

Da: Manuel Santandrea <manuel.santandrea@geopec.it>
Inviato: giovedì 21 settembre 2023 17:52
A: bi.ba.x@legalmail.it
Oggetto: Procedure esecutiva immobiliare R.G.E. n. 212-2018

Preg.mo Dott. Baravelli,
ricevo la Sua cortese comunicazione nella quale viene richiesto allo scrivente CTU la conferma o rettifica del valore di stima dell'immobile in Faenza (RA) Via Gasparetta n. 156, identificato con il **LOTTO n. 2** nella procedura esecutiva in oggetto, a seguito dell'alluvione del 16.05.2023 che ha coinvolto, fra le altre, la provincia di Ravenna e dunque anche l'immobile in questione.

Si tratta di una ex stalla bovina, tuttora accatastata in Categoria D/10 (annesso rurale), all'interno parzialmente trasformata nel tempo con la realizzazione di partizioni in cartongesso ed un servizio igienico ma tuttora adibita a deposito.

Per quanto s'è potuto verificare durante il sopralluogo odierno, lo stato conservativo dell'edificio appare compatibile con la maggior parte degli edifici visionati post alluvione, non rinvenendo, al momento, lesioni o crepe che possano verosimilmente denotare l'insorgenza di problematiche di carattere strutturale.

Appare utile rilevare come l'immobile di ch  trattasi, gi  al momento della stima appariva in mediocre stato conservativo e pressoch  completamente da ristrutturare, fatta eccezione per alcune pi  recenti compartimentazioni in cartongesso, non legittime sotto il profilo edilizio e che rimarranno dunque da regolarizzare ovvero demolire nell'ipotesi di disinteresse da parte dell'aggiudicatario.

Alla luce di quanto visionato tuttavia, si pu  confermare la necessit  di alcuni interventi resesi necessari a seguito dell'evento straordinario e che saranno utili per riportate il bene cos  come rilevato al momento della perizia.

Tenuto conto che il pi  probabile valore di mercato esposto in perizia gi  considerava i costi di regolarizzazione edilizia e catastale delle difformit  rilevate, a seguito di quanto sopra si ritiene di poter suggerire una riduzione del valore dell'immobile, valutata, in linea di massima sulle seguenti lavorazioni di ripristino che si ritengono indispensabili:

- 1) rimozione delle lastre di cartongesso costituenti le partizioni interne di cui sopra, per un'altezza di circa ml. 1,60 dal pavimento, in quanto visibilmente aggredite da rigonfiamenti e muffe e successiva ricollocazione, con mantenimento delle strutture di sostegno in lamiera zincata esistenti e degli impianti tecnologici inseriti all'interno delle pareti e/o contropareti stesse;





2) verifica dell'impianto elettrico a servizio delle nuove partizioni e del servizio igienico;



- 3) verifica dell'impianto di scarico interno con pulizia del sistema fognario esterno, quest'ultimo in comune con altra unità imm.re (non oggetto di procedura), riempitosi con i fluidi limosi derivanti dall'allagamento;
- 4) sommaria pulizia del sottofondo grezzo della porzione di capannone utilizzata quale deposito al fine di rimuovere i residui di fango ancora presenti, da effettuarsi a sgombero dei locali avvenuto.





Le lavorazioni di cui sopra vengono valutate forfettariamente in € 5.000,00 (cinquemila) oltre IVA. Il predetto importo corrisponde, allo stato, al danno subito dal fabbricato a seguito dell'alluvione del maggio 2023, evidentemente rapportato alle condizioni manutentive dello stesso immobile, rilevate al momento della redazione della perizia di stima.

Tanto dovevasi

Geom. Manuel Santandrea