

TRIBUNALE DI VELLETRI

G.E. DOTT.SSA RAFFAELLA CALVANESE

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 473/23 PROMOSSA DA:

YODA SPV SRL c/

Perizia Tecnica

VALUTAZIONE STABILITA' EDIFICIO



INDICE

1. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	2
2. INTERVENTI.....	5
2.1 INTERVENTO N.1.....	6
2.2 INTERVENTO N.2.....	6
3. CONCLUSIONI.....	7



Il sottoscritto **Arch. Mauro Middei** nato a _____ con studio in Velletri (Rm) in via Colle Ottone Alto n. 108 ed iscritto all'Albo degli Architetti P.P.C. di Roma e Provincia al n. 16213, e dei C.T.U. del Tribunale di Velletri con il n.1674, è stato incaricato in data 02.03.2026 dall'III.mo G.E. Dott.ssa Raffaella Calvanese di redigere la presente perizia con il seguente quesito:

valuti l'esperto *"l'attualità del rischio per l'incolumità personale e la stabilità dell'edificio, indicando in tal caso gli interventi necessari e il costo per la messa in sicurezza dell'immobile"* in riferimento all'edificio a destinazione residenziale sito in Via Colle dei Cavalli n.17 a Velletri (Rm).

Il sottoscritto, a seguito del sopralluogo effettuato in data 24.03.2026 (Allegato n.1-Verbale di sopralluogo) relaziona quanto segue.

I. DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Lo scrivente, recatosi sui luoghi, a seguito delle indicazioni _____ si recava nel locale cantina posto al piano interrato perché interessato da allagamenti quando piove in modo consistente.

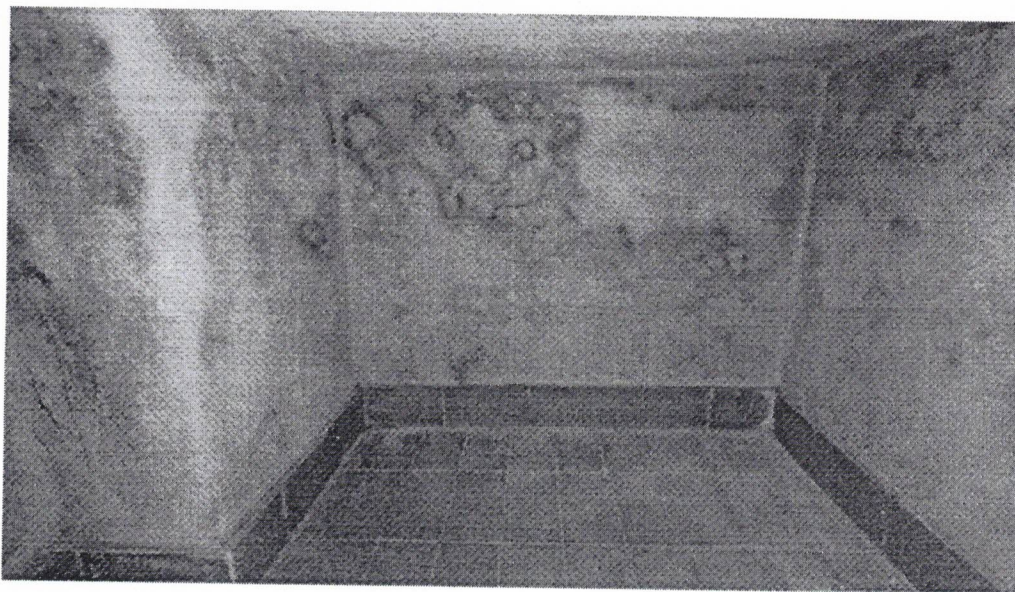


IMMAGINE I – Parete di fondo della cantina

Come si varca la porta della cantina si evidenzia subito la presenza di muffa sulle pareti e l'odore forte della stessa (immagine n.1 e n.2).





IMMAGINE 2 – Parete laterale della cantina

Tutte le pareti risultano interessate da muffe, con rigonfiamenti di parti dell'intonaco, ma non sono presenti lesioni.

