

arch. Carlo DE ANGELIS



Via Leopardi, 45 – 04019 Terracina LT

cell. 3476880207 - e-mail: carlodeangelis7@gmail.com

Tribunale Ordinario di Latina

Rito: ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE (CARTABIA)

Numero di Ruolo generale: 4/2024

Giudice: SAVIANO ELENA

Parti: LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L. E PER ESSA, QUALE MANDATARIA LA DOVALUE S.P.A.

Debitore: XXXXXXXXXX

Esperto: arch. Carlo DE ANGELIS

**Oggetto: Il GE dispone che l'esperto nominato, previo nuovo sopralluogo, relazioni in merito alla sussistenza del pericolo di crollo dell'immobile pignorato.**

Il GE, dr.ssa Elena SAVIANO, *“letta la relazione del custode giudiziario, il 15/05/2026 ha disposto che l'esperto nominato, previo nuovo sopralluogo, relazioni in merito alla sussistenza del pericolo di crollo dell'immobile pignorato.”*

Dopo la comunicazione, pervenuta allo scrivente il 19 maggio 2026, il giorno 21 maggio 2026 l'esperto ha eseguito un sopralluogo, dove ha constatato una serie di problematiche relative all'immobile oggetto di pignoramento e nel dettaglio:

**a) un balcone situato nella parte laterale dell'immobile presenta delle infiltrazioni e uno dei quattro pilastri di sostegno presenta uno schiacciamento** che è uno dei fenomeni più pericolosi che possa interessare l'elemento costruttivo principale dello scheletro portante. Il fenomeno consiste nel superamento, nella sezione interessata, delle resistenze di compressione del calcestruzzo.

Generalmente lo schiacciamento è provocato da varie cause come ad esempio l'errato dimensionamento delle dimensioni della sezione del pilastro, il degrado chimico fisico del calcestruzzo, le cattive modalità di getto che riducono le caratteristiche meccaniche del calcestruzzo. Sull'intonaco si evidenziavano lesioni verticali, perpendicolari alla direzione di schiacciamento del calcestruzzo e si presume il piegamento delle armature in ferro.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

NB: L'esperto fa presente al GE che non esiste un pericolo immediato di crollo della struttura ma la situazione relativa al pilastro va monitorata nei prossimi mesi.

**b) un sottobalcone posto nella parte interna dell'immobile oggetto di pignoramento presenta dei distacchi d'intonaco.**



Quello che vediamo nella foto è solo il distacco dell'intonaco del sottobalcone e non è legato a problemi statici.

### **SOLUZIONI ALLE PROBLEMATICHE PRIMA EVIDENZIATE**

Il lavoro che si esegue nella prassi comune, è la verifica della struttura dell'immobile nel suo complesso per la verifica di eventuali altre problematiche: in relazione al pilastro è necessario un **consolidamento della struttura di elevazione verticale (pilastro in c.a a sezione rettangolare), mediante applicazione di profilati metallici con adesivi epossidici.**

Questo intervento è consigliabile e conveniente per rafforzare la struttura lesionata: con questo intervento si ottiene la completa reintegrazione dell'elemento danneggiato e, aumentando la sezione resistente, ne risultano sensibilmente aumentate anche le caratteristiche meccaniche.

FASI D'INTERVENTO:

PREDISPOSIZIONE DELLA SUPERFICIE

La superficie da trattare deve essere perfettamente ripulita da tutte le parti incoerenti, friabili e non aderenti.

APPLICAZIONE DEGLI ANGOLARI

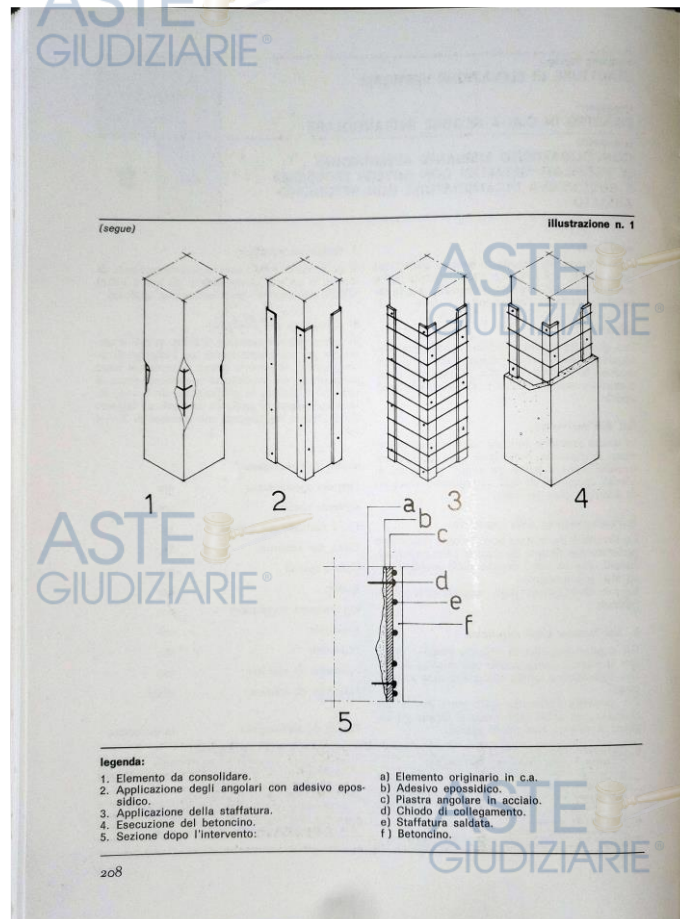
Gli angolari metallici di rinforzo vengono applicato al pilastro interponendo una miscela di adesivo epossidico e sabbia silicea finissima in parti uguali.

