

TRIBUNALE DI FERRARA

GIUDIZIO DI DIVISIONE R.G. 2550/2022

contro

(rif. Esecuzione Immobiliare r.g. 231/2020)

Giudice: Dr. Stefano Giusberti

SUPPLEMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO 1

Il sottoscritto geom. Andrea Bertazzini, già nominato esperto nella procedura a margine, è stato incaricato dal Sig. Giudice Dr. Stefano Giusberti di effettuare *“un supplemento della relazione di stima, contenente la descrizione della consistenza e delle caratteristiche del compendio immobiliare di cui al lotto n. 1 e l’indicazione del suo valore a seguito dei lavori”*.

Si redige la presente relazione in particolare a seguito dell’avvenuta esecuzione dei lavori di “bonifica amianto” (susseguenti a danni per forte caduta di grandine), riferiti a porzione della copertura dello stabile già ad uso magazzino-frigorifero, sito a Dodici Morelli (FE), via Dodici Morelli n. 48 (Lotto 1).

DESCRIZIONE STATO ATTUALE DELL’IMMOBILE

Come già descritto dall’esperto nella propria relazione datata 02.08.2023 (in ambito Esec. Imm.re r.g. 231/2020), in occasione del violento evento atmosferico verificatosi il giorno 22.07.2023, la grandine di notevoli dimensioni caduta ha pressoché interamente distrutto il manto di copertura in lastre ondulate di fibro-cemento (eternit) del corpo di fabbrica in fregio alla via Dodici



Morelli, di pertinenza della più ampia unità immobiliare Lotto 1.

Si sono quindi resi indispensabili urgenti lavori di messa in sicurezza, bonifica e smaltimento amianto, anche in adempimento all'ordinanza-comunicazione del Comune di Cento - U.O.C. Urbanistica, Ambiente e Controlli Edilizi prot.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] il sottoscritto ha svolto un sopralluogo di controllo presso l'immobile, verificando l'odierno stato del medesimo, acquisendo riprese fotografiche e rilevando quindi quanto segue:

risultano eseguite le opere di rimozione completa, bonifica e successivo smaltimento delle lastre di copertura e della sottostante controsoffittatura in fibro-cemento, compresi i frammenti caduti a terra e "sospesi".

Allo stato attuale, il corpo di fabbrica lato strada (in origine dotato di dette copertura e controsoffittatura), è quindi totalmente privo di elementi di copertura, mentre rimangono solo le originarie sottostanti travi portanti di c.a. prefabbricato.

Si allegano le fotografie dimostrative da n. 1 a 17.

ooo

[REDACTED], nella residua maggior porzione del magazzino-frigorifero (più interna e che giunge fino alla



retrostante via A. Garibaldi), il tetto è composto da falde in latero-cemento con prevalente manto di tegole laterizie e parziali lastre di vetroresina; le tegole e le lastre appaiono per ampie parti rotte/frantumate, smosse e cadute internamente, quindi non forniscono più la necessaria copertura e protezione degli ambienti sottostanti.

Nell'esteso vano disimpegno centrale si rileva la foratura-danneggiamento di pannelli di vetroresina-policarbonato.

Sulla suddetta ampia porzione di copertura non sono state eseguite opere, pertanto le generali condizioni sono di fatto immutate, rispetto all'avvenuto danneggiamento causato dalla forte grandine del luglio 2023.

VALUTAZIONI E AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILE LOTTO 1

Ai fini della presente determinazione, visti i danni arrecati all'unità in occasione del forte evento atmosferico del 22.07.2023, lo scrivente ritiene corretto si debba apportare una svalutazione all'immobile, da quantificarsi in percentuale sulla base dei presunti costi di parziale recupero e "messa in sicurezza" dell'edificio, ovvero mediante il rifacimento/sostituzione dei manti di copertura danneggiati, e considerate inoltre le già avvenute opere di rimozione-bonifica delle lastre di fibrocemento, di pertinenza del "corpo" lato strada (su via Dodici Morelli).

Si deve infatti rammentare che l'attuale assenza di manto di copertura nel citato "corpo" lato strada e il generale danneggiamento/rottura delle tegole nell'estesa residua porzione dell'edificio, comporteranno ulteriore danno/rovina anche alle strutture portanti e agli ambienti sottostanti (peraltro già in mediocri



condizioni), circostanza che inevitabilmente si verificherà in occasione delle prossime precipitazioni meteoriche.

