



Report check-up condominio

Condominio Riviera – Pescara

Ispezione tecnica con drone di copertura, facciate, balconi, gronde e criticità manutentive.



Cliente:
Studio Amministrazioni Adriatica



Località:
Pescara (PE)



Data ispezione:
24/07/2026



Report ID:
VL-CON-2026-021



Operatore:
VoloLab



Versione:
Demo commerciale



Area di attenzione



Criticità localizzate
compatibili con degrado
facciata, balconi e linee
di gronda.



Executive Summary

Sintesi delle evidenze principali rilevate durante il check-up del condominio.



L'ispezione tecnica con drone ha documentato lo stato generale di copertura, facciate, balconi, linee di gronda e le criticità manutentive visibili.

Sono state individuate criticità localizzate che richiedono un intervento prioritario per prevenire danni strutturali e garantire la sicurezza dell'edificio.



1.950 m²

superficie analizzata



6

anomalie rilevate



2

priorità alte



4

priorità medie/basse

Riepilogo priorità delle anomalie



Alta

Criticità con rischio elevato di danno o infiltrazione.



Media

Criticità da monitorare e programmare nel breve termine.



Bassa

Criticità minori o a basso impatto, monitorabili nel tempo.



Raccomandazione immediata

Le anomalie A01 (copertura – degrado membrana e punti di giunzione) e A04 (facciata – degrado del calcestruzzo e distacchi intonaco) richiedono verifica prioritaria per ridurre il rischio di infiltrazioni e distacchi.

Si raccomanda verifica entro 15 giorni.



Inquadramento sito e scenario operativo

Contesto del condominio, aree analizzate e parametri della missione.



Cliente:
Studio Amministrazioni Adriatica



Località:
Pescara (PE)



Data ispezione:
24/07/2026



Report ID:
VL-CON-2026-021



Operatore:
VoloLab



Versione:
Demo commerciale



Descrizione sito

Condominio residenziale di circa 5 piani fuori terra con copertura piana calpestabile, quattro prospetti principali con balconi aggettanti e linee di gronda perimetrali. Accesso pedonale e carrabile da cortile interno e da via pubblica.



Dati missione

Drone	DJI Matrice 4T
Quota operativa	12-28 m AGL
Durata volo	24 min
Meteo	sereno, vento debole
Temperatura ambiente	29 °C
Obiettivo	rilevo manutentivo del fabbricato



Aree di osservazione

- 1 Copertura e linee di gronda
- 2 Facciata sud e balconi
- 3 Facciata est e frontalini
- 4 Prospetto interno / cortile



Obiettivo dell'ispezione

Individuare fenomeni di degrado delle superfici di facciata, distacchi di intonaco, problematiche sui balconi, inefficienze delle linee di gronda e altre criticità manutentive al fine di supportare una corretta pianificazione degli interventi.



Metodologia e attrezzatura

Processo operativo adottato per l'acquisizione e l'analisi delle evidenze sul fabbricato.



Brief iniziale

Raccolta informazioni sull'edificio, definizione degli obiettivi e delle aree da ispezionare.



Pianificazione volo

Analisi preventiva dell'area, valutazione criticità e definizione dei percorsi di volo in sicurezza.



Acquisizione immagini

Voli automatici e manuali per acquisire immagini ad alta risoluzione da più angolazioni.



Analisi tecnica

Esame dettagliato dei materiali e delle criticità rilevate, con confronto normativo.



Redazione report

Sintesi dei risultati con evidenze fotografiche, valutazioni e priorità d'intervento.



Strumentazione utilizzata

	Piattaforma	DJI Matrice 4T
	Sensori	RGB, zoom, termico
	Supporti	software analisi immagini e reportistica
	Metodo	rilievo obliquo e passate dedicate



Cosa è stato controllato

- ✓ stato generale facciate, balconi e frontalini
- ✓ copertura e gronde
- ✓ pluviali e scarichi
- ✓ parapetti e ringhiere
- ✓ elementi con possibili distacchi



Limiti dell'indagine

Il presente report costituisce supporto visivo e informativo basato su ispezione con drone. Non sostituisce diagnosi strutturali o valutazioni specialistiche da parte di tecnici abilitati.



Analisi panoramica del fabbricato

Vista generale delle facciate, della copertura e delle aree con criticità localizzate.



Osservazioni principali

- buona continuità generale del fabbricato;
- degrado localizzato intonaco su facciata sud in A01;
- anomalia su frontalino balcone in A04;
- criticità locali su gronda/pluviale in A03;
- segni di usura ringhiere e sigillature in A02/A05.



Degrado localizzato dell'intonaco sulla facciata sud.



Segni di usura su ringhiera e sigillature su giunti.



Accumulo di detriti in gronda e pluviale parzialmente ostruito.



