

VERIFICA di VALUTAZIONE DANNI **per la MESSA IN SICUREZZA**

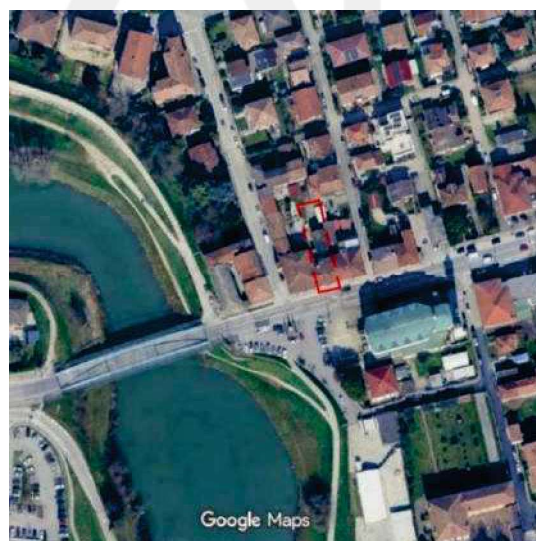
**Indagine eseguita presso l'immobile sito a Tencarola
Via Padova n.25 – P.T. - 1°Piano**

Oggetto: Verifica tecnica nell'immobile di proprietà

Richiedente: Giudice dell'Esec. Imm. n.266/2025, Dott. Paola Rossi



Lotto 1 – Immobile P.T.-1°P con pertinenze
Via Padova, 25 – Selvazzano dentro (PD)



Premessa

Il sottoscritto Arch. Roberto Pasqui iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Padova al n.2000, a seguito di incarico avuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare n.266/2025, Dott.ssa Paola Rossi, ha eseguito delle verifiche tecniche presso l'immobile in oggetto, che al momento del sopralluogo risultava libero.

Obiettivo

Obiettivo dell'indagine è la **messa in sicurezza dell'immobile**, previa verifica dei danni derivanti dal deterioramento e dal degrado delle strutture, causati da fenomeni di infiltrazioni provenienti dalla copertura. Tali fenomeni hanno determinato il distacco di porzioni di controsoffitti in incannucciato e arelle, nonché il degrado di alcune parti di solai e della pavimentazione lignea. L'attività era inoltre, finalizzata a determinazione e quantificazione gli interventi necessari alla messa in sicurezza dell'immobile.

Svolgimento delle operazioni-attività e descrizione delle problematiche

La verifica si è svolta in data **21/05/2026** dalle ore 10.30 alle ore 12.00, alla presenza del Dott. E. Poletto dell'A.P.E.P. per conto del Custode.

L'attività ispettiva è consistita in un sopralluogo dell'immobile in oggetto e di alcuni locali appartenenti a proprietà confinanti (Panificio e magazzino posti al piano terra), interessati dalle problematiche riconducibili a infiltrazioni e criticità provenienti dai piani superiori.

L'analisi è stata effettuato, in particolare visionando i vari ambienti posti al piano terra e primo, che presentano problematiche, con contestuale documentazione fotografica degli elementi danneggiati, in particolare controsoffitti e solai.

Inizialmente è stata esaminata la zona giorno al piano terra, comprendente ingresso e cucina; successivamente il sopralluogo è proseguito al piano primo, nella zona notte composta da tre camere, un corridoio, un bagno. Dal terrazzo è stato possibile effettuare un'ispezione visiva della copertura; inoltre, tramite drone, è stata eseguita una verifica dello stato del tetto che è risultato danneggiato.

Al piano terra, nell'ingresso, è stato rilevato il crollo di una porzione del controsoffitto in arelle. Al piano primo si riscontrano diffuse infiltrazioni nei controsoffitti in incannucciato/arelle; nella camera 3, si rileva la rottura della pavimentazione in tavolato ligneo.



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Le strutture sono state infine sottoposte a verifiche mediante indagini termografiche.

