

ing. Edoardo Ferrarese  
perito estimatore