

Studio Tecnico Associato De Marco R. & Pozzo L.
Via Mazzini n - 14- 13875 - Ponderano (BI) - tel/fax 015/541265
Codice fiscale - partita I.V.A.02190880027 e-mail
studiodemarco.pozzo@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ill.mo G.E.
Dott. Emanuele Migliore

ASTE
GIUDIZIARIE®

N. R.G.E. 50/2022

Parti :
Debitore :



Il sottoscritto Pozzo geom. Varniero in merito alla comunicazione ricevuta dal Tribunale di Biella in data 03 ottobre 2024 in merito alle problematiche esposte dalla parte debitrice eseguita dep. in data 03.10.2024, dopo aver nuovo sopralluogo sulla località in data 20/11/2024 alla presenza della sig.ra [REDACTED] a professionista dell' eseguita ed aver effettuato convegno presso il Comune di Sordevolo comunica quanto segue :

- 1) Per quanto riguarda il quesito di competenza del geologo lo scrivente ha pregato lo stesso di produrre a sua volta relazione integrativa allegata in calce alla presente, nella quale di fatto conferma quanto già a suo tempo esposto e rispondendo in modo esauriente ai chiarimenti richiesti ;
- 2) Per quanto riguarda la cisterna "bucata nonche' piena di acqua mista a gasolio", cosa non evidenziata ne allo scrivente ne al custode giudiziario in fase di primi sopralluoghi, lo scrivente ha preso visione dello stato dei luoghi riscontrando la presenza di cisterna di gasolio posta a circa 3 metri sotto il livello del suolo su cui si vede l'imbocco della cisterna a cui si accede da apertura circolare, vedi foto :



Si intravede liquido oleoso il quale a detta della ricorrente dovrebbe essere gasolio misto ad acqua da infiltrazione, per appurare quanto dichiarato occorre analisi da ditta specializzata . La ricorrente ha dichiarato al sopralluogo che la cisterna non è piu' stata usata in quanto il riscaldamento è a metano. In caso di constata veridicità di quanto asserito la ricorrente dovrebbe provvedere con costi da quantificare alla bonifica della stessa salvo incorrere nel reato di "inquinamento ambientale".



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

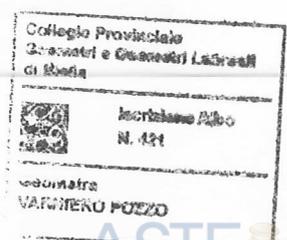


Studio Tecnico Associato De Marco R. & Pozzo L..
 Via Mazzini n - 14- 13875 - Ponderano (BI) - tel/fax 015/541265
 Codice fiscale - partita I.V.A.02190880027 e-mail
 studiodemarco.pozzo@gmail.com

Lo scrivente al fine di appurare le dichiarazioni della ricorrente in merito alla denuncia all'A.R.P.A. che secondo l'esecutata avrebbe trasmesso relazione al Comune di Sordevolo, per completezza di assunzione di informazioni si è proceduto ad assumere informazioni presso lo stesso, dal quale si è appreso che l' A.R.P.A. non è mai stata portata a conoscenza di tale problematica ma solo dello "scarico a cielo aperto" lamentato dalla ricorrente per il quale il Comune di Sordevolo sta predisponendo sopralluogo al fine di individuarne la provenienza.

La bonifica della cisterna, escludendo la costosissima opera di rimozione, potrebbe esse effettuata da ditta specializzata con aspirazione e smaltimento in sito idoneo di tutto il materiale in essa contenuto e immissione di ghiaione al fine di renderla inerte con rilascio di apposita certificazione, con un costo di circa 10.000,00 euro. Si rimarca che lo scrivente non ha potuto verificare che la cisterna ad oggi sia bucata o meno ma riporta le dichiarazioni della ricorrente che asserisce che vi fosse un residuo di 20/30 cm. di gasolio e che ora essendo piena è dovuto alle infiltrazioni di acqua sotterranea, l' Ing. [REDACTED] al sopralluogo ha asserito che tali infiltrazioni potrebbero inficiare la stabilità della casa, argomentazione per la quale si demanda alla relazione geologica preposta a tale quesito.

Per quanto riguarda gli scarichi lamentati di acqua piovana lamentati dall'esecutata da parte di proprietà di terzi lo scrivente ha verificato a monte bocchette di vecchia realizzazione di cui una in pietra lavorata le quali per conformazione e materiali e collocamento si possono collocare nella prima metà del secolo scorso ipotizzando servitu' concalmate e chiaramente visibili a qualsiasi potenziale acquirente , vedi fotografie :



Studio Tecnico Associato De Marco R. & Pozzo L..