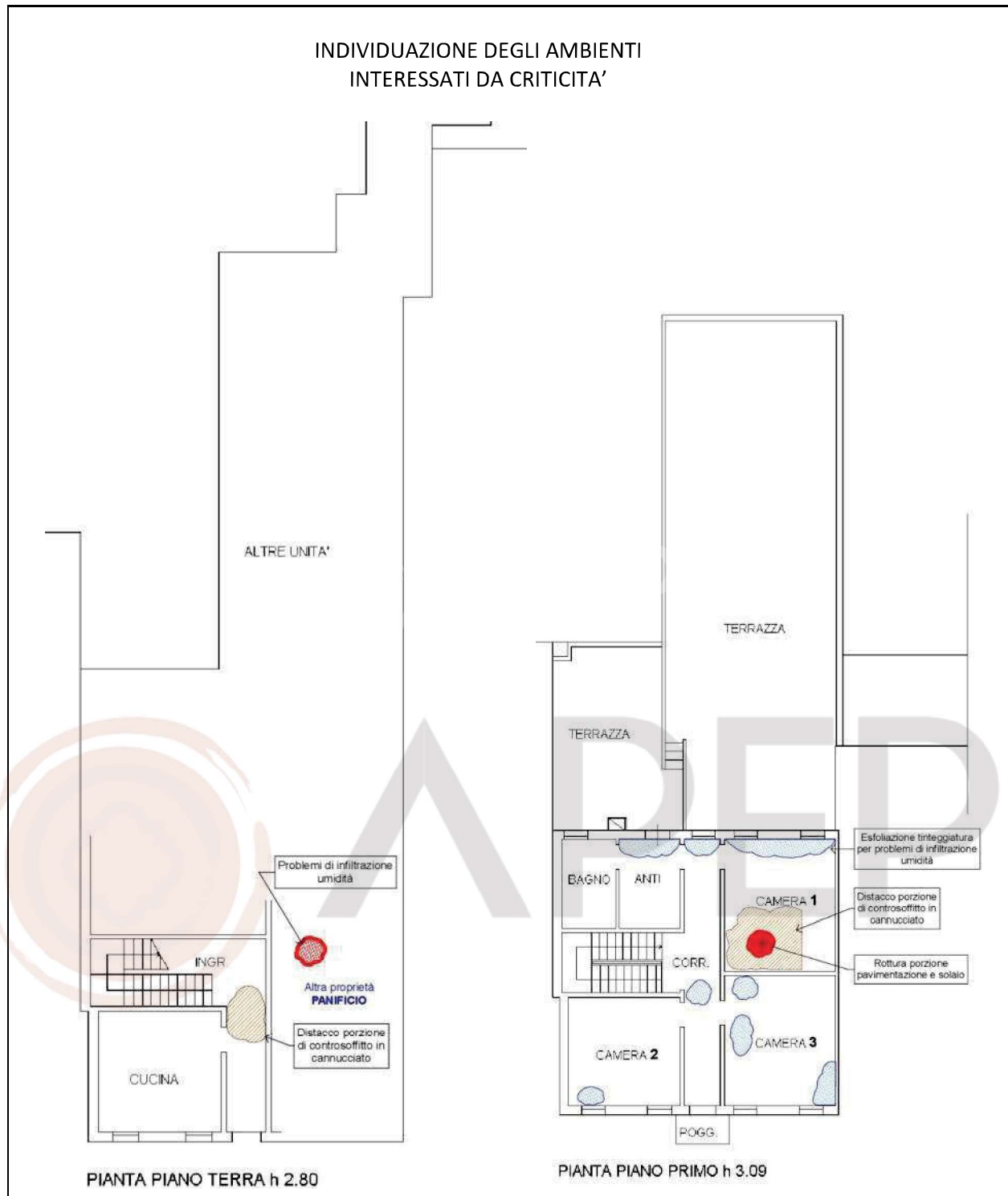
Alla luce di quanto rilevato, si allega la documentazione fotografica, suddivisa per ambiente, a testimonianza dello stato manutentivo dell'immobile e dei danni riscontrati, unitamente alla documentazione termografica.

In occasione del sopralluogo è stata invitata a partecipare l'impresa edile

, per predisporre un preventivo di spesa per la messa in sicurezza, al sopralluogo inoltre erano presenti anche i proprietari dell'immobile al piano terra coinvolto dalle infiltrazioni provenienti dai piani superiori.

