

Tribunale C.P. di Verona - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare rubricata al n. 186/2022 R.G.E.

promossa dal creditore:

nei confronti del debitore:

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione,

a seguito dell'incarico conferitomi in data 26/10/2022 (in modalità telematica) per la stima degli immobili dell'esecuzione indicata in epigrafe;

a seguito del Provvedimento emesso in data 18/09/2024 e dell'istanza della custode Avv. Anna Bimbatti del medesimo giorno;

a seguito di sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 26/09/2024 e 08/10/2024

si rende noto quanto segue

si conferma che l'immobile oggetto di esecuzione presenta varie ed evidenti infiltrazioni di acqua dalla copertura del locale indicato nelle planimetrie catastali come "reparto montaggio". La copertura è a due falde, in affaccio sull'asse Nord-Sud. E' una copertura costituita da travi e assito in legno, impermeabilizzata con una guaina rivestita da coppi in laterizio. Non essendo stata eseguita manutenzione nel corso degli anni, la guaina presenta diversi ammaloramenti, oltre ad essere assente in altre zone della copertura, e i coppi sono parzialmente danneggiati. La linea di gronda di smaltimento delle acque meteoriche è fatiscente e in un punto appare scollegata dal pluviale di convogliamento a terra. L'assito in legno che si vede a nord in corrispondenza dell'imposta di gronda è fortemente deteriorato.

Questo ha determinato l'infiltrazione della pioggia dalla copertura, che sta danneggiando il controsoffitto interno del locale sottostante, costituito da una struttura in cartongesso.

La copertura prosegue parzialmente sulla zona a uffici al piano primo, per un totale di circa 157 mq di copertura da mettere in sicurezza. L'intervento prevede la rimozione totale dei coppi e delle guaine esistenti, e la successiva posa di nuova guaina e di nuovi coppi, oltre alla sostituzione della lattoneria danneggiata. Si consiglia la rimozione dei controsoffitti interni e la sostituzione delle parti di assito ligneo eventualmente troppo compromesse.

Questo intervento rientra nella definizione di "interventi di manutenzione ordinaria" ai sensi dell'art. 3 comma 1 a del DPR 380/2001 e s.m.i., e quindi si considera come "attività edilizia libera" ai sensi dell'art. 6 comma 1 a del medesimo DPR, non soggetta richiesta di



Emanuele Bugli
architetto

via Ca' Nova Zampieri 4/e
37057 San Giovanni Lupatoto, Verona
M +39 349 4508828
T +39 045 8753216
@ arch.bugli@gmail.com
Pec emanuele.bugli@archiworldpec.it

autorizzazione al Comune di riferimento. Siano rispettate le norme sulla sicurezza del lavoro trattandosi di lavori in quota, come disposto dal D.Lgs 81/2008.

Inoltre si rende noto che, ad un più approfondito esame, la copertura della rimanente parte del piano primo rivolta a sud è costituita da lastre ondulate contenenti cemento amianto, rivestita all'esterno da pannelli in lamiera grecata. Questa zona non presenta lesioni e non vi sono infiltrazioni di acqua, ma si quantifica comunque un costo di rimozione e smaltimento del materiale a base di amianto. Si precisa che le modalità di intervento, e ancor prima di accertamento delle condizioni del materiale potenzialmente dannoso, devono essere eseguite in conformità a quanto disposto dal D.M. 6 settembre 1994.

Si stima a livello preliminare un costo di rimozione e smaltimento di una superficie di circa 80 mq di lastre, in non meno di € 40.000,00, da effettuarsi tramite ditta specializzata e in possesso dei requisiti di Legge.

Si allega un preventivo di una impresa edile già contattata, allo scopo di avere nell'immediatezza già un riferimento di spesa per le opere di messa in sicurezza della copertura colpita da infiltrazioni.

Si allega altresì il prospetto di liquidazione dello scrivente, per quanto eseguito.

In attesa di un Suo riscontro, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Verona, 25/10/24

Con osservanza, arch. Emanuele Bugli

