

TRIBUNALE DI VICENZA

Procedura n. 96/2012

Giudice della Esecuzione Dott.ssa SONIA PANTANO

Contro

VERIFICHE STATO DI CONSERVAZIONE
IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

Il sottoscritto geometra STEFANO DE CECCHI, nominato esperto stimatore nella procedura 96/2012, veniva incaricato dal G.E. a verbale d'udienza del 05.06.2024 ad *"...effettuare un sopralluogo sui beni di cui al lotto 1 al fine di verificare lo stato di conservazione e segnalare eventualmente la necessità di opere di ripristino..."* concedendo termine fino al 20.07.2024 per il deposito di relazione sul punto.

I beni di cui al lotto 1 della Relazione di Consulenza Tecnica depositata dal sottoscritto in data 02.04.2013 risultano i seguenti :

Comune di Molvena (VI), catasto dei fabbricati, Fg. 5°

Mappale n. 624 sub 2, abitazione in via Villa, piano ST-T-1°, categoria A/8, classe U, vani 16, R.C. € 1.735,30;

Mappale n. 624 sub 3, abitazione in via Villa, piano T, categoria A/2, classe 1, vani 2,5, R.C. € 180,76;

Mappale n. 624 sub 4, autorimessa in via Villa, piano T, categoria C/6, classe 2, mq 34, R.C. € 35,12.

Diritto venduto: Piena proprietà.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI geometra

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TELEFONO (0424) 235323 – CELLULARE 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060
E-MAIL studio@studiodecocchi.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Firmato Da: DE CECCHI STEFANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 68dce86f5d3265660d8d0e9cde5a66f8

Tipologia : Trattasi di una pregevole villa composta da un'abitazione principale con garage, sviluppata su due piani fuori terra e uno interrato e da un piccolo appartamento ad un piano fuori terra adiacente il tutto inserito in un lotto di circa mq 1.200 in via Villa, alla periferia sud-est del Comune di Molvena.

Ubicazione : Molvena (VI), via Villa 28.

Il sopralluogo eseguito in data 28.06.2024, unitamente al custode I.V.G., ha evidenziato le seguenti problematiche :

- al piano interrato risultano generalizzate efflorescenze sui muri con sgretolamento dell'intonaco dovuto ad umidità di risalita; risultano altresì alcune efflorescenze dovute ad infiltrazioni nel solaio tra il piano interrato e terra: l'immobile risulta costruito in una zona con falda acquifera sottostante che, in occasione di abbondanti precipitazioni, risale dando probabilmente vita a questi fenomeni.

Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria che elimini le efflorescenze ripristinando gli intonaci ammalorati con l'aggiunta di appositi prodotti contro l'umidità di risalita;

- la zona giorno al piano terra e il disimpegno al piano primo hanno una copertura inclinata con tetto in legno a vista che presenta alcune finestre tipo velux dalle quali, in caso di precipitazioni piovose, filtra acqua piovana. Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria di riparazione/sostituzione delle finestre sul tetto ormai datate;
- l'impianto di riscaldamento a pavimento presenta ciclicamente alcune anomalie dovute principalmente e probabilmente alla scarsa qualità dell'acqua che circola; pur avendo provveduto in passato allo svuotamento e pulizia dell'impianto, viene riferito che lo stesso non lavora a pieno regime ed addirittura non funziona nei due bagni posti al piano primo.

studio tecnico STEFANO DE CECCHI *geometra*

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TELEFONO (0424) 235323 – CELLULARE 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060
E-MAIL studio@studiodecocchi.it – stefano.de.cecchi@geopec.it

Risulta necessario un intervento di manutenzione straordinaria all'impianto mediante svuotamento dello stesso, verifica delle tubature e pulizia con appositi prodotti in commercio;

- tutte le falde del tetto di copertura presentano coppi rotti o fuori sede abbisognando di opere di manutenzione straordinaria sul manto di copertura comprendenti anche la pulizia delle grondaie;
- il pergolato in legno posto all'esterno risulta puntellato e presenta elementi di degrado sia nei pilastri che nelle travi abbisognando di opere di riparazione e ripristino;
- il portone carraio di accesso presenta una struttura in ferro con elementi in legno degradati che abbisognano anch'essi di opere di riparazione e ripristino.

In conclusione l'immobile, la cui costruzione giova ricordarlo risale agli anni novanta, pur abitato stabilmente, necessita di alcuni interventi di manutenzione straordinaria che dovranno essere eseguiti quanto prima.

In allegato documentazione fotografica.

Con osservanza.

San Giuseppe di Cassola, 05.07.2024.

L'ESPERTO STIMATORE
GEOM. STEFANO DE CECCHI

Firmato digitalmente

studio tecnico STEFANO DE CECCHI *geometra*

36022 SAN GIUSEPPE DI CASSOLA (VI) - VIA L. DA VINCI, 43
TELEFONO (0424) 235323 – CELLULARE 348-3612463
C.F. DCC SFN 65E14 C037Q - P.I. 02322470242

Albo Geometri Provincia di Vicenza n. 1855
Albo Consulenti Tribunale di Vicenza n. 20060
E-MAIL studio@studiodececchi.it – stefano.de.cecchi@geopec.it



VISTA ESTERNA



VISTA INTERRATO



VISTA MURI INTERRATO

ASTAlegale.net



PARTICOLARE MURI INTERRATO



VISTA SOFFITTO INTERRATO

ASTAlegale.net



PARTICOLARE SOFFITTO INTERRATO



VISTA SOFFITTO ZONA GIORNO PIANO TERRA



VISTA SOFFITTO ZONA GIORNO PIANO TERRA



VISTA PARAPETTO PIANO PRIMO CON ZONA ACQUA



VISTA TETTO



VISTA TETTO

Astalegale.net



VISTA POMPEIANA



VISTA PORTONE ACCESSO CARRAIO

ASTAlegale.net



PARTICOLARE PORTONE ACCESSO