*- Studio di Consulenze Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati -*
**- Via Tripoli 30 – 58100 Grosseto -**

# TRIBUNALE CIVILE DI GROSSETO

## ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 216 // 2017 R.E.I.

**Promossa da:**

*1ANDATARIA DI*

*S.R.L.*

**Contro:**

**Giudice delle Esecuzioni:**
**Ill.ma Dott.ssa CRISTINA NICOLO'**

## STATO DEL COMPENDIO – INTERVENTI NECESSARI – CONSIDERAZIONI SUL VALORE DELL'IMMOBILE IN RAGIONE DI CRITICITA' SOPRAVVENUTE

Grosseto li 13 Aprile 2023

Il C.T.U.
*Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati*

*Consulenze Giudiziarie Tecniche Peritali Agrarie Ambientali Forestali Bancarie Assicurative*
*VALUTATORE IMMOBILIARE CERTIFICATO UNI 11558/2014 – UNIpdr 19/2016 N° 0317_VI*
*Tel. 0564 / 411341 – email daniele.avanzati@gmail.com –*

# RELAZIONE SULLE CONDIZIONI DELL'IMMOBILE INTERVENTI NECESSARI – CONSIDERAZIONI SUL VALORE DEL COMPENDIO

## 1) PREMESSA:

Il sottoscritto Dr. Per. Agr. Daniele Avanzati iscritto all'Albo dei Periti Agrari e Periti Agrari Laureati della Provincia di Grosseto al n° 287 nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Grosseto ruolo n° 29 è stato nominato C.T.U. della Procedura Esecutiva iscritta al n° **216/2017** promossa da **MANDATARIA DI** **.R.L.** contro

Ritualmente espletato il giuramento, avanti il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, e dopo aver depositato nei termini richiesti l'elaborato peritale, alla udienza del 03/03/2026, a seguito di istanza del Custode Giudiziario, il Giudice emetteva la seguente ordinanza:

*"ritenuto, pertanto, doversi nell'immediatezza invitare gli ausiliari ad effettuare urgente sopralluogo al fine di verificare lo stato del compendio, nonché all'esito per relazionare al GE sui necessari interventi da porre in essere per scongiurare pericoli per l'incolumità dei terzi, e per la messa in sicurezza dei luoghi interessati dalle criticità evidenziate dal custode, adottando ogni opportuna cautela;*
*ritenuto, all'esito, doversi invitare gli ausiliari a individuare almeno due preventivi di spesa;*
*osservato, inoltre, doversi invitare gli ausiliari ad adottare tutte le cautele necessarie e gli opportuni provvedimenti per evitare nelle more pericoli per i terzi, per gli occupanti le unità immobiliari, nonché per gli stessi organi della procedura;*
*rilevato, inoltre, che in data 24.3.2026 risulta fissato l'esperimento di vendita del compendio;*
*ritenuto, dunque, doversi invitare l'esperto stimatore a relazionare sull'effettivo valore del compendio in ragione delle criticità sopravvenute al fine di verificare se il valore indicato nel prossimo avviso di vendita risulti ancora attuale;*

*P.Q.M.*
*Dispone che nell'immediatezza gli ausiliari provvedano ad effettuare un sopralluogo presso il compendio, relazionando all'esito al GE sui necessari interventi da porre in essere per scongiurare pericoli per l'incolumità dei terzi (ad esempio mediante l'apposizione di nastri ovvero indicatori evidenti che inibiscano ovvero limitino l'avvicinamento) e per la messa in sicurezza dei luoghi interessati dai crolli, rappresentando se necessario l'opportunità di sgomberare i locali;*
*Dispone che gli ausiliari si attivino all'esito per la ricerca di preventivi di spesa per effettuare i lavori necessari per conservare l'integrità del compendio e per consentire la messa in sicurezza dei locali, invitando gli stessi a relazione all'esito sulle misure adottate al fine di tutelare l'incolumità di terzi e sui preventivi individuati;*
*invita i soggetti interessati ad adottare tutte le misure necessarie per scongiurare possibili situazioni di pericolo;*
*invita l'esperto a relazionare sul valore del compendio in ragione delle criticità sopravvenute al fine di verificare se il valore indicato nel prossimo avviso di vendita risulti ancora attuale con relazione da depositarsi entro il 19.3.2026.*

*******

## 2) ESPOSIZIONE DEI FATTI:

In data 28/02/2026 il Custode Giudiziario Avv. Marco Meconcelli, si recava presso gli immobili oggetto di esecuzione, al fine di consentire la visita a potenziali acquirenti.

