

TRIBUNALE DI VERCELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°54/2025 R.G.E.

BHW BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

contro

* * * * *

G.E.: Dott. Edoardo Gaspari

Esperto nominato: – Geom. Riccardo Fumagalli

* * * * *

Lo scrivente Geom. Riccardo Fumagalli, con studio in Vercelli, alla Via G. Ferrari 10, in qualità di esperto nominato per la procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, preMESSo:

- che con provvedimento del 6 luglio u.s., il G.E. disponeva:

1) che l'Esperto stimatore, previo accesso al compendio pignorato, accerti le cause dei periodici allagamenti del seminterrato del compendio pignorato, come riferite dal debitore esecutato, e ne valuti l'incidenza sul valore di stima dell'immobile risultante dalla perizia in atti;

2) che l'Esperto stimatore entro il 1.9.2026 integri la perizia di stima dando conto del vizio scoperto dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita, eventualmente modificando il valore di stima alla luce di quanto indicato al punto precedente;

3) che, previ accordi con il delegato Avv. Aimone Raffaella, in data 8 luglio u.s. veniva effettuato un nuovo



sopralluogo al piano interrato al fine di accertare l'allagamento segnalato;

4) che il sopralluogo originario di accesso con il Custode, prodromico alla stesura delle relazione peritale di esecuzione, era avvenuto in data 12 novembre 2025 (periodo nel quale le coltivazioni di campagna sono a riposo) e, in tale contesto nessuna criticità al piano interrato risultava riscontrabile o visibile (si vedano anche le fotografie n.25-26-27-28 allegata alla perizia originaria);

5) che il verbale redatto in allora dal Custode, in tale contesto riportava testualmente alla pag. 1 quanto segue:

"...alla data del sopralluogo i sigg.ri e dichiarano che l'immobile non presenta criticità o problemi di sorta";

6) che il sopralluogo effettuato in data 8 luglio 2026 ha consentito di accertare la presenza di acqua su tutta la superficie del piano interrato ed i presenti hanno riferito che l'acqua viene raccolta da una pompa e scaricata in pozzetto interrato al di sotto dell'accesso carraio esterno;

7) che gli esecutati hanno altresì riferito, come risulta a verbale, che tale situazione si manifesta solo in coincidenza della sommersione irrigua delle coltivazioni limitrofe (con entità variabile a seconda degli anni) e che solo per alcuni rari caso non si manifesta. E' stato altresì precisato che la quantità di acqua presente al piano interrato in alcuni casi sarebbe addirittura maggiore di quella presente all'atto del sopralluogo.

Tutto ciò premesso, espone quanto segue:



occorre innanzitutto premettere che non risulta possibile effettuare ingenti indagini invasive quali scavi, demolizioni, sbancamenti e simili al fine di accertare la rete sotterranea e la flogia costruttiva ivi compreso l'isolamento della struttura dal terreno; per tale motivo è ragionevole ritenere che la struttura non sia adeguatamente isolata (e soprattutto accertare se tale carenza riguarda l'intera struttura o solo alcuni punti). Ne deriva che non è parimenti possibile quantificare economicamente secondo un computo analitico quale intervento sarebbe necessario attuare per ovviare al problema. Certamente, quale che sia la soluzione, il costo è sicuramente ingente dovendosi ragionevolmente prevedere sbancamenti e demolizioni alla ricerca del varco e/o delle superfici che le acque intercettano per giungere al punto di risalita/infiltrazione fino all'interno del piano interrato. Per tale ragione lo scrivente ritiene unicamente possibile, allo stato, applicare un abbattimento al valore del piano interrato che si computa come segue.

Superficie mq 83.18

Valore ragguagliato €/mq 700,00 (coeff. ragguaglio 0,5 pag. perizia di esecuzione)

Valore piano seminterrato:

$\text{mq } 83.18 \times \text{€/mq } 700,00 = \text{€ } 58.226,00$

Considerato che dal punto di vista estimativo non esiste una percentuale fissa e che l'abbattimento dipende da una serie di fattori, tra cui:

- gravità delle infiltrazioni;



- frequenza degli allagamenti;
- possibilità tecnica ed economica di eliminare il problema allo stato non indagabile;
- destinazione del piano (catastalmente censito come cantina, in realtà taverna completa con cucina e locali tecnici come indicato in perizia);
- incidenza del piano interrato sul valore complessivo della villetta;
- rilevanza strutturale del problema;
- incidenza e percezione sul mercato immobiliare di una simile incognita/criticità verso gli eventuali interessati;

per quanto precede lo scrivente ritiene di applicare un abbattimento pari al 60% del valore del piano interrato e così complessivamente:

$€ 58.226,00 - 60\% = € 58.226,00 - € 34.935,60 = € 23.290,40.$

Aggiornamento valore complessivo:

$€ 296.796,00 - € 34.935,60 = \mathbf{€ 261.860,40}$

* * * * *

Tanto rassegna lo scrivente, restando a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento o integrazione si rendesse necessaria.

Il c.t.u.:

Geom. Riccardo Fumagalli

(firmato digitalmente)

- documentazione fotografica all'8.7.2026



Allegato: doc. fotografica

