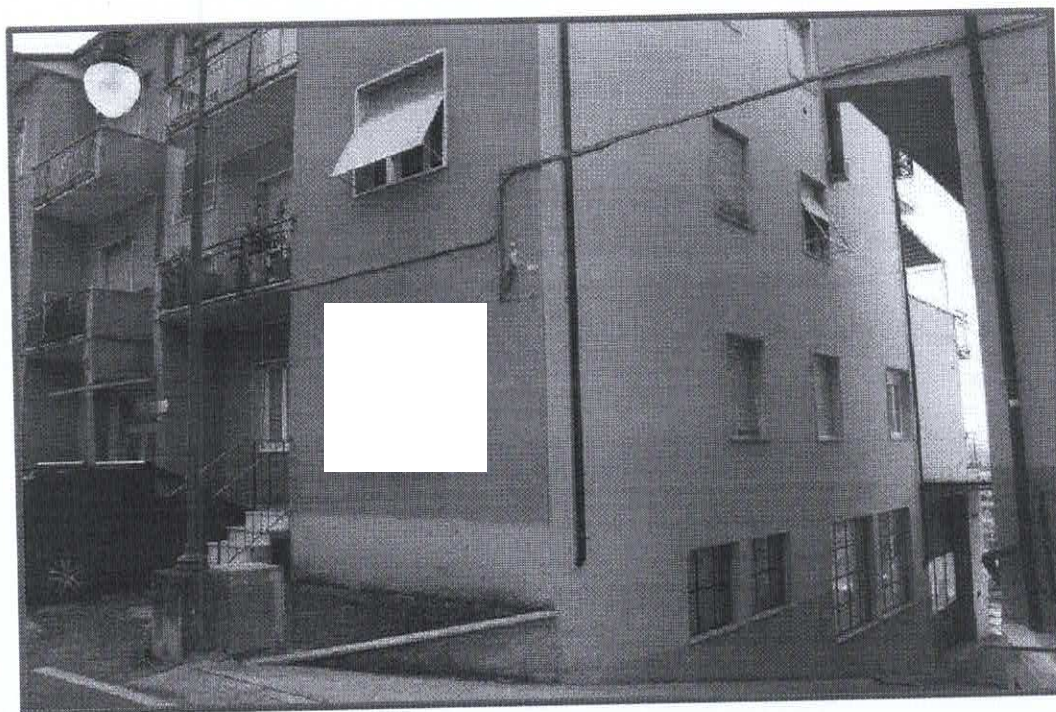


**TRIBUNALE DI AREZZO**

**ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE**  
**R.G.E. n. [236/2018]**

**CONSULENZA TECNICA**  
**ING. EMANUELE GENOVESI**

**IMMOBILE SITO IN CASTIGLION FIORENTINO (AR)**



**RELAZIONE CONCLUSIVA LAVORI**

**GENOVESI Ing. EMANUELE**

Sede Arezzo 52100 – Via Luigi Sturzo n. 14 – mob. .

