



Esecuzione Forzata

XX

[illegible]

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Stefania Aceto



Marco Franchini
Rimini al N.1804
Rimini al N.2157/2014
04222780407

email: geom.marcofranchini@gmail.com pec: marco.franchini@geopec.it



1/6



1. Premessa

Su incarico del Tribunale, il sottoscritto è stato nominato al fine di:

- accertare lo stato dei luoghi, nonché di verificare se e quali siano gli interventi da attuare per evitare l'insorgenza di danni.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 21/11/2025, si redige la presente relazione.

2. Descrizione del fabbricato e stato dei luoghi

La palazzina oggetto di indagine è composta da quattro livelli fuori terra più piano seminterrato adibito a cantine.

È presente una **terrazza di copertura** al quarto piano, praticabile, accessibile tramite il vano scala interno.

Sono inoltre presenti **balconi aggettanti** per ogni appartamento.

Durante il sopralluogo sono stati riscontrati:

- infiltrazioni nel soffitto e nelle pareti dell'appartamento sottostante la terrazza di copertura;
- deterioramento diffuso della pavimentazione della terrazza, con sollevamenti e fessurazioni;
- insufficiente sigillatura dei giunti e raccordi verticali;
- infiltrazioni localizzate e distacchi di intonaco sui balconi dei vari livelli;
- segni di **umidità di risalita capillare** nelle pareti dei garage al piano terra;
- presenza di macchie di umidità e sfioriture nel vano scala, in prossimità del collegamento con la terrazza;
- inefficace smaltimento delle acque meteoriche.

3. Cause delle infiltrazioni

Dal sopralluogo eseguito emergono le seguenti cause principali.

3.1 Terrazza sovrastante il terzo piano

Le infiltrazioni hanno origine da:

- degrado o perdita di continuità della guaina impermeabilizzante sottostante la pavimentazione;
- difetti nei punti singolari (attacchi verticali, parapetti, pozzetti di scarico, pluviali);
- sigillature compromesse nei giunti perimetrali e di dilatazione.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini

3.2 Balconi degli appartamenti

Le infiltrazioni dai balconi risultano correlate a:

- guaina deteriorata o assente sotto la pavimentazione;
- assenza di corrette pendenze;
- gocciolatoi non funzionanti o non presenti;
- fessurazioni del pavimento e dei frontalini;
- sigillature perimetrali usurate;
- ponti infiltranti in corrispondenza delle soglie.

3.3 Umidità di risalita nei garage e cantine

Nei garage e nelle cantine è presente evidente **umidità capillare di risalita**, dovuta a:

- mancanza di adeguata barriera controterra;
- assenza o insufficienza di guaine bentonitiche o bituminose esterne;
- pavimentazione non isolata dal terreno;

3.4 Umidità nel vano scala che porta alla terrazza

Nel vano scala l'umidità è attribuibile a:

- infiltrazioni provenienti dalla terrazza in corrispondenza dell'attacco tra il massetto e il muro del vano scala;

5. Rimedi tecnici consigliati

In relazione alle cause rilevate, si indicano i seguenti interventi.

5.1 Terrazza di copertura

Intervento risolutivo:

1. rimozione della pavimentazione e del massetto;
2. verifica dello stato del solaio;
3. ripristino pendenze con massetto alleggerito ($\geq 1\%$);
4. posa di guaina impermeabilizzante a doppio strato o membrana elastomerica bicomponente;
5. rinforzo dei punti singolari con bandelle elastiche;
6. nuova pavimentazione antiscivolo con opportune sigillature.

5.2 Balconi dei vari appartamenti

Si consiglia:

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini
3/6

- rimozione pavimentazione ammalorata;
- rifacimento impermeabilizzazione e corretta formazione delle pendenze;
- installazione o ripristino di gocciolatoi in alluminio o lamiera preverniciata;
- rifacimento frontalini e ripristino calcestruzzo deteriorato;
- sigillature elastiche nei raccordi soglia-muro.

5.3 Garage e cantine: umidità di risalita

Interventi raccomandati:

- realizzazione di barriera chimica deumidificante nelle murature perimetrali;
- trattamento anti-umido traspirante nelle superfici interne;
- ove possibile, installazione di guaina impermeabile esterna;

5.4 Vano scala

- ripristino impermeabilizzazione dell'attacco terrazza-muro;
- trattamento anti-umido nelle zone basali;
- eventuale inserimento di taglio chimico;

6. Conclusioni tecniche

Le infiltrazioni che interessano l'appartamento del terzo piano, i balconi dei vari livelli, i garage, cantine e il vano scala sono riconducibili principalmente a:

1. **Infiltrazioni provenienti dalla terrazza sovrastante l'appartamento al terzo piano**, con evidenza di distacchi di intonaco, efflorescenze saline e tracce di percolamento lungo le pareti interne.
2. **Infiltrazioni diffuse sui balconi di ogni appartamento della palazzina**, con degrado delle superfici pavimentate, lesioni dei frontalini e presenza di acqua trattenuta per insufficiente pendenza o mancate sigillature.
3. **Segni di umidità di risalita nella parte bassa delle pareti dei garage, cantine e del vano scala** che porta al terrazzo di copertura, con formazione di aloni, distacchi dell'intonaco e presenza di sali igroscopici.
4. **Cause tecniche complessive** riconducibili a: impermeabilizzazioni deteriorate o mancanti, giunti ammalorati, massetti fessurati, mancata manutenzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, assenza di barriere chimiche o fisiche contro l'umidità di risalita.
5. **Rimedi proposti** comprendenti: rifacimento dell'impermeabilizzazione della terrazza con sistema certificato a più strati, ripristino dei balconi con nuove guaine e sigillature, sostituzione dei discendenti e verifica delle pendenze, interventi di deumidificazione muraria (barriera chimica, intonaci macro-porosi), oltre al ripristino delle finiture interne compromesse.

L'unico intervento realmente efficace per una risoluzione definitiva è il **rifacimento integrale dell'impermeabilizzazione** della terrazza e dei balconi, unitamente al trattamento anti risalita delle murature dei garage.

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini

Intervento Provvisorio Ammissibile

Intervento provvisorio di messa in sicurezza e mitigazione delle infiltrazioni

Considerato lo stato di degrado del terrazzo, caratterizzato da:

- piastrelle in distacco,
- fughe totalmente degradate,
- vegetazione spontanea che compromette ulteriormente lo strato superficiale,
- infiltrazioni già manifeste nell'unità sottostante,

si ritiene tecnicamente possibile e ammissibile un **intervento provvisorio**, finalizzato alla **riduzione immediata delle infiltrazioni**, in attesa dell'intervento definitivo di rifacimento completo della pavimentazione e dell'impermeabilizzazione.

Descrizione dell'intervento provvisorio

L'intervento potrà consistere nelle seguenti operazioni:

1. **Rimozione esclusiva delle piastrelle distaccate o in fase di distacco**, senza demolizione integrale del pavimento esistente.
 - L'operazione deve essere eseguita con cautela, evitando di intaccare la vecchia impermeabilizzazione sottostante ove ancora aderente.
2. **Pulizia del sottofondo** tramite:
 - rimozione dei residui;
 - eliminazione della vegetazione;
 - spazzolatura e lavaggio dell'area interessata.
3. **Applicazione di una membrana impermeabile provvisoria**, preferibilmente:
 - membrana bituminosa a freddo;
 - oppure guaina liquida fibro rinforzata idonea per uso temporaneo;
 - oppure membrana autoadesiva (soluzione preferibile per non danneggiare ulteriormente il supporto).
4. **Sigillatura dei raccordi verticali** (zoccolature, battiscopa, parapetti) con mastici poliuretanici o MS-polimero a elevata elasticità.
5. **Verifica e pulizia dei punti di smaltimento delle acque meteoriche**, al fine di garantire il corretto deflusso ed evitare ristagni.

Finalità dell'intervento

- Limitare temporaneamente la quantità di acqua che raggiunge il solaio.
- Ridurre l'aggravamento dei danni alle unità sottostanti.
- Garantire una minima messa in sicurezza dell'immobile in attesa dell'intervento definitivo.

Durata e limiti

L'intervento è **solo temporaneo** e presenta durata limitata nel tempo (variabile 6–12 mesi secondo esposizione ed eventi atmosferici).

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini
5/6

Non sostituisce in alcun modo la **necessaria impermeabilizzazione completa** del terrazzo con rifacimento degli strati.

N.d.r. L'intervento provvisorio **non elimina la causa** delle infiltrazioni ma ne **riduce l'intensità**. Rimane necessario programmare l'intervento definitivo, che dovrà prevedere quanto già indicato nella prima parte della presente relazione.

"Il custode della procedura provvederà a richiedere e presentare all'Autorità Giudiziaria i preventivi relativi agli interventi necessari, sia provvisori che definitivi, al fine di consentire le valutazioni di competenza."

"Considerati gli interventi necessari per il ripristino delle infiltrazioni riscontrate, si ritiene congruo applicare una decurtazione aggiuntiva del 5% al prezzo base d'asta."

LOTTO 2

Prezzo base d'asta € 220.000,00 – 5%=

€ 209.000,00

LOTTO 3

Prezzo base d'asta € 276.000,00 – 5%=

€ 262.200,00

7. Allegati

- Documentazione fotografica;

Il Perito

Geom. Marco Franchini
(documento firmato digitalmente)

Giudice Dr.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Avv. Stefania Aceto
Perito: Geom. Marco Franchini
6/6