Studio Tecnico Geom. Valeriano Simonetti - Via I Maggio n°43 - 63073 OFFIDA (AP)
Partita IVA: **01681110449** - Codice fiscale: **SMN VRN 71S12 G005M**
Cellulare: 333-3412241 - E-mail: simonetti.valeriano@gmail.com PEC: valeriano.simonetti@geopec.it

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

(R.G. n°2/2024)

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

ꕥ • ꕥ • ꕥ

Esecuzione immobiliare promossa da:

contro: Curatela eredità giacente

SUPPLEMENTO DI PERIZIA

DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO

Stante la nuova ricognizione effettuata in data 05/05/2025, emerge un'ulteriore aumento della situazione di degrado del fabbricato pignorato. L'indagine condotta ha riguardato sia il perimetro esterno che gli spazi interni, che versano in stato di abbandono e deterioramento. Vi sono segnali visibili anche di usura strutturale, con materiali che si avviano, più o meno lentamente, verso il disfacimento. Va sottolineato che i segnali di degrado non sono necessariamente indice di imminente crollo del fabbricato, ma vanno comunque monitorati e fatti controllare periodicamente. Screpolature, lesioni e fessurazioni, a lungo andare, favoriscono la penetrazione dell'acqua e quindi l'indebolimento degli elementi della costruzione,

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e0672495 20cbe1161e830ebd409
Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

pertanto non si può escludere la possibilità di caduta di calcinacci o parti di elementi strutturali che possono causare gravi danni a persone o cose.

Si riportano di seguito le criticità riscontrate e le soluzioni da adottare.

Criticità riscontrate

Al piano primo:

- nel terrazzo est
  - la guaina impermeabilizzante esistente risulta non più idonea a svolgere la sua funzione e lesionata in alcuni punti, con probabili conseguenti infiltrazioni d'acqua al piano inferiore (foto n°1-2-4);
  - una delle due bocchette di scarico sui discendenti risulta otturata con conseguente ristagno dell'acqua (foto n°3);
  - le soglie del parapetto si sono distaccate dalla loro sede, con pericolo di caduta lungo Via Peretti e in prossimità dell'ingresso del sottostante bar (foto n°5);
- nel terrazzo sud
  - la guaina impermeabilizzante esistente risulta non più idonea a svolgere la sua funzione, con evidenti infiltrazioni d'acqua al piano inferiore (foto n°6-7-8);
  - la bocchetta di scarico risulta otturata con conseguente ristagno dell'acqua (foto n°9).

Al piano quarto:

- nel terrazzo coperto/scoperto
  - la guaina impermeabilizzante esistente risulta non più idonea a svolgere la sua funzione, la stessa presenta in alcuni punti distacco dal solaio e del risvolto lungo il perimetro, con evidenti infiltrazioni d'acqua al piano inferiore (foto n°10-11-12-13-14-19-20);
  - le bocchette di scarico risultano otturate con conseguente ristagno dell'acqua (foto n°15-16-17-18).

Prospetto nord:

- l'architrave di una finestra al piano secondo risulta lesionato con possibili distacchi di laterizio lungo via Peretti (foto n°21-22);
- l'intonaco risulta lesionato in alcuni punti con possibile caduta lungo via Peretti (foto n°21-22).

Prospetto est:

- l'architrave di una finestra al piano terzo risulta lesionato con possibili distacchi di laterizio sul sottostante terrazzo al piano primo (foto n°23-24);
- la trave di bordo al piano terzo risulta lesionata con possibili distacchi di cemento sul sottostante terrazzo al piano primo e conseguente diminuzione della sua funzione strutturale (foto n°23-24);
- l'intonaco lungo il pilastro dello spigolo sud-est risulta lesionato in più punti (foto n°25).

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

Prospetto sud:

- il discendente lungo lo spigolo sud-est risulta interrotto con conseguente imbibimento d'acqua delle parete (foto n°26).

Prospetto ovest:

- il discendente lungo lo spigolo sud-ovest è del tutto mancante con conseguente imbibimento d'acqua delle parete (foto n°27).

Bussola d'ingresso del bar:

- l'impermeabilizzazione della copertura dell'ingresso risulta non più idonea a svolgere la sua funzione con evidenti infiltrazioni d'acqua sulla faccia inferiore del solaio di copertura (foto n°28-29).