e-mail

– pec



## 1. PREMESSA

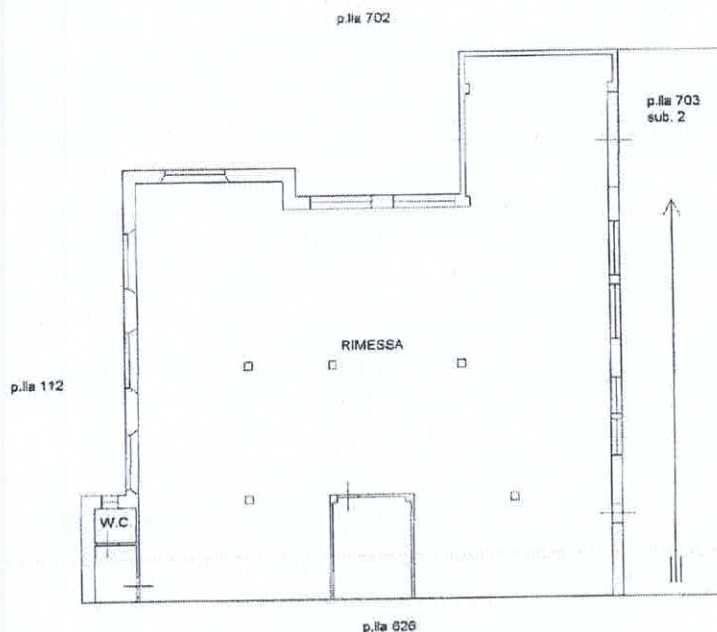
In merito al procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 236/2018, all'udienza del 05.04.2023 il Tribunale Civile di Arezzo, nella persona del G.E. Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione, ha dato incarico al sottoscritto Ing. Emanuele Genovesi, con studio in Arezzo, Via Luigi Sturzo n. 14, di rispondere al seguente quesito: *'nomina l'ING. EMANUELE GENOVESI affinché effettui sopralluogo nel compendio pignorato al fine di verificare le criticità da ultimo evidenziate dal perito con relazione del 3 aprile 2023 e valutare l'effettiva condizione e gravità dello stato dei luoghi compresi eventuali interventi (tenendo conto del principio giurisprudenziale di cui sopra) e relativi costi, depositando tre preventivi di spesa.*

All'udienza del 4 Luglio 2023 il Giudice ha autorizzato il preventivo della ditta [ ] e autorizzato l'esecuzione dei saggi, richiesti dal sottoscritto al fine di poter rispondere al quesito posto. Nella successiva udienza del 16.10.2023 il Giudice ha autorizzato le attività di puntellatura della trave di estradosso del garage.

Gli immobili oggetto della presente relazione sono individuati catastalmente all'Agenzia delle Entrate, Comune di Castiglion Fiorentino Via Trieste 5B, e registrati al catasto alla P.lla 626 Sub.8 (garage) Categoria C/6 Classe 2.

Trattasi di un Piano Primo Interrato destinato a Garage più un piccolo servizio igienico, il tutto per una superficie di circa 345 mq.

### Planimetria Catastale



PRIMO PIANO INTERRATO h. 3.90

I lavori autorizzati dal Giudice di messa in sicurezza provvisoria su porzione di edificio sono stati realizzati dalla \_\_\_\_\_ Hanno avuto inizio il 26 e 27 Luglio e si sono conclusi con l'intervento del 9 e 10 Novembre 2023.