Il descritto odierno stato del fabbricato deve quindi ritenersi differente e peggiorativo rispetto alle condizioni e alla valutazione commerciale espressa nel rapporto di stima del giugno 2022 (in ambito esecuzione imm.re r.g. 231/2020).

Circa le potenziali opere da eseguire,

riguardo alla porzione di edificio fronte via Dodici Morelli, recentemente soggetta alla rimozione-bonifica delle lastre di fibrocemento ed oggi in pratica "a cielo aperto", si prevede la fornitura e posa di nuovi pannelli di lamiera preverniciata con rispettive lattoneria e finiture;

in merito alla rimanente e più estesa parte dello stabile, sarebbe necessario effettuare la rimozione completa dell'esistente manto di copertura in tegole marsigliesi e delle lastre di vetroresina, pulizia e sistemazione dei piani di posa, e seguente fornitura/posa di nuovi pannelli di lamiera preverniciata con rispettive lattoneria e finiture;

il tutto comprensivo dei necessari ponteggi, parapetti, mezzi/macchine di sollevamento, oltre ai costi di occupazione suolo pubblico, oneri della sicurezza, spese tecniche per pratiche edilizie autorizzative e direzione lavori.

ooo

Dopo aver proceduto con il calcolo delle quantità delle varie lavorazioni, si è verificato che le stesse opere sarebbero riferite ad una superficie complessiva delle diverse falde di tetto dello stabile interessate pari a mq. 3.900,00 circa (considerata la maggiorazione di estensione imputabile allo sviluppo della pendenza delle stesse).

Svolta la successiva analisi e stima dei presunti costi di tali lavorazioni facendo



riferimento ai prezzi della Regione Emilia-Romagna e a recenti preventivi di imprese edili per opere simili, si è giunti ad un costo complessivo lavori assimilabile alla percentuale del 45% circa del valore assegnato nella perizia di stima depositata dal sottoscritto nel giugno 2022 (esec. imm.re r.g. 231/2020); pertanto appare corretto apportare all'immobile di cui al lotto 1 detta svalutazione commerciale pari al 45%, come di seguito riportato.

Valore piena proprietà immobile Lotto 1

secondo stima giugno 2022..... = €. 396.000,00.

Decurtazione incidenza stimata lavori 45%..... = €. 178.200,00.

Valore residuo..... = €. **217.800,00.**

Riduzione del valore del 15% per immediatezza della

vendita giudiziaria e per assenza di garanzia di vizi come da

disposizioni del G.E..... = €. 32.670,00.

Decurtazione spese tecniche stimate per regolarizzazione

urbanistica e/o catastale..... = €. 6.500,00.

VALORE AGGIORNATO PIENA PROPRIETA' LOTTO 1... = €. **178.630,00.**

Da cui

VALORE QUOTA PROPRIETA' DI 3/9 LOTTO 1..... = €. **59.543,33**

che si arrotonda in €. 60.000,00.

=====

Ferrara, lì 05.01.2024

geom. Andrea Bertazzini

Allegati:

