



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA



Geom. Angelo Di Salvia

Piazza della Repubblica n.16
71036 Lucera (FG)
tel. +39 0881 522932
E-mail: angelodisalvia@hotmail.it



**TIMBRO E FIRMA
DEL TECNICO**

Data:

29.03.2025

Committente:



Oggetto:

**Relazione Tecnica Danni immobile di
proprietà**

Documento:

RELAZIONE

Revisione:

01

Rif. Commessa:

01_25



STUDIO TECNICO

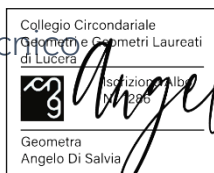
GEOM. ANGELO DI SALVIA

Premessa

In ossequio all'incarico conferitomi del S. [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto Geom. Angelo Di Salvia, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Lucera, al n.1286 con Studio Tecnico in Lucera, Piazza della Repubblica n.16, redige la presente relazione di perizia al fine di determinare lo stato di fatto dell'immobile ubicato in Agro di Foggia

Committente

Il Tecnico



Angelo Di Salvia



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

Premetto che la relazione fa riferimento a tutto ciò che risulta presente al momento del sopralluogo, l'accesso è avvenuto su richiesta della proprietà al fine di constatare lo stato di fatto dell'immobile.

Il giorno 29 .03.2025 come da incarico ricevuto dal Sig. Raffaele Clemente, alla presenza dello stesso si è proceduto al sopralluogo conoscitivo dell'immobile ubicato in agro di Foggia, Contrada San Nicola D'Arpi podere 60.

La scalinata d'ingresso presenta un iniziale quadro fessurativo degli elementi di rifinitura (mattoni faccia a vista) con puntuale distaccamento di parte del cordolo in c.a. della copertura. (rif. 1 e 2)



Rif.1

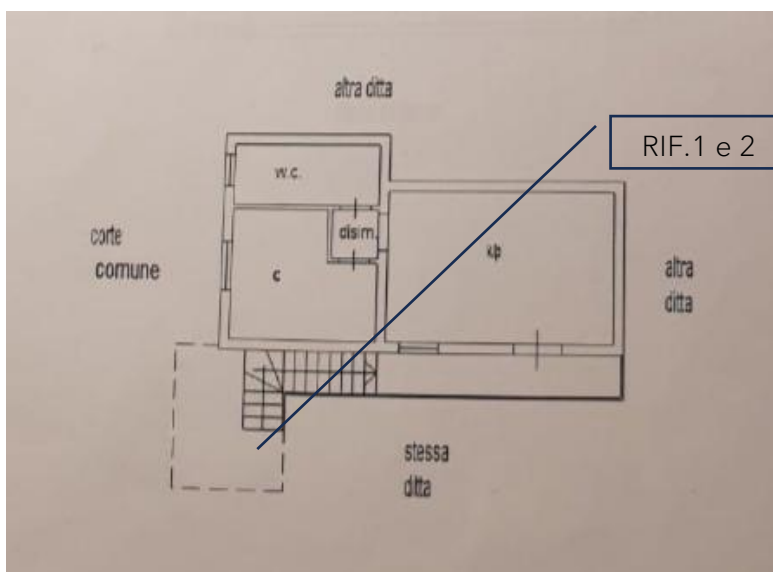


Rif.2



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA



All' ingresso (rif.3), la soglia d'invito all' ambiente principale dell'abitazione risulta ormai disconnessa e divisa in più frammenti.



Rif.3



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

La copertura del tipo a falda presenta al momento fenomeni fessurativi lungo le parti a spiovente che hanno interessato gli stipiti interni. In alcuni casi come nel disimpegno presente al secondo piano appare un evidente fenomeno di distaccamento delle murature con fessurazioni nell'ordine di 1,5/ 2,00 cm Il quadro fessurativo delle murature con lesioni passanti possono essere attribuite a problemi derivanti dai cedimenti della sottofondazione, un fenomeno frequente nei fabbricati rurali dell'epoca. Questo tipo di dissesto continuo è spesso legato a cedimenti puntuali che, nel tempo, possono influenzare negativamente la struttura di copertura. (Rif.4 e 5)





STUDIO TECNICO

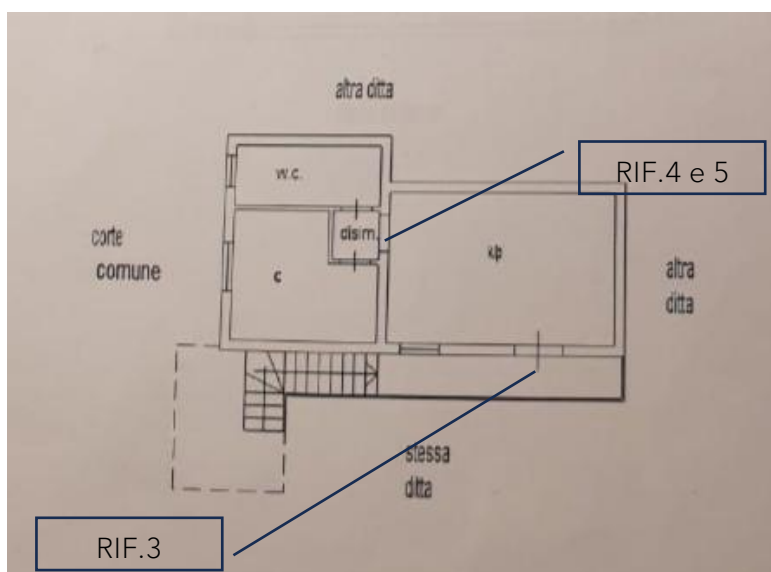
GEOM. ANGELO DI SALVIA



Rif.4



Rif.5





STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

La struttura di copertura, in caso di cedimenti non trattati, può mostrare segni iniziali di instabilità. Questi cedimenti possono portare al deterioramento del pacchetto di copertura, aumentando il rischio di infiltrazioni di acque meteoriche. Le infiltrazioni, a loro volta, possono causare ulteriori danni strutturali e accelerare i fenomeni di degrado. È quindi cruciale intervenire tempestivamente con opere di consolidamento, mirate a stabilizzare la sottofondazione e ripristinare l'integrità della copertura, prevenendo dissesti maggiori e garantendo la sicurezza dell'edificio