## 2. INTERVENTO REALIZZATI

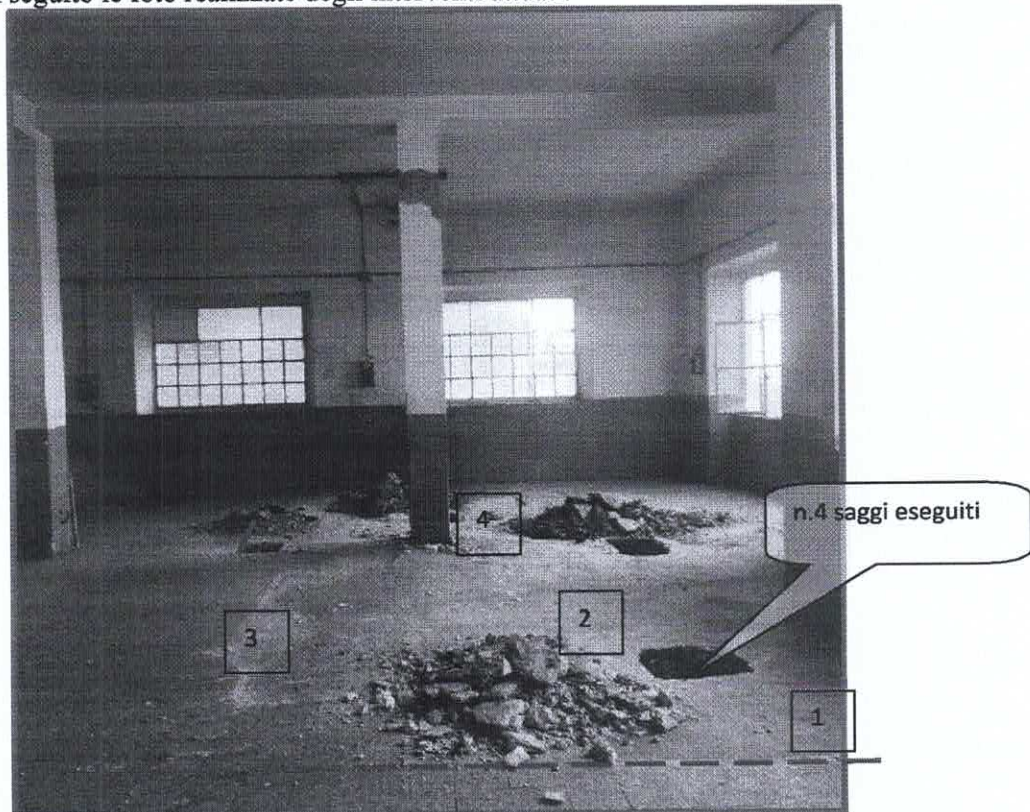
L'impresa, \_\_\_\_\_, incaricata dal Tribunale, in data 26 e 27 Luglio, ha provveduto ad eseguire dei saggi, sotto le indicazioni tecniche del sottoscritto. I saggi sono stati eseguiti senza provocare nessun tipo di vibrazione alle strutture adiacenti e con molta cautela, evitando stress alle strutture portanti dell'edificio. I saggi hanno permesso di comprendere in modo completo e più approfondito la genesi del fenomeno che ha creato l'abbassamento del solaio e la natura presunta della lesione su un pilastro centrale del garage.

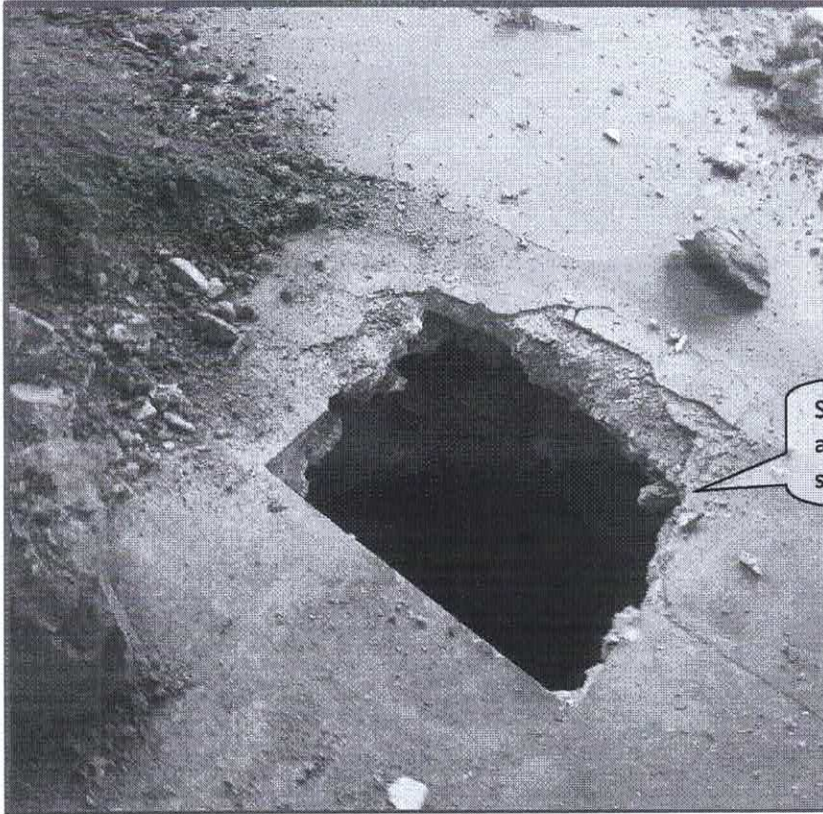
Su indicazione del sottoscritto sono stati eseguiti n.4 saggi delle dimensioni di circa 40 x40 x 60 cm di profondità, su quattro punti attorno al pilastro oggetto di verifica.

