

TRIBUNALE DI VERCELLI

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 261/2017

Dott.ssa Annalisa Fanini

Promossa da:

UNICREDIT Credit Mangement Bank S.p.a. con l'Avv. Giulio Giulini Richard del Foro di Cuneo
- creditrice procedente -

Contro:

- debitore esecutato -

Breve Relazione del CTU

In data 12/05/2022, il sottoscritto geom. Massimiliano Da Cruz, con studio in Via Trino, 5 – 13100 – Vercelli (VC), e-mail geometradacruz@gmail.com, PEC massimiliano.da.cruz@geopec.it, Tel. 0161 58 756, Fax 0161 58 756, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/05/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica mediante il deposito del modulo fornito.

Per errata interpretazione del quesito, anche in relazione al modulo di giuramento ricevuto e sottoscritto, nel quale sono concessi all'esperto giorni novanta dal giuramento per il deposito della relazione tecnica estimativa, lo scrivente ritardava l'accesso agli immobili effettuando le operazioni di analisi e verifica della documentazione in atti, rendendosi conto successivamente della reale entità del quesito posto dall'Ill.mo G.E. con provvedimento del 11/05/2022 e del termine del 30/05/2022 per il deposito della breve relazione.

In data 12/07/2022, previo contatto con il custode degli immobili e delegato alla vendita, lo scrivente provvedeva ad effettuare l'accesso presso gli immobili oggetto della procedura al fine di rispondere al quesito dell'Ill.mo G.E. che in data 11/05/2022 disponeva che *“l'esperto, geometra Bello Roberto (sostituito con provvedimento del 12/05/2022 con il sottoscritto geom. Da Cruz Massimiliano), depositi breve relazione entro il 31 maggio 2022 nella quale avrà cura di indicare se le opere indicate nel preventivo della Alba Tetti costituiscono attività necessarie per la messa in sicurezza dell'immobile”*.

Il giorno 12/07/2022 il sottoscritto provvedeva al sopralluogo alla presenza del custode e delegato Avv. Serenella Ferrara, al fine di verificare le condizioni dell'immobile in relazione alle opere previste nel preventivo della ditta Alba Tetti.



In sede di sopralluogo, pur in assenza di un cestello che potesse permettere di accedere alla copertura, si poteva riscontrare quanto segue:

- buchi e danneggiamenti nei canali di gronda nelle facciate nord e sud;
- distacchi superficiali della tinteggiatura nel cornicione a sud ed evidenti tracce di umidità passiva sullo stesso e sulla porzione superiore della facciata sottostante;
- ammaloramento della perlinatura di rivestimento del cornicione a nord;
- danneggiamento del manto di copertura sul lato ovest sia della falda sud che della falda nord, consistente nella presenza di fori nel manto di copertura causati dalla mancanza di tegole per danneggiamento e spostamento delle stesse causato da eventi atmosferici;
- danneggiamento della muratura di testata della copertura e di tamponamento del cornicione con mancanza di porzioni del laterizio di chiusura.

All'interno dell'immobile, oltre alla presenza di umidità di risalita nelle murature interne, si è potuto riscontrare l'esistenza di muffe ed umidità nei soffitti degli ambienti del piano primo, ed in parte della parete interna a sud, con ammaloramento degli intonaci e distacchi superficiali della tinteggiatura, con buone probabilità causata anche alle infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Si è inoltre riscontrata la presenza di immondizia a piano terreno ed escrementi di animali a piano primo.

In risposta al quesito dell'Ill.mo G.E., lo scrivente ritiene, vista la situazione sopra descritta, che le opere indicate nel preventivo della Ditta Alba Tetti costituiscano attività necessarie per la tutela e la messa in sicurezza dell'immobile.

Tali attività si ritengono necessarie anche in quanto potrebbero comportare danneggiamenti alle proprietà confinanti a causa delle infiltrazioni nelle murature comuni di confine.

In sede di sopralluogo il sig. _____, proprietario dell'immobile confinante ad ovest, ha riferito al custode e delegato Avv. Serenella Ferrara ed allo scrivente che le condizioni della copertura, già danneggiata in precedenza, hanno subito un peggioramento a seguito degli eventi atmosferici di fine giugno 2022, tali da comportare infiltrazioni nella sua abitazione.

Il sig. _____ ha altresì evidenziato che il muro di confine del lotto di terreno a sud della sua proprietà, confinante con il lotto oggetto della procedura nel quale sono presenti i resti del fabbricato demolito, e comune alle proprietà, sta crollando all'interno del lotto oggetto della procedura, e che trattandosi di muro comune, necessiterebbe di interventi di ripristino e consolidamento.



Il sig. _____ ha inoltre consentito allo scrivente ed al delegato Avv. Ferrara di accedere alla sua proprietà per prendere visione della facciata a nord del fabbricato oggetto della procedura, che risulta parzialmente danneggiata dai rampicanti ad essa aggrappati e che sarebbero da rimuovere.

Tanto doveva lo scrivente in evasione dell'incarico conferito e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Vercelli, 13 luglio 2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Da Cruz Massimiliano

Si allega documentazione fotografica dello stato di fatto degli immobili.



COPERTURA











INTERNO





FACCIATA NORD



MURO COMUNE DI CONFINE





