



PERIZIA TECNICA

SUNTO

Perizia tecnica per la Sig.
Bossoletti Luciana
riguardante immobile
situ in Senigallia, Via
Lungomare Mameli, 146
(AN) 60019

DOTT. ING. ALESSANDRO SOCCI

01/02/2023

PERIZIA TECNICA

Perizia tecnica per la Sig. Bossoletti Luciana riguardante
immobile situ in Senigallia, Via Lungomare Mameli, 146
(AN) 60019

01/02/2023

Sommario

PREMESSA.....	5
POPRIETA' DELL'IMMOBILE	5
LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA	6
INQUADRAMENTO CATASTALE.....	8
INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'IMMOBILE (PRG)	9
DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO	10
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	12
CONCLUSIONI.....	16
Allegati.....	17

01/02/2023

PREMESSA

Il sottoscritto Dr. Ing. Alessandro Socci, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A4373, per incarico ricevuto dal committente, Bossoletti Luciana in qualità di proprietaria dell'area distinta al Catasto del Comune di Senigallia al Foglio n. 4 mappale n.110, meglio identificata con perimetro rosso nella planimetria di PRG allegata, redige la presente perizia tecnica relativamente alle condizioni in cui versa l'immobile ad uso C6 e C2 rispettivamente Autorimessa e Cantina a Senigallia, Via Lungo Mare Mameli, 146 (AN) 60019.

Al fine di prendere visione dello stato dei luoghi, il sottoscritto ha effettuato nel mese di Novembre 2022 presso l'immobile in oggetto un sopralluogo conoscitivo, in presenza del proprietario stesso. Le risultanze sono di seguito descritte.

POPRIETA' DELL'IMMOBILE

La sig. Bossoletti Luciana è proprietaria esclusiva dell'immobile esistente cielo terra dell'edificio in oggetto.

Immobile è stato acquistato con atto pubblico del _____ nel quale la parte venditrice dichiara che i presenti immobili sono stati costruiti in data anteriore al 1967 e che da allora non hanno subito interventi edificatori che potessero richiedere titoli abitativi di qualsiasi natura anche in sanatoria.

Si precisa che la proprietaria ha dichiarato che al momento dell'acquisto area e l'immobile soprastante era un totale stato di abbandono da anni, non più condotti con la diligenza del buon padre di famiglia.

LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Gli edifici interessati dell'intervento si trovano evidenziati con il cerchio rosso come si può notare lo stato di abbandono dell'area in oggetto da parecchi anni non permette la visione degli immobili in oggetto da una vista aerea.

Figura 1 Vista Satellitare



Figura 2 Vista aerea



01/02/2023

Figura 3 Corte



Figura 4 Viottolo di accesso alla corte



INQUADRAMENTO CATASTALE

L'immobile riportato in Catasto Fabbricati al Foglio n. 4 mappale n.110,

- **Corpo A**
 - Sub 10 Rendita: Euro 46,53
Categoria C/2a), Classe 8, Consistenza 17 m2
 - Sub. 11 Rendita: Euro 57,48
Categoria C/6a), Classe 5, Consistenza 21 m2
- **Corpo B**
 - Sub. 18 Rendita: Euro 69,41
Categoria C/2a), Classe 5, Consistenza 42 m2
- **Corte**
 - Sub. 19.

Si allegano le visure, gli elaborati planimetrici e l'estratto di mappa.



01/02/2023

INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'IMMOBILE (PRG)