In data 9-10.11.2023 l'impresa \_\_\_\_\_ ha provveduto ad eseguire l'intervento precauzionale di puntellatura provvisoria della trave sopra il pilastro, cercando di ripartire il carico sul solaio di calpestio con puntelli in acciaio e legno.

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire un ultimo sopralluogo in data 13.11.2023, e ha potuto riscontrare che non sono sopravvenute ulteriori criticità rispetto ai sopralluoghi precedenti e che le condizioni rilevate nel primo sopralluogo del 11.04.2023, cedimento del solaio di calpestio e lesione sul pilastro, non si sono aggravate.

Si riportano di seguito le foto realizzate degli interventi attuati.





Soletta leggermente armata di circa 7-8 cm su terreno sciolto



Evidenza della trave trasversale posta sotto il pilastro



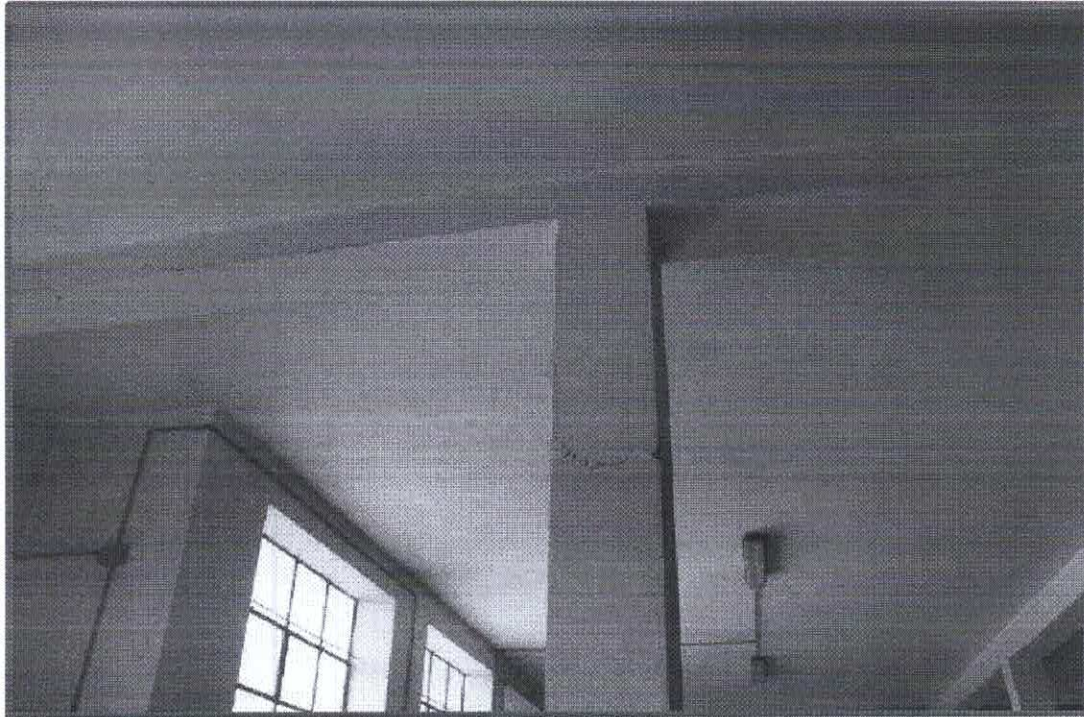
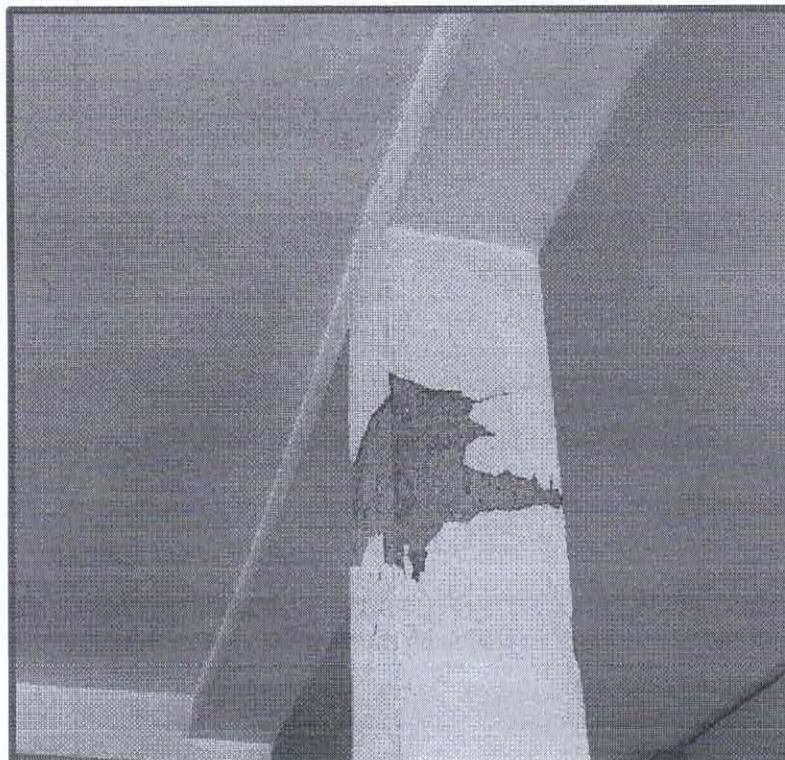
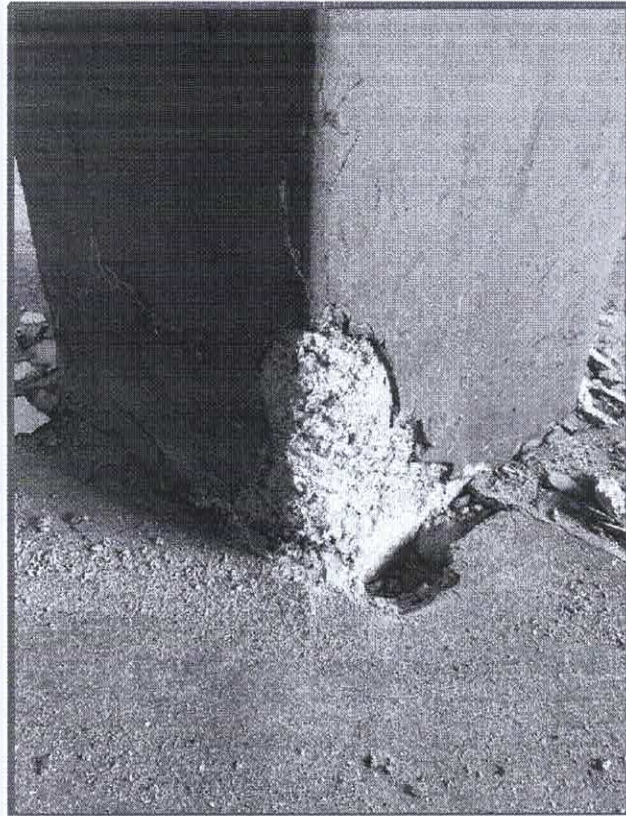


Foto del pilastro, prima e dopo il saggio (eliminato il solo intonaco) si evidenzia nella foto sotto che la lesione non interessa la struttura del cemento armato.





