

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA
SEZIONE FALLIMENTARE

Procedimento fallimentare di cui al n. r. g. fall. 03/2020 relativo a:

[REDACTED] in forma abbreviata [REDACTED]
Codice Fiscale e n. iscr. Al registro delle Imprese e P.Iva [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. PAOLO GILOTTA

Curatori: Dott. G. Giorgio Rubini

[REDACTED]
Dott.ssa Alice Palmieri

Cervia lì 16/03/2021

in merito alla procedura fallimentare in oggetto, io sottoscritto arch. [REDACTED] nominato perito stimatore del compendio immobiliare sito in Cervia (RA) via Caduti per la Libertà s.n.c. a seguito dell'incendio avvenuto il 03/03/2021, sotto il vincolo del giuramento con il quale ero precedentemente impegnato, con la presente aggiorno il presunto valore di mercato stimato nella perizia del Novembre 2020 detraendo al prezzo indicato i costi ritenuti necessari per ripristinare le superfici residenziali danneggiate.

Premetto

- Di aver effettuato un sopralluogo di verifica nell'immobile in data 04/03/2021, immediatamente dopo l'avvenuto evento straordinario del 03/03/2021;
- Di aver rilevato che i danneggiamenti si limitano ad una sola porzione dell'intero compendio e precisamente all'appartamento posto al piano terra lato Ovest del "FABBRICATO A" - *così come denominato nella pratica edilizia SCIA 363/R/2014.*
- Da indagine visiva, oltre a generalizzati depositi di fuliggine, risulta danneggiato l'estradosso del solaio posto tra piano terra e piano primo ove si riscontrano due zone di intonaco distaccato con sfaldamento parziale del sottostante piano di supporto formato dalle cartelle delle "pignatte" di alleggerimento dell'impalcato strutturale. Come da fotografie allegate il danno è puntualmente localizzato in corrispondenza del plafone dell'ambiente cucina/soggiorno e in parte della zona esterna a terrazzo.

- Si rileva inoltre la rottura dei rivestimenti ceramici alle pareti dell'angolo cottura oltre a non quantificabili danni cagionati presumibilmente dall'intervento di spegnimento del fuoco quali spargimento di materiali estinguenti (acqua) oltre a rotture di infissi e arredi peraltro già compromessi come evidenziato nella perizia di stima.

Preso atto che

- gli incrementi di temperatura hanno toccato localmente n.3 travetti del solaio nella zona Cucina/Soggiorno e n.2 travetti del solaio nella zona a terrazzo.
- Diversamente dalle parzializzazioni visibili nelle "pignatte", i travetti non presentano perdita del fondello in laterizio tanto meno sottrazione di materiale copriferro.
- Da sommaria indagine effettuata a percussione, non si rilevano desolarizzazioni con distacchi dei pavimenti al piano superiore.

Si può ragionevolmente presumere

Da quanto è valutabile visivamente sul posto, che l'effetto del carico d'incendio sui solai sia stato di bassa entità.

Tutto ciò premesso, senza escludere l'intervento di un Ingegnere Strutturista, prevedendo che le opere necessarie per ripristinare i danni rilevati siano:

bonifica degli ambienti	distacco/demolizione di porzioni labenti o degradate; demolizione rivestimenti e pavimenti degradati con trasporto in discarica di rottami e macerie; completa rimozione di sostanze o depositi estranei, come fuliggine, oli, grassi e pellicole superficiali sfarinante;
ripristini strutturali	spazzolatura e sabbiatura delle superfici strutturali danneggiate; asporto dei fondelli dei travetti per verifiche puntuali ed eventuali ripristini in spessore per ricostruzione degli spessori copri-ferro con malte a ritiro controllato e bicomponenti; applicazione di lamine di rinforzo in fibra di carbonio vincolate monoliticamente alla vecchia struttura tramite appositi collanti epossidici;
ripristini impiantistici	ripristino di tutta l'impiantistica a corredo della singola abitazione per le linee di adduzione acqua termosanitaria, scarichi e impianti elettrici;
pavimenti/imbiancature	ripristino rivestimenti, pavimenti e finitura di pareti e soffitti con idropittura;
ripristini porte e infissi	ripristino infissi interni ed esterni

Sulla scorta di esperienze di ripristino simili, incluso l'onere per eseguire un'indagine di verifica mediante diagnosi con saggi e messa a nudo delle armature, si presume che l'ammontare dei lavori sia prossimo un importo pari ad **€ 80'000.00 (ottantamila/00)** e pertanto;

in considerazione a quanto è già stato oggetto di valutazioni effettuate nella perizia depositata in Novembre 2020 risulta:

1) DETERMINAZIONE DEL PRESUNTO VALORE DI MERCATO = Valore di mercato espresso in perizia del 2020 – costi per ripristini danni da incendio del 03/03/2021

In tondo € 4'935'000.00 - € 80'000.00 = **€ 4'855'000.00**

(quattromilionioctocentocinquantacinquemila/00)

2) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI VENDITA FORZATA

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad una vendita forzata, per immobili che saranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 15% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del Decreto di Trasferimento, liberazione del bene, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando il **valore di vendita forzata**, in tondo pari a: **€ 4'126'000.00**

(quattromilionicentoventiseimila/00)

Il CTU ritiene di aver così espletato l'aggiornamento della perizia rispondendo nel miglior modo possibile sull'attuale presunto valore di mercato dell'immobile.

Il CTU

Arch. Romeo Focaccia (f.to digitalmente)

ALLEGATI

- Fotografie da n.1 a n.6



Fotografia n.1 - Esterno
Zona ingresso "terrazzo"



Fotografia n.2 - Esterno
Plafone soffitto del "terrazzo"



Fotografia n.3 - interno
Zona ingresso "cucina"



Fotografia n.4 - interno
Plafone cucina.



Fotografia n.5 - esterno
Pavimento piano primo.



Fotografia n.6 - esterno
Infisso locale WC.