

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®  
Studio tecnico  
**Geom. Diego ZAIO**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE®

*Libero Professionista iscritto al Collegio Geometri (n° 1964)  
Consulente Tecnico del Tribunale di Alessandria (n° 139/109)*

Corso Carlo Marx 192/d  
15121 ALESSANDRIA  
Tel. e Fax 0131 / 341263  
geom.zaio@libero.it

C.F. ZAI DGI 68S03 A182T  
Part. IVA 01705600060

Alessandria, lì 03.04.25

**Spett.**  
**TRIBUNALE di ALESSANDRIA**  
Corso Crimea  
15122 ALESSANDRIA

**All' attenzione : Ill.mo sig. Giudice Dott.ssa BRERA.**

**Oggetto : relazione dell' Esperto Stimatore – C.T.U. – riguardo la condizione statica dei beni caduti in esecuzione.**

Il sottoscritto Geom. Diego ZAIO, Libero Professionista iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Alessandria al n° 1964, Consulente Tecnico del Tribunale di Alessandria al n° 139/109, con studio in Alessandria, Corso Carlo Marx 192/d, in qualità di Esperto Stimatore / C.T.U. nominato dal Tribunale di Alessandria nell' ambito dell' Esecuzione Immobiliare n° 342/2024, promossa da “ contro il sig. con la presente, in risposta alla richiesta dell' Ill.mo sig. Giudice che domandava notizie sull' effettivo pericolo per la stabilità di un fabbricato caduto in esecuzione, comunica quanto segue:  
-come già descritto dal Custode dei beni pignorati, Avv. Elio FERRARA, nella sua relazione in data 27.03.25, si è proceduto con lo stesso ad effettuare un sopralluogo in sito, e cioè in San Giuliano Vecchio (AL), Via Molinara 70 a/b, per valutare i beni caduti in esecuzione;  
-durante il sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. rilevava la pericolosità di un fabbricato accessorio a quello principale ad uso civile abitazione, che si

trovava in posizione limitrofa a quest' ultimo, non tanto per la stabilità dei muri perimetrali, che comunque sembrano ancora integri anche se costruiti in epoca remota, ma più che altro per quella del tetto, sorretto da legname ormai consunto, imbarcato e sorretto da un puntello in legno altrettanto instabile;

-esiste quindi un reale pericolo di crollo della copertura stessa in caso di forti piogge o, addirittura, nevicate;

-per evitare che chiunque si possa avvicinare a quel fabbricato, ma soprattutto per evitare che qualcuno possa entrarvi dentro (situazione che rappresenta il vero pericolo), il sottoscritto C.T.U. e il Custode nominato provvedevano già il giorno stesso del sopralluogo ad apporre nastri di segnalazione e di impedimento all' ingresso tutto attorno al fabbricato in questione, così come si può vedere dalle fotografie che si uniscono in allegato alla presente;

-naturalmente il nastro è solo un palliativo momentaneo per indicare in maniera evidente la pericolosità che può rivestire l' ingresso all' interno dell' immobile, ma potrebbe non essere sufficiente nel lungo periodo (dato che non si conosce il periodo tempo che sarà necessario per vendere un immobile di complicato mercato);

-sarebbe quindi opportuno sostituire il nastro in plastica con una recinzione apposita temporanea in legno, infissa nel terreno;

-il costo approssimativo di tale recinzione, compreso di materiale e manodopera, potrebbe aggirarsi intorno ai 1.200 € + IVA; a questi bisognerebbe aggiungere anche una cifra adeguata per una breve ma necessaria Direzione Lavori da parte del sottoscritto C.T.U., per un importo globale di 500 € + accessori, comprensivo anche delle spese per i sopralluoghi;

-si rimane quindi in attesa di ciò che vorrà decidere l' Ill.mo sig. Giudice a riguardo.

In fede

*Il C.T.U. incaricato*

.....  
(Geom. Diego ZAIO)