

**TRIBUNALE DI SIENA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

E.I. RG. n. 240/2017

promossa da

[REDACTED]

nei confronti di

[REDACTED]

**RELAZIONE DEL CTU**

**Premesse**

All'udienza del 26.10.2023 il GE Dott. Flavio Mennella affidava alla sottoscritta Geom. Simonetta Cresti l'incarico di rispondere ai quesiti posti direttamente dal professionista delegato , approfondendo altresì l'eventuale esistenza di una convenzione edilizia con il Comune di Poggibonsi del 1990.

Con istanza del 29.09.2023 il professionista delegato , richiama la richiesta di chiarimenti ricevuta da un potenziale offerente in merito ai punti seguenti:

1-Fornire la certificazione statica dei solai o comunque una verifica della documentazione di calcolo e progettuale del C.A. presentata al Genio Civile in grado di certificare l'agibilità per sovraccarichi statici e dinamici per la destinazione d'uso a parcheggio di autoveicoli;

2-Specificare lo spazio attraverso il quale viene garantito il transito dei veicoli in uscita;

3-Fornire un elaborato grafico quotato per verificare che gli spazi di manovra siano idonei all'utilizzabilità effettiva degli stalli per il parcheggio di autoveicoli.

**Accertamenti tecnici**

1-In data 30.04.2024 la sottoscritta si è recata all'Ufficio del Genio Civile di Siena , ove ha eseguito accesso agli atti ivi depositati relativi al complesso immobiliare residenziale S. Anna.



Dalle verifiche esperite è emerso che in data 17.05.1988 veniva depositata presso la Regione Toscana Ufficio del Genio Civile di Siena la pratica strutturale n. 4829 relativa al complesso immobiliare di cui trattasi.

Negli elaborati architettonici allegati alla pratica , corrispondenti a quelli depositati presso il Comune di Poggibonsi , volti al conseguimento dei titoli edilizi abilitativi , è precisato che i posti auto oggetto di causa sono privati.

La comunicazione di inizio lavori , registrata al prot. 2730 è datata 31.05.1988 .

La relazione finale registrata al prot. 3354 è datata 22.06.1992

Il Certificato di Collaudo Statico , registrato al prot. 3924 è datato 13.07.1992 e relativo all'intero complesso immobiliare compresi posti auto scoperti sovrastanti la copertura dei box auto interrati. (cfr all.1)

Come attestano gli elaborati grafici strutturali il solaio di copertura delle autorimesse è stato calcolato con un carico permanente (escluso il peso proprio del solaio) di 130 Kg/mq e con un carico accidentale di 2.000,00Kg/mq. , perciò la struttura , almeno in base a quanto dichiarato e collaudato è da ritenere idonea alla destinazione d'uso a parcheggio di autoveicoli. (cfr all.2)

Qualora il GE ritenesse opportuno procedere con verifiche strutturali puntuali, la scrivente comunica sin d'ora di non avere requisiti tecnici per effettuarle e consiglia di nominare all'uopo un ingegnere strutturista.

2- In base all'epoca di realizzazione ed al titolo edilizio, i posti auto oggetto di pignoramento non risultano gravati da vincoli giuridici.

3- Con atto a rogito Notaio [REDACTED] rep. n. 20705/2082 del 09.04.1990 , registrato a Poggibonsi il 30.04.1990 al n.317 e trascritto a Siena il 03.05.1990 al n. 2171, veniva stipulata una convenzione edilizia tra il Comune di Poggibonsi e la [REDACTED] proprietaria dell'area ubicata nell'ambito del capoluogo con fronte su Via Senese nn. 125 e 127 , avente destinazione di zona residenziale di saturazione tipo B3(comparto 3).

Tra gli indici urbanistici ed edilizi relativi è previsto che il 50% dell'intera superficie del comparto dovrà essere destinata a spazi pubblici .

Complessivamente l'area del comparto era di mq. 13.405,00 e come da convenzione la [REDACTED] , si impegnava a cedere gratuitamente al Comune di Poggibonsi le aree destinate a verde pubblico attrezzato, viabilità veicolare , parcheggi e viabilità pedonale interna per una superficie totale di mq. 6.711,00 (cfr all.3)

Nella Tav.n.3 Piano di comparto-Planimetria generale piano pilotis , redatta dallo Studio Tecnico Fabbri di Firenze , le aree oggetto di pignoramento riportano la scritta "piazze e parcheggi privati" , quindi trattasi di aree non comprese tra quelle da cedere al Comune di Poggibonsi .

