

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

R.G.E. n. 27/2021

Promossa da
AQUI SPV S.R.L.

contro
“OMISSIS”, “OMISSIS”

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Romina VACCARINI
Esperto Arch. Samantha Spano

RELAZIONE SISMICA

Tecnico incaricato: Ing. VAGNINI ANDREA
iscritto all'Albo degli Ingegneri di Rimini al n.1217/A
C.F. VGNNDR82E27H294W - P.Iva 03915400406
con studio in Riccione (RN) Viale Ionio, 24
telefono: 338 4963011

OGGETTO DELL'INCARICO

VERIFICARE SE LE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO ED IN DIFFORMITA' DAI TITOLI EDILIZI POSSANO ESSERE RIMOSSE SENZA LEDERE L'EDIFICIO PRINCIPALE LEGITTIMATO

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Andrea Vagnini con studio in Riccione viale Ionio n.24, iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Rimini al n.1217/A con riferimento all'incarico ricevuto dal G.E. del Tribunale Ordinario di Rimini all'udienza del 28/10/2022 poi riconfermato all'Udienza del 24/11/2023 relativamente ai beni immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare n. RGE 27/2021 promossa da AQUI SPV S.r.l. contro "OMISSIS" e "OMISSIS", in data 22/01/2024 ha effettuato sopralluogo presso gli immobili oggetto di disamina e relaziona quanto segue:

1. DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento colpisce i seguenti beni: fabbricato ad uso residenziale e relativa area urbana.

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica principale, legittimato, comprendente piano interrato, piano terra e piano primo dove all'interno si sviluppano le tre unità abitative con accesso indipendente. Il corpo di fabbrica è da considerarsi come un'unica unità strutturale realizzata in muratura portante. Sui fronti sud-est e nord-est sono presenti le porzioni in ampliamento realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi di cui si descrive in seguito, in ordine costituiscono l'estensione del portico originario e la realizzazione di una nuova unità abitativa. Gli ampliamenti, dal punto di vista strutturale, sono da considerarsi come strutture autonome rispetto al corpo di fabbrica principale e sono realizzati con tipologia strutturale a telaio in c.a.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento sito in Rimini, Via Marignano n. 31, distinto al **C.F. foglio 180 mappale 24 sub 7**
- Appartamento sito in Rimini, Via Marignano n. 31, distinto al **C.F. foglio 180 mappale 24 sub 8**
- Appartamento, sito in Rimini, Via Marignano n. 31, distinto al **C.F. foglio 180 mappale 24 sub 9**
- **sub 6 BCNC** corte a tutti i sub
- Ente Urbano distinto al **NCT al foglio 180 mappale 24**

3. DESCRIZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO ED IN DIFFORMITA'

- A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: al piano primo dei sub. 7 e 9 sono stati realizzati senza autorizzazione due soppalchi con struttura in legno le cui travi principali sono appoggiate su un'ulteriore trave-cordolo in legno tassellata alla muratura portante, il piano di calpestio è realizzato con tavolato in legno appoggiato sulle travi principali, la scala di accesso al soppalco è realizzata in legno.
- B. Tamponamento del portico sul retro: il portico autorizzato (m.4,26 x 3,80) è stato tamponato senza autorizzazione edilizia tramite la realizzazione di un muretto alto circa 80 cm sopra al quale è stata appoggiata una vetrata tutt'altezza e dall'installazione di un portoncino d'ingresso.
- C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro:
- a. Sul retro, al piano terra è stato realizzato, per tutta la lunghezza del fabbricato, un aumento di superficie coperta chiusa per un totale di 46,89 mq, (m.12,34 x 3,80) collegata internamente in parte con il sub 8, in cui è stata realizzata una camera da letto ed un bagno, ed in parte con il sub 9, i cui vani sono ancora allo stato grezzo;
 - b. Sul fianco destro del fabbricato, lato nord-est, è stato realizzato senza titolo un aumento di superficie coperta chiusa di (m.4,25 x 8,27) mq 35,15 lordi, posta in collegamento al piano terra con il sub 9. Si evidenzia che una **porzione di suddetto ampliamento ricade sulla particella 81 non oggetto di pignoramento;**

Sia la parte a) sia la b) sono realizzate con struttura intelaiata in c.a. e solaio in legno. La struttura è da considerarsi come unità strutturale unica e indivisibile costituita da pilastri in c.a. e solaio di copertura in legno composto da travi principali in appoggio sui pilastri e a sostegno dell'orditura secondaria realizzata in travicelli e tavolato. Il solaio di copertura è un tutt'uno con quello presente nella porzione di portico legittimata.

