

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## SEZIONE CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 57/2016

*GIUDICE delle ESECUZIONI:* Dott.ssa Claudia Frosini  
*Custode Giudiziario:* Avv. Simone Seggiani  
*C.T.U. Stimatore:* Per. Agr. Stefano Angelici  
*C.T.U.:* Dott. Ing. Pierluigi Melchionna

### RELAZIONE PERITALE relativa alla idoneità statica di beni immobili

*Grosseto, li 24 marzo 2021*

---

DOTT. ING. PIERLUIGI MELCHIONNA  
Via Adamello 47 - 58100 Grosseto  
cell 347-5953250 e-mail p.melchionna@gmail.com

---

Pag - 1 -

*Ing. Pierluigi Melchionna*



### SVOLGIMENTO DELL'INCARICO - QUESITI

Il sottoscritto Ingegnere Pierluigi Melchionna, libero professionista con Studio in Grosseto, Via Adamello 47, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Grosseto al n. 784, veniva incaricato all'udienza del 11.02.2021 dal Tribunale di Grosseto di eseguire una valutazione sulla idoneità statica di beni di cui si dirà meglio in seguito.

In data 15.02.2021 lo scrivente accettava l'incarico dell'Ill.mo Giudice Dott. Claudia Frosini delegato alle esecuzioni e veniva a conoscenza del seguente quesito:

**Quesito:** *Il Giudice dell'Esecuzione, ritenuta la necessità di valutare con urgenza se vi è pericolo di staticità del manto a copertura dei garage nomina l'ing. Pierluigi Melchionna affinché **effettui** nel più breve tempo possibile un sopralluogo e con urgenza **relazioni** il giudice se vi sono pericoli effettivi per la staticità della struttura con pericolo di crollo*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 16.02.2020, ed in data 24.02.2021 è stato effettuato il sopralluogo di rito presso gli immobili oggetto della presente relazione peritale congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Simone Seggiani e al CTU Per. Agr. Stefano Angelici nominato per la stima dei beni immobili in oggetto.

In seguito al primo sopralluogo e, vista la documentazione urbanistica presente in atti, lo scrivente ha ritenuto necessario provvedere ad effettuare accesso presso il Comune di Castiglione della Pescaia al fine di reperire ulteriore documentazione tecnica relativa alla realizzazione dei manufatti in oggetto. L'accesso agli atti è stato effettuato in data 23.03.2021.

### PREMESSA

I beni immobili che sono stati oggetto della presente procedura esecutiva e stimati dal C.T.U. Per. Agr. Stefano Angelici, sono costituiti da numero 4 unità immobiliari destinate a **AUTORIMESSA** oltre ad un **PARCHEGGIO**, facenti parte di un complesso edilizio sviluppato al piano seminterrato e al piano rialzato.

Gli immobili sono ubicati in località Paduline snc, nel Comune di Castiglione della Pescaia (GR), sono intestati e risultano censiti come segue:

- Immobile ad uso **AUTORIMESSA**, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°9, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, nel seguito LOTTO 1.



- Immobile ad uso AUTORIMESSA, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°35, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, nel seguito LOTTO 2.
- Immobile ad uso AUTORIMESSA, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°36, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, nel seguito LOTTO 3.
- Immobile ad uso AUTORIMESSA, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°38, Cat. C/6, classe 7, consistenza 17 mq, sup. cat. 18 mq, rendita cat. 81,65 €, nel seguito LOTTO 4.
- Immobile ad uso PARCHEGGIO, censito al NCEU di Castiglione della Pescaia al Foglio n°103, Particella n°1143, Subalterno n°1, Cat. C/6, classe 4, consistenza 472 mq, sup. cat. 531 mq, rendita cat. 1.389,47 €, nel seguito LOTTO 5.

Di seguito si riassumono i dati necessari per rispondere ai quesiti formulati e per individuare il più probabile valore dei beni di cui si tratta.

