



TRIBUNALE ORDINARIO TORINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1933/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Dott.ssa Semini Silvia

CUSTODE:

Dott.ssa Valeria Pagano

INTEGRAZIONE CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/07/2025

TECNICO INCARICATO:

Arch. Cristina Ginepro

CF:GNPCST75D50L219H
con studio in TORINO (TO) VIA ANGELO SISMONDA 7
telefono: 011853505
email: gineprocristina@gmail.com PEC: c.ginepro@architettitorinopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO – TORINO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1933-2016

INTEGRAZIONE – LOTTO 1**QUESITO:**

All'udienza del 14/06/2025 il Giudice,

rilevato che a pag. 15 della relazione peritale è emerso che *“il portico con affaccio verso valle presenta degradi materici all'intradosso del solaio di copertura con parziali distacchi di intonaco per i quali si consiglia di intervenire celermente per evitare lo sfondellamento parziale: si invita alla messa in sicurezza di quest'area, evitando il passaggio di persone e animali fino alla conclusa verifica delle porzioni incoerenti e in distacco ancora presenti e potenzialmente pericolose”* ha richiesto al custode e all'esperto di provvedere ad effettuare un nuovo sopralluogo volto a comprendere **natura, entità e tempi degli interventi di messa in sicurezza.**

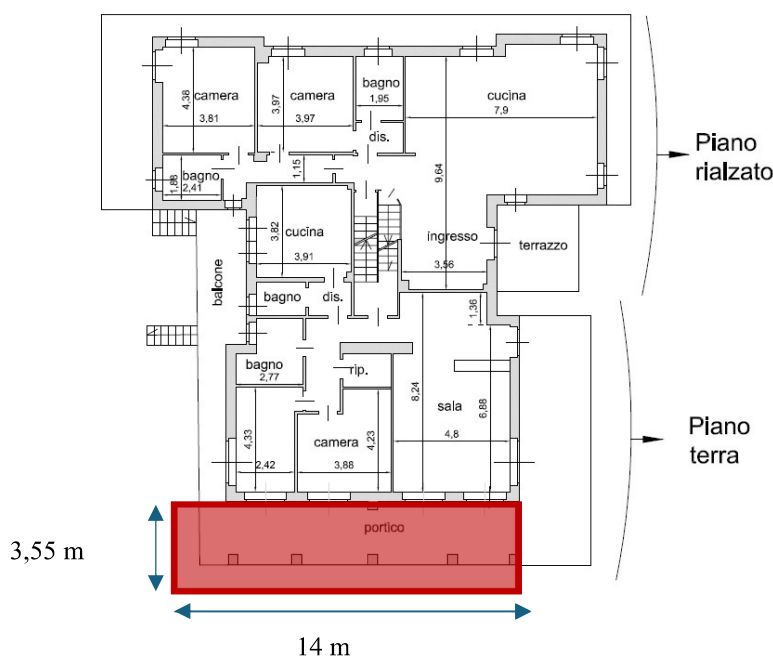
1. NATURA, ENTITA' E TEMPO DI INTERVENTO DI MESSA IN SICUREZZA

Come rilevato durante il sopralluogo del 14/02/2025 e come descritto nella relazione di stima del 25/03/2025 il portico con affaccio verso valle presentava degradi materici all'intradosso del solaio di copertura con parziali distacchi.

Durante il sopralluogo del 28/06/2025, effettuato congiuntamente alla Professionista Delegata alla Vendita, avv. Valeria Pagano, e in presenza dell'esecutato ██████████ ha permesso di verificare lo stato di conservazione del portico al piano terra con affaccio verso valle, identificato in rosso nella planimetria che segue. L'area interessata è quella indicata nell'immagine che segue e corrisponde alla sagoma della copertura inclinata del portico.

L'area interessata dal fenomeno presenta le seguenti dimensioni: 14 m di lunghezza; 3,55 m di profondità.

La **natura** dei degradi riscontrati all'intradosso del solaio è di tipo **infiltrativa**.



Tecnico incaricato: Arch. Cristina Ginepro

Pag. 2 di 6

Rispetto al sopralluogo effettuato in data 14/02/2025, i degradi materici all'intradosso del solaio sono risultati in stato di avanzamento. Si è rilevato, infatti, lo sfondellamento del solaio con il distacco non solo della superficie intonacata, ma anche di porzioni di laterizio.

È stata riscontrata la presenza di calcinacci sul pavimento del portico.



