

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 R.G.E.**

PROMOSSO DA

CONTRO

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE:**

**INTEGRAZIONE**

TECNICO INCARICATO:

**ING. BRUNO PIEMONTESE**

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 9 settembre 2024

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

\* \* \*

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2010

R.G.RIUNITO AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.

65/2013 R.G.E.E. RIUNITO AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 65/2013 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE

contro

ESECUTATO

\* \* \*

Visto l'invito del Giudice allo scrivente di “verificare eventuali opere di manutenzione”, in seguito ad istanza dell'avv. \_\_\_\_\_ (*Allegato 1*), lo scrivente, richiamando quanto già esposto nella precedente perizia depositata nel 2019 e soprattutto nel successivo aggiornamento del maggio 2024 espone quanto segue.

In seguito ad ulteriore sopralluogo svolto in data 04/09/2024 lo scrivente provvedeva ad effettuare diversi scatti fotografici (*Allegato 2 – Documentazione fotografica*) al fine di documentare alcune criticità riscontrate negli immobili che, anche sulla scorta delle informazioni fornite dal \_\_\_\_\_, possono essere riepilogati sommariamente come segue.

Fabbricato A – Residenza “ \_\_\_\_\_ ”

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa  
da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

2/6

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO  
PERITALE - INTEGRAZIONE

- Distacco di gran parte della cornice decorativa di una delle finestre a piano primo (foto 1 – *Allegato 2*).
- Abbassamento del marciapiede sul fronte con formazione di fessurazione longitudinale (foto da 2 a 4 – *Allegato 2*).
- Abbassamento della pavimentazione tra fabbricato e recinzione sul lato Nord-Ovest e fessurazione tra parete del fabbricato e recinzione stessa (foto 5 – *Allegato 2*).
- Fessurazione pseudo-verticale in corrispondenza dell'angolo Ovest del fabbricato rilevata sia dall'esterno (foto da 6 a 9 – *Allegato 2*) che in corrispondenza sul lato interno nello studio (foto da 10 a 12 – *Allegato 2*).
- Fessurazione pseudo-verticale sulla parete tra sala e locale pluriuso a piano primo (foto da 13 a 15 – *Allegato 2*).
- Segni di infiltrazione attiva nell'angolo del soffitto del locale pluriuso a piano primo verso il vano scala (foto 16 – *Allegato 2*).
- Segni di infiltrazione attiva nell'angolo del soffitto dell'oratorio a piano primo verso l'angolo esterno lato Ovest (foto da 17 a 19 – *Allegato 2*).
- Segni di infiltrazione attiva nell'angolo del soffitto del salotto a piano secondo (foto da 20 a 25 – *Allegato 2*) con evidenze anche nel muro dell'attiguo studiolo (foto 26 e 27 – *Allegato 2*).

#### **Fabbricato E – Canile (ex scuderia)**

- Fessurazione pseudo-orizzontale nell'angolo esterno del fabbricato in prossimità dell'ingresso (foto 28 e 29 – *Allegato 2*).
- Fessurazioni verticali in corrispondenza della parete esterna del fabbricato in almeno due punti (foto 30 e 31 – *Allegato 2*).

#### **Fabbricato C – Sede “Fondazione Internazionale \_\_\_\_\_”**

- Fessurazione sub-verticale che interessa parete esterna del fabbricato in corrispondenza di finestra a lato dell'ingresso principale (foto 32 – *Allegato 2*).
- Fessurazione in corrispondenza di cardine della porta esterna di ingresso secondario (foto 33 – *Allegato 2*).

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa  
da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_**

3/6

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO  
PERITALE - INTEGRAZIONE**

- Fessurazione tra muratura e copertura in corrispondenza della parete esterna visibile all'interno della sala principale (foto 34 – Allegato 2).
- Fessurazione diagonale e verticale in corrispondenza della parete tra locale di servizio e sala principale (foto 35 e 36 – Allegato 2).
- Fessurazione verticale rilevata sempre nel locale di servizio (foto 37 – Allegato 2).