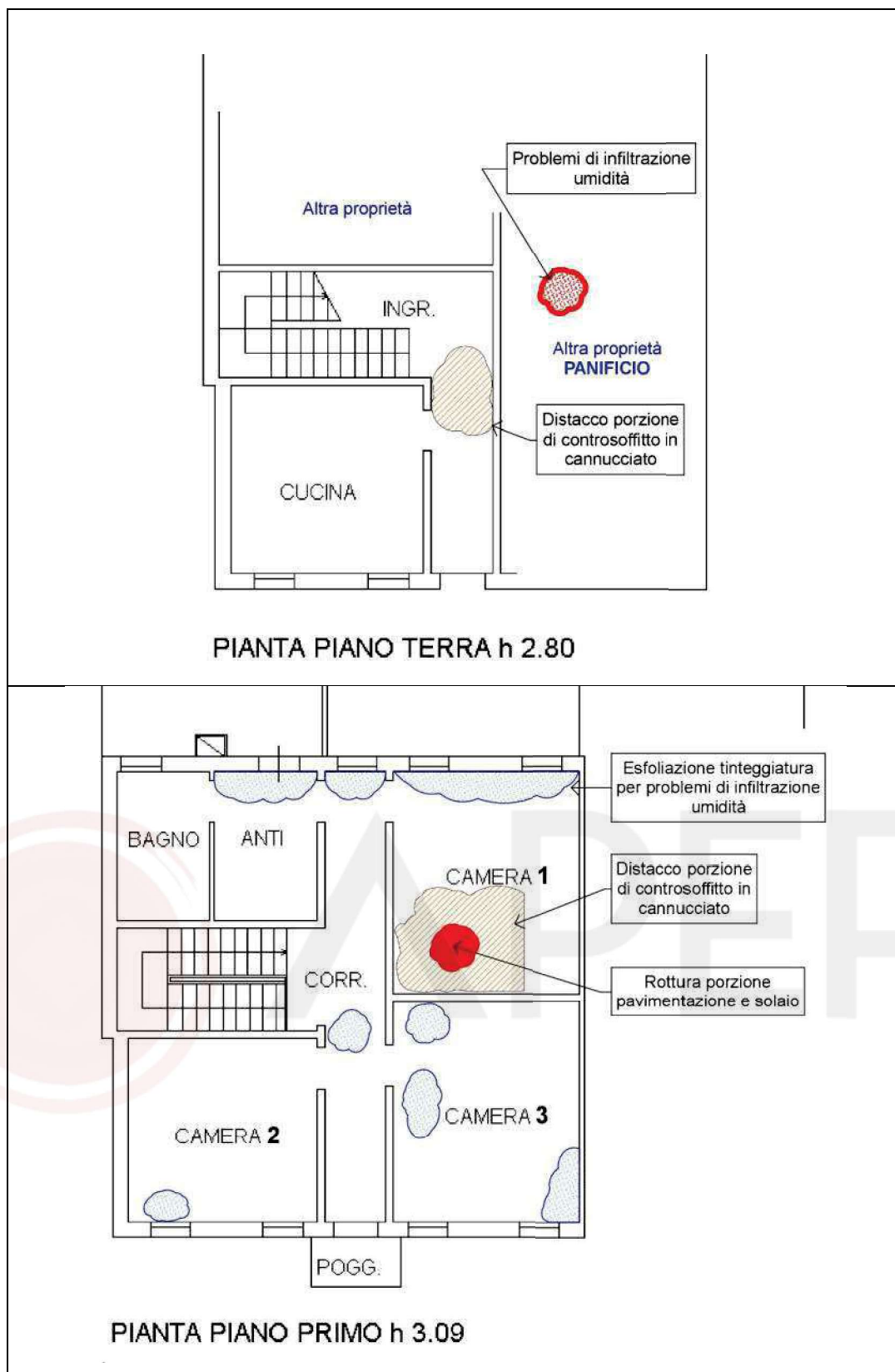


INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA'