\*\*\*\*\*

Posto quanto precede, la scrivente ritiene necessario evidenziare alcune criticità.

La pavimentazione dei lastrici solari ove insistono i posti auto è molto delicata e soggetta a facile deterioramento .



**Geom. SIMONETTA CRESTI**

Via delle Terme,4 - 53100 Siena Tel.Fax. 0577.40716 cell.389.2718318

Già adesso che i posti auto sono inutilizzati e quindi preclusi al traffico veicolare nella pavimentazione risultano presenti dissesti che con il carico accidentale e le conseguenti vibrazioni di veicoli in transito andrebbero sicuramente ad acuirsi.

Come attestano gli scatti fotografici che seguono, sono stati apposti cartelli di divieto assoluto di accesso con veicoli a motore sulla zona piastrellata onde evitare danni ed infiltrazioni di acqua ai locali situati al p.S1 e le rampe di accesso sono state schermate da fioriere .



Oltre a quanto evidenziato si ritiene che l'utilizzo dei due posti auto di testa (sub. 339 e sub. 344) sia difficoltoso, per mancanza di adeguati spazi di ingresso ed uscita dalle rampe di accesso.

Più dettagliatamente e come rappresentato nell'elaborato grafico (cfr all. 4) si osserva che il comparto è delimitato su tutti i lati da viabilità di uso pubblico con ingresso ed uscita da Via Senese .



