- Studio di Consulenze Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati -
- Via Tripoli 30 – 58100 Grosseto -

TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 216 // 2017 R.E.I.

Promossa da:

Contro:

Giudice delle Esecuzioni:
Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'

RELAZIONE TECNICA DI COMMENTO ALLA NOTA GEOTECNICA – GEOFISICA E VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI DI RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO

Fabbricato catastalmente individuato al Foglio 138, particella 57, sub. 3
Località P. Murella – Comune di Manciano (GR)

Grosseto li 05 Ottobre 2026

Il C.T.U.
Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati

Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative
VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIpdr 19/2016 N° 0317_VI
Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –

RELAZIONE TECNICA DI COMMENTO ALLA NOTA GEOTECNICA – GEOFISICA E VALUTAZIONE PRELIMINARE DEGLI INTERVENTI DI RISANAMENTO E CONSOLIDAMENTO

1. PREMESSA E OGGETTO DELLA RELAZIONE

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati, iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n. 287 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto, redige la presente relazione a seguito della Nota Geotecnica – Geofisica predisposta dal Dott. Geol. Francesco Pucci nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare n. 216/2017 R.E.I.

La presente relazione ha lo scopo di porre in correlazione le risultanze della precedente verifica dello stato del fabbricato, eseguita dallo scrivente in data 09/03/2026, con gli esiti della successiva campagna di indagine geognostica e geofisica, nonché di formulare una valutazione preliminare della consistenza degli interventi necessari e del relativo ordine di grandezza economico.

La valutazione economica viene espressamente formulata come stima preliminare, non sostitutiva del progetto strutturale e del successivo computo metrico estimativo.

2. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

- Relazione dello scrivente relativa allo stato del compendio e alle condizioni statico-strutturali del fabbricato, datata 13/03/2026.
- Nota Geotecnica – Geofisica del Dott. Geol. Francesco Pucci, relativa alla campagna di indagine geognostica eseguita presso Comune di Manciano.

3. RISULTANZE DELLA PRECEDENTE VERIFICA DEL FABBRICATO

Nel sopralluogo del 09/03/2026 erano state rilevate numerose lesioni e fessurazioni sulle murature portanti perimetrali, con differenti morfologie e orientamenti, oltre a deformazioni e fenomeni di disgregazione e distacco locale del paramento murario.

Le criticità risultavano particolarmente evidenti sul lato nord del fabbricato.

All'interno erano state inoltre riscontrate lesioni significative interessanti le murature portanti.

La distribuzione e la morfologia del quadro fessurativo avevano consentito di formulare l'ipotesi tecnica di cedimenti differenziali del sistema fondale, verosimilmente connessi alle caratteristiche geotecniche del terreno di imposta.

Per tali ragioni era stata ritenuta necessaria l'esecuzione di indagini geologiche, geognostiche e geotecniche, nonché la successiva verifica delle fondazioni e delle murature portanti, prima della definizione degli interventi di consolidamento.

4. RISULTANZE DELLA NOTA GEOTECNICA – GEOFISICA

La successiva campagna di indagine ha consentito di caratterizzare il sottosuolo mediante indagini geofisiche e una prova penetrometrica dinamica DPSH.

La Nota individua, sotto il fabbricato, un primo livello di circa 1,00 m riconducibile a terreno di riporto; segue un livello di materiale terrigeno prevalentemente argilloso, con lenti limose o limoso-sabbiose potenzialmente sature, fino a circa 3,00–4,00 m dal piano campagna; più in profondità sono presenti depositi argillosi con trovanti o livelli litoidi calcarei.

La prova penetrometrica individua terreni a bassa consistenza fino a circa 4,40 m dal piano campagna, terreni a buona consistenza tra circa 4,40 e 6,80 m e terreni ad elevata consistenza tra circa 6,80 e 7,00 m, ove la prova si è arrestata per rifiuto.

