

TRIBUNALE DI VERCELLI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 160/2013

G.E.: Dr.ssa MARIA GRAZIA BARBUTO

promossa da

contro

RELAZIONE DELL'ESPERTO.

Lo scrivente geom. Filippo Vandone, libero professionista, iscritto presso il Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Vercelli al n. 1924 anno 2018 ed all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Vercelli al n. 327 anno 2019, con studio in Vercelli alla Via degli Oldoni n. 9, nominato in data 16/02/2021 Perito Estimatore nell'Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe, prestava il giuramento, depositando accettazione in via telematica, in data 26/02/2021, ricevendo l'incarico indicato nella comunicazione di nomina.

Il sottoscritto in data 26/02/2021 ha eseguito un sopralluogo congiuntamente al custode, alla presenza del sindaco e del tecnico comunale del Comune di Calliano presso i luoghi oggetto della Procedura.

In tale occasione è stato possibile visionare l'immobile sia esternamente che internamente, al fine di verificare eventuali criticità da segnalare oltre a quelle indicate dal Comune di Calliano.

Per quanto riguarda le segnalazioni del suddetto Comune relaziono quanto segue:

- La presenza di segni di acqua piovana sulla facciata ad est, prospiciente la S.P. 457, è dovuta principalmente alla scelta

costruttiva della copertura, che risulta avere una sporto della gronda quasi inesistente e/o sicuramente non sufficiente a garantire l'ottimale copertura della facciata dalle piogge, considerando anche l'entità degli eventi atmosferici degli ultimi anni, che in alcuni casi vengo definiti "bombe d'acqua". Da quanto è stato possibile verificare si segnala che parrebbero esserci alcuni segni di infiltrazioni tra la copertura e la facciata esterna, con la presenza di alcune tegole spostate e danneggiate, oltre ad alcuni pluviali che risultano danneggiati e con presenza di fori che sicuramente contribuiscono a bagnare la facciata.

- Il muro di contenimento a confine con la via pubblica Strada Cimitero Vecchio si presenta in discreto stato, senza segni di cedimento o di danneggiamento. A parere dello scrivente sarebbe stato più opportuno realizzare una struttura in cemento armato e non "a secco", ma ribadisco che la struttura esistente non necessita interventi. Vi è stato un limitato crollo verso il cortile del compendio pignorato, quasi sicuramente dovuto al fatto che il muro di contenimento non è stato ultimato, ma trattasi di una situazione esistente da diversi anni che non ha subito mutamenti.
- In merito al valore stimato non ritengo di dover replicare.
- Si segnalano inoltre alcuni segni di infiltrazioni, anche di vegetazione, ed umidità nell'autorimessa e nella cantina, le infiltrazioni probabilmente provengono dal terrazzo.

Lo scrivente, essendo nella disponibilità delle fotografie scattate dal Geom. Dellarole nel settembre 2016 in fase di sopralluogo, ha potuto verificare lo stato dei luoghi all'epoca ed ad oggi.

Quanto indicato in precedenza risultava già presente nel 2016, pertanto la situazione risulta pressoché invariata, ovviamente essendo il compendio disabitato e libero da diverso tempo, con manutenzione inesistente, lo stato di conservazione sarà in continuo peggioramento.

Da quanto è stato possibile verificare non è stata riscontrata alcuna situazione di pericolo per l'incolumità pubblica.

Per la conservazione degli immobili gli interventi minimi necessari da effettuare dovrebbero essere il ripassamento del manto di copertura del tetto a mezzo di piattaforma aerea, per la sistemazione e sostituzione delle tegole danneggiate, oltre alla rimozione della vegetazione che è penetrata all'interno della cantina con verifica ed eventuale sistemazione del manto impermeabilizzazione del terrazzo.

I costi per tali interventi possono essere stimati in circa € 2.000,00 compresi oneri fiscali di Legge.

Si consiglia di contattare ditte specializzate e/o imprese edili operanti in loco.

Null'altro da relazionare.

Allegati:

- Documentazione fotografica.

Con osservanza.

Vercelli, 1 Marzo 2021

L'Esperto

Geom. Filippo Vandone
firmato digitalmente