In quella occasione, il Sig faceva notare che, "*...in adiacenza al fabbricato indicato in perizia con il numero 2 (foglio 138, part. 57, sub 3 – costruzione in muratura di pietrame faccia vista con n. 6 camere doppie), si è verificata una frana (foto 1) causata dalle copiose piogge invernali; - il sopralluogo nel fabbricato adiacente sopra descritto ha rivelato la presenza di lesioni orizzontali nella parete esterna (lato opposto) e nel pavimento (foto 2) che necessitano di approfondimenti ai fini della valutazione della pericolosità ed eventuale messa in sicurezza dell'immobile.....*".

A seguito di quanto esposto,il Giudice delle Esecuzioni emetteva l'ordinanza di cui sopra.

Nel merito, lo scrivente espone quanto segue.

## A. Introduzione

La presente relazione tecnica viene redatta con riferimento al **fabbricato identificato al n. 2 nella perizia estimativa**, (catastalmente al fg. n. 138 part. n. 57, Sub.3) a seguito di sopralluogo tecnico eseguito in data 09/03/2026, alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Marco Meconcelli e dell'ausiliario Ing. Daniele Felici, finalizzato alla valutazione delle condizioni statico–strutturali dell'immobile e alla verifica dell'eventuale presenza di fenomeni di dissesto o instabilità strutturale.

L'indagine è stata condotta mediante **ispezione visiva diretta delle strutture portanti e delle murature perimetrali**, nonché mediante rilievo del quadro fessurativo riscontrato sia all'esterno che all'interno del fabbricato. L'analisi effettuata ha consentito di individuare un insieme di criticità strutturali riconducibili con elevata probabilità a **fenomeni di cedimento differenziale delle fondazioni**, verosimilmente connessi a condizioni di instabilità o alterazione delle caratteristiche geotecniche del terreno di imposta.

La presente relazione ha pertanto lo scopo di:

- descrivere il **quadro fessurativo riscontrato**;
- individuare le **possibili cause del dissesto**;
- valutare lo **stato di sicurezza del fabbricato**;

- indicare le **misure urgenti di messa in sicurezza e monitoraggio**;
- definire le **indagini tecniche necessarie per la successiva progettazione degli interventi di consolidamento**.

## B. Descrizione del quadro fessurativo

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate **numerose lesioni e fessurazioni diffuse sulle murature portanti perimetrali**, caratterizzate da differenti morfologie e orientamenti.

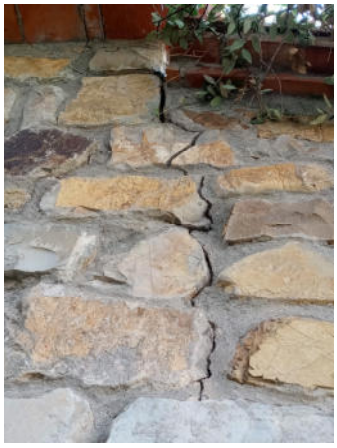
In particolare, sulle murature esterne sono state individuate **lesioni con andamento verticale, orizzontale e longitudinale**, localizzate principalmente sui **prospetti nord, ovest e sud del fabbricato**.














Le suddette fessurazioni risultano in diversi punti accompagnate da **fenomeni di disgregazione e distacco parziale del paramento murario**, con perdita locale della continuità della tessitura muraria e con evidenti segnali di deformazione dell'apparato strutturale. Ciò anche andando ad interessare parte delle pavimentazioni dei locali ricettivi.

L'analisi della distribuzione delle lesioni evidenzia un quadro tipico di **movimenti differenziali della struttura fondale**, che hanno generato

sollecitazioni anomale nelle murature portanti, provocando la formazione di fratture e dissesti nel sistema murario.

Particolare attenzione merita il **prospetto nord del fabbricato**, nel quale è stato rilevato un **evidente fenomeno di spanciamento della parete verso l'esterno**, configurabile come **deformazione fuori piano della muratura portante**.



Tale fenomeno costituisce un indicatore significativo di **instabilità locale della struttura muraria**, potenzialmente riconducibile a:

- deformazioni indotte da cedimenti del terreno;
- riduzione della capacità portante della muratura stessa.

La deformazione fuori piano rappresenta un **fattore di particolare criticità dal punto di vista della sicurezza strutturale**, in quanto può costituire il preludio a fenomeni di **instabilità o collasso locale della parete muraria**.

## C. Quadro fessurativo interno

All'interno del fabbricato il quadro fessurativo appare ancora più significativo.