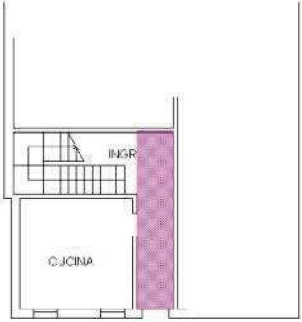
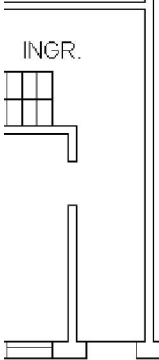
Arch. Roberto Pasqui

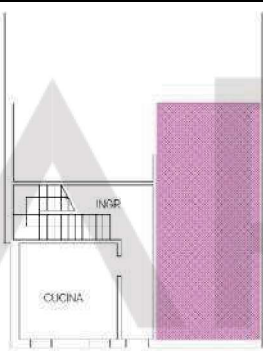
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

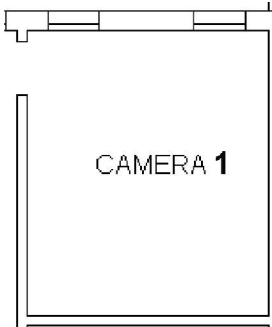
PIANO TERRA INGRESSO	 PIANTA PIANO TERRA h 2.80	
 45,39128, 11,81019 21 Mag 2026 11:19:03 INGRESSO - Controsoffitto in arelle	 45,39122, 11,80914, 63,3m 21 Mag 2026 11:19:07 INGRESSO - Distacco controsoffitto	

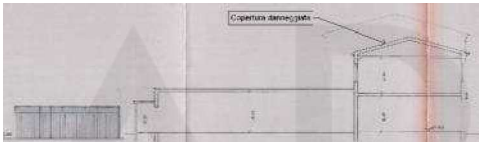
PIANO TERRA PANIFICIO Altra proprietà confinante	 PIANTA PIANO TERRA h 2.80	 Altra proprietà PANIFICIO
 PANIFICIO – DANNI controsoffitto -solaio	 PANIFICIO – DANNI controsoffitto-solaio	



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

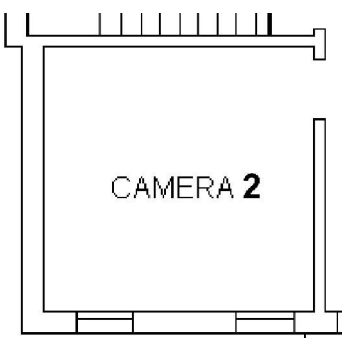
1° PIANO CAMERA 1	 PIANTA PIANO PRIMO h 3.00	 CAMERA 1
 45,39128, 11,80911, 62,0m 21 Mag 2026 10:43:24	 45,39126, 11,80912, 73,4m 21 Mag 2026 10:51:01	
CAMERA – DANNI controsoffitto	CAMERA – DANNI controsoffitto	

1° PIANO CAMERA 1		
 45,39126, 11,80912, 73,1m 21 Mag 2026 10:51:17	 45,39126, 11,80912, 73,4m 21 Mag 2026 10:50:55	
CAMERA 1 – SOLAIO COPERTURA	CAMERA 1 – DANNI SOLAIO COPERTURA	