Rif.6

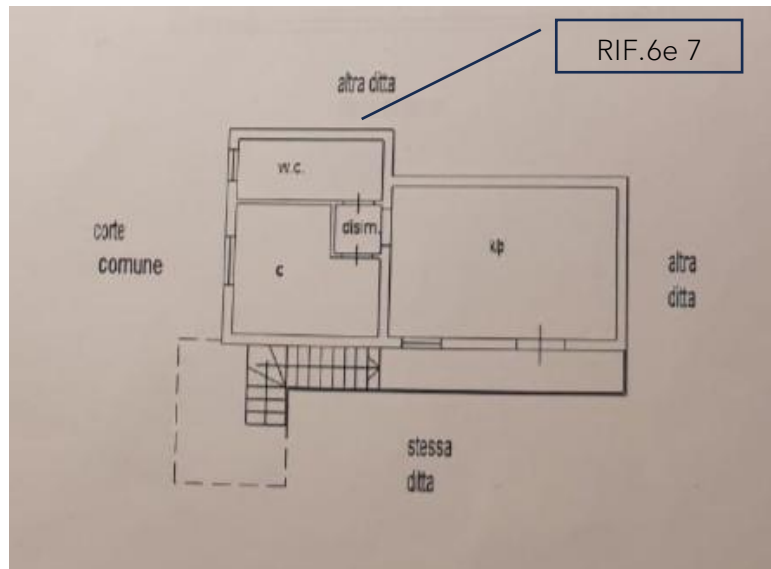


rif.7



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA



Al piano terra dell'edificio, immediatamente sotto il servizio igienico del primo piano, si trova un vano tecnico destinato ad ospitare gli impianti tecnologici al servizio delle unità immobiliari del fabbricato. Questo spazio contiene una riserva idrica e il quadro elettrico generale (Q.E.). Tuttavia, sono state osservate alcune problematiche strutturali. Esternamente si notano lesioni nella muratura, dissesti nella pavimentazione. Durante il sopralluogo, non è stato possibile accedere al vano tecnico, poiché l'infisso d'ingresso risultava difficilmente apribile.

Questo problema sembra derivare da un rigonfiamento degli stipiti che ha impedito un'apertura agevole.



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA





STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

Il cordolo in cemento armato (c.a.) di coronatura della copertura, che è di tipo a falde, si presenta in condizioni strutturali deteriorate. Il manufatto mostra segni di distaccamento in alcune parti dei ferri di armatura (rif.8 e 9), un fenomeno che indica un degrado avanzato. Questo stato di usura può rappresentare un rischio per la stabilità del cordolo stesso e, con il passare del tempo, potrebbe facilitare l'insorgenza di fenomeni di infiltrazione che comprometterebbero ulteriormente la funzionalità e la protezione dell'edificio.



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

Conclusioni :

Le conseguenze a lungo termine dei cedimenti della sottofondazione possono essere significative e impattare profondamente la struttura dell'edificio. Con conseguente;

1. **Quadro fessurativo aggravato:** Le murature tendono a sviluppare fessure sempre più ampie e profonde, con rischio di compromissione dell'integrità strutturale.
2. **Deformazioni della struttura:** La distribuzione del carico può risultare alterata, causando inclinazioni, distorsioni o instabilità che rendono l'edificio pericoloso.
3. **Danni alla copertura:** I cedimenti possono trasmettersi alla struttura di copertura, causando piegamenti o cedimenti nel tetto. Questo può portare alla perdita dell'impermeabilizzazione, favorendo infiltrazioni d'acqua.
4. **Infiltrazioni e umidità:** La presenza di fessure e deformazioni aumenta il rischio di ingresso di acque meteoriche, aggravando il degrado delle murature e altri elementi costruttivi.
5. **Riduzione della sicurezza:** A lungo termine, la stabilità dell'edificio può essere compromessa, aumentando il rischio di crolli parziali o totali.
6. **Impatto economico:** Gli interventi necessari per stabilizzare e riparare il danno divengono più complessi e costosi con il passare del tempo.
7. **Effetti su altri impianti:** Le deformazioni possono influenzare anche impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, aumentando i costi di manutenzione e riparazione.



STUDIO TECNICO

GEOM. ANGELO DI SALVIA

Il costo medio ISTAT al metro quadro per le ristrutturazioni in Puglia può variare in base alla tipologia di intervento:

Ristrutturazione media: tra 600 € e 900 € al mq, comprende lavori più consistenti, ma non strutturali.

In definitiva è consigliabile effettuare delle indagini strutturali, saggi nelle murature al fine di valutare l'entità delle fessurazioni. Profondità e interessamento della parte sottostante il fabbricato. Inoltre trattandosi di interventi che riguardano parti comuni (paramento murario perimetrale, struttura della copertura e pareti portanti; si rende necessaria la ripartizione della spesa anche con le parti confinanti