TRIBUNALE ORDINARIO DI ALESSANDRIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare n. 4/2026 R.G.E.
Promosso da:
Contro:
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Roberta Brera
Custode giudiziario: Avv. Barbara Bariggi

Relazione sulle condizioni della copertura

Bosco Marengo (AL), Via dei Calleri n. 24 · Sopralluogo dell'8 ottobre 2026

La sottoscritta Geom. Tiziana Iberti, Esperto stimatore, riferisce che, alla data del sopralluogo e nei limiti delle porzioni osservabili e della documentazione esaminata, **non sono stati riscontrati elementi indicativi di pericolo imminente per persone e cose. La ripassatura del manto configura manutenzione programmabile, priva allo stato di carattere urgente e indifferibile.** Non si propone pertanto l'affidamento urgente dell'intervento preventivato a carico della procedura.

1 Incarico e modalità del sopralluogo

In esecuzione del provvedimento del G.E. del 18.09.2026, in data 08.10.2026 la sottoscritta ha eseguito sopralluogo congiuntamente all'Avv. Barbara Bariggi, Custode giudiziario, alla presenza della Sig.ra coniuge del debitore esecutato, per verificare lo stato della copertura, l'origine delle infiltrazioni segnalate e l'eventuale necessità di interventi urgenti. Sono stati esaminati la segnalazione del Custode del 16.09.2026, il preventivo e la documentazione fotografica e video disponibile.

La copertura non è stata percorsa per assenza di condizioni di accesso in sicurezza; il sottotetto è stato osservato soltanto dall'apertura, essendo insufficiente la lunghezza della scala disponibile. Non sono state eseguite prove sui coppi e sui fissaggi né indagini strumentali. Il giudizio è circoscritto alle porzioni osservabili e alla documentazione acquisita, con riserva sulle parti non direttamente ispezionate, e non costituisce attestazione di stabilità dell'intera copertura.

2 Riscontri sul manto di copertura

Nelle aree a terra esaminate non sono stati rinvenuti frantumi di coppi. L'intera prima fila lungo i tratti di gronda osservabili dal basso risulta provvista di ganci di fermo; nelle medesime porzioni non sono stati rilevati elementi in bilico, manifestamente instabili o in evidente assetto di scivolamento (fotografie 3 e 4).

Le precedenti riprese dall'alto documentano irregolarità delle sovrapposizioni ed elementi apparentemente lesionati o disallineati, incluso un coppo apparentemente sollevato presso un margine di falda (fotografia 2). Dal parziale affaccio al sottotetto sono visibili elementi lignei, coppi di scorta accatastati e passaggi di luce in alcune zone del manto (fotografia 5).

Il quadro documentato giustifica la ripassatura del manto, con ricollocamento degli elementi disallineati e sostituzione dei coppi rotti o non idonei. Non sono state determinate quantità esecutive. L'eventuale manutenzione dovrà essere eseguita da impresa attrezzata per operare in sicurezza; il riutilizzo dei coppi di scorta resta subordinato alla loro integrità e compatibilità

3 Fenomeni di umidità segnalati

Nell'alloggio visitato le superfici erano già tinteggiate e non presentavano tracce visibili di umidità. Le zone segnalate si collocano presso il raccordo soffitto–pareti perimetrali, in corrispondenza degli spigoli esterni del bagno e della camera da letto. Tale localizzazione è compatibile anche con condensazione superficiale da ponte termico, specie nel bagno, soggetto a maggiori apporti di vapore. La tinteggiatura impedisce la verifica delle manifestazioni pregresse: non è accertato un nesso causale con la copertura e l'ipotesi di condensazione non esclude infiltrazioni meteoriche.

4 Preventivo e spese della procedura

L'offerta [redacted] del 07.09.2026 riguarda una superficie inclinata dichiarata di 260 m², non misurata nel sopralluogo. Gli importi, IVA inclusa, sono:

Opzione	Importo	Garanzie commerciali indicate
Prime	€ 20.600,00	3 anni
Full	€ 21.700,00	5 anni e polizza aggiuntiva di 36 mesi

L'offerta è formulata a corpo, senza quantità e prezzi distinti, né specificazione del sistema di bloccaggio. Non consente di isolare i costi di coppi, fissaggi, accesso, protezioni e prestazioni accessorie. Non è pertanto attestabile la congruità analitica dell'importo; tale insufficienza non equivale ad accertare un sovrapprezzo. Non si quantificano opere emergenziali, non essendone stata accertata la necessità.

La copertura, per conformazione e funzione, è a servizio comune dell'intero fabbricato; l'esecuzione riguarda le sole unità al Foglio 8, particella 194, subalterni 5 e 6. Il costo complessivo non è automaticamente imputabile ai beni pignorati; l'eventuale riparto resta soggetto ai criteri applicabili ex art. 1123 c.c. Le determinazioni sulle spese conservative e sulla loro anticipazione competono al G.E.

Eventuali sopravvenienze dovranno essere rappresentate al Custode e al G.E. Si rimette la presente relazione per le determinazioni di competenza, senza richieste di ulteriori accertamenti o di nuovi impegni di spesa nell'ambito dell'incarico.

Alessandria, 9 ottobre 2026

L'Esperto stimatore
Geom. Tiziana Iberti

Allegato fotografico

Selezione della documentazione esaminata. Fotografie 1 e 2: riprese precedenti; fotografie 3–5: sopralluogo dell'8 ottobre 2026.



Fotografia 1.

Vista complessiva della copertura. (Ripresa precedente)



Fotografia 2

Irregolarità del manto e coppo apparentemente sollevato presso il margine di falda. (Ripresa precedente)

Allegato fotografico fila di Gronda



Fotografia 3.

Ganci di fermo visibili nella fila di gronda. Sopralluogo dell'8 ottobre 2026



Fotografia 4

Ulteriore tratto della fila di gronda osservato dal basso.

Sopralluogo dell'8 ottobre 2026

Allegato fotografico sottotetto



Fotografia 5

Porzione del sottotetto visibile dall'apertura, con elementi lignei, coppi di scorta accatastati e passaggi di luce nel manto. Sopralluogo dell'8 ottobre 2026