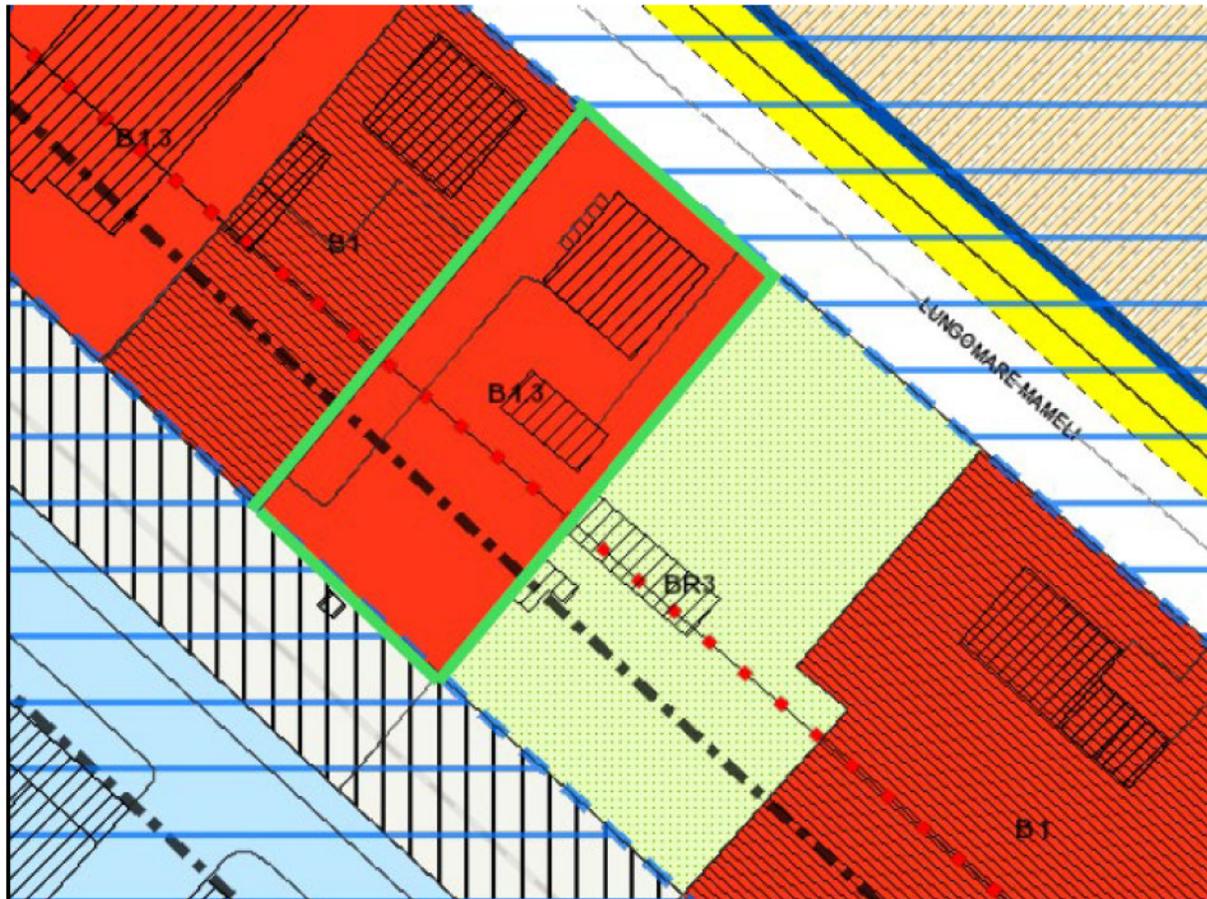
L'Immobilabile, nel PRG, ricade nella zona:

ZONA B 1.3 delle N.T.A. (rif. art. 16 e segg.)

- Art. 16/1 - Zona B1 - a vocazione turistica della fascia costiera

Zona B1.3 (Cesanella: residenza estiva fronte mare anni '20-'30)

Conservazione dell'allineamento (3 m dal fronte strada), della tipologia (casa isolata uni/bifamiliare a 1 o 2 piani). In fase di attuazione dei singoli interventi sono ammesse modifiche alla tipologia, da approvare in sede di Giunta Municipale, previo parere paesaggistico su progetto preliminare esteso all'intero isolato B1.3.



Gli immobili sono posti sul lungomare nord rispetto al centro città, distanti da esso circa 2,5 Km, sono ubicati a Senigallia in Via Lungomare Mameli n. 146/b, il lotto confina con la linea ferroviaria "Ancona-Bologna".

Nel **PRG** vigente i beni ricadono in Zona territoriale omogenea **B** (di completamento), Zona Urbanistica **B1** "a vocazione turistica della fascia costiera" i cui indici urbanistici ed edilizi sono riportati nell'articolo 16/1 delle N.T.A.

Sono inoltre soggetti:

- Per intero a vincoli sovracomunali citati all'Art. 32/ter delle N.T.A. "misure integrative del rischio idro-geologico"
- In gran parte (per una fascia pari a 30 m dalla più vicina rotaia), a zona di rispetto ferroviario, con ammessi interventi fino alla ristrutturazione senza ampliamento e in deroga, previa autorizzazione di RFI, a nuove costruzioni o ampliamenti (massimo 2 piani f.t.) fino alla distanza di 15 m dal più vicino binario. Il tutto come meglio descritto dall'art. 14 delle N.T.A.

DESCRIZIONE GENERALE FABBRICATO

L'immobile in oggetto è un fabbricato di uso civile, il fabbricato si distingue in due corpi fabbrica di seguito distinti in "Corpo A" e "Corpo B", di seguito vengono descritti nel dettaglio:

- **Corpo A**

L'annesso di cui ai sub.10 e 11 è un manufatto di un unico piano fuori terra, di forma rettangolare. Non è in uso da alcuni anni.

È composto per la porzione adibita a magazzino da un unico locale cui si accede da un ingresso comune. Per la porzione adibita ad autorimessa si hanno il locale principale, con accesso esterno tramite porta carraia.

- La struttura portante è in muratura di mattoni pieni a 2 teste in appoggio sul terreno e senza fondazione.
- La copertura è in legno e a due falde con il manto di copertura direttamente appoggiato alla struttura lignea, le tegole di copertura sono in gran numero rotte.
- Gli infissi sono in legno e con vetro singolo.