Via Mazzini n - 14- 13875 - Ponderano (BI) - tel/fax 015/541265

Codice fiscale - partita I.V.A.02190880027 e-mail
studiodemarco.pozzo@gmail.com

Per quanto riguarda lo scarico a cielo aperto è stato mostrato allo scrivente un tubo in cls con fuoriuscita fra i cespugli di rigagnolo con modesto scarico di refluo organico domestico di cui come già sopra accennato si sta facendo carico il Comune, si precisa che la ricorrente che ha in precedente sopralluogo lamentato l' intossicazione di animali di proprietà di terzi non vi è prova alcuna di contenziosi o richieste di indennizzo attuate dagli stessi.



Per quanto riguarda la la servitù di passaggio per l'autorimessa al civico n. 128 non si deve intendere come "nuova servitù" in quanto posta all' inizio della strada su fabbricato presumibilmente anteriore al fabbricato della ricorrente, chiaramente visibile a potenziali acquirenti e di nessuna incidenza sul valore della consistenza stimata.



Per quanto riguarda la presenza di tubi di plastica non coperti da guaina protettiva come asserito dalla ricorrente, lo scrivente non ha potuto prenderne visione in quanto come dichiarato dalla stessa al sopralluogo corrono nel sottosuolo e si dovrebbe procedere ad opere di scavo per visionarle. Per quanto riguarda la riparazione lo scavo è già stato ripristinato senza avvisare il Custode Giudiziario, la ricorrente ha chiesto di utilizzare proprio materiale fotografico da cui si vede un tubo deteriorato eseguito si presume durante al riparazione ma lo scrivente non ritiene di allegarlo alla presente relazione in quanto non solo non prova che l' intera rete idrica abbia caratteristiche omogenee di deterioramento ma non ritiene corretto allegare materiale fotografico eseguito da terzi senza poterne attestare la collocazione ed i tempi di esecuzione dello stesso (tali fotografie dovrebbe essere state inviate dalla ricorrente al Custode Giudiziario)

Studio Tecnico Associato De Marco R. & Pozzo L..

Via Mazzini n - 14- 13875 - Ponderano (BI) - tel/fax 015/541265

Codice fiscale - partita I.V.A.02190880027 e-mail

studiodemarco.pozzo@gmail.com

Pe ultimo si ribadisce nuovamente che è vero con non vi sono in zona parcheggi chiaramente delimitati , ma lo scrivente nella relazione iniziale intendeva nella fase descrittiva parlare della possibilità "materiale " di parcheggio lungo la strada così come esercitata dagli abitanti in zona, (vedi foto in data dell'ultimo sopralluogo) essendo inoltre del tutto ininfluyente sul valore di mercato del fabbricato oggetto di esecuzione e dotato di numerose autorimesse e possibilità di parcheggio interno.



A conclusione lo scrivente fa rispettosamente notare che il fabbricato ha circa mezzo secolo di vita e che pertanto sia soggetto a normale deterioramento nel tempo, non avendo riscontrato opere di straordinaria manutenzione dopo la sua realizzazione con il conseguente normale deterioramento nel tempo e la mancata rispondenza alle normative di legge successive alla sua realizzazione in particolare per l'impiantistica, peculiarità riscontrabile per tutti i fabbricati di tale epoca.

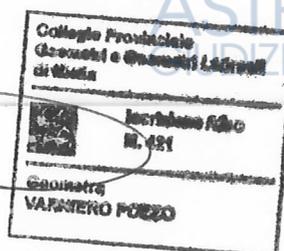
Ritiene che l'unico argomento di interesse reale per un potenziale acquirente sia la presenza della cisterna da bonificare (le cui problematiche sono state citate dall'esecutata solo negli ultimi tempi come potrà confermare il Custode Giudiziario) ed il cui deterioramento con presenza di rotture lamentate dalla ricorrente (proprietaria della medesima) qualora provate avrebbero risvolti economici come sopra indicate per la sua bonifica e di natura penale per un eventuale inquinamento ambientale consigliando pratica di inertizzazione della vasca.

Per tutto quello che riguarda il terreno, smottamenti e infiltrazioni ci si richiama alla relazione iniziale e conseguente integrazione effettuata dal dott. Rodina che si allega alla presente come sopra già argomentato rifacendosi per ogni altra contestazione a quanto già relazionato in precedenza.

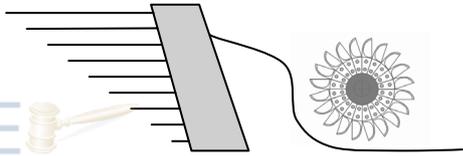
Restando a completa disposizione dell' Ill.mo G.E. per qualsiasi ulteriore delucidazione, anche di persona presso il Tribunale di Biella, si coglie l'occasione per porgere i più distinti saluti.

Ponderano, li 25/11/2024

Il C.T.U. : Pozzo geom. Varniero



ASTE
GIUDIZIARIE®



Geologo Giovanni Rodina

grodina@libero.it
Via Mazzini, 3 - 13900 Biella (BI)
Tel e Fax 015 2562270
Cell. 333 3032004
P.IVA 02115090025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SPECIFICAZIONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROGETTO

VERIFICA DI STABILITÀ DEL VERSANTE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI BIELLA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 50/2022
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. EMANUELE MIGLIORE
C.T.U. INCARICATO : POZZO GEOM. VARNIERO**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 18 OTTOBRE 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In merito all'istanza depositata a firma dell'Avv. [REDACTED] si risponde ai seguenti punti di competenza.