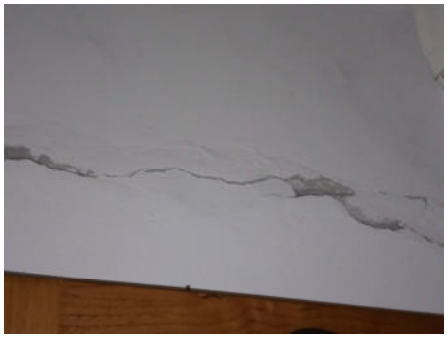
In particolare, nei **due locali posti sul lato nord dell'edificio**, attualmente adibiti a camere, sono state rilevate **lesioni di notevole ampiezza**, con andamento prevalentemente **verticale e orizzontale**, che interessano le murature portanti.

Le aperture delle lesioni risultano **comprese indicativamente tra i 2 e i 3 cm**, configurando quindi un quadro di dissesto strutturale di entità macroscopica.



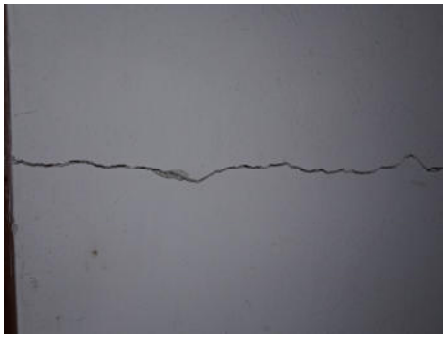























Le caratteristiche morfologiche delle fessurazioni risultano inoltre particolarmente significative: i **bordi delle lesioni presentano superfici nette e taglienti**, tale aspetto induce a ritenere che il fenomeno fessurativo sia **di formazione relativamente recente**, e che i movimenti strutturali che lo hanno generato possano essere **ancora in atto o essersi verificati in tempi recenti**.

La presenza di lesioni di tale ampiezza rappresenta un chiaro indicatore di **movimenti strutturali significativi**, potenzialmente correlati a **cedimenti del terreno di fondazione o a fenomeni di perdita di capacità portante dello stesso**.

## D. Analisi delle possibili cause del dissesto

Alla luce delle osservazioni effettuate, il quadro fessurativo rilevato appare coerente con un **cedimento statico del fabbricato riconducibile a fenomeni di abbassamento del terreno di fondazione**.

In particolare, la distribuzione delle lesioni e la presenza di deformazioni murarie suggeriscono la possibile presenza di **cedimenti differenziali del sistema fondale**.

Una delle cause plausibili di tali fenomeni è rappresentata dalla **presenza di infiltrazioni di acque meteoriche nel sottosuolo**, che possono aver determinato nel tempo:

- variazioni delle condizioni di **saturazione del terreno**;
- **diminuzione della resistenza al taglio** del terreno di fondazione;
- fenomeni di **dilavamento o erosione delle particelle fini del terreno**;

- conseguente **riduzione della capacità portante del piano di posa delle fondazioni**.

L'alterazione delle condizioni geotecniche del terreno può aver determinato **movimenti differenziali della struttura**, con conseguente formazione del quadro fessurativo attualmente osservabile.

Tuttavia, allo stato attuale delle conoscenze, **non è possibile determinare con certezza l'esatta natura del terreno di fondazione né la tipologia delle fondazioni esistenti**, in quanto tali elementi possono essere accertati esclusivamente mediante **indagini geognostiche e geotecniche specifiche**.

## E. Valutazione dello stato di sicurezza

Alla luce delle criticità sopra descritte, il fabbricato presenta **condizioni di stabilità strutturale compromesse**, con presenza di fenomeni di dissesto che interessano le murature portanti.

La combinazione di:

- lesioni strutturali di ampiezza significativa;
- deformazioni fuori piano delle murature;
- possibile cedimento del sistema fondale;

induce a ritenere che **non sussistano attualmente adeguate condizioni di sicurezza per l'utilizzo dell'immobile**.

Pertanto, il fabbricato deve essere **considerato allo stato attuale inagibile sotto il profilo statico–strutturale**.

## F. Misure di sicurezza immediate

In via cautelativa e al fine di garantire la tutela della pubblica e privata incolumità, si ritiene necessario procedere con **l'immediata interdizione dell'accesso al fabbricato**.

Tale interdizione dovrà essere realizzata mediante:

- **delimitazione dell'area mediante nastro segnaletico rosso e bianco**;
- **installazione di idonea cartellonistica indicante il pericolo e il divieto di accesso**;

## G. Indagini tecniche necessarie

Prima di poter definire eventuali interventi di consolidamento strutturale, risulta indispensabile procedere con **un programma di indagini tecniche approfondite**, finalizzate alla caratterizzazione delle condizioni geotecniche e strutturali dell'edificio.

In particolare, si ritiene necessario eseguire:

**Indagini geologiche e geognostiche**

- sondaggi geognostici;
- prove penetrometriche;
- analisi stratigrafica del terreno;
- determinazione della capacità portante del terreno.

