

---

**Tribunale di Alessandria**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N° Gen. Rep. **159/2025**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 19-03-2026

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE DELLI PAOLI**

**INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**del 01/10/2025**

**Esperto alla stima:** Franco Ciparelli  
**Codice fiscale:** CPRFNC48H02G215P  
**Studio in:** VIA GUALA 1 - TORTONA  
**Email:** ciparelli.franco@gmail.com  
**Pec:** ciparelli.franco@pec.it



Nel corso dell'udienza col G.E. Dott. Michele Delli Paoli del 22/01/2026, e' stato lo stesso Soggetto esecutato a comunicare come, poche settimane prima, sia andato improvvisamente in avaria il termocamino a legna posizionato nell'ambiente soggiorno, che alimentava l'impianto termico dell'abitazione, col risultato di trovarsi, nel cuore della stagione invernale, senza riscaldamento.

Il sottoscritto CTU e' stato pertanto incaricato di effettuare gli opportuni accertamenti al fine di valutare i costi della rimessa funzione dell'impianto, da portare in deduzione all'importo di valutazione iniziale dell'immobile oggetto di procedura esecutiva.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 29/01/1926, col sottoscritto che ha potuto avvalersi della consulenza tecnica dell'Impiantista che a suo tempo ha curato l'installazione del termocamino e i relativi adeguamenti dell'impianto termico, e' emerso quanto segue.

### DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

Il termocamino in avaria, che nella iniziale perizia si era detto essere stato posto in opera *"in tempi recenti"*, in realta' e' datato primissimi anni 2000, con una vetusta' di oltre 20 anni.

Possiamo pertanto dire che l'intervenuto collasso poteva verificarsi da un momento all'altro, visto che la normale vita di un termocamico e' mediamente di una ventina d'anni.

E cio' senza andare a sindacare se i periodici interventi di manutenzione che ogni impianto richiede siano stati o meno effettuati in sintonia con il limitato livello di manutenzione dell'intero fabbricato.

L'intervento di ripristino della funzionalita' dell'impianto termico passera' attraverso le seguenti fasi operative:

- \*\* sostituzione del gruppo termico con un nuovo termocamino di potenzialita' valutata in 25 kw;
- \*\* formazione nuova canna fumaria esterna in acciaio rigido, coibentata, completa di tutti i pezzi speciali richiesti dalla normativa in materia, previa formazione foro nella gronda in struttura di cemento;
- \*\* opere di collegamento del termocamino alle tubazioni esistenti dell'impianto con eventuale sostituzione della pompa di circolo;
- \*\* adeguate opere murarie interne ed esterne.

**Tali interventi sono valutati complessivamente in euro 13.500,00**

*A livello opzionale, e' valutabile la possibilita' dell'installazione di un termocamino con produzione anche di acqua calda sanitaria, in luogo dell'attuale boyler a gas metano che assolve attualmente allo scopo.*

*Pure a livello teoricamente opzionale, grosso modo con i medesimi costi di intervento, vi sarebbe la possibilita' di eliminare il termocamino in soggiorno sostituendolo con una caldaia a legna o metano da posizionare nell'apposito locale al piano seminterrato, esattamente come nella soluzione originaria della villetta, protrattasi nel tempo per circa 25 anni.*



**NUOVA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN ESECUZIONE**

Alla luce di quanto sopra, l'immobile subira' variazioni in sede di valutazione come segue:

Valutazione iniziale da perizia del 01/10/2025: Euro 150.822,50

Intervento di ripristino funzionalita' dell'impianto termico: Euro 13.500,00 (a dedurre)

-----  
Nuovo importo di stima Euro 137.322.50

Arrotondabili ad **Euro 137.000,00**  
(diconsi euro centotrentasettemila/00)

Data, 02/02/2026

L'Esperto alla stima  
**Franco Ciparelli**

*Allegata documentazione fotografica*





FOTO 1 – Il termocamino a legna inserito nel caminetto in muratura dell'ambiente soggiorno.



FOTO 2 – Dettaglio dei collegamenti alle tubazioni dell'impianto termico.





**FOTO 3 –** Indicata con la freccia, una stufa provvisoria a legna, appena installata, con tubazione di scarico innestata nello stesso condotto verticale raggiunto dal termocamino con tubazione metallica di tipo flessibile.  
Di qui la necessita' di prevedere una nuova canna fumaria esterna in acciaio rigido, coibentata, a norma, per il nuovo termocamino.