Degrado del frontalino balcone con distacco intonaco.



Usura sigillature e ossidazione elementi metallici.



Fessurazioni verticali e distacchi di intonaco localizzati.



Stato generale:
Discreto / da mantenere



Criticità:
6



Priorità più elevata:
Alta



Scheda anomalia A01

Distacco intonaco e degrado localizzato del frontalino balcone.

A01



**Distacco intonaco e degrado
localizzato del frontalino balcone.**

Priorità Alta



Superficie
interessata:
4,5 m²



Quota rilievo:
12 m



Descrizione

Si rileva il distacco localizzato dell'intonaco del frontalino balcone, con evidente degrado della finitura superficiale e presenza di fessurazioni e porzioni in fase di distacco. L'elemento presenta segni di weathering e perdita di coesione del materiale.



Possibili cause

- Infiltrazioni d'acqua e ristagni alla sommità del frontalino.
- Invecchiamento e deterioramento dei materiali.
- Carbonatazione e cicli di gelo/disgelo o esposizione agli agenti atmosferici.
- Precedenti interventi di manutenzione non idonei o insufficienti.



Azione consigliata

- Verifica e approfondimento da parte di tecnico qualificato.
- Messa in sicurezza dell'area sottostante (se necessaria).
- Rimozione delle parti instabili e trattamento del supporto.
- Ripristino e ricostruzione dell'intonaco con materiali idonei e finitura del frontalino.



**Stato anomalia:
da approfondire**



**Rischio:
caduta frammenti /
infiltrazioni**



**Intervento:
entro 15 giorni**



Quadro riepilogativo anomalie

Elenco delle criticità rilevate e livello di priorità.

Sintesi delle anomalie del condominio e delle azioni consigliate per interventi mirati ed efficienti.

Codice	Area	Descrizione	Priorità	Azione consigliata
A01	Facciata sud	distacco intonaco frontalino	Alta	verifica immediata e ripristino
A02	Balconi ovest	corrosione ringhiera e sigillature	Media	manutenzione e protezione
A03	Copertura-gronda	ostruzione scarico e depositi	Media	pulizia e verifica deflusso
A04	Facciata est	fessurazioni e degrado intonaco	Alta	sopralluogo tecnico e ripristino
A05	Prospetto interno	degrado pittura e microfessure	Bassa	monitoraggio programmato
A06	Copertura	usura localizzata guaina	Media	controllo e manutenzione



Priorità di intervento

	Interventi immediati (Alta)	Anomalie che richiedono azioni tempestive per prevenire rischi di sicurezza, danni strutturali o peggioramenti significativi.
	Interventi pianificati (Media)	Anomalie da programmare nel breve-medio termine per mantenere l'efficienza e prevenire l'aggravamento nel tempo.
	Monitoraggio (Bassa)	Anomalie a basso impatto che non richiedono interventi immediati, ma un controllo periodico per verificarne l'evoluzione.



Conclusioni e raccomandazioni operative

Sintesi finale dell'ispezione e prossimi passi consigliati.



Sintesi conclusiva

L'ispezione ha evidenziato che il condominio si presenta, nel complesso, in condizioni discrete, ma con criticità manutentive localizzate che meritano attenzione. In particolare, le aree A01 e A04 presentano degradi significativi che richiedono interventi prioritari per prevenire peggioramenti e garantire condizioni di sicurezza nel tempo.



1 Interventi
consigliati
entro 15 giorni

A01 – Degrado facciata A04 – Frontalini balconi e linee di gronda

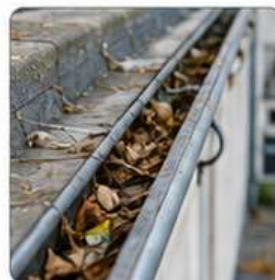
Degradi diffusi dell'intonaco e distacchi sotto i frontalini richiedono interventi prioritari per evitare ulteriori distacchi e infiltrazioni.



2 Interventi
programmabili
entro 30 giorni

A02 – Linee di gronda A03 – Scarichi e discendenti A06 – Copertura piana

Pulizia, verifica e ripristino degli elementi di smaltimento delle acque e interventi sulla impermeabilizzazione della copertura per prevenire infiltrazioni.



3 Monitoraggio

A05 – Elementi decorativi

Degrado lieve a elementi decorativi da monitorare nel tempo e considerare in prossimi interventi di manutenzione.



Prossimi step suggeriti

- 1** Verifica tecnica delle aree prioritarie.
- 2** Eventuale ripristino facciate, frontalini, scarichi e copertura.
- 3** Nuova ispezione post-intervento per verifica dell'efficacia delle azioni intraprese.



VoloLab può supportarvi con ispezioni periodiche, report comparativi pre/post intervento e documentazione fotografica sempre aggiornata per una gestione efficace del patrimonio.