STAFFATURA METALLICA

Si posiziona una staffatura in acciaio costituita da tondini o da rete elettrosaldata, gli uni e l'altra saldati agli angolari precedentemente applicati.

### ESECUZIONE DEL BETONCINO

Si bagna abbondantemente il tutto, si proietta contro la superficie una miscela secca di cemento e sabbia diluita con acqua in modo da ottenere un impasto fluido, fino a raggiungere uno spessore di 3-4 cm.



Questa soluzione è dispendiosa poiché implica una serie di attività tra le quali la documentazione da presentare sia al Comune che al Genio Civile, la nomina di un tecnico per la progettazione e la direzione dei lavori e l'individuazione di una impresa per l'esecuzione dei lavori e nel dettaglio:

1 - Al Comune va presentata una SCIA con la descrizione dei lavori e con i progetti allegati.

2 - Al Genio Civile bisogna PRESENTARE LA DENUNCIA DI LAVORI (Riferimenti normativi: art.1 e 2 LR.9/83, artt.83 c.1, 93 c.1, 65 c.1, DPR.380/01, artt.3 e 17, L.64/74, art.4 L.1086/71). Chiunque intenda procedere a costruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti e riparazioni, che abbiano rilevanza nei riguardi della pubblica incolumità, è tenuto a presentare il progetto esecutivo delle opere e la prescritta ulteriore documentazione presso l'Ufficio Provinciale del Genio Civile o sezione autonoma competente per territorio. La denuncia dei lavori va fatta, qualunque sia la struttura portante principale, a cura del committente, presentando (in duplice originale):

- l'istanza
- il progetto esecutivo
- gli allegati previsti.

Si precisa che vanno presentati, presso gli Uffici del Genio Civile, esclusivamente:

a) (ai sensi dell'art.2 della L.R.9/83)

a.1) progetto dei lavori da realizzare;

a.2) progetto dei lavori già realizzati, del tutto o in parte, in assenza del richiesto titolo abilitativo edilizio e in assenza della preventiva denuncia al Genio Civile ai sensi dell'art.2 della L.R.9/83 (casi di "abusivismo edilizio e sismico") e, inoltre, non siano stati oggetto di istanza di condono edilizio ai sensi della L.47/85, della L.724/94 e della L.326/03 (ovvero tale istanza sia stata rigettata);

TIPO DI DENUNCIA. Nella prima parte di tale sezione va indicato se trattasi di nuova costruzione ovvero di lavori su una costruzione esistente; in quest'ultimo caso va specificato se tali lavori sono accompagnati da interventi di adeguamento, di miglioramento, di riparazione o intervento locale.

3 - Deve essere nominato un tecnico e un direttore dei lavori

4 - Deve essere individuata una impresa che possa eseguire i lavori indicati dal tecnico progettista

L'importo di spesa necessaria per tutte le attività elencate in precedenza dallo scrivente si aggira, in via approssimata, su un importo che varia da € 10.000,00 a € 15.000,00 più oneri.

NB: La soluzione che lo scrivente prospetta al GE è quella di **messa in sicurezza provvisoria e d'emergenza del pilastro** con un puntellamento del solaio: dovranno essere posizionati dei puntelli fissi a croce (almeno in numero di 4 (quattro) sulla parte angolare del balcone dove è posizionato il pilastro in sofferenza e posizionare altri puntelli (sei) in successione tra i pilastri successivi. **In seguito i futuri proprietari provvederanno ad eseguire i lavori di consolidamento.**



PUNTELLO A CROCE REGOLABILE cm. 200 a 360

Fasi di lavorazione. puntellamento del solaio per la messa in sicurezza provvisoria e d'emergenza del pilastro.