**Indagini strutturali**

- verifica della tipologia e della profondità delle fondazioni;

- analisi dello stato di conservazione delle murature;
- eventuale rilievo strutturale completo dell'edificio.

Tali indagini risultano **indispensabili per individuare con precisione le cause del dissesto e per progettare interventi di consolidamento efficaci**.

## H. Monitoraggio del quadro fessurativo

Al fine di verificare l'evoluzione nel tempo dei fenomeni di dissesto, si ritiene opportuno predisporre un **sistema di monitoraggio delle lesioni mediante installazione di fessurimetri**.

Il monitoraggio consentirà di:

- rilevare eventuali **variazioni dell'ampiezza delle fessurazioni**;
- valutare la **stabilità o l'evoluzione del quadro fessurativo**;
- acquisire dati utili alla progettazione degli interventi di consolidamento.

Le letture dovranno essere effettuate **con periodicità programmata**, preferibilmente con cadenza mensile o bimestrale.

## I. Conclusioni e prescrizioni tecniche

Alla luce delle osservazioni effettuate e delle valutazioni tecniche sopra esposte, si ritiene che il fabbricato in oggetto presenti **condizioni di dissesto strutturale riconducibili con elevata probabilità a fenomeni di cedimento del terreno di fondazione**.

Il quadro fessurativo riscontrato, unitamente alla presenza di deformazioni murarie significative, configura una **situazione di**

**potenziale rischio strutturale**, tale da rendere **non sicuro l'utilizzo dell'immobile** nelle condizioni attuali.

Si prescrive pertanto quanto segue:

1. **Interdizione immediata dell'accesso al fabbricato**, mediante delimitazione e segnalazione del pericolo.
2. **Attivazione di un sistema di monitoraggio delle lesioni** mediante installazione di fessurimetri.
3. **Esecuzione di indagini geologiche, geognostiche e geotecniche** finalizzate alla caratterizzazione del terreno di fondazione.
4. **Verifica strutturale delle fondazioni e delle murature portanti**.
5. Successiva **progettazione di interventi di consolidamento strutturale**, da definire sulla base dei risultati delle indagini.

Solo a seguito delle suddette verifiche sarà possibile **determinare con precisione gli interventi necessari e quantificare i relativi costi di messa in sicurezza e consolidamento del fabbricato**.

**L. Considerazione in merito all'eventuale decremento di valore del compendio in ragione delle criticità sopravvenute:**

Per quanto concerne, infine, la valutazione dell'eventuale **decremento di valore del compendio immobiliare** derivante dalle criticità evidenziate nel corso della presente consulenza tecnica, lo scrivente ritiene opportuno precisare quanto segue.

Dagli atti della procedura risulta che il valore complessivo del compendio immobiliare era stato originariamente determinato dallo

scrivente in **euro 4.800.000,00**, sulla base delle condizioni di mercato e delle caratteristiche del bene all'epoca della prima stima. Successivamente, nell'ambito dello svolgimento della procedura esecutiva e in considerazione dell'andamento delle vendite giudiziarie nonché della progressiva riduzione del prezzo stabilita dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi della normativa vigente, il **prezzo base d'asta** risulta attualmente ridotto sino a un importo approssimativamente pari a **circa un quarto del valore originariamente stimato**.

Tale sensibile riduzione del valore posto a base di vendita deve ritenersi idonea ad **assorbire ampiamente gli eventuali effetti economici negativi** derivanti dalle criticità, dalle condizioni descritte e da ogni ulteriore elemento incidentale evidenziato nel corso della presente relazione tecnica.

In altre parole, la significativa contrazione del prezzo base d'asta rispetto alla valutazione originaria appare già tale da incorporare, in termini prudenziali, ogni possibile incidenza negativa sul valore commerciale del compendio immobiliare.

Alla luce di quanto sopra esposto, lo scrivente **ritiene che non sia necessario applicare ulteriori decurtazioni estimative** rispetto ai valori attualmente assunti a riferimento nella procedura esecutiva, potendosi ragionevolmente considerare che il decremento di valore connesso alle criticità riscontrate risulti **già integralmente compensato dalla rilevante riduzione del prezzo base d'asta intervenuta nel corso della procedura**.

Pertanto, sotto il profilo estimativo, si ritiene che **non debba essere applicato alcun ulteriore abbattimento di valore** per le ragioni sopra illustrate.

* * * * * * * * *

La presente relazione viene depositata in data odierna a mezzo di PCT.

Certo di aver bene e fedelmente assolto al graditissimo incarico ricevuto, resto a disposizione dell' Ill.mo sig. Giudice per ogni eventuale precisazione e chiarimento.

Grosseto lì 13 Aprile 2023

**Il C.T.U.**

***Dr. Per. Agr. Daniele AVANZATI***