Fotografia scattata in data 14/02/2025



Distacco di parti di intonaco e di laterizio

Fotografia scattata in data 28/06/2025

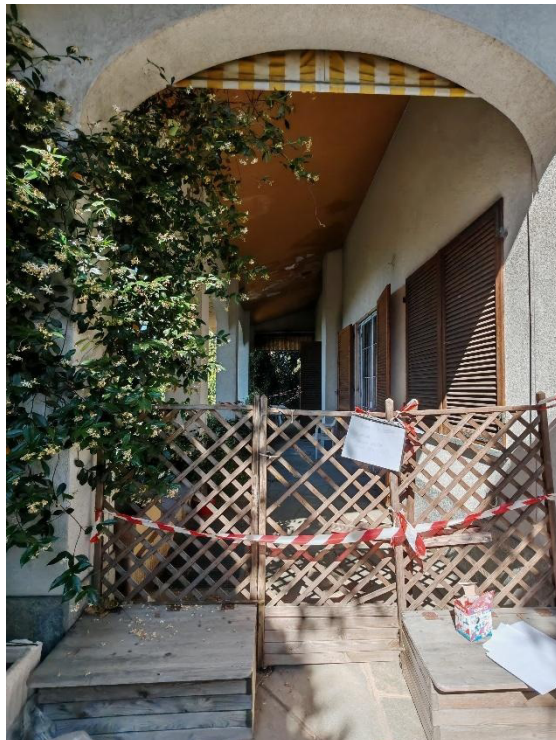


Fotografie scattate in data 28/06/2025 relative ai degradi materici riscontrati all'intradosso del solaio del portico.



Fotografia scattata in data 28/06/2025: presenza di porzioni di laterizio distaccatesi dall'intradosso del solaio.

In sede di sopralluogo del 28/06/2025 è stata effettuata una delimitazione provvisoria dell'area attraverso l'apposizione di nastro segnaletico e elementi lignei già presenti in loco. E' stato inoltre apposto un cartello provvisorio di avviso di pericolo caduta dall'alto.

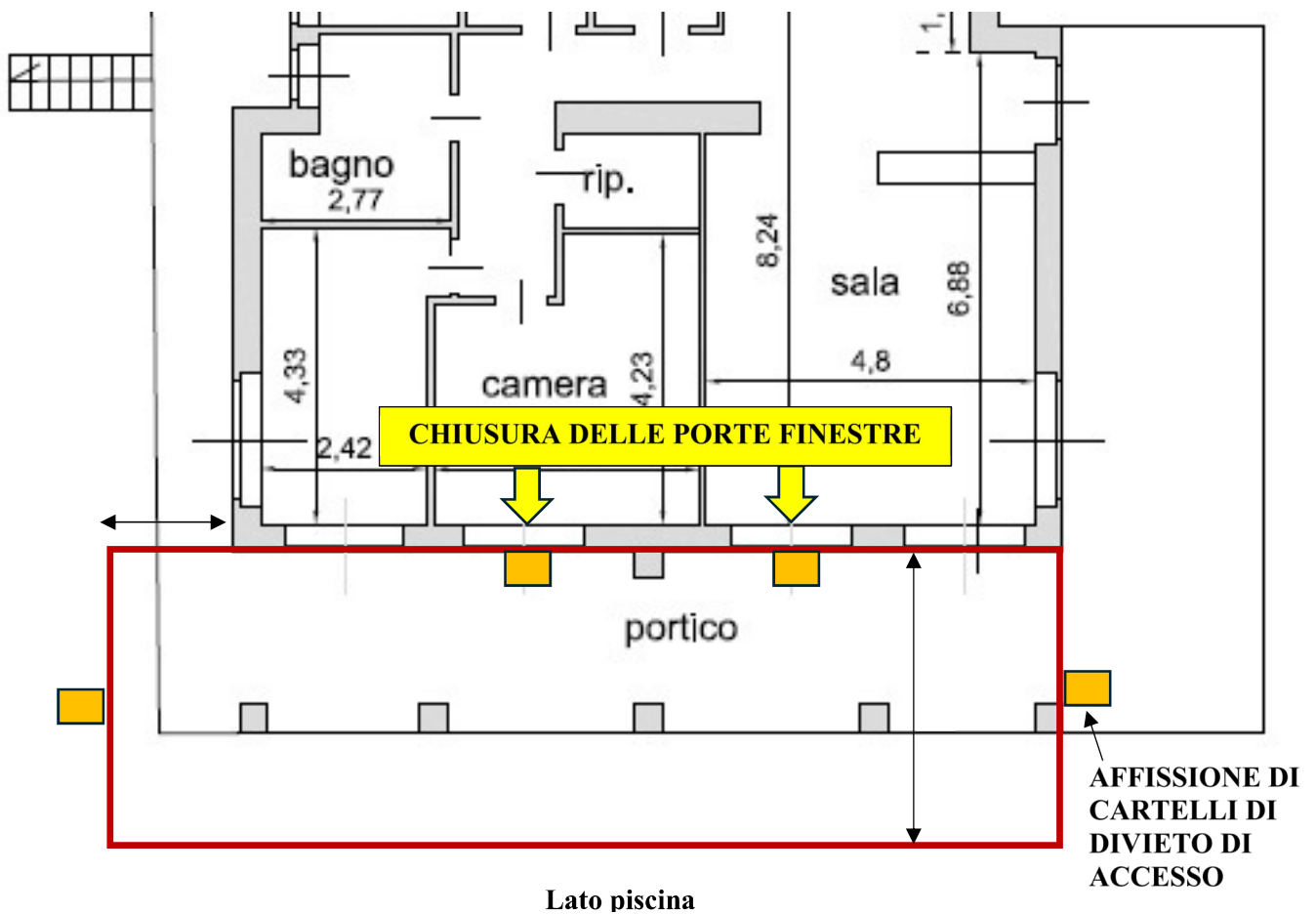


Fotografie scattata in data 28/06/2025 relative alla delimitazione provvisoria dell'area.

