

superficie della copertura, per favorire l'adesione del successivo manto. Compreso inoltre l'onere per l'esecuzione dei risvolti, lo sfrido dei materiali, l'assistenza, il trasporto, lo scarico dall'automezzo, l'accatastamento, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa di tutti i materiali necessari e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte.

Proprietà - Sviluppo Copertura-

Comune	Foglio	P.Ila	Subalterno	Dimensioni MI	Sviluppo M ²	€/M ²	Totale
Ar/A	105	1097	3	(50,00 x 16,50)	800,00 M ²	€ 45,00	€ 47.250,00
			9	(10,00 x 25,00)	250,00 M ²		

Alla luce di quanto sopra esposto ritengo corretto applicare un abbattimento all'ultimo valore di stima riportato nel provvedimento del GE del 19/06/2025 (Lotto 1), sottraendo i sopracitati costi stimati per eseguire i lavori si ottiene:

Valore di Stima LOTTO 1

€ 747.500,00 - € 47.250,00 = € 700.250,00

arrotondato a € 700.000,00 - Valore Finale

(Settecentomilaeuro/00)

Per ultimo preciso, che da un'analisi visiva della problematica a mio parere non ci sono i presupposti affinché tale fenomeno si possa tradurre in potenziali crolli o altri eventi dannosi a cose e persone, restando inteso comunque, che tale fenomeno debba essere monitorato con attenzione.

Il tecnico

Marco Panichi

Arezzo, 11/08/2025

Allegati:

- Elaborato grafico con evidenziate le zone dove sono presenti le macchie di umidità più consistenti
- Documentazione fotografica delle macchie di umidità
- Documentazione fotografica della copertura
- Email Amministratrice
- Aggiornamento prospetto riepilogativo di stima Lotto 1



Procedura Esecutiva n.15/2019+11/2025

In riferimento al dispositivo del GE emesso il 05/07/2025, con il quale è stata accolta l'istanza depositata dal custode in data 04/07/2025 riguardante il lotto 1 della presente esecuzione, si riporta di seguito quanto emerso dal sopralluogo effettuato il 23/07/2025, alla presenza del Dott. Cipolli dell'IVG e del Sig. Sgrevi Pietro.

Durante l'ispezione, sono state riscontrate evidenti macchie di umidità sul soffitto dei locali situati al piano terra, rivestito con pannelli in cartongesso. Le macchie, visibili sotto forma di aloni causati da ristagno d'acqua, presentano maggiore intensità nelle zone perimetrali del locale, in particolare nelle aree prospicienti via Fleming e il raccordo autostradale. Nella zona centrale tali macchie appaiono meno accentuate, ma comunque presenti.

Anche nel soffitto dei locali al piano interrato sono presenti chiazze analoghe, soprattutto in corrispondenza del lato sovrastante l'area del piano terra lato via Fleming (vedasi allegato).

Dopo aver analizzato la problematica ed aver appurato che l'impianto di climatizzazione, posizionato tra il solaio e il controsoffitto è inattivo da molti anni, il che esclude qualsiasi responsabilità da parte dell'impianto, anche perché il suo termovettore è di natura gassosa e non liquido, posso affermare che la causa delle suddette infiltrazioni è attribuibile unicamente a problematiche legate alle infiltrazioni d'acqua provenienti dal solaio di copertura.

Ulteriore conferma, è la documentazione fornita dall'amministratrice del condominio, la quale attraverso mail mi informava che già nel 2021 aveva avvisato la _____ e gli altri condomini circa le problematiche legate allo stato manutentivo della guaina impermeabilizzante della copertura dell'intero stabile documentata anche da fotografie.

Inoltre l'amministratrice, nella stessa mail inviata in data 28/07/2025 (vedasi allegato) ha evidenziato come gli altri proprietari delle unità immobiliari abbiano provveduto in autonomia agli interventi manutentivi della guaina, ognuno in corrispondenza della copertura della loro proprietà.

Per risolvere la problematica riscontrata in modo razionale è necessario un intervento radicale su tutta la guaina impermeabilizzante della copertura in corrispondenza della proprietà della _____ eseguendo i sottoelencati lavori:

Fornitura e posa in opera di manto impermeabile in opera a qualsiasi altezza, composto da membrana elastomerica bitume distillato, armato con un tessuto non tessuto di poliestere imputrescibile stabilizzato con fibra di vetro, autoprotetta con scaglie di ardesia di spessore mm 4,5, flessibilità a freddo -20°C, applicata a caldo con giunti sfalsati e sovrapposti di cm 10 in senso longitudinale e cm 15 di testa, sigillati a caldo su superfici orizzontali verticali o inclinate, lisciate o rustiche, previa accurata pulizia e asportazione di corpi estranei applicate in indipendenza o in semi-aderenza o in aderenza totale a seconda della pendenza della copertura. Compresa la stesura di primer elastomerico bituminoso a spazzolone, pennello, rullo o spruzzo, sulla