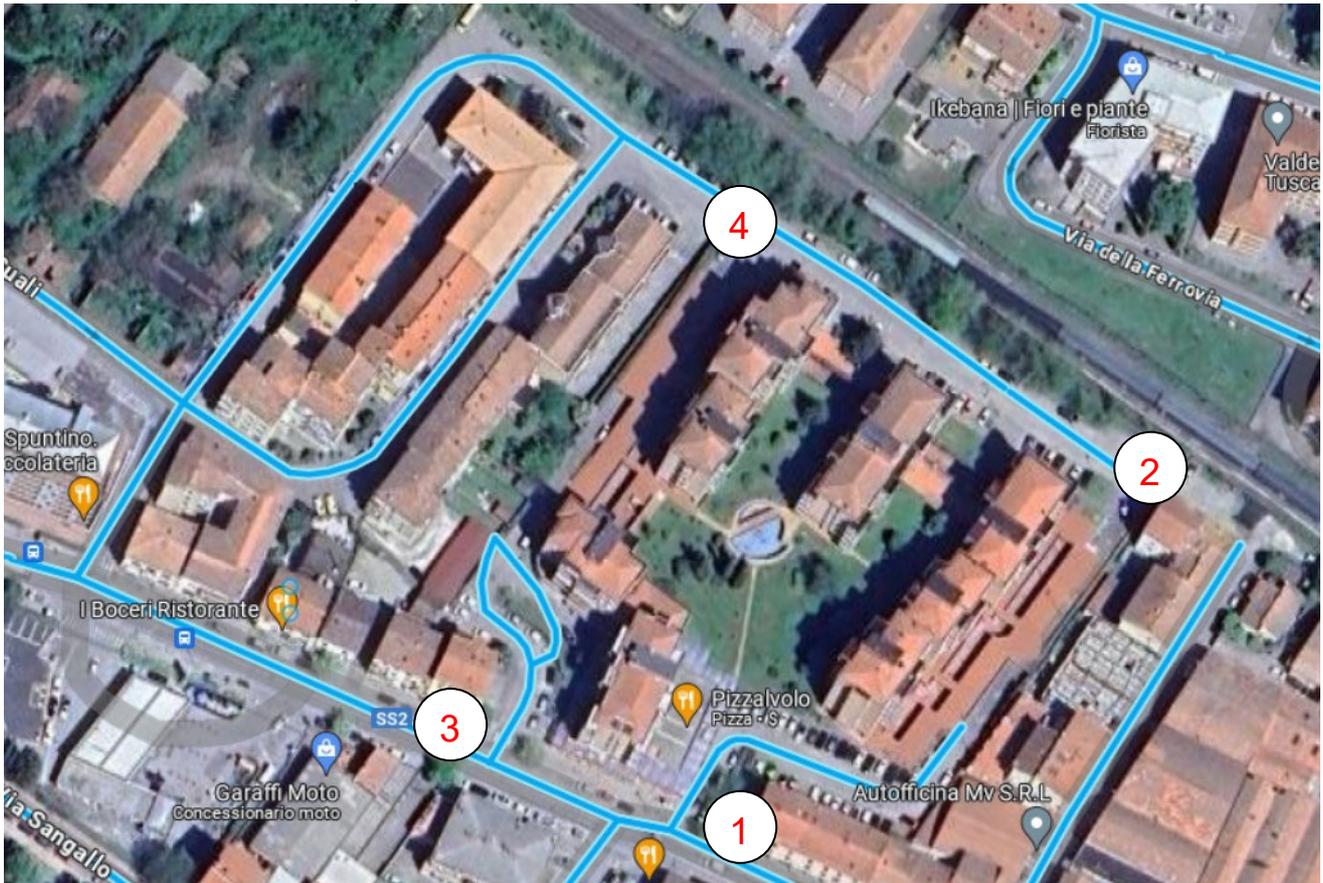


Foto satellitare

La viabilità carrabile N.1 raggiunge sia il lastrico solare limitrofo agli edifici D1/D2/D/3 ove insistono i posti auto Sub. 339, 340, 341, 342 e 343, sia la rampa di accesso al p.S1 del complesso immobiliare.

Stante la disposizione in linea degli stalli presenti sul lastrico, il percorso più idoneo che dovrebbero seguire i veicoli in transito sarebbe a senso unico di marcia con entrata da questo primo tratto di viabilità ed uscita dal lato opposto N.2 rispetto a quello di ingresso . In entrata però tra piano stradale e lastrico è presente un dislivello di quota di cm.10,00 privo di idonea rampa che rende difficoltoso l'accesso(cfr. all.4).

Soluzione alternativa potrebbe essere l'entrata e l'uscita dalla rampa N.2 della foto.

Gli spazi di manovra per fare inversione di marcia all'interno del lastrico sarebbero sufficienti (larghezza corsia ml. 5,90 circa) ma come si evince dall'elaborato grafico la rampa di entrata e uscita è larga ml. 4,95 di cui ml. 2,40 occupati dal posto auto Sub. 339. Lo spazio libero della rampa in entrata ed in uscita si attesta quindi in ml. 2,55, troppo stretto per due corsie di marcia.

Conseguentemente sarebbe auspicabile che il posto auto Sub. 339 venisse utilizzato a spazio di manovra per consentire lo scambio dei veicoli in entrata ed in uscita.

La viabilità carrabile N.3 raggiunge sia il lastrico solare limitrofo agli edifici B1/B2 ove insistono i posti auto Sub. 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351 e 352, sia la rampa di accesso al p.S1 del complesso immobiliare, mentre la viabilità carrabile N.4 raggiunge il lato opposto del lastrico solare .



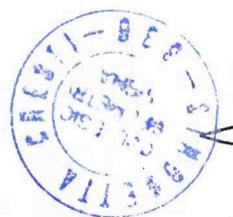
Stante la disposizione a pettine degli stalli presenti sul lastrico, il percorso più idoneo che dovrebbero seguire i veicoli in transito sarebbe a senso unico di marcia con entrata dall'accesso N.4 ed uscita dal lato opposto N.3.

In uscita però tra piano stradale e lastrico è presente un dislivello di quota di cm.15,00 privo di idonea rampa che rende impossibile l'uscita dei veicoli(cfr. all.4).

Soluzione alternativa è l'entrata e l'uscita dalla rampa N.4 della foto, ma come si evince dall'elaborato grafico, gli spazi di manovra per fare inversione di direzione sono risicati (larghezza corsia ml. 6,10 circa). La rampa di entrata e uscita è larga ml. 6,51 di cui ml. 2,50 occupati dal posto auto Sub. 344 . Lo spazio libero della rampa in entrata ed in uscita si attesta quindi in ml. 4,01 , troppo stretto per due corsie di marcia.

Conseguentemente sarebbe auspicabile che il posto auto Sub. 344 venisse utilizzato a spazio di manovra per consentire lo scambio dei veicoli in entrata ed in uscita.

Siena, 23.05.2024



Il CTU  
Geom. Simonetta Cresti

#### Allegati

- All.1-Certificato di collaudo statico
- All.2-Elaborati grafici strutturali
- All.3-Convenzione edilizia
- All.4-Elaborato grafico posti auto e viabilità