- N. 17 fotografie.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

STATO DELL'IMMOBILE AL 19.12.2023

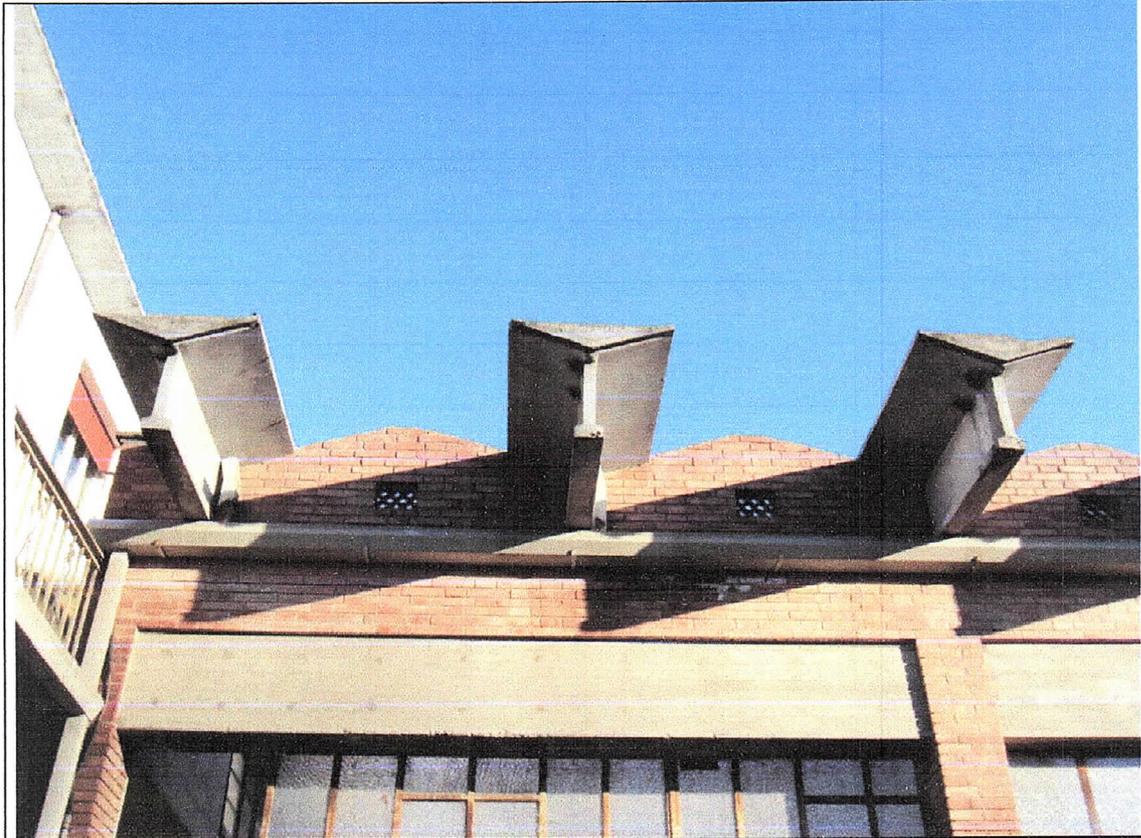
Foto n. 1



FACCIATA SU VIA DODICI MORELLI (RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO)



Foto n. 2



FACCIATA SU VIA DODICI MORELLI (RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO)

Foto n. 3



FACCIATA SU VIA DODICI MORELLI (RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO)



Foto n. 4



FACCIATA SU VIA DODICI MORELLI (RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO)

Foto n. 5



FACCIATA SU VIA DODICI MORELLI (RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO)