La Nota Geotecnica – Geofisica conclude che le evidenti lesioni strutturali sono imputabili a fenomeni di cedimento differenziale verificatisi nel tempo e dovuti al comportamento fisico-dinamico dei terreni prevalentemente argillosi, con intercalati livelli di argilliti e calcilutiti.

Viene inoltre evidenziata la suscettibilità dei materiali argillosi a fenomeni di rigonfiamento in condizioni sature e di ritiro durante periodi siccitosi.

La relazione geologica ipotizza inoltre, in considerazione dell'età del fabbricato, la presenza di fondazioni del tipo "a sacco", maggiormente esposte al risentimento strutturale derivante dalle dinamiche del terreno.

La scelta dell'intervento risolutivo viene demandata allo strutturista; la Nota rileva tuttavia che un miglioramento strutturale potrebbe essere ottenuto generando un'interazione fondazione/terreno a partire dalla profondità di circa 4,40 m dal piano campagna.

5. COMMENTO TECNICO E CORRELAZIONE TRA LE DUE RELAZIONI

Le risultanze della campagna geognostica risultano coerenti con le criticità già riscontrate dallo scrivente.

In particolare, la presenza di terreni a bassa consistenza fino alla profondità di circa 4,40 m costituisce un riscontro tecnico dell'ipotesi, già formulata nella precedente verifica, di cedimenti differenziali del sistema fondale.

La correlazione tra il quadro fessurativo osservato sul fabbricato e le caratteristiche del sottosuolo consente di inquadrare il dissesto come fenomeno che interessa il complesso rapporto fondazione–terreno e non come semplice problematica di natura manutentiva o limitata al ripristino superficiale delle lesioni.

Ne consegue che la sola riparazione delle murature lesionate non può essere considerata risolutiva.

Occorre preliminarmente intervenire sulla causa del dissesto, mediante un'opera di consolidamento del sistema fondale e di miglioramento

della sua interazione con il terreno, per poi procedere ai necessari interventi di risanamento e ripristino delle murature e delle parti edilizie interessate.

Particolare rilevanza assume, sotto questo profilo, l'indicazione contenuta nella Nota geologica circa la profondità di circa 4,40 m, dalla quale potrebbe essere necessario realizzare la nuova efficace interazione fondazione–terreno.

Tale circostanza rende l'intervento potenzialmente più impegnativo rispetto a un ordinario intervento di riparazione delle lesioni.

6. INTERVENTI NECESSARI – VALUTAZIONE PRELIMINARE

In assenza di un progetto strutturale definitivo non è possibile individuare con certezza la tecnologia di consolidamento né quantificare con precisione tutte le lavorazioni.

La presente valutazione deve pertanto essere intesa quale previsione tecnico-economica preliminare.

- consolidamento del sistema fondale, mediante la soluzione tecnica che sarà individuata dal progettista strutturale sulla base delle risultanze geotecniche e della verifica delle fondazioni esistenti;
- realizzazione del necessario miglioramento dell'interazione tra fondazioni e terreno, con particolare riferimento alla profondità indicata nella Nota geotecnica;
- opere di risanamento, ricucitura e ripristino delle murature portanti interessate dal quadro fessurativo;
- ripristino delle porzioni murarie localmente disgregate o deformate;

- ripristino delle pavimentazioni e delle finiture direttamente interessate dal dissesto, ove necessario;
- eventuali opere accessorie di regimazione e allontanamento delle acque, qualora previste dal progetto, in relazione alla sensibilità dei terreni argillosi alle variazioni del contenuto d'acqua;
- monitoraggio del quadro fessurativo nelle fasi precedenti, durante e successive agli interventi, secondo le indicazioni dei tecnici incaricati.

7. VALUTAZIONE DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

Alla luce delle risultanze della Nota Geotecnica – Geofisica, si ritiene opportuno adottare una previsione economica maggiormente cautelativa, in considerazione della natura e dell'estensione delle opere presumibilmente necessarie.