01/02/2023

- La pavimentazione è stata realizzata in marmittoni in graniglia e direttamente appoggiati al terreno.
- Sono presenti un semplice impianto di illuminazione ed un impianto idrico con WC. A vista non si è certi della loro rispondenza alle norme di legge.
- È rifinito esternamente con intonaco rifinito a “pezza”.
- Manca di porte (tranne quella carraia), di grondaie e discendenti. Inoltre la soletta sopra la porta carraia appare degradata e pericolante

Nel complesso la copertura risulta pericolante e la pensilina esterna risulta essere gravemente danneggiata dagli eventi atmosferici presenti in situ come la presenza di aerosol-marino ed è stata puntellata per una maggior sicurezza.

Non sono stati reperiti gli atti autorizzativi, ma considerati la struttura, i materiali presenti e il pessimo stato di conservazione, si ritiene che sia stato edificato anteriormente agli anni '50 del secolo scorso.

- **Corpo B**

- La struttura portante è in legno con tamponature miste in legno e lamiera.
- La copertura è in lamiera inchiodata alla struttura lignea.
- Gli infissi non sono presenti, vi sono solo le aperture.
- La pavimentazione è in mattoni non giuntati e appoggiati al livello del suolo.

Nel complesso il corpo fabbrica in precario stato, la copertura risulta essere divelta dalla vegetazione presente nel lotto come è possibile vedere dalle foto allegate, inoltre la vegetazione aveva inglobato il corpo fabbrica e successivamente è stato oggetto di bonifica parziale.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Corpo A



01/02/2023



Corpo B



01/02/2023

CORPO FABBRICA COMPLESSIVO



CONCLUSIONI

Per quanto fin qui esposto e dall'analisi visiva dello stato dei luoghi sopra descritto, si può concludere verosimilmente, che:

- L'area in oggetto come si evince dalle foto, non presenta nulla di "residenza estiva fronte mare anni 20-30" (Zonizzazione PRG B1.3), l'edificio anteriore è stato recentemente ristrutturato, gli edifici posteriori sono in uno stato di deterioramento e necessitano opere di ristrutturazione edilizia, non possibili con l'attuale zonizzazione del PRG.
- In riferimento ai fabbricati che necessitano di ristrutturazione, ad oggi, non è possibile adeguare sismicamente e termicamente il corpo di fabbrica B mentre del corpo fabbrica A è possibile recuperare la muratura ammesso e concesso che le prove semi-distruttive come pull out o l'uso di martinetti piatti idraulici singolo/doppio ecc. diano valori di caratteristiche dei materiali soddisfacenti all'utilizzo strutturale di destinazione e con coefficienti di sicurezza adeguati; premesso ciò dovrà essere anche realizzata una nuova fondazione e la demolizione del tetto.
- Nell'ipotesi che tale intervento sia realizzato e al fine di riqualificare la volumetria ad oggi preesistente si può pensare di procedere con due soluzioni:
 - Ipotesi 1: demolizione del corpo fabbrica B e ricostruzione con nuova struttura affiancata o ammorzata alla struttura esistente del corpo fabbrica A sempre a valersi delle condizioni di sicurezza al punto precedente.
 - Ipotesi 2: demolizione totale dei due corpi fabbrica e ricostruzione mediante ricomposizione planivolumetrica a realizzazione di un unico corpo fabbrica.

Riguardo le ipotesi sollevate, in particolare, la possibilità di recuperare la muratura del corpo fabbrica A, in considerazione:

- dell'anno di costruzione dell'immobile,
- la continua esposizione ad un ambiente climatico aggressivo dovuto dalla presenza del mare,
- alla presenza della ferrovia e delle continue vibrazioni del sottosuolo riconducibili al passaggio dei vagoni ferroviari,
- della qualità dei materiali di realizzazione dell'epoca ed altri fattori,

dal combinato disposto delle condizioni sopra citate è desumibile che le prove strutturali non diano risultati tali da avvalorare il recupero della muratura attraverso tecniche moderne di adeguamento sismico e riuso della suddetta.

01/02/2023

In considerazione di ciò possiamo affermare che l'ipotesi 2 è sicuramente l'opzione migliore, in quanto il nuovo edificio avrà caratteristiche:

- Antisismiche, una risposta sismica sicuramente migliore rispetto ad un Adeguamento sismico, tali proprietà, anche tramite l'uso di isolatori alla base, meglio garantirebbero requisiti di sicurezza e recupero dello stesso immobile dopo un evento sismico.
- Termicamente migliore, tradotta in un basso impatto energetico tramite la possibilità di utilizzo di tecniche avanzate in materia di risparmio energetico, orientate verso la realizzazione di un immobile quanto più possibile "passivo". Questa metodologia renderebbe l'edificio autosufficiente o quasi, la quale porterebbe a un impatto sul territorio pressoché nullo.

Tale intervento inoltre riqualificherebbe molto, da un punto di vista urbanistico, il tessuto urbano adiacente e il suo complesso, dato lo stato attuale di degrado dell'area in oggetto e delle strutture sovrastanti.

Allegati

FIRMA DEL TECNICO