Foto n. 6



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 7



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO



Foto n. 8



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 9



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO



Foto n. 10



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 11



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

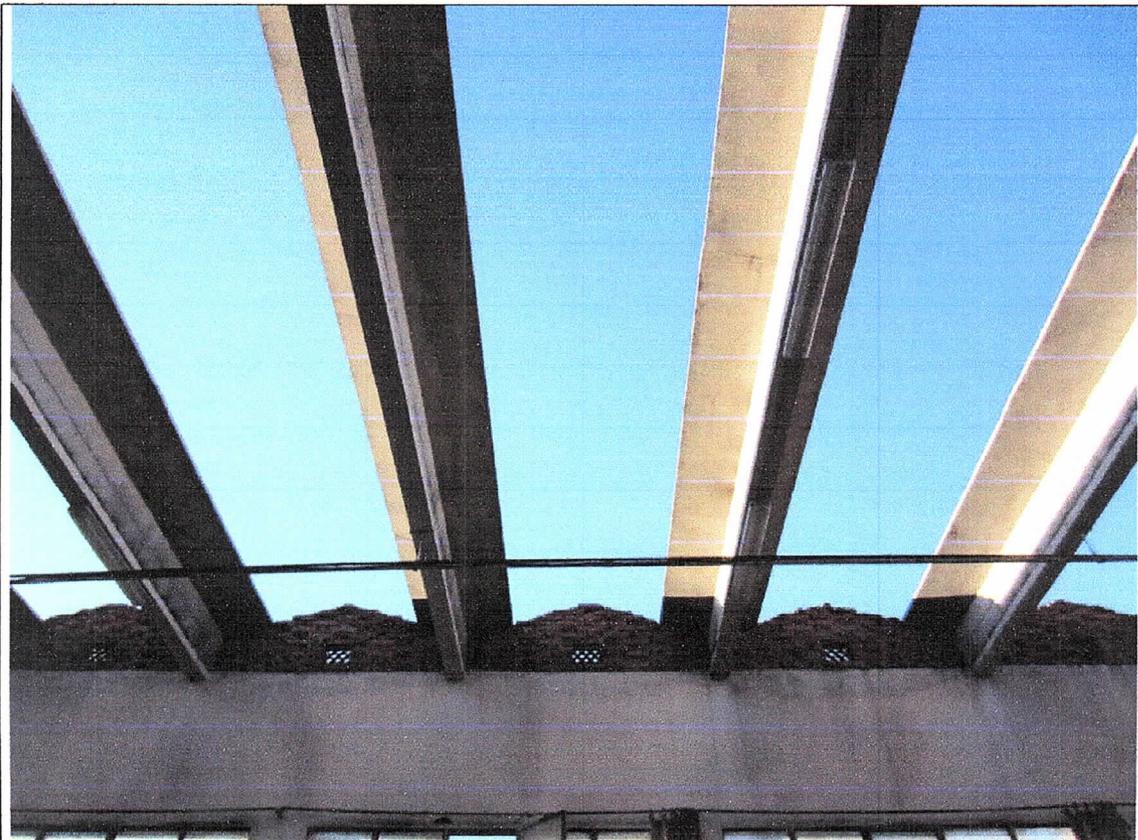


Foto n. 12



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 13



INTERNO CORPO DI FABBRICA LATO STRADA - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO



Foto n. 14



VEDUTA DALL'ALTO - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 15



VEDUTA DALL'ALTO - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

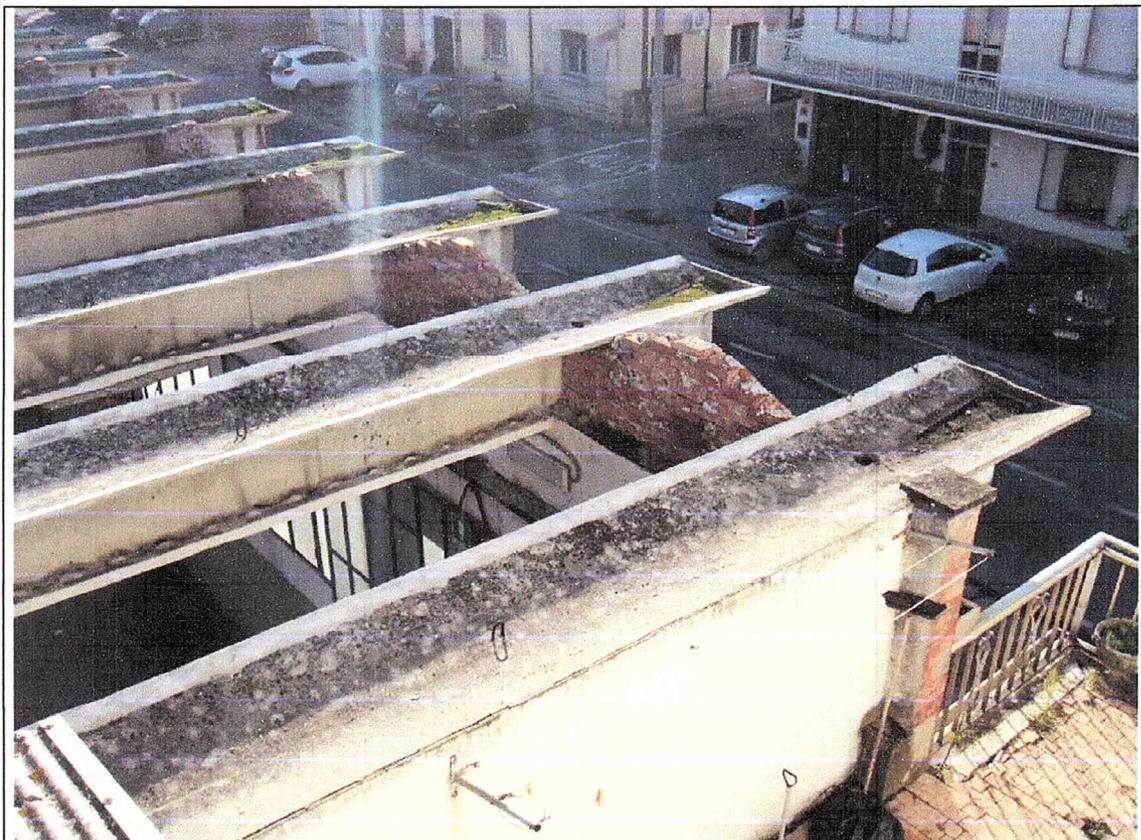


Foto n. 16



VEDUTA DALL'ALTO - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

Foto n. 17



VEDUTA DALL'ALTO - RIMOSSA COPERTURA IN FIBROCEMENTO