Soluzioni adottare

Al piano primo:

- nel terrazzo est
  - pulizia di tutta la superficie da trattare e delle due bocchette di scarico sui discendenti;
  - realizzazione di nuova guaina bituminosa impermeabilizzante con scaglie di ardesia spessore 4,5 mm, risvoltata anche lungo il perimetro per un'altezza di almeno 30 cm. Il tutto previa la stesura di primer per garantire l'attacco della nuova guaina;
  - smontaggio delle soglie del parapetto e successivo rimontaggio previa stesura di colla a garantire la perfetta adesione al supporto;
- nel terrazzo sud
  - pulizia di tutta la superficie da trattare e della bocchetta di scarico;
  - realizzazione di nuova guaina bituminosa impermeabilizzante con scaglie di ardesia spessore 4,5 mm, risvoltata anche lungo il perimetro per un'altezza di almeno 30 cm. Il tutto previa la stesura di primer per garantire l'attacco della nuova guaina;
  - pulilzia della bocchetta di scarico.

Al piano quarto:

- nel terrazzo coperto/scoperto
  - pulilzia di tutta la superficie da trattare e delle bocchette di scarico;
  - rimozione del risvolto lungo tutto il perimetro e delle parti che sono distaccate dal solaio;
  - realizzazione di nuova guaina bituminosa impermeabilizzante con scaglie di ardesia spessore 4,5 mm, risvoltata anche lungo il perimetro per un'altezza di almeno 30 cm. Il tutto previa la stesura di primer per garantire l'attacco della nuova guaina.

Prospetto nord:

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e06724952Obe1161e830ebd409
Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

- indagine ispettiva di tutta la parete per localizzare parti ammalorate con possibile caduta lungo la via;
- rimozione delle parti ammalorate e ricostruzione dell'architrave della finestra al piano secondo con malta cementizia e successiva finitura con intonaco;
- rimozione dell'intonaco ammalorato e successivo rifacimento, sia dove rimosso sia dove mancante;
- riprofilatura delle parti mancanti (tolte con interventi precedenti) delle strutture in cemento armato (tavi, piastri e balconi).

Prospetto est:

- indagine ispettiva di tutta la parete per localizzare parti ammalorate con possibile caduta sul sottostante terrazzo;
- rimozione delle parti ammalorate e ricostruzione dell'architrave della finestra al piano terzo con malta cementizia e successiva finitura con intonaco;
- rimozione dell'intonaco ammalorato dello spigolo sud est e successivo rifacimento;
- rimozione del calcestruzzo ammalorato, trattamento dei ferri e riprofilatura delle parti mancanti della trave in cemento armato al piano terzo.

Prospetto sud:

- indagine ispettiva di tutta la parete per localizzare parti ammalorate con possibile caduta sulla proprietà comunale;
- corretto riposizionamento del discendente lungo lo spigolo sud-est.

Prospetto ovest:

- nuovo discendente in lamiera zincata lungo lo spigolo sud-ovest.

Bussola d'ingresso del bar:

- realizzazione di guaina liquida previa la pulizia del supporto e la stesura di primer per garantire l'adesione della nuova guaina.

Il presumibile costo dell'intervento da adottare è pari a circa € 15.500,00, oltre eventuali lavorazioni che dovessero scaturire dalle indagini ispettive sulle pareti.

Offida li 23/05/2025

Il C.T.U.
(Geom. Valeriano Simonetti)



Allegati:

1. Documentazione fotografica.

Firmato Da: BASSETTI ADELAIDE Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 63361e067249520cbe1161e830ebd409
Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba8a0b3