In conclusione per quanto concerne gli interventi di manutenzione urgenti lo scrivente non può quindi che ribadire quanto evidenziato nell'aggiornamento della propria perizia di maggio 2024 in particolare occorre:

1. **approfondire le indagini sulle cause del quadro fessurativo** descritto anche al fine di determinarne il livello di criticità in termini di dissesto strutturale.

*“[...] lo scrivente ritiene opportuno prevedere, entro e non oltre 6 mesi, una serie di indagini ed approfondimenti al fine di verificare e confermare le cause ipotizzate per il quadro fessurativo rilevato dall'ing. \_\_\_\_\_, in particolare:*

- *prove penetrometriche (CPT), eseguite in prossimità ai fabbricati che costituiscono il compendio, spinte a profondità congrue con le caratteristiche geometriche di ciascun fabbricato;*
- *rilievo geometrico-strutturale dei fabbricati che costituiscono il compendio al fine di individuarne gli elementi portanti verticali ed orizzontali, mediante anche eventuali saggi/sondaggi e relativi successivi ripristini, nonché rilievo del quadro fessurativo;*
- *sondaggio delle fondazioni dei fabbricati che costituiscono il compendio al fine di individuarne la tipologia costruttiva, nonché le dimensioni geometriche e quota di imposta sul terreno; vanno altresì considerate le relative opere necessarie per il successivo ripristino.*

*Nel caso in cui i risultati delle indagini di cui sopra confermino le*

**Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa  
da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_**

4/6

**RELAZIONE DI ACCERTAMENTO  
PERITALE - INTEGRAZIONE**

criticità legate alla combinazione di fondazioni non sufficientemente rigide e terreni sensibili a ritiro/rigonfiamento, al fine di evitare un progressivo deterioramento delle strutture con anche rischio di riduzione dei livelli minimi di sicurezza dei fabbricati è possibile in via cautelativa ipotizzare un intervento di consolidamento delle fondazioni mediante esecuzione di iniezioni di resine ad alta densità (polimeri espandenti) e successiva infissione di micropali diametro 60 mm. Il numero, la disposizione in pianta e la profondità degli interventi dovrà essere valutato da tecnico abilitato mentre l'esecuzione dovrà essere curata da ditta specializzata nel settore. Si precisa che si tratta di un indicazione molto preliminare e senza alcun dato di base. Il suddetto intervento di consolidamento dovrà essere accompagnato da presentazione di specifica pratica edilizia, presumibilmente SCIA, e pratica sismica, presumibilmente per Intervento Locale ai sensi del DM 2018, predisposte da tecnici abilitati. Conseguentemente l'intervento di consolidamento dovrà essere seguito da Direttore dei Lavori coadiuvato da D.L. strutturale ed eventuale tecnico per la sicurezza nei cantieri (CSP/CSE) che a fine lavori dovrà provvedere alla chiusura delle pratiche edilizio/strutturali presentate. Infine gli interventi di ripristino del quadro fessurativo rilevato potranno essere previsti solo dopo congruo periodo di monitoraggio del quadro fessurativo (6/12 mesi dopo l'intervento di consolidamento delle fondazioni) che ne rilevi il definitivo stato di inattività.”

2. effettuare le riparazioni più urgenti ai danni causati dall'alluvione del 2023, come quelle in copertura che danno luogo ad **infiltrazioni** nella villa, come già evidenziato nell'aggiornamento della perizia di maggio 2024.

“[...] sono stati rilevati anche danni alla copertura, causati dalla caduta di alberi e rami con danneggiamento e rottura di coppi e della

Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa  
da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

5/6

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO  
PERITALE - INTEGRAZIONE



sottostante guaina bituminosa, con conseguenti infiltrazioni.”

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.



Ravenna, settembre 2024

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico  
**Ing. Bruno Piemontese**

[Firmato digitalmente]  
*Bruno Piemontese*



Procedimento di esecuzione immobiliare n.  
180/2010 R.G.RIUNITO AL  
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE  
IMMOBILIARE N. 65/2013 r.g.e. promossa  
da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

6/6

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO  
PERITALE - INTEGRAZIONE