Durante il sopralluogo è stata individuata una zona interessata da un cedimento differenziale della fondazione. Nello specifico, nella zona pranzo (immagine n.3) sono presenti n.2 lesioni orizzontali, una

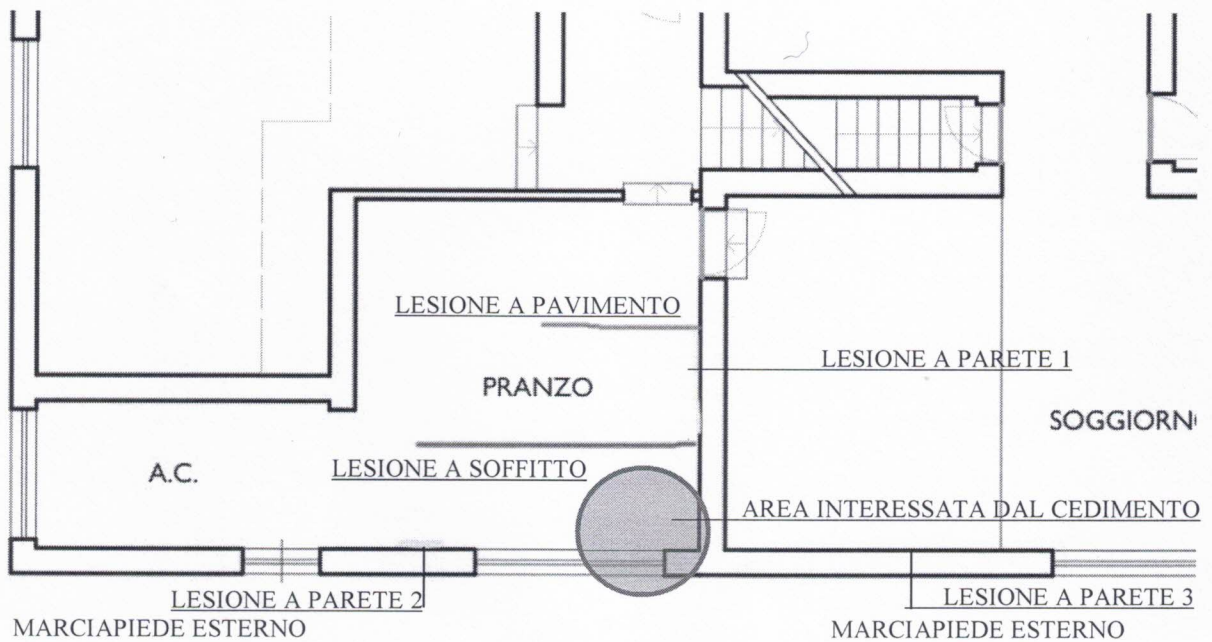


IMMAGINE 3 – Pianta piano terra - Lesioni



a soffitto ed una a pavimento (immagine n.6), e n.2 verticali sulle pareti (Immagine n.4 e n.5)