DOCUMETAZIONE FOTOGRAFICA

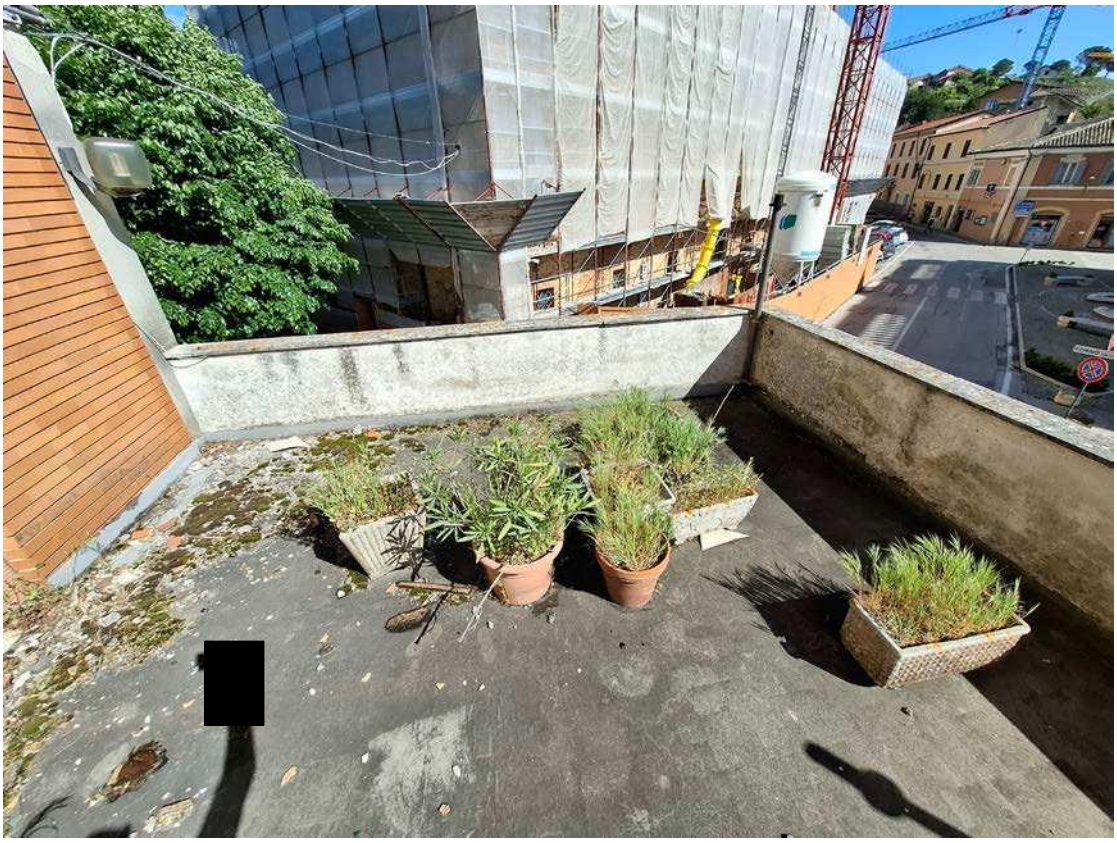


Foto n°1



Foto n°2

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°3

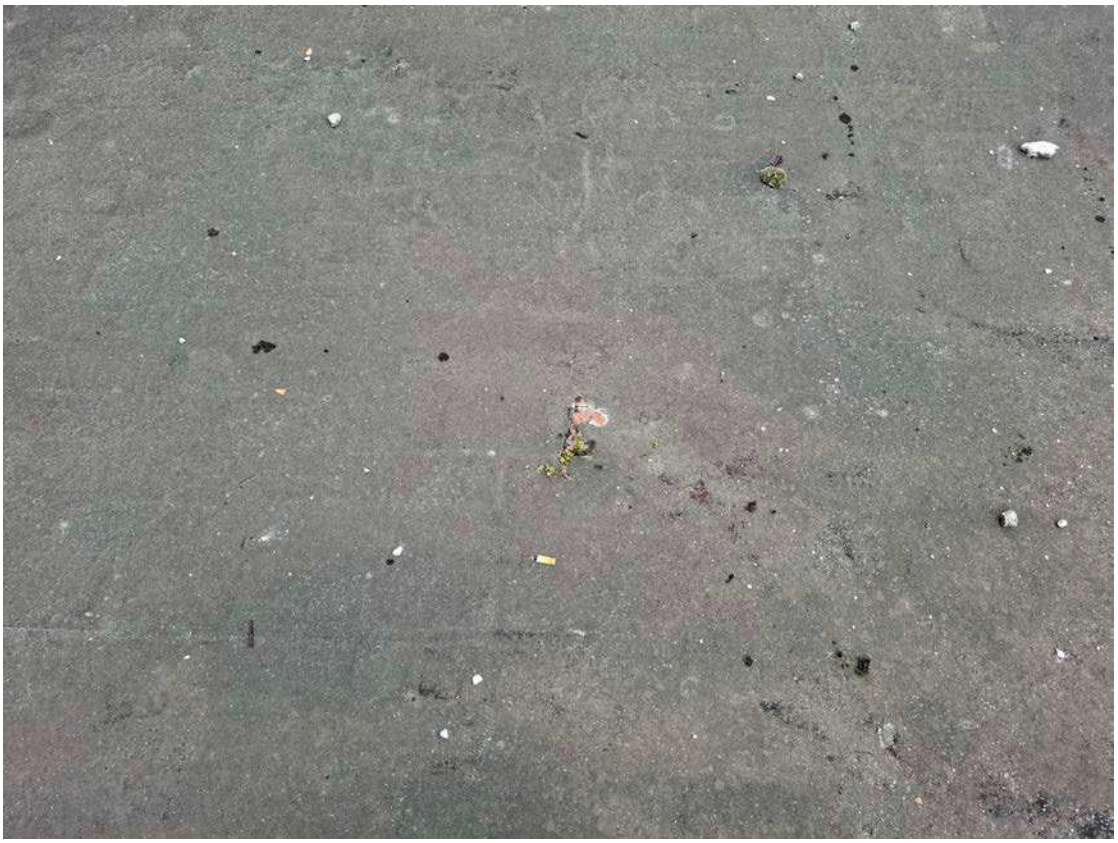


Foto n°4

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°5



Foto n°6

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°7



Foto n°8

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°9



Foto n°10

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