Intervento di puntellatura provvisoria della trave





Intervento di puntellatura provvisoria della trave

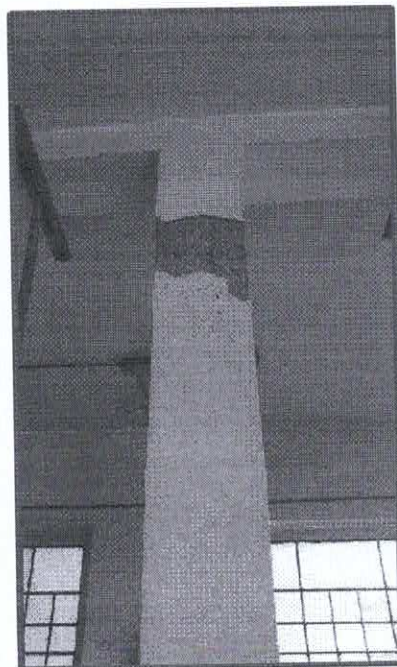


Foto realizzata sul pilastro nel sopralluogo finale, non si evincono criticità strutturali.



### 3. CONFERMA DEI COSTI DI INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

Di seguito si riporta il consuntivo delle opere previsionali realizzate:

cad	Attività	u.m	quantità	p. u.	prezzo
1	Realizzazione saggi da eseguirsi dall'estradosso del solaio di calpestio del garage, da eseguirsi senza creare particolari vibrazioni a mano o con attrezzi di piccola dimensione, ripristino saggi e puntellatura provvisoria travi di copertura garage-Allegato 1	cad	1	1.400	1.400,00
2	Puntellatura precauzionale della trave e del pilastro-Allegato 2	cad	1	1.200	1.200,00
3	Relazione CTU comprensivo di Cap	cad	1	700	700,00
4	Direzione e visione delle attività CTU comprensivo di cap	cad	1	400	400,00
				Totale	<b>3.700+iva</b>

### 4. CONCLUSIONI

La visita finale effettuata, eseguita in data 13 Novembre 2023, ha permesso di verificare e valutare l'intervento concluso e realizzato come da relazione presentata al Tribunale di Arezzo.

Da quanto rilevato nei saggi si può con certezza sostenere che il solaio di calpestio della zona esaminata (solo una porzione del garage pari a circa 7 m x 10 m), diversamente dal resto dell'immobile è appoggiato su terreno di riporto; l'abbassamento del solaio è dovuto semplicemente al fatto che la soletta, a seguito dei carichi nel corso del tempo, si è abbassata e tende ancora ad abbassarsi essendo appoggiata su un terreno non costipato. Questo aspetto limita la possibilità di caricare in modo importante il solaio; l'abbassamento del solaio non comporta comunque rischi strutturali particolari, se non il fatto che la porzione di garage non è idonea al momento, ad essere sovraccaricata con mezzi pesanti.

Durante i saggi, è stato possibile analizzare con cautela il pilastro dove era esternamente presente una lesione, eliminando, con la sola forza manuale, l'intonaco che riveste la porzione di pilastro, dove presente la 'lesione' abbiamo potuto constatare che il pilastro nella parte strutturale del calcestruzzo è integro; la lesione era solo superficiale e relativa al solo rivestimento dell'intonaco. Abbiamo verificato che il pilastro è appoggiato su una trave trasversale di dimensioni 40 x 25 cm in buono stato che si trova 30 cm sotto l'attuale pavimento; il pilastro poi prosegue fino in fondazione.

Non abbiamo la certezza della consistenza del pilastro alla base nella parte fondale in quanto non ispezionabile e coperto dal terreno; a questo si aggiunge che l'edificio è dei primi anni 60 e sicuramente da mantenere in alcune sue parti strutturali, per la vetustà strutturali.

Alla luce dei saggi eseguiti, si è provveduto ad eseguire l'intervento provvisorio di puntellatura della trave di copertura del garage, in modo precauzionale.

Si ritiene consigliabile, eseguire negli anni un monitoraggio dell'immobile e programmare una manutenzione straordinaria delle strutture.





Si chiede di poter **emettere fatture** separate, da parte dall'impresa incaricata dei lavori,  
per un importo di euro : e una fattura da parte del sottoscritto per un  
importo di euro .

**IL PERITO**  
(GENOVESI Ing. Emanuele)