## 1. **QUESITO**

*Il Giudice dell'Esecuzione, ritenuta la necessità di valutare con urgenza se vi è pericolo di staticità del manto a copertura dei garage nomina l'ing. Pierluigi Melchionna affinché **effettui** nel più breve tempo possibile un sopralluogo e con urgenza **relazioni** il giudice se vi sono pericoli effettivi per la staticità della struttura con pericolo di crollo*

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite in un **COMPLESSO EDILIZIO DESTINATO A PARCHEGGI E BOX AUTO** posto al piano seminterrato e al piano terra rialzato in località Le Paduline nel Comune di Castiglione della Pescaia.

Il manufatto è stato realizzato in forza della pratica edilizia n.2005/356/1/2006 con oggetto "Realizzazione di box auto seminterrati e di un parcheggio in Loc. Le Paladune". Il Permesso a Costruire veniva rilasciato in data 01.06.2007 e la dichiarazione di Agibilità del solo piano seminterrato veniva presentata in data 28.11.2008.

La struttura portante è realizzata con telaio in travi e pilastri con murature perimetrali in cemento armato. La copertura è realizzata con solaio tipo Pedralles, tramezzature interne per la suddivisione dei box in laterizio.

Al piano interrato sono ubicate n.39 autorimesse con ingresso carrabile posto sul retro del manufatto e internamente la viabilità è consentita mediante corsie carrabili comuni per consentire l'accesso ai vari box auto.

Alla data della presente memoria il piano terra rialzato (Lotto 5) risulta non agibile ed in stato di abbandono, sono presenti le reti di protezione per evitare l'accesso ad estranei.



Da un esame visivo risulta che non sono presenti porzioni di pavimentazione e/o di asfalto laddove il progetto prevedeva la realizzazione di posti auto scoperti, con corsie di manovra asfaltate e di camminamenti pavimentati. E' visibile la guaina impermeabilizzante catramata che risulta deteriorata in alcune porzioni essendo priva da tempo di uno strato protettivo sovrastante. Sono inoltre presenti raccolte di acqua meteorica ristagnante che non viene regimata correttamente a causa della mancanza dello strato di asfalto sovrastante e di conseguenza non è assicurata la pendenza minima necessaria per il corretto defluire delle acqua piovane.

I punti di maggior criticità risultano in corrispondenza della rampa di accesso al piano rialzato e in corrispondenza di alcuni lucernari in quanto la guaina catramata risulta scollata e lesionata a tratti e, già priva del manto bituminoso protettivo sovrastante, non riesce a smaltire l'acqua di scolo in concomitanza di importanti eventi piovosi; provocando fenomeni di infiltrazioni che attraverso il solaio raggiungono le autorimesse del piano sottostante.

A conferma di quanto sopra esposto, e come segnalato prontamente nelle integrazioni redatte dal CTU dott. Angelici, solo i due box auto identificati con i Lotti 2 e 3, corrispondenti alla rampa di accesso al parcheggio sovrastante, presentano segnali di infiltrazioni e necessitano di opere di manutenzione ordinaria per risanare gli ambienti (cfr. documentazione fotografica allegata).

Dal punto di vista strutturale, alla data del conferimento dell'incarico, il manufatto risulta in discrete condizioni e non vi sono segnali visivi di pericoli imminenti di crollo, quali lesioni, cedimenti fondali o vizi costruttivi; tuttavia i problemi di infiltrazione nel solaio di interpiano verso il piano interrato e di acqua ristagnate sul manto di copertura possano, col tempo, causare un peggioramento della staticità del fabbricato.

Per ovviare a dette criticità sono stati autorizzati interventi edili che prevedono la sistemazione del manto bituminoso in prossimità dei lucernari e della rampa di accesso al parcheggio, oltre alla pulizia degli arbusti e alla realizzazione di almeno 3 fori in prossimità della rampa per favorire il deflusso delle acque.

Lo scrivente ritiene che dette lavorazioni, sebbene non siano sufficienti per eliminare completamente le criticità sopra descritte, e in attesa che vengano ultimate le opere di pavimentazione e di posa del manto bituminoso come da progetto depositato presso l'ufficio urbanistica del Comune di Castiglione della Pescaia, siano comunque necessari per salvaguardare la staticità del solaio di copertura ed i beni immobili facenti parte del complesso edilizio.



## 2. CONCLUSIONI

Il sottoscritto si è recato presso i luoghi oggetto di interesse ed ha effettuato una ricognizione con i necessari rilevamenti ai fini della verifica di eventuali segni di dissesto.