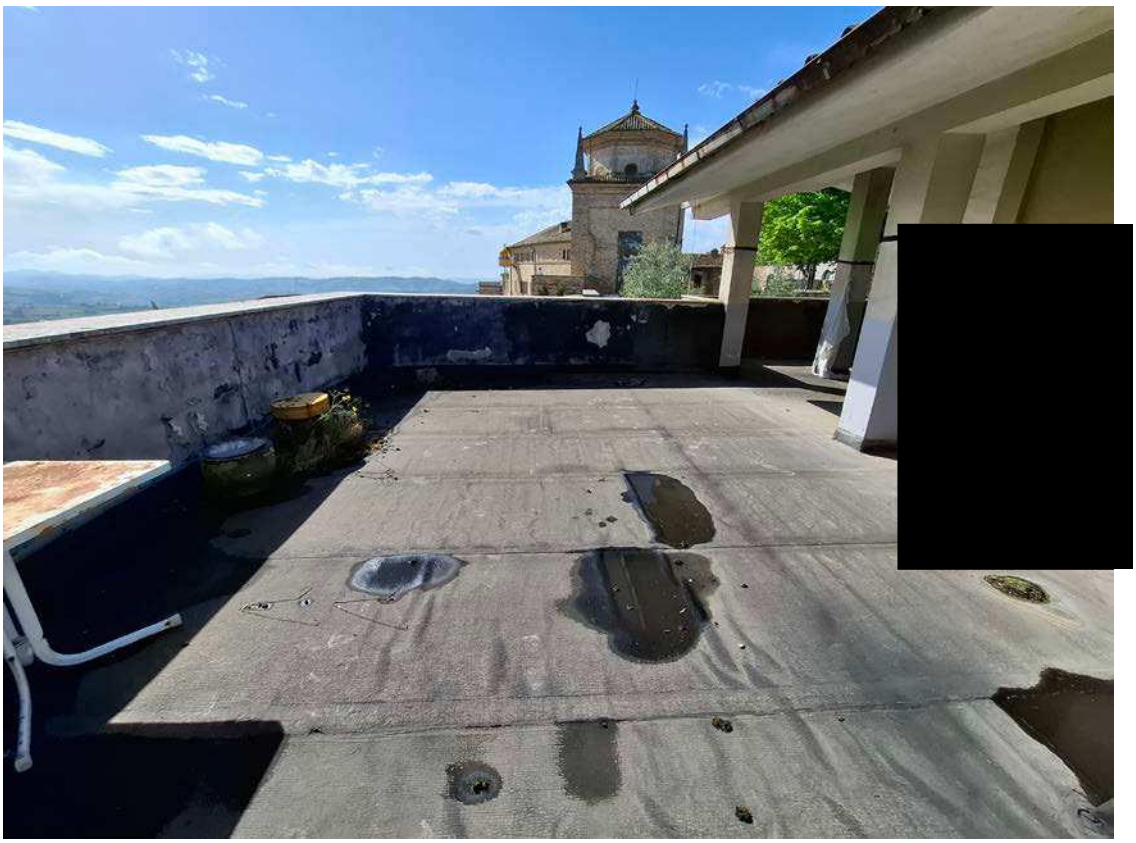


Foto n°11



Foto n°12

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°13



Foto n°14

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°15



Foto n°16

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°17



Foto n°18

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°19



Foto n°20

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°21



Foto n°22

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