Al fine della messa in sicurezza dell'area si ritiene necessario eseguire i seguenti interventi:

- spicconatura dell'intonaco di cemento e rimozione delle parti in distacco;
- trasporto in discarica dei detriti;
- messa in sicurezza del solaio dal fenomeno di sfondellamento mediante la posa di rete;
- chiusura tramite inferriate già presenti delle porte finestre per non consentire l'accesso all'area dall'interno dell'abitazione;
- delimitazione del portico con recinzione metallica prefabbricata (tipo orsoiril);
- apposizione di cartelli di divieto d'accesso all'interno dell'abitazione sulle porte finestre e sui due lati corti del portico. Il portico lato piscina non è facilmente accessibile e pertanto non necessita di affissione di cartelli.

Gli interventi sopra elencati sono finalizzati esclusivamente alla messa in sicurezza e non al ripristino delle finiture.



La natura dei degradi riscontrati all'intradosso del solaio è di tipo infiltrativo.

Il costo di intervento è stato stimato sulla base del Prezzario della Regione Piemonte aggiornato al 2025 ed ammonta a circa 1000 € + iva

L'esecuzione dei lavori può essere seguita in una giornata.

Edizione 2025							
Sez.	Codice	Descrizione	U.M.	Euro	Quantità	Importo	Note
01	01.A02.B70	Spicconatura d'intonaco di cemento o di materiali di analoga durezza, in qualunque piano di fabbricato, compresa la discesa o la salita a terra dei materiali, lo sgombero dei detriti, computando le superfici prima della demolizione, compreso il trasporto dei detriti ad impianto di trattamento autorizzato					<i>Si considera il 50% della superficie dell'intradosso del solaio del portico</i>
01	01.A02.B70.005	Per superfici di m ² 0,50 ed oltre	m ²	13,43	8,78	117,85	
02	02.P96.Z55	Messa in sicurezza di solai in laterocemento dal fenomeno di "sfondellamento" mediante rete preformata in materiale composito fibrorinforzato GFRP (Glass Fiber Reinforced Polymer), costituita da fibra di vetro AR (Alcalino Resistente) e resina termoindurente di tipo epossidico. Sono compresi l'esecuzione di perfori ed il fissaggio dei connettori metallici ad espansione di dimensione idonea con tassello idoneo, in numero di 4 al metro quadrato e l' ancoraggio, se necessario, alle pareti parallele all'orditura dei travetti, con fissaggio angolare di interasse massimo 100 cm, conteggiato in misura del 13% rispetto alla superficie totale. Capacità di sostegno delle parti in distacco fino a 60 kg/m ² . Sono esclusi l'eventuale sollevamento, la spicconatura e la rimozione delle parti in fase di distacco e qualsiasi altro materiale o lavorazione non espressamente indicati:					
02	02.P96.Z55.010	per rete applicata "a vista", esclusa la fornitura e posa in opera di intonaco	m ²	42,17	17,55	740,08	
28	28.A05.E10	RECINZIONE di cantiere realizzata con elementi prefabbricati di rete metallica e montanti tubolari zincati con altezza minima di 2,00 m, posati su idonei supporti in calcestruzzo, compreso montaggio in opera e successiva rimozione. Nolo calcolato sullo sviluppo lineare					<i>Si considerano un totale di 3 mesi di noleggio</i>
28	28.A05.E10.005	nolo per il primo mese	m	3,70	21,10	78,07	
28	28.A05.E10.010	nolo per ogni mese successivo al primo (<i>ulteriori 2 mesi</i>)	m	0,46	42,2	19,41	
28	28.A20.A20	CARTELLONISTICA da applicare A MURO o su superfici lisce con indicazioni standardizzate di segnali di informazione, antincendio, sicurezza, pericolo, divieto , obbligo, realizzata mediante cartelli in alluminio spessore minimo 0,5 mm, leggibili da una distanza prefissata, fornita e posta in opera. Sono compresi: l'uso per la durata della fase che prevede la cartellonistica; la manutenzione per tutto il periodo della fase di lavoro al fine di garantirne la funzionalità e l'efficienza; le opere e le attrezzature necessarie al montaggio; lo smontaggio; l'allontanamento a fine fase di lavoro. Dimensioni minime indicative del cartello: LxH(cm). Distanza massima di percezione con cartello sufficientemente illuminato: d(m). Misurata cadauno per la durata della fase di lavoro.					
28	28.A20.A20.010	Cartello LxH=50x70 cm - d=16m.	cad	1,39	4	5,56	
Totale						960,97	

Data: 01/07/2025

Arch. Cristina Ginepro