Sono state accertate le criticità già segnalate a suo tempo dal CTU dott. Angelici e per le quali sono previsti interventi edili di miglioramento dello stato attuale e che sono necessarie per salvaguardare la staticità del manufatto.

Dall'analisi è emerso che, alla data della presente memoria, le strutture non presentano lesioni, dissesti o cedimenti fondali che pregiudichino lo stato del fabbricato e che non sussistono imminenti pericoli effettivi per la staticità della struttura con pericolo di crollo.

-----  
Alla presente relazione si allegano

- Documentazione fotografica;

*Grosseto, li 24 marzo 2021*

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Ing. Pierluigi Melchionna**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

**OGGETTO:** BOX AUTO al piano seminterrato e **PARCHEGGIO** al piano rialzato, località Le Paduline, Comune di Castiglione della Pescaia, censiti al N.C.E.U del Comune di Castiglione della Pescaia al Foglio 103, part. 1143.



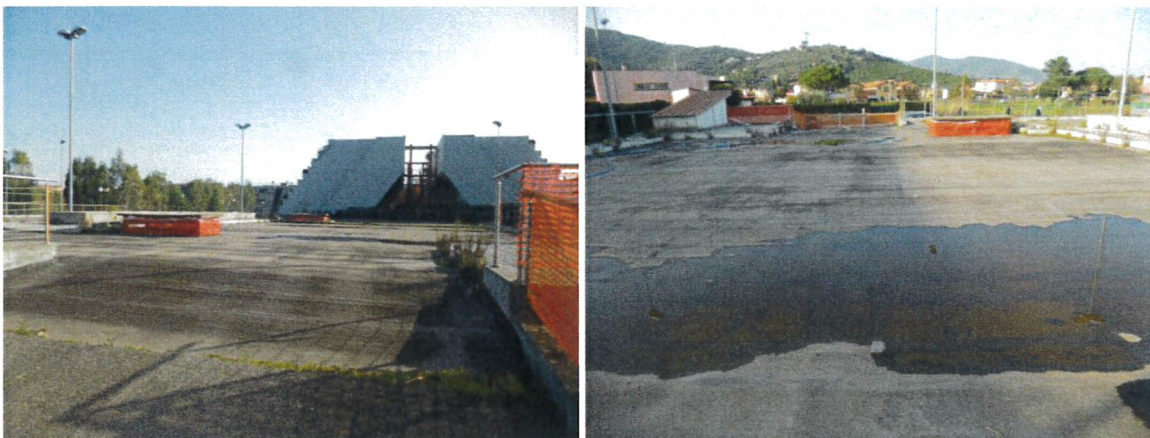
Vista aerea del parcheggio sito in loc. Paduline (da street view google maps anno 2021)



Vista frontale del parcheggio rialzato



TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 57/2016



Vista pavimentazione parcheggio rialzato



Box auto sub 9 (Lotto 1)



Box auto sub 38 (Lotto 4)



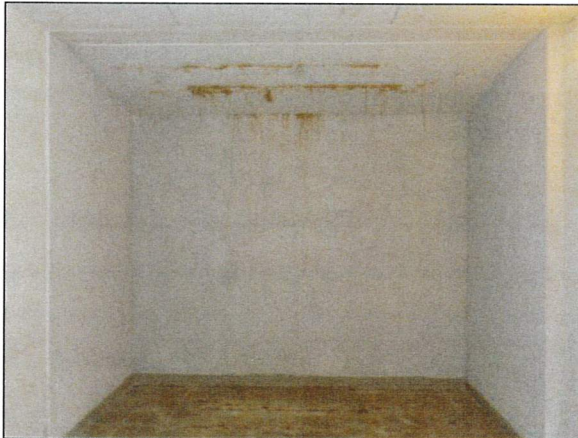
Box auto sub 36 (Lotto 2)



Particolare infiltrazione Lotto 2



TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione Immobiliare n. 57/2016



Box auto sub 38 (Lotto 3)



Particolare infiltrazione box Lotto 3



Vista piano interrato



Vista piano interrato



Vista piano interrato



Vista piano interrato

