



ASTE
GIUDIZIARIE®
MASSIMILIANO PAOLINI
geometra

ASTE
GIUDIZIARIE®

info@massimilianopaolini.it

www.massimilianopaolini.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

Via Attilio Piccioni, 61

51100 - Pistoia

p.iva 01907460479

PLN MSM 69T15 G713X

T +39 0573 1936409

M +39 347 4949166

Alla cortese att.ne del Liquidatore Giudiziale

dott. Marco Vescovi Verdiani

nella procedura di Condordato Preventivo
della società

presso il Tribunale di Pistoia, R.C.P. n. 4/2015

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Oggetto: Ripristino delle condizioni di sicurezza della veranda a servizio del fabbricato abitativo, ubicato in Comune di Massa e Cozzile, Via del Casorino, 21.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile per civile abitazione oggetto della presente perizia è posto in Via del Casorino, 21, nel Comune di Massa e Cozzile e fa parte di un più ampio compendio di proprietà della

Dal punto di vista catastale l'immobile è individuato nel Foglio 10 del Comune di Massa e Cozzile (PT), dal Mappale 276 e dal Subalterno 2, con categoria A/7, classe 3ª e consistenza di 16 vani.

Nella perizia di stima redatta originariamente l'immobile era stato descritto come riportato di seguito.

"Si tratta di un edificio libero su quattro lati e circondato da una vasta area verde in buona parte utilizzata come oliveto. Il fabbricato, collocato in zona collinare ed in un terreno di consistente pendenza, è stato realizzato nella metà degli anni '70. L'accesso, pedonale e carrabile, alla proprietà avviene direttamente dalla via del Casorino; dal giardino antistante l'immobile e, previo l'attraversamento della veranda esterna, si accede al vasto soggiorno di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano terra. Da questo grande vano si può accedere alla cucina, alla sala da pranzo e al bagno. Tramite la grande scala circolare in legno presente al centro del soggiorno si può raggiungere il piano primo, mentre con la scala tergale si raggiunge il piano interrato. A questo livello si trovano due vani catastalmente definiti come sala biliardo e sala gioco; sono inoltre presenti un ripostiglio e una zona disimpegno in corrispondenza dell'arrivo della scala. Al piano primo si ha un ampio disimpegno allo sbarco della scala, quattro ampie camere di cui una con bagno, bagno, e terrazzi. La struttura portante del fabbricato è mista in c.a. e muratura con solai intermedi e di copertura in latero-cemento con manto di copertura in tegole portoghesi. La pavimentazione è mista in gres, cotto e legno. Gli infissi interni ed esterni sono in legno con persiane alla viareggina. L'immobile è connotato da scelte architettoniche e da finiture che, sebbene datate, contribuiscono a valorizzarne il pregio. Lo stato di manutenzione, al di là delle evidenti lesioni presenti sul lato ovest e delle notevoli infiltrazioni di acqua visibili nella veranda, risulta complessivamente buono".

Purtroppo, essendo il compendio immobiliare di cui il fabbricato civile fa parte non più utilizzato da svariati anni, le considerazioni circa lo stato generale di manutenzione del fabbricato stesso devono essere aggiornate. Infatti, riferendosi a quanto potuto verificare con il sopralluogo del 30 aprile 2025, si è constatato che le già segnalate infiltrazioni di acqua piovana nella veranda sono evidentemente continuate fino a provocare, in alcune travi in calcestruzzo della veranda stessa, il completo distacco del cosiddetto "copriferro", cioè dello spessore di calcestruzzo che ricopre le barre di armatura, a causa dell'ossidazione proprio delle barre. L'ossidazione delle barre provoca, oltre al distacco del calcestruzzo, la riduzione significativa del loro diametro e, di conseguenza, una minore capacità delle travi interessate dal fenomeno di sostenere i carichi che su di esse gravano. Anche le già "evidenti lesioni" presenti sul lato ovest, segnalate come le infiltrazioni di acqua oltre che nella perizia di stima originaria anche negli avvisi di vendita predisposti dal dott. Marco Vescovi Verdiani in

ASTE
GIUDIZIARIE®

qualità di Liquidatore giudiziale, risultano essersi ampliate in questo lasso di tempo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare, le lesioni che più interessano le strutture sono quelle che riguardano il pilastro in muratura su cui poggiano, sul lato ovest, le travi in calcestruzzo che sostengono la veranda esterna. Queste lesioni, plausibilmente imputabili ad un cedimento della sua fondazione, hanno determinato un significativo distacco della sua parte sommitale dalle travi che su di esso poggiavano e, di conseguenza, una importante diminuzione del grado di appoggio che poteva originariamente garantire il pilastro alle travi in calcestruzzo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le conseguenze di quanto brevemente descritto sono che, da una parte, l'armatura delle travi in calcestruzzo sta via via diminuendo a causa del fenomeno della loro ossidazione e, dall'altra, l'appoggio originariamente offerto dal pilastro in muratura alle travi in calcestruzzo è quasi del tutto venuto meno.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'insieme di questi due importanti deficienze strutturali fa sì che la zona ovest della veranda non possa essere considerata in sicurezza nei confronti di un possibile collasso di parte della sua copertura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le deficienze riscontrate verrebbero affrontate, in un normale contesto di immobile privato, con un intervento organico di recupero strutturale che riguarderebbe, oltre che l'eliminazione delle cause delle infiltrazioni di acqua piovana, il ripristino dei copriferrì originari - con eventuale integrazione di barre di armatura nelle travi in calcestruzzo - e la riparazione delle lesioni presenti nel pilastro in muratura dopo averne consolidato e/o adeguato la fondazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Invece, nell'ambito della procedura in oggetto, seppur non sia evidentemente possibile perseguire tale grado di recupero, si rende necessario, a giudizio del sottoscritto, ristabilire almeno delle condizioni di sicurezza minime che permettano, tra l'altro, la corretta "conservazione" del fabbricato nel prossimo futuro.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Per garantire queste condizioni si propone di procedere al puntellamento, sia nella mezzeria che agli appoggi, delle travi in calcestruzzo che gravano sul pilastro in muratura. Con il puntellamento in mezzeria si riduce al 50% la lunghezza delle travi e, di conseguenza, si compensa in maniera più che accettabile la diminuzione del ferro di armatura dovuta alla sua ossidazione. Analogamente, con il puntellamento in corrispondenza degli appoggi laterali delle travi si "svincolano" le stesse dalla scarsa capacità portante del pilastro dovuta alle lesioni che lo interessano e si impediscono loro improvvise rotture per "taglio".

Per la realizzazione di quanto appena brevemente descritto, si ipotizza di procedere quindi con le operazioni descritte con le seguenti voci:

- 1) fornitura e posa in opera di n. 7 travi tipo HE100A in acciaio S235 e di lunghezza pari a 2.5 metri ($P=300$ kg circa); le travi, sostenute dai puntelli di cui alla voce successiva, saranno poste in modo da calzare adeguatamente le due travi in calcestruzzo che gravano sul pilastro in muratura interessato dalle lesioni;
- 2) fornitura e posa in opera di n. 14 puntelli metallici a croce e regolabili in altezza per il sostegno dei profilati HE100A della precedente voce;
- 3) fornitura e posa in opera di n. 4 tavoloni in legno spessore 4/5 cm da disporre al di sotto dei puntelli metallici in modo da ottenere un'adeguata ripartizione del carico sulla pavimentazione della veranda ed esterna ($V=0.22$ mc circa).

Il Tecnico incaricato

geometra Massimiliano Paolini

{documento sottoscritto digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i.}