La necessità di intervenire sul sistema fondale, la presenza di terreni a bassa consistenza fino a circa 4,40 m dal piano campagna, l'ipotesi di fondazioni esistenti del tipo "a sacco", la necessità di raggiungere un'interazione fondazione–terreno a maggiore profondità e le successive opere di risanamento delle murature rendono infatti opportuno adottare una previsione economica più cautelativa.

Per tali motivi, allo stato delle conoscenze disponibili e in assenza del progetto strutturale esecutivo e del computo metrico estimativo, si ritiene congruo assumere quale ordine di grandezza preliminare della spesa necessaria per le opere di risanamento e consolidamento l'importo di:

€ 75.000,00 (settantacinquemila/00).

L'importo di € 75.000,00 deve essere inteso quale stima tecnica preliminare e prudenziale e non quale costo definitivo garantito, risultando maggiormente coerente con la natura e l'entità delle opere presumibilmente necessarie.

L'importo potrà risultare inferiore o superiore in funzione della soluzione strutturale individuata, dell'effettiva geometria e profondità delle fondazioni, delle modalità di accesso e lavorazione sul fabbricato, delle quantità effettive delle opere murarie da risanare e delle condizioni riscontrate in fase esecutiva.

Ai fini della presente valutazione, pertanto, € 75.000,00 costituisce un importo di riferimento prudenziale per l'adeguamento economico del compendio, mentre la determinazione del costo definitivo dovrà essere rimessa al progetto strutturale e al relativo computo metrico estimativo.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

La Nota Geotecnica – Geofisica ha consentito di completare il quadro conoscitivo relativo al fabbricato oggetto della presente procedura, fornendo un riscontro tecnico all'ipotesi di dissesto già formulata dallo scrivente a seguito del sopralluogo del 09/03/2026.

Le indagini hanno evidenziato la presenza di terreni a bassa consistenza fino a circa 4,40 m dal piano campagna e hanno ricondotto il quadro fessurativo a fenomeni di cedimento differenziale connessi al comportamento dei terreni prevalentemente argillosi.

Tali risultanze confermano che il problema non può essere risolto mediante il solo ripristino delle lesioni, ma richiede un intervento sul sistema fondazione–terreno, seguito dal risanamento delle strutture murarie interessate.

La Nota geologica non individua una specifica tecnologia di consolidamento e demanda allo strutturista la scelta della soluzione definitiva.

Pertanto, l'importo indicato nella presente relazione deve essere inteso esclusivamente quale stima preliminare e prudenziale delle opere presumibilmente necessarie.

Alla luce delle informazioni oggi disponibili, lo scrivente ritiene più appropriato assumere, ai fini della valutazione preliminare degli interventi necessari, un importo complessivo di circa € 75.000,00, da intendersi quale ordine di grandezza prudenziale per le opere di risanamento e consolidamento.

Tale importo non costituisce computo metrico estimativo né previsione definitiva della spesa, ma rappresenta una valutazione tecnica prudenziale effettuata sulla base delle criticità accertate e delle risultanze della campagna geognostica.

Il costo definitivo potrà essere determinato soltanto a seguito della progettazione strutturale e della conseguente quantificazione delle lavorazioni.

Resta pertanto confermata la necessità di mantenere le opportune misure di sicurezza e di procedere alla progettazione degli interventi

prima della riutilizzazione del fabbricato, secondo quanto già indicato nella precedente relazione.

* * * * * * * * *

La presente relazione viene depositata in data odierna a mezzo di PCT.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 05 Ottobre 2026

Il C.T.U.

Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI



Documentazione di riferimento

1. Relazione dello stato del compendio – Esecuzione Immobiliare n. 216/2017 R.E.I., datata 13/03/2026.
2. Nota Geotecnica – Geofisica, Dott. Geol. Francesco Pucci – Campagna di indagine geognostica –

e.