Tribunale di Savona

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°39/2026

[redacted]

vs

[redacted]

Giudice Dott.ssa Anna Ferretti

Custode Giudiziario/Professionista Delegato alla vendita

Dott.ssa Maria Grazia Siccardo

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA: DESCRIZIONE COPERTURA EDIFICIO

Premesso che il sottoscritto Ing. Pietro Pagliaro, con Studio in Albissola Marina (SV), Piazza Sant'Antonio 10A, cell. 3929981494, e.mail: infogpingegneria@gmail.com, pec: pietro.pagliaro0@ingpec.eu, in data 28 agosto 2026 ha provveduto a depositare la consulenza giudiziale estimativa, avente ad oggetto un'unità immobiliare ad uso commerciale, sita in Albenga (SV) al viale VIII Marzo civ. 12, nell'ambito del complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale denominato Condominio Mimosa, e meglio identificata al N.C.E.U. del suddetto Comune alla sezione ALB con foglio 14, mappale 1142 e subalterno 205 (cat. D/8);

preso atto delle nuove successive sommarie informazioni, assunte dalla Dott.ssa Maria Grazia Siccardo, circa la possibilità che la copertura dell'immobile in esame fosse realizzata con lastre di cemento-amianto (comunemente denominate "Eternit");

valutata la necessità di compiere nuovi accertamenti sullo stato della copertura al fine di verificare le suddette informazioni;

in data 27 ottobre 2026 lo scrivente Ing. Pietro Pagliaro, accompagnato dal Custode, ha provveduto a compiere una ispezione dei luoghi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto Ing. Pietro Pagliaro specifica e relaziona quanto segue.

La copertura oggetto di accertamento non è liberamente e direttamente accessibile dal bene pignorato, essendo necessario transitare attraverso la proprietà dell'Ente Comunale per poterla raggiungere.

In occasione del sopralluogo è stato pertanto possibile accedere alla proprietà confinante dalla quale la copertura è visibile, grazie alla collaborazione dell'Amministrazione condominiale che ha consentito l'accesso ai luoghi.

Dall'ispezione visiva effettuata e dai rilievi geometrici eseguiti, lo scrivente ha rilevato che l'immobile oggetto di pignoramento è sottostante a due distinte coperture, entrambe delimitate da parapetti in muratura completati superiormente da elementi lapidei.

Precisamente una porzione dell'immobile risulta ubicata al di sotto di una copertura piana di maggiore ampiezza, estendendosi altresì al di sopra dell'area porticata e dei marciapiedi, rifinita a lastrico solare pavimentato e ascrivibile all'Ente Comunale, dalla cui proprietà avviene l'accesso all'area oggetto di osservazione.

Nel corso del sopralluogo si è rilevato che alcune piastrelle della pavimentazione del lastrico risultano localmente distaccate dal sottofondo e parzialmente sollevate; le fughe appaiono inoltre in diversi punti deteriorate o incomplete, evidenziando uno stato manutentivo non ottimale della finitura superficiale.

Sono altresì visibili tracce di interventi di ripristino dei parapetti in muratura in corrispondenza dei risvolti verticali delle impermeabilizzazioni.

La restante porzione del bene è invece collocata al di sotto di una copertura non praticabile, realizzata mediante lastre corrugate prefabbricate, compatibili per caratteristiche morfologiche e costruttive a manufatti in cemento-amianto, fissati alla struttura sottostante mediante ancoraggi meccanici e disposti in modo tale da formare due falde inclinate, interamente contenute entro l'altezza dei parapetti perimetrali e pertanto non visibili dall'esterno.

Lo sbalzo della copertura copre altresì il marciapiede esterno.

Le acque meteoriche incidenti sul manto defluiscono lungo le linee di massima pendenza e vengono raccolte in corrispondenza dei lati della copertura.

In particolare, lungo i suddetti lati della copertura è stata osservata la presenza di una membrana impermeabilizzante bituminosa risvoltata sui parapetti in muratura, nonché di sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche raccordati ai relativi pluviali.

Poiché non è stato possibile accedere all'intradosso degli elementi ondulati né rimuoverli, le osservazioni eseguite non consentono di stabilire con certezza se l'impermeabilizzazione interessi l'intera superficie piana sottostante oppure se sia limitata alle sole fasce perimetrali necessarie alla raccolta delle acque meteoriche.

Il manto di copertura in cemento-amianto non risulta oggetto di interventi di incapsulamento. Sebbene non siano state rilevate evidenti fratture o rotture degli elementi ondulati, si osserva la presenza di un intervento localizzato di impermeabilizzazione eseguito mediante applicazione di guaina bituminosa, circostanza compatibile con un precedente intervento finalizzato a sigillare una possibile lesione dell'elemento di copertura al fine di limitare fenomeni infiltrativi o prevenire fenomeni infiltrativi.

Nel complesso il manto di copertura manifesta uno stato conservativo caratterizzato da fenomeni di degrado superficiale e usura riconducibili alla prolungata esposizione agli agenti atmosferici.

Al fine di consentire una più immediata comprensione dello stato dei luoghi, si allegano la documentazione fotografica acquisita nel corso del sopralluogo e un elaborato grafico rappresentante la sovrapposizione della copertura rispetto all'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Albenga (SV), lì 02 novembre 2026

Il Perito

Ing. Pietro Pagliaro