



**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DR. GILOTTA PAOLO**

\* \* \*

**N. 11 /2022****PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE****R.G. ESEC.****PROMOSSA DA****CONTRO**

\* \* \*

In merito alla procedura, premesso che:

- L'immobile pignorato è costituito da un'abitazione su due livelli con accesso indipendente al piano terra con garage e corte esclusiva;
- A causa del dissesto idrogeologico che ha colpito la Romagna (in particolare 17/05/2023), la zona nella quale sorge l'immobile (Comune di Conselice) è stata inondata da una notevole quantità di acqua e che una porzione del medesimo, nello specifico il piano terra nel quale è situato il garage e l'ingresso al vano scala per accedere al primo livello dove si sviluppa l'abitazione, ha subito dei danni;

Con Autorizzazione del 12/06/2023, il Giudice Delegato per il procedimento, Dott. Paolo Gilotta, chiede al sottoscritto CTU:

- Verificare lo stato dei luoghi e l'eventuale entità dei danni.

In data 19/06/2023, il sottoscritto CTU si è recato presso l'immobile sito in Conselice, Via E. Berlinguere n. 17, per verificare lo stato dei luoghi e prendere visione dei danni subiti a seguito dell'alluvione del 17/05/2023, che ha reso la frazione di Conselice isolata ed allagata per 10gg e che ha riversato all'interno dell'unità immobiliare circa 50cm di acqua.

In tale occasione si sono riscontrati danni, di seguito elencati:

- Portoncino di ingresso blindato danneggiato, con isolamento e pannelli da sostituire e lamiera interna che ha già iniziato il processo di arrugginimento;
- Sistema di automazione del cancello carrabile danneggiato e non più funzionante;
- Fotocellule e scheda di automazione cancello saltati;
- Basculante del garage con presenza di rigonfiamento (automazione funzionante al momento del sopralluogo);
- Battiscopa esterno saltato;
- Porta scorrevole interna (non REI) danneggiate e rigonfiata nella parte bassa che è stata a contatto con l'acqua;
- Cornice porta scorrevole gonfiata e crepata nella parte bassa.

\* \* \*

### STIMA DEI DANNI

Per la stima dei danni si è preso come elemento di quantificazione il

“Prezziario Artigiano Romagnolo 2023”.

Stima dei danni:

- Sostituzione PORTONCINO BLINDATO esterno 90x210, ad un'anta in metallo doppia lamiera con coibentazione interna e rivestimento interno liscio in melaminico ed esterno in alluminio preverniciato, limitatore di apertura, spioncino, compreso smontaggio del vecchio portoncino, controtelaio, ferramenta e/o dispositivi di chiusura in generale, guarnizioni e quant'altro necessita per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte e/o comunque a norma UNI per soddisfare esigenze e requisiti obbligatori ..... € 2.500,00
- Sostituzione della BASCULANTE del garage 240x250, in lamiera di acciaio zincato e rivestito esternamente in legno, completo di maniglia e contrappesi, comprensivo di sistema di automazione, compresi gli oneri di manodopera per lo smontaggio del vecchio che si sta gonfiando, per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte e/o comunque a norma UNI per soddisfare esigenze e requisiti obbligatori ..... € 7.000,00
- Automazione cancello carrabile a due ante, comprensivo di batterie e kit di automazione, oltre all'assistenza di professionista per allaccio alla corrente e verifica del meccanismo di apertura con rilascio di certificato di conformità, per garantire il lavoro finito a perfetta regola d'arte ..... € 1.000,00
- Nuove fotocellule 4 (2 per colonna) e scheda dell'automazione

cancello ..... € 800,00

• Sistemazione battiscopa esterno ammalorato ..... € 150,00

• Riprese intonaco esterno ammalorato, comprensivo di rimozione e

realizzazione di nuovo intonaco deumidificante fino ad un'altezza

di circa 70cm dalla quota di terra

..... € 500,00

• Ritinteggiatura delle pareti del piano terra, con precedente

raschiatura della tinteggiatura attuale macchiata e pittura a base di

silicati e simili ..... € 500,00

Per quanto riguarda la porta scorrevole di collegamento tra il vano garage

e la zona di ingresso, non sarà quantificato in danno in quanto già

valutata la sua sostituzione con una porta adeguata REI in perizia di stima

precedente datata 07/04/2023.

Per quanto sopra, in riferimento al sopralluogo effettuato per la

valutazione dei danni e alle foto allegate alla presente, si stimano danni

per il ripristino dei luoghi pari ad € 12.450,00, arrotondati ad **€ 13.000,00.**

Questo comporta un ulteriore deprezzamento del valore, quantificato in

precedenza in € 72.000,00.

#### PREZZO DI STIMA FINALE POST ALLUVIONE MAGGIO 2023

Valore di stima come da relazione depositata ..... € 72.000,00

Deprezzamento a seguito dei danni (edili) subiti ..... € 13.000,00

Totale valore stimato ..... € 59.000,00

Arrotondato in funzione dei possibili disagi al momento delle operazioni di ripristino e per i possibili danni che al momento non sono valutabili in quanto non visibili ma che potrebbero sorgere in conseguenza all'alluvione ..... € 57.000,00

**Valore dell'immobile per la piena proprietà (\*) ..... € 57.000,00**

(Euro cinquantasettemila/00) **LIBERO DA GRAVAMI**

*\* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna , 10.07.2023

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Silvia Scarpa

**Allegati:**

L. Documentazione fotografica – post alluvione.