Arch. Roberto Pasqui

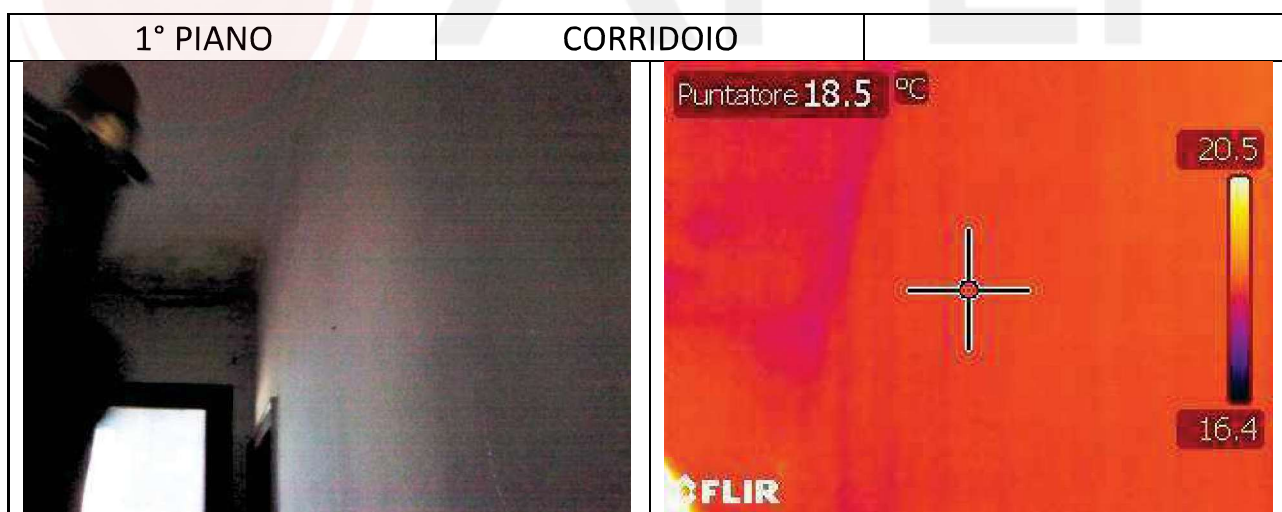
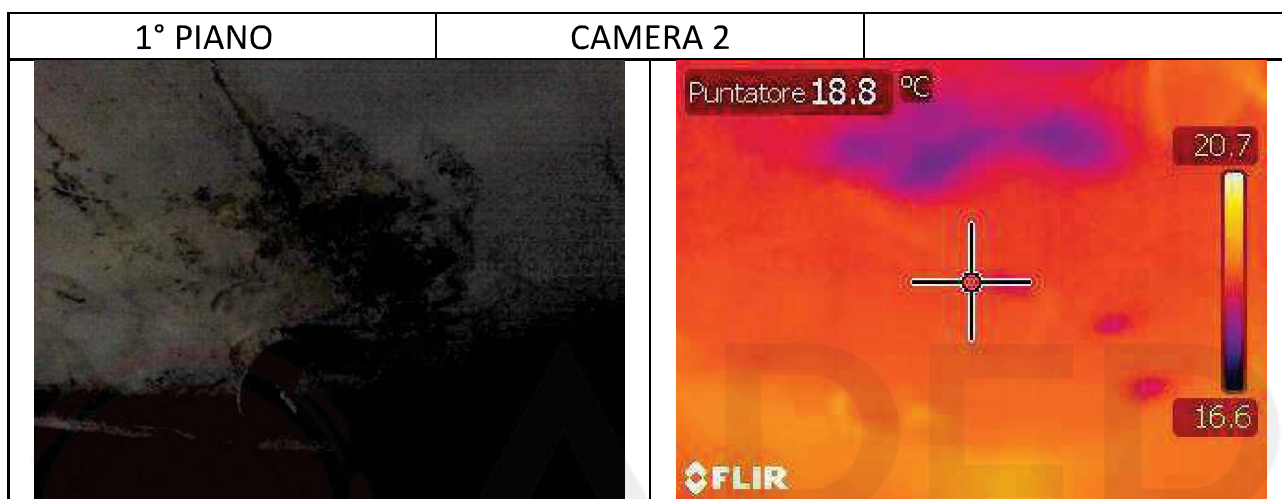
Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

1° PIANO CAMERA 2	 PIANTA PIANO PRIMO n.3.00	 CAMERA 2
 45,3912, 11,80909, 71,3m 21 Mag 2026 10:48:00	 45,3912, 11,80909, 72,0m 21 Mag 2026 10:48:01	
CAMERA 2 – Danno controsoffitto	CAMERA 2– DANNI controsoffitto	