D. Ampliamento del portico sul fronte: Sul fronte del fabbricato, in allineamento con il portico legittimato di m.8,82 x 3,80, è stato realizzato senza titolo abilitativo il suo prolungamento (m.12,34 x 3,80) per un totale di 46,89 mq lordi; strutturalmente è stato realizzato con la realizzazione di 6 nuovi pilastri in c.a. allineati con quelli già presenti, il solaio di copertura si compone di travi principali in legno a sostegno dell'orditura secondaria realizzata in travicelli e tavolato. Il solaio di copertura è un tutt'uno con quello presente nella porzione di portico legittimata.

4. RIMOZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN AMPLIAMENTO SENZA COMPROMETTERE IL FABBRICATO LEGITTIMATO

- A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: la rimozione può avvenire senza la compromissione dell'integrità strutturale del corpo principale.
- B. Tamponamento del portico sul retro: la tamponatura può essere rimossa senza compromissione dell'integrità strutturale del corpo principale.
- C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro: l'ampliamento non può essere rimosso senza compromissione delle parti legittimate ovvero la condivisione con il portico legittimato del solaio di copertura che si estende per l'intera lunghezza del fabbricato fa sì che la rimozione delle parti non legittimate sia necessariamente affiancata alla realizzazione di opere strutturali volte a rendere indipendente la porzione di copertura legittimata. Inoltre si rammenta come la porzione di struttura realizzata sulla particella 81 non oggetto di pignoramento non possa essere rimossa in alcun modo senza la demolizione dell'intera parte in ampliamento. L'eliminazione delle porzioni strutturali posizionate all'interno della particella 81 precluderebbero l'integrità strutturale e la sicurezza statica della costruzione.
- D. Ampliamento del portico sul fronte: l'ampliamento non può essere rimosso senza compromissione delle parti legittimate ovvero la condivisione con il portico legittimato del solaio di copertura che si estende per l'intero fronte del fabbricato fa sì che la rimozione delle parti non legittimate sia necessariamente affiancata alla realizzazione di opere strutturali volte a rendere indipendente la porzione di solaio legittimato.

5. EVENTUALE SANABILITA' DAL PUNTO DI VISTA SISMICO (Previa verifica della regolarizzazione dal punto di vista urbanistico)

- A. Soppalchi in legno nelle camere dei due appartamenti al piano primo: la realizzazione della superficie soppalcata è sanabile tramite la presentazione di una pratica sismica di tipo IPRIPI (Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità – pto.B.5.2 dell'allegato al DGR 2272/2016) nei limiti di un peso proprio e portato $<0.50\text{kN/mq}$, accidentale $<2.00\text{kN/mq}$ e di una superficie massima per unità immobiliare di 20mq e comunque $<15\%$ della superficie di piano della singola unità immobiliare e $<50\%$ della superficie del locale ospitante (camera). Qualora tali limiti non siano rispettati si dovrà procedere alla produzione di una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Sismico e l'intervento da valutare sarebbe l'Adeguamento Sismico dell'intera unità strutturale ospitante il soppalco a seguito della formazione di un nuovo piano nell'edificio (pto.13 DGR 1879/2011)
- B. Tamponamento del portico sul retro: la tamponatura nella fattura e modalità realizzata non è da considerarsi elemento strutturale tale da alterare il comportamento globale della costruzione e può essere sanata con la presentazione di una pratica sismica di tipo IPRIPI (Intervento privo di rilevanza per la pubblica incolumità – pto.B.4.3 dell'allegato al DGR 2272/2016) che ne attesta l'ininfluenza strutturale.
- C. Ampliamento sul retro e sul fianco destro: l'ampliamento può essere sanato con una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Sismico e l'intervento da valutare sarebbe l'Adeguamento Sismico dell'intera costruzione in quanto il nuovo portico è strutturalmente connesso a quello esistente tramite il solaio condiviso. L'intervento si configura come ampliamento della costruzione esistente così come previsto al §8.4.3 pto.b) del DM 17/01/2018.
- Diversamente si può procedere con una pratica sismica in sanatoria del tipo Deposito Sismico per Nuova Costruzione valutando la sola parte in ampliamento come nuova unità strutturale autonoma salvo la realizzazione preliminare delle opere strutturali necessarie a dividere il solaio condiviso ripristinando la condizione strutturale iniziale per la porzione di portico legittimata. La differenza sostanziale tra le due procedure sta nella mole di interventi strutturali necessari a rendere a norma la costruzione: nel

primo caso si dovrà rendere conforme ai requisiti previsti dal DM 17/01/2018 sia la parte legittimata sia la parte non legittimata, nel secondo caso solo la parte non legittimata.

D. Ampliamento del portico sul fronte: l'ampliamento può essere sanato con la stessa procedura descritta sopra per il caso C).

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico conferito, si resta a disposizione per qualsiasi chiarimento necessario.

Rimini, lì 14/03/2024

Il tecnico
Ing. Andrea Vagnini