

ANDREA DI FELICE ARCHITETTO

TRIBUNALE DI GROSSETO
SEZIONE CIVILE

Esecuzione Immobiliare N. 38/2024 R.G.E.I.

promossa da

BCC GESTIONE CREDITI SPA
c.f.: 07302421008

contro

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa CRISTINA NICOLÒ

SUPPLEMENTO DI INDAGINE
A FIRMA DEL C.T.U. ARCH. ANDREA DI FELICE

Grosseto, li 02 ottobre 2025

SOMMARIO

Svolgimento dell'incarico - quesito pag. 02

PREMESSA pag. 03

RISULTANZE pag. 03

CONSIDERAZIONI FINALI pag. 03

ELENCO ALLEGATI pag. 03

ALLEGATI

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto Andrea Di Felice, libero professionista con Studio in Grosseto, Strada Poggiale n. 5, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Grosseto al n. 243, già nominato CTU per la procedura n. 38/2024 R.G. Esecuzioni Immobiliari, in data 17 settembre 2025 veniva incaricato di approfondire le indagini peritali *“al fine di meglio indagare il fenomeno di deterioramento della trave evidenziato in perizia, nonché lo stato delle infiltrazioni riscontrate in sede di sopralluogo”*.

Il supplemento di indagine ha avuto inizio il giorno 26 settembre 2025 con un ulteriore sopralluogo presso i luoghi di causa, per poi proseguire in date successive.

In data 02 ottobre 2025 lo scrivente procedeva con il deposito telematico del presente supplemento di indagine.

PREMESSA

Il giorno 26 settembre 2025 lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo presso i luoghi di causa, presenti l'Avv. Claudia Coli (custode), l' (esecutario), il Sig. (titolare della Ditta :).

RISULTANZE

L'abitazione si presenta complessivamente in condizioni normali, come già in occasione del primo sopralluogo.

L'infiltrazione proveniente dal piano superiore in corrispondenza del soffitto del bagno, sembra risolta. Permangono tracce dell'ammaloramento di intonaci e rasatura, ma sono scomparse condensa e muffe. Sarà sufficiente procedere con rasatura e successiva tinteggiatura per eliminare ciò che si è ridotto ad un problema meramente estetico (foto 1-2 ALLEGATO 1).

Situazione diversa si rileva invece in corrispondenza della trave di bordo della terrazza, laddove permane la situazione già rilevata in precedenza, ovvero l'ammaloramento degli intonaci e delle tinteggiature legato al danneggiamento o alla mancanza di guaina impermeabilizzante a protezione del terrazzo soprastante (foto 3-5 ALLEGATO 1)

Nell'occasione si è proceduto alla rimozione delle parti incoerenti del copriferro in cls della trave di bordo per accertare il grado di estensione del fenomeno di carbonatazione (foto 6 ALLEGATO 1).

CONSIDERAZIONI FINALI

Ancorchè non si rilevino pericoli imminenti, si ritiene auspicabile un intervento di impermeabilizzazione del terrazzo superiore e di ripresa delle parti in cls della trave attenzionata, previo trattamento specifico di passivazione delle armature scoperte.

L'intervento di impermeabilizzazione dovrà essere effettuato operando dall'appartamento superiore, mentre il recupero della trave dovrà avvenire dall'appartamento oggetto della presente valutazione.

A parere dello scrivente i costi di entrambi gli interventi dovranno essere posti a carico della proprietà dell'unità immobiliare soprastante.

Alla presente relazione si allegano:

- ALLEGATO 1: Documentazione fotografica;

La presente relazione, che si compone di n° 1+3 pagine dattiloscritte, è depositata in via telematica.

Grosseto, li 02 ottobre 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Andrea Di Felice