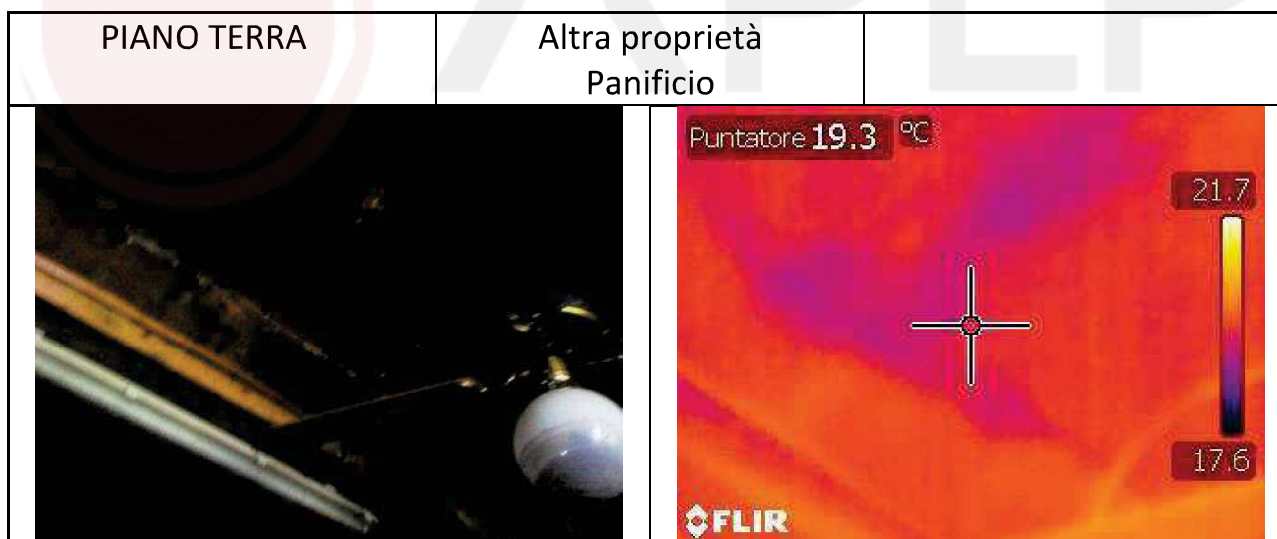
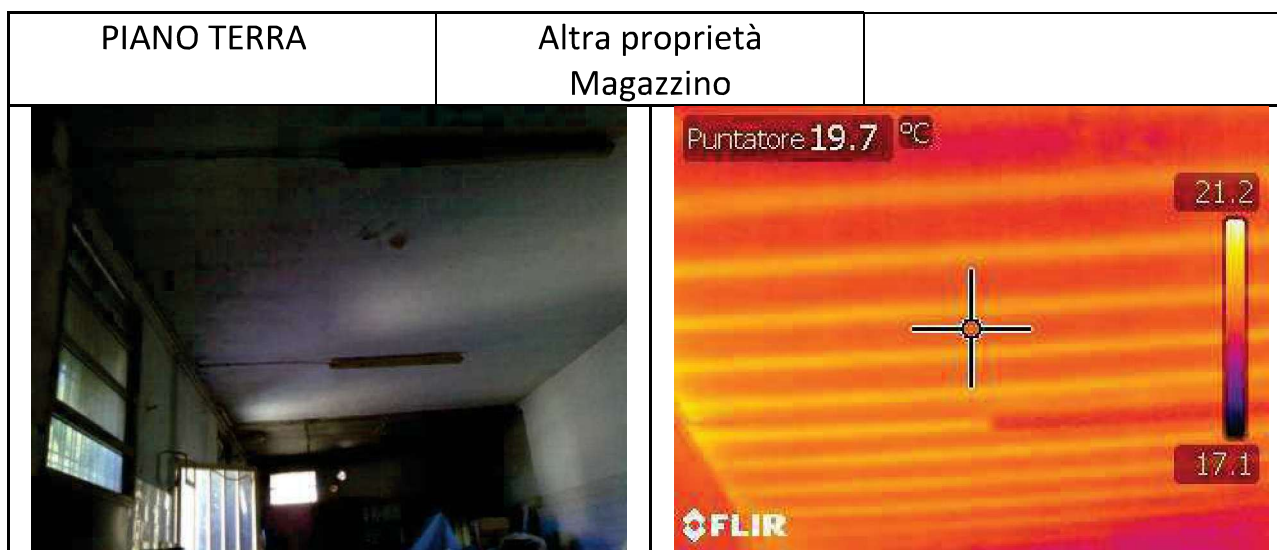
Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