QUESITO POSTO ED AREA DI STUDIO

Il quesito inoltrato dal C.T.U. in merito alle osservazioni della ricorrente è stato tecnicamente molto specifico ovvero la verifica di stabilità dell'edificio in oggetto in relazione a possibili dissesti naturali del pendio.

La risposta ha comportato necessariamente lo studio di una porzione di pendio più ampia che comprendesse l'intero sviluppo delle superfici di scivolamento potenziali.

Lo studio preliminare dell'area ha comportato l'esecuzione indagini geotecniche di terreno (4 prove penetrometriche DPSH e 2 prove penetrometriche DPM) oltre al rilievo topografico condotto lungo due direttrici significative trasversali al pendio.

Lo sviluppo lineare dei profili litostratigrafici ricostruiti è stato rispettivamente di 48 e 49 metri comprendendo, oltre alla sagoma dell'edificio (con larghezza di 8.6 e 5.8 metri in corrispondenza delle due sezioni) una sufficiente porzione del pendio a tergo di esso e verso valle rispettivamente di circa 8 e 32 metri.

Le profondità raggiunte dalle indagini sono state tutte prossime e superiori a 10 metri.

Lo studio dell'area ha ovviamente anche comportato un rilievo tradizionale geologico e geomorfologico di superficie lungo l'intero sviluppo trasversale del versante e longitudinalmente per un intorno di pari estensione.

Per quanto sopra sottolineato si ritiene che le osservazioni condotte e le indagini eseguite hanno permesso di rispondere in modo esaustivo e professionalmente ineccepibile a quanto richiesto ed anche in relazione "al terreno circostante".

Dal capitolo "Lineamenti geologici e geomorfologici":

Allo stato attuale si rilevano alcuni limitati dissesti superficiali metastabili lungo il versante meridionale localizzati ad una certa distanza dall'edificio in oggetto; tali movimenti, per geometria ed ubicazione non interessano ad ora le strutture presenti.

Si riportano di seguito alcuni dei punti estratti dalle Conclusioni della Relazione Geologica.

- Le verifiche di stabilità hanno evidenziato condizioni metastabili di alcune porzioni della proprietà secondo le direttive della normativa vigente.
- Le potenziali superfici di scivolamento individuate coinvolgono anche potenti porzioni di terreno tuttavia mai interessando la struttura dell'edificio esistente.
- Alcuni metodi di calcolo sviluppano superfici di scivolamento che lambiscono marginalmente il perimetro della struttura, ma si ricorda che nelle condizioni al

contorno non sono state definite le opere di fondazione perché non conosciute: il loro corretto inserimento nella procedura di calcolo limiterebbe certamente lo sviluppo di tali superfici.

AZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E DI SCARICO

In merito all'azione delle acque superficiali, che siano incanalate, disperse o ruscellanti, non ne è stata minimizzata la potenziale azione in stabilizzante.

Dal capitolo "Lineamenti geologici e geomorfologici":

Tali superfici sono delimitate nel loro perimetro esterno da un cordolo in calcestruzzo che presenta numerose fratture legate presumibilmente a cedimenti differenziali per compattazione e lisciviazione dei terreni di riporto.

Tale situazione è ben evidente anche esternamente al cordolo verso nord ovest dove la botola di accesso alla cisterna del gasolio da riscaldamento emerge dal piano campagna per circa 10 centimetri.

Di seguito alcuni punti delle Conclusioni della Relazione Geologica.

- In merito all'azione delle acque percolanti e ruscellanti, aspetto correttamente evidenziato dall'Ing. [REDACTED] si ritiene possa avere effetti negativi sulla stabilità del versante legati sia alla lisciviazione dei terreni superficiali con progressiva diminuzione delle loro caratteristiche geotecniche sia per imbibizione di tali materiali degradati con conseguente aumento di peso e diminuzione dell'angolo di attrito interno.
- Tuttavia tali dinamiche hanno effetti sensibili sulle coltri di terreno più superficiali e non possono essere unica causa attuale della situazione metastabile rilevata anche a profondità superiori a 10 metri da piano campagna.

SCARICHI E SVERSAMENTI INCONTROLLATI

Si fa presente che le problematiche relative a scarichi di acque bianche e nere non a norma e la presenza di serbatoi ammalorati sono competenza o del Comune, dell'ARPA o del Gestore dei servizi.

Si sottolinea che la presenza di una cisterna "bucata" e quindi inquinante, secondo gli artt. 242 e seguenti del D.Lgs. 152/2006 relativi alla bonifica dei siti contaminati, deve essere immediatamente notificata agli Enti preposti ed il responsabile della contaminazione, in questo caso il proprietario, deve attivare repentinamente la procedura di bonifica.

Giovanni Rodina