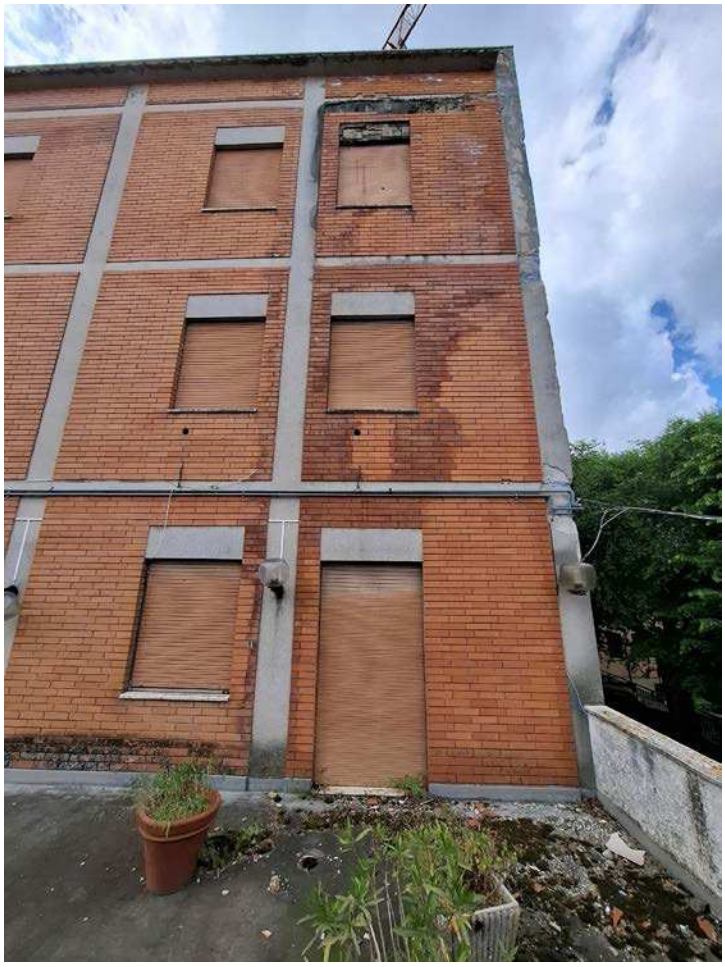


Foto n°23



Foto n°24

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3

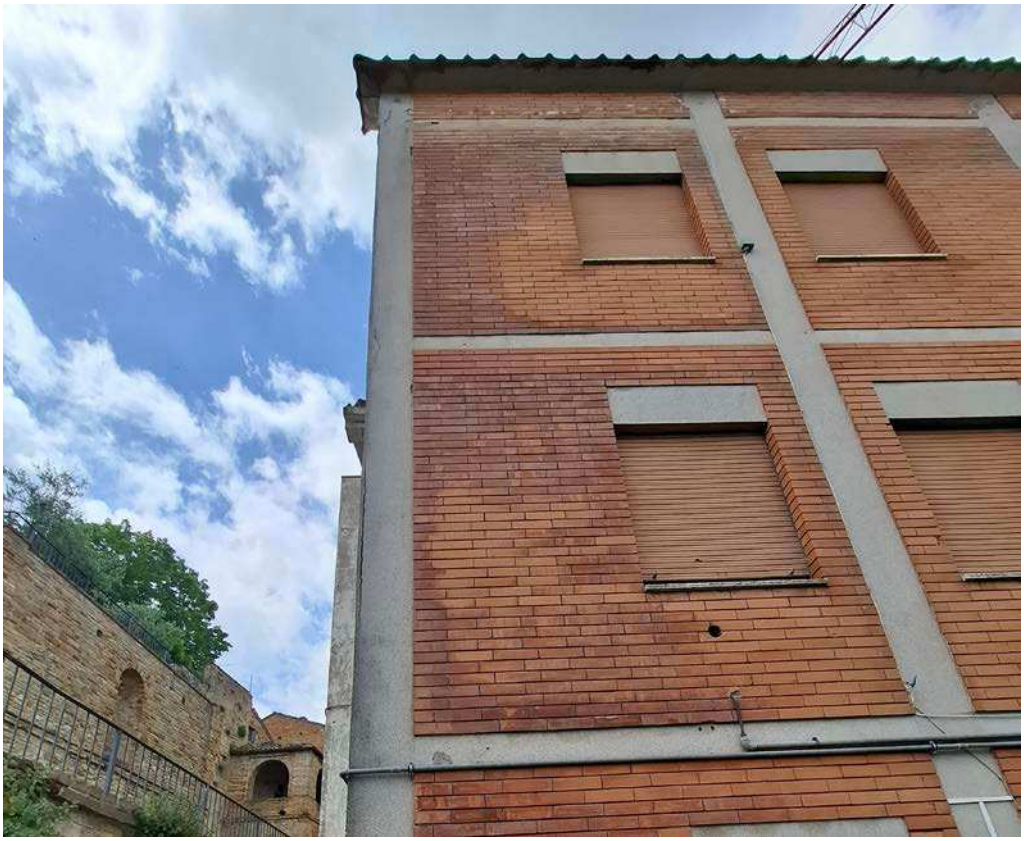


Foto n°25



Foto n°26

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°27



Foto n°28

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3



Foto n°29

Firmato Da: SIMONETTI VALERIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5561196fba86cf54eaf1480b7ba6a0b3