Le fasi operative standard per un puntellamento di emergenza seguono questo schema:

### 1. Evacuazione e sgombero

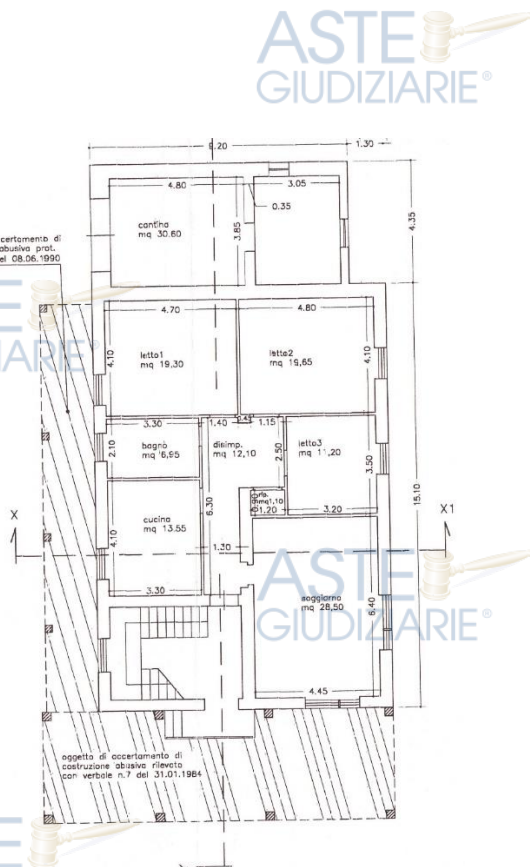
- Sgombera immediatamente l'area sottostante e superiore del solaio da persone e cose.
- Rimuovere eventuali carichi accidentali gravanti sul solaio (ad esempio, massetti pesanti, mobilio o macchinari).

### 2. Predisposizione del piano di appoggio (Scarico a terra)

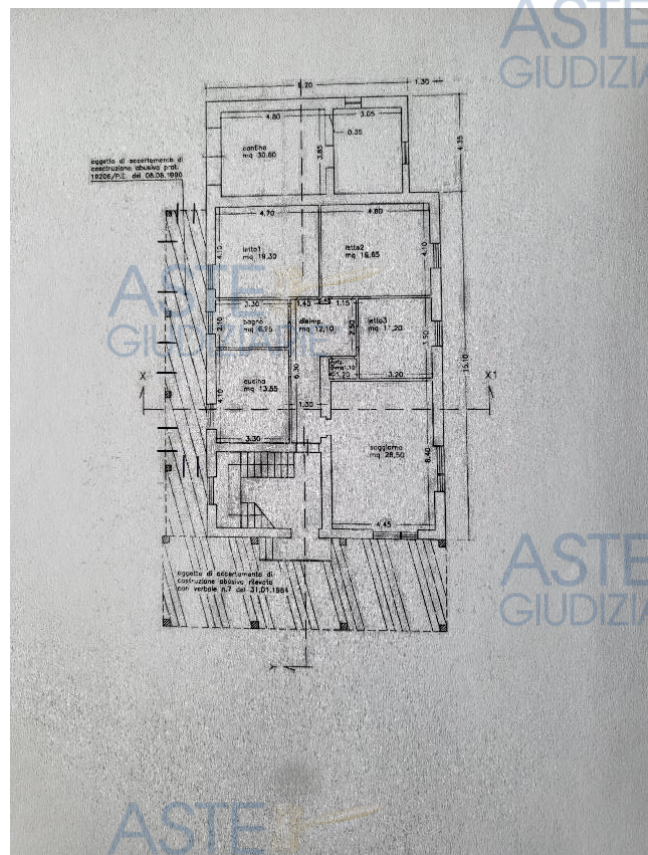
- i puntelli poggino su una superficie solida (es. pavimento in cls, non sul parquet o su massetti galleggianti) per non far sprofondare l'asta sotto il peso.

### 4. Installazione delle banchinature e dei puntelli

- **Messa in opera dei puntelli:** Installazione di puntelli telescopici metallici (di classe adeguata e a norma) a partire dagli angoli e poi nella parte centrale del balcone.
- **Fissaggio e serraggio:** Regolazione dell'altezza dei puntelli verticali usando l'apposito manicotto filettato e serra con la spina.
- **Controllo della verticalità:** I puntelli devono essere perfettamente a piombo (verticali).



Ante opera



Vista del posizionamento dei puntelli al piano terra

Il costo di questa operazione di puntellamento e messa in sicurezza prima prospettata dallo scrivente si aggira intorno ad € 1.000,00 più oneri e comprende:

- a) Acquisto di n° 10 puntelli regolabili;
- b) Lavori per la posa in opera dei puntelli con le lavorazioni prima descritte;
- c) Direzione dei lavori

Il **sottobalcone posto nella parte interna dell'immobile oggetto di pignoramento**, presenta dei fenomeni di infiltrazione non recenti (nel primo accesso con il custode il balcone era nelle stesse condizioni attuali).



L'aggiudicatario del primo piano è tenuto in prima persona ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria con la demolizione del pavimento del terrazzo, la sostituzione della guina deteriorata, la demolizione e ricostruzione dell'intonaco deteriorato, la posa in opera di nuova pavimentazione e la pittura del sottobalcone.

Nell'attesa di avere indicazioni da parte del Magistrato su quale soluzione adottare, ritenuto di avere compiuto in ogni sua parte il mandato ricevuto, consegno la presente relazione rimanendo a disposizione della S.V. per ogni successivo chiarimento.

Terracina li, 06.06.2026

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Carlo DE ANGELIS