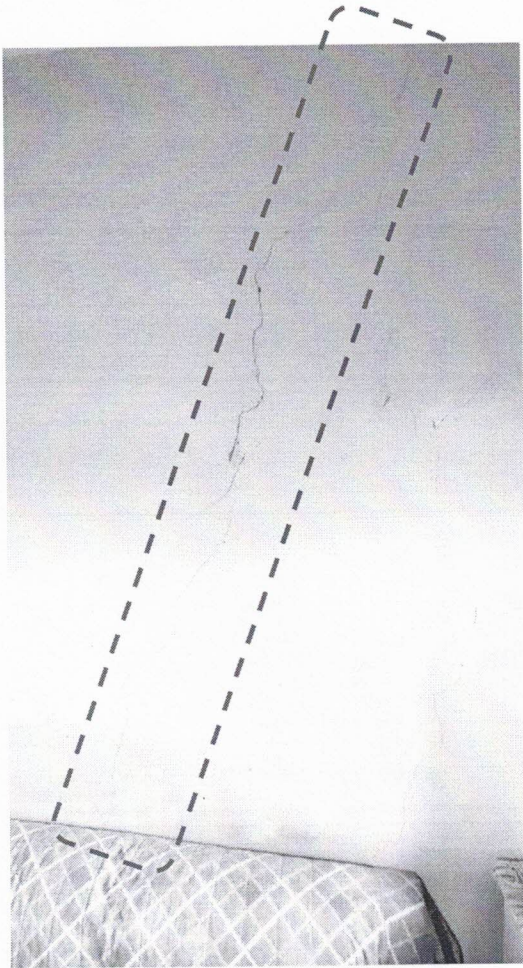


IMMAGINE 4 – Lesione a parete 1

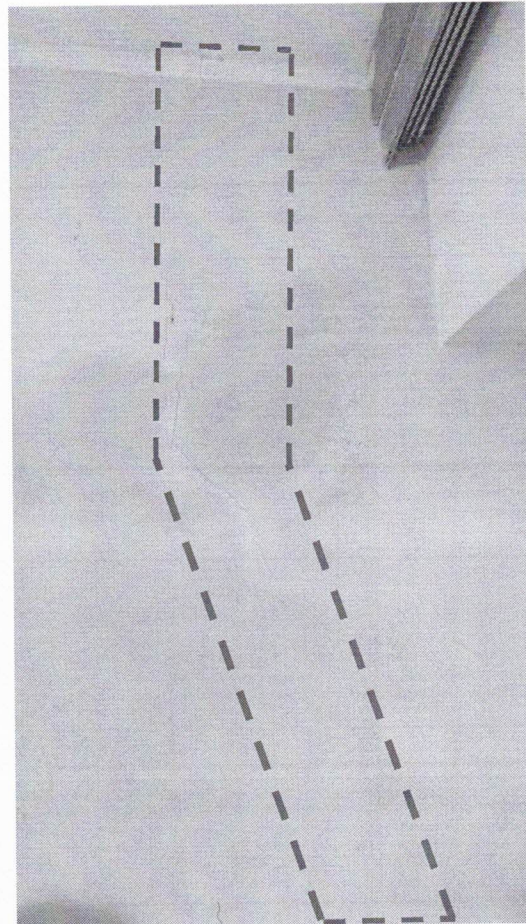


IMMAGINE 5 – Lesione a parete 2

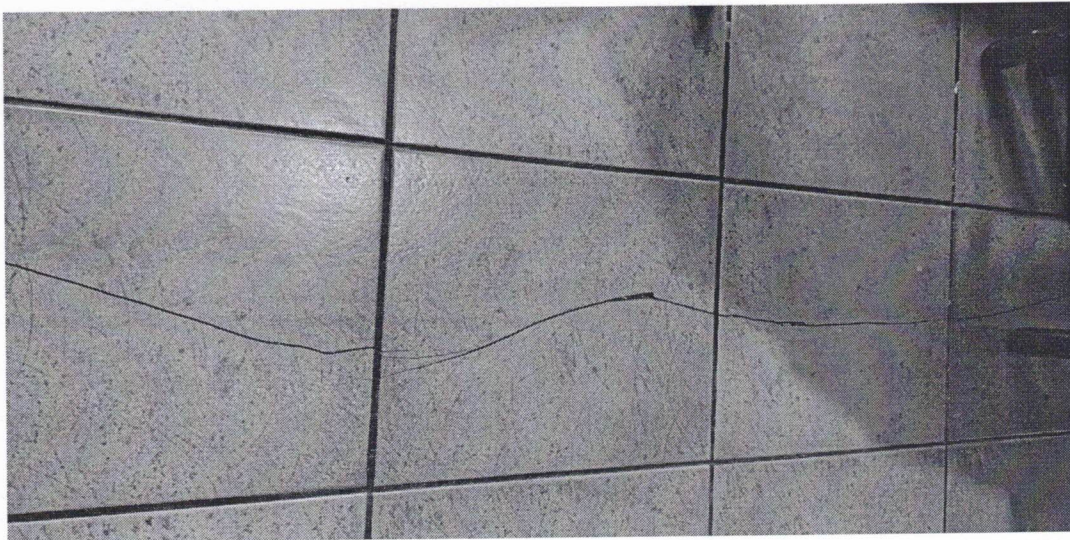


IMMAGINE 6 – Lesione a pavimento



Dalla posizione delle lesioni si intuisce come ci sia in corso un cedimento della fondazione nel punto di intersezione tra le parete che divide il pranzo con il soggiorno e l'esterno, come meglio evidenziato nell'immagine n.3. Questa tesi viene avvalorata dalla presenza di lesioni anche al piano primo.

Esternamente ai suddetti vani (pranzo e soggiorno), è presente un marciapiede perimetrale che versa in pessime condizioni di manutenzione e, nello specifico, risulta lesionato parallelamente alla parete dell'abitazione con un cedimento nella parte più esterna (Immagine n.7 e n.8).



IMMAGINE 7 – Marciapiede esterno



IMMAGINE 8 – Marciapiede esterno

2. INTERVENTI

L'attuale situazione anche se non comporta un pericolo imminente di crollo, deve essere risolta per un eventuale pericolo futuro. Per meglio affrontare il problema e comprenderne l'urgenza è necessario un monitoraggio periodico delle lesioni, anche una volta ogni 2 mesi nel periodo estivo ed una volta al mese nel periodo invernale, per il primo anno. In questo modo, valutando l'eventuale aumento delle fessurazioni, si potrà intervenire in tempo, prima di un eventuale cedimento.