RILEVAZIONI TERMOGRAFICHE

Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559



COMPUTO DELLE OPERE PER LA MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE (prevetivato di spesa con importi confermati dall'impresa che ha visitato gli immobili)					
	VOCE	UM	Q.TA'	PREZZO UNITARIO	IMPORTO TOTALE
1	PULIZIA DEL PAVIMENTO INTERNO DA PORZIONI DI CONTROSOFFITTO IN ARELLE (RIFIUTO SPECIALE)	corpo	1,00	€ 600,00	€ 600,00
2	PULIZIA DELLA TERRAZZA DA VEGETAZIONE INFESTANTE	mq	124,00	€ 10,00	€ 1.240,00
3	PULIZIA DELLE GRONDAIE DA VEGETAZIONE INFESTANTE	ml	19,20	€ 15,00	€ 288,00
4	RIMOZIONE DEI CONTROSOFFITTI IN ARELLE IN FASE DI DISTACCO	corpo	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
5	SMONTAGGIO CONTROSOFFITTO IN LEGNO NEL PANIFICIO AL PIANO TERRA (PROPRIETA' CONFINANTE)	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
6	PUNTELLAMENTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL SOLAIO INCLINATO DI COPERTURA	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
7	PUNTELLAMENTO PER LA MESSA IN SICUREZZA DEL PRIMO SOLAIO ORIZZONTALE NEL PANIFICIO (PROPRIETA' CONFINANTE)	corpo	1,00	€ 800,00	€ 800,00
8	RIMOZIONE MANTO DI COPERTURA IN COPPI, E ACCATASTAMENTO IN TERRAZZA, PER EVENTUALE RECUPERO	mq	105,60	€ 50,00	€ 5.280,00
9	POSA IN OPERA DI GUAINA DI SACRIFICIO IMPERMEABILIZZANTE	mq	105,60	€ 25,00	€ 2.640,00
10	IMPREVISTI - VOCE STIMATA A CORPO PER EVENTUALI IMPREVISTI NON VISIBILI O CHE SI POTREBBERO MANIFESTARE DURANTE GLI INTERVENTI DI SMONTAGGIO	corpo	1,00	€ 500,00	€ 500,00
	TOTALE				€ 14.248,00

Si precisa che tali importi sono stati stimati ed ipotizzati sulla base di quanto rilevato e considerando anche degli imprevisti che potrebbero emergere. A tale importo andranno aggiunte eventuali spese tecniche se necessarie (Direzione Lavori, Sicurezza o verifiche post lavori).



Arch. Roberto Pasqui

Via T. Vecellio n.169/B – 35134 Padova - tel .049.7334718 cel. 329.1910335
 email: arkroberto@tiscali.it - PEC: roberto.pasqui@archiworldpec.it
 iscrizione Ordine degli Architetti di Padova al n. 2000 ed Albo dei C.T.U. al n. 2559

**Note conclusive**

A seguito di quanto emerso dalle verifiche effettuate sopra descritte e dalle indagini eseguite si procede a quantificare gli interventi necessari per la messa in sicurezza dell'immobile.

In particolare, sono stati individuati i seguenti interventi necessari:

1. Pulizia del pavimento interno da porzioni di controsoffitto in arelle;
2. Pulizia della terrazza da vegetazione infestante;
3. Pulizia delle grondaie da vegetazione infestante;
4. Rimozione-smontaggio dei controsoffitti in arelle in fase di distacco;
5. Smontaggio del controsoffitto in legno presente nel panificio posto al piano terra;
6. Puntellamento per la messa in sicurezza del primo solaio orizzontale nel panificio (proprietà confinante);
7. Puntellamento per messa in sicurezza del solaio inclinato di copertura;
8. Rimozione del manto di copertura in coppi con relativo accatastamento per un eventuale recupero; messa in sicurezza delle porzioni strutturali precarie;
9. Posa in opera di guaina di sacrificio impermeabilizzante;
10. Imprevisti, per opere non visibili che potrebbero manifestarsi durante gli interventi di rimozione.

Alla luce di quanto sopra esposto e di seguito documentato, si stima un costo di **€ 14.248,00 + iva** per il ripristino delle opere danneggiate, sono escluse le spese tecniche se necessarie.

Padova lì, 8 giugno 2026



**L'esperto Estimatore
Arch. Roberto Pasqui**

