



TRIBUNALE DI FORLÌ' Cancelleria delle esecuzioni

* * *

Esecuzione Immobiliare n. 80/2022 ES.

promossa da:



Giudice delle esecuzioni: **Dott. Fabio Santoro**

Custode giudiziario: **Avv. Chiara Boschetti**

* * *



Relazione di stima – Integrazione CTU

A seguito della richiesta pervenuta dal Custode giudiziario in data 21/06/2024, si è provveduto ad effettuare un sopralluogo congiunto presso l'immobile oggetto della suindicata procedura, sito in Comune di Forlì, loc. Ronco, Piazzale della Commenda n°9.

Durante il sopralluogo si è potuto constatare la parziale realizzazione di opere edili ed impiantistiche che hanno interessato l'unità immobiliare.

Nel dettaglio sono state realizzate le seguenti opere (*ved. Allegato 1 – Doc. fotografica*):

- Tracce su murature sia perimetrali che interne per l'alloggiamento di tubature impiantistiche, compreso la parziale demolizione del rivestimento ceramico (bagno e locale C.T);
- Rimozione di tutti i sanitari dal bagno;
- Demolizione di "striscia" di pavimentazione e sottostante massetto per l'alloggiamento di tubature impiantistiche;
- Parziale rimozione di parti di impianto elettrico;
- Posa di tubature impiantistiche (idro-termico).

Come si evince chiaramente dalle fotografie allegate (allegato 1) i suddetti lavori sono stati eseguiti solo parzialmente lasciando le opere incompiute senza le necessarie opere di ripristino.

Va inoltre rilevato che la natura delle opere eseguite (anche in considerazione del fatto che non hanno trovato completamento) ha compromesso in maniera irreversibile le finiture presenti nell'immobile (in particolare pavimenti e rivestimenti) poiché l'intervento messo in atto non ha minimamente tenuto conto che, trattandosi di pavimenti e rivestimenti datati, risulterà impossibile ripristinare quelle aree in cui le demolizioni sono state effettuate ma che sarà necessaria la completa sostituzione per riportare l'unità immobiliare ad uno stato equivalente a quello ante operam.

Le opere edili da eseguire per completare quanto iniziato consisteranno in:

- Realizzazione di massetto a chiusura delle tubature impiantistiche e formazione di sottofondo per la nuova pavimentazione da realizzare sopra quella esistente;



ASTE GIUDIZIARIE Smontaggio ed adeguamento infissi esterni ed interni;
ASTE GIUDIZIARIE Demolizione dei rivestimenti residui sulle pareti;

- Chiusura delle tracce lungo le pareti con intonaco e rasatura;
- Posa di pavimenti e rivestimenti;
- Tinteggiature;
- Posa dei sanitari;

Il tutto per un costo complessivo pari a circa €. 7400,00 + IVA (ved. Allegato 2 – Computo metrico).

Va precisato che:

- Le opere di ripristino comporteranno la presenza di porzioni di immobile con grado di finitura diverso (soprattutto nelle parti ritinteggiate) con evidenza di non uniformità negli intonaci.
- Anche per quanto riguarda la parte dell'impianto elettrico le opere previste potranno subire aumento di costo in funzione di quanto verrà rilevato durante le opere previste.
- La soluzione indicata riguarda esclusivamente il ripristino di quanto parzialmente realizzato
- Nel predisporre un'offerta economica la/le impresa/e interpellata potrebbe, visto che si tratta, per molte delle lavorazioni, di interventi di piccola entità e frazionati, valutare l'intervento antieconomico se non a fronte di un aumento dei prezzi.
- Si prende atto della Dichiarazione di Conformità dell'impianto idrico prodotta dal debitore.

Alla luce di quanto sopra, il valore economico del bene immobile così come determinato al punto 20.3 (pag.11,12,13) della perizia di stima depositata in data 12/07/2023 viene ri-quantificato come sotto descritto:

Valore di stima in data 12/07/2023 – costo opere di ripristino = Valore di stima attuale

€.61.500,00	-	€. 7400,00	=	€.54.100,00
-------------	---	------------	---	-------------

VALORE DELL'IMMOBILE a CORPO

€.54.100,00 (eurocinquantaquattromilacent0/00)

Tanto dovevo per l'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Pierfrancesco Padovano

Forlì, 10/09/2024