Si ipotizza anche una possibile connessione tra l'allagamento della cantina ed il cedimento strutturale sopra descritto, infatti, si può pensare che vi siano delle infiltrazioni d'acqua nella parte esterna dell'abitazione, attraverso il marciapiede gravemente lesionato. L'acqua penetra sotto l'abitazione ed arriva fino alla cantina allagandola per la mancanza di sistemi di impermeabilizzazione.

Lo scavo dell'acqua crea dei vuoti nel terreno, presumibilmente anche sotto ad una parte di fondazione, che quindi cede.

Questa ipotesi potrà avere fondamento, solo ed esclusivamente, a seguito di sondaggi specifici come per esempio con la demolizione del marciapiede esterno. L'unica attuale certezza che può comportare comunque un miglioramento dello stato dei luoghi (in questa sede non viene valutata la rimozione delle muffe all'interno dell'abitazione) per le parti prese in esame consiste nelle seguenti lavorazioni:

1. Rifacimento del marciapiede lesionato;
2. Inserimento di un cordolo in c.a., in aderenza, e collegato, alla fondazione in muratura esistente, stabilizzato con micropali armati.

Lo specifico delle lavorazioni, nelle quantità e negli importi, viene indicato nel computo metrico estimativo allegato alla presente perizia (Allegato n.2).

2.1 INTERVENTO N.1

Questo intervento prevede la demolizione completa del marciapiede, la valutazione dello stato sottostante e poi il rifacimento attraverso: la costipazione di materiale drenante (compreso tubo drenante); la realizzazione di un massetto armato con le pendenze; la posa in opera di guaina impermeabilizzante (con risvolto sul verticale); la posa di una malta di allettamento e poi del pavimento.

Tale intervento, salvo imprevisti, è stato stimato per € 8.023,90 oltre IVA

2.2 INTERVENTO N.2

Questo intervento consiste nel realizzare, dopo aver eseguito lo scavo considerato nell'intervento n.1, un cordolo in c.a. unito alla fondazione in pietrame esistente (solo sul lato dove è



presente il cedimento), stabilizzato attraverso micropali sottostanti che collegano lo stesso ad un terreno di giusta consistenza.

Il presente intervento ipotizza una fondazione a circa 90 cm. di profondità ed un terreno consistente a 4,00 m di profondità. Questi parametri attualmente possono solo essere ipotizzati in quanto saranno valutati effettivamente solo a seguito dello scavo ed a seguito delle prove geologiche.

Si deve precisare che dopo le prove geologiche e quindi, quando si avrà la definitiva quota del terreno consistente, può essere considerato sempre l'intervento descritto ma con gli importi rimodulati oppure si potranno valutare interventi alternativi per ridurre i costi, nel caso di terreno consistente a maggiore profondità.

Tale intervento, salvo imprevisti, è stato stimato per € 5.489,24 oltre IVA

3. CONCLUSIONI

Per quanto sopra descritto si può riassumere che:

1. Attualmente l'edificio non è soggetto ad un crollo immediato ma la situazione deve essere monitorata per intervenire in tempi congrui alla situazione. Il monitoraggio può essere eseguito per un anno, come sopra descritto, ed il costo per un tecnico incaricato può essere considerato pari ad € 1.500,00 oltre oneri di legge.
2. Gli interventi sull'immobile sono stimati all'attualità pari ad € 13.513,14 oltre IVA mentre la parte tecnica per eseguire gli stessi può essere così suddivisa:
 - Geologo con prove geologiche pari ad € 1.800,00 oltre cassa pari al 4% e quindi per complessivi € 1.872,00;
 - Tecnico incaricato di Progettazione, con deposito al comune di Velletri, e Direzione Lavori pari ad € 4.000,00 oltre oneri di legge pari ad 4% ed Iva al 22% per complessivi € 5.075,20;
 - Tecnico incaricato alla redazione del Progetto strutturale con deposito al Genio Civile pari ad € 2.000,00 oltre oneri di legge pari ad 4% ed Iva al 22% per complessivi € 2.537,60;
 - Tecnico incaricato al Collaudo strutturale delle opere pari ad € 1.000,00 oltre oneri di legge pari ad 4% ed Iva al 22% per complessivi € 1.268,80;
 - Oneri e diritti al Comune di Velletri ed al Genio Civile pari ad € 500,00.



Le spese tecniche complessive sono pari ad € 8.800,00 oltre oneri di legge ed € 500,00 per oneri e diritti.

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di sopralluogo
2. Computo metrico estimativo
3. Documentazione fotografica
4. Notula di onorari e spese

Velletri, lì 25.03.2026

IL TECNICO
ARCH. MAURO MIDDEI

