

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

* * *

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

* * *

**PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 74/2016 R.G.E.**

Promosso da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

* * *

OGGETTO: ATTUALITA' DELLA VALUTAZIONE

Ill.mo Sig. Giudice,

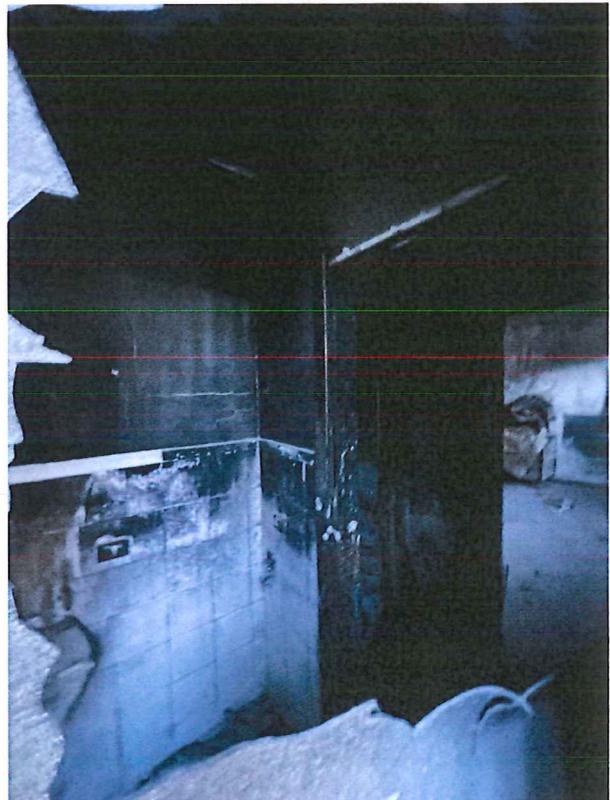
lo scrivente Arch. Giovanni La Mela, con studio in Ravenna (Ra) Via Brunelli n. 52, nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe alla sua richiesta di effettuare una nuova stima degli immobili oggetto di pignoramento fatta a suo tempo predisponne quanto segue:

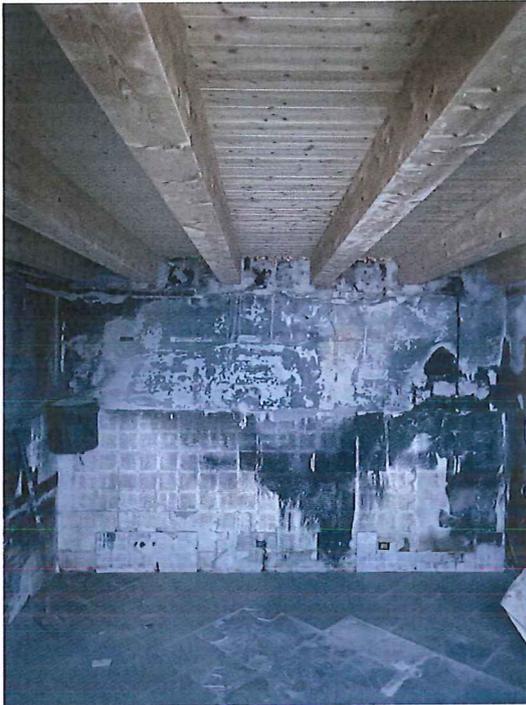
In seguito al sopralluogo effettuato, è emerso che lo stato attuale del LOTTO 1 risulta versare in un totale stato di degrado completamente compromesso, rendendo l'immobile non solo inagibile, ma anche estremamente pericoloso per la salute. L'incendio che ha colpito la struttura ha avuto effetti devastanti, come testimoniano chiaramente le fotografie scattate durante il sopralluogo. L'immobile, nel suo complesso, si presenta in uno stato di degrado tale da risultare nocivo per la salute umana.

Nonostante la realizzazione di un nuovo solaio interpiano in legno come da lei autorizzato, le pareti interne sono gravemente danneggiate e presentano gravi carenze in termini di salubrità, rendendo l'ambiente poco sicuro per l'occupazione. Questo stato di deterioramento riguarda non solo la struttura, ma anche gli impianti di ogni tipo, che appaiono anch'essi inutilizzabili e pericolosi, rendendo il lotto inaccettabile dal punto di vista igienico e funzionale.

Alla luce di queste considerazioni, si ritiene che il LOTTO 1 non possa essere considerato agibile e il suo valore, in seguito agli eventi calamitosi, è stato rivisitato. Il danno subito a causa dell'incendio e dell'alluvione poi che ha colpito la zona di Sant'Agata sul Santerno ha determinato una svalutazione significativa. Pertanto, si stima che il valore attuale del bene è dato da un'incidenza di 100€/mq per 48 mq pari a € 4.800,00 (quattromilaottocentoeuro), a causa dei seguenti motivi:

- Gravi danni strutturali a causa dell'incendio, che hanno compromesso la stabilità dell'edificio.
- Compromissione degli impianti risultano inutilizzabili per la loro obsolescenza e per i danni diretti causati dall'umidità e dall'acqua e dal fuoco.
- Degrado delle pareti interne e delle finiture, che rendono l'immobile inidoneo per un'eventuale ristrutturazione o riutilizzo senza interventi di risanamento strutturale e igienico-sanitario molto costosi.
- In sintesi, il lotto è da considerarsi come un bene con valore residuale, non utilizzabile per scopi abitativi o commerciali senza ingenti investimenti per il recupero e il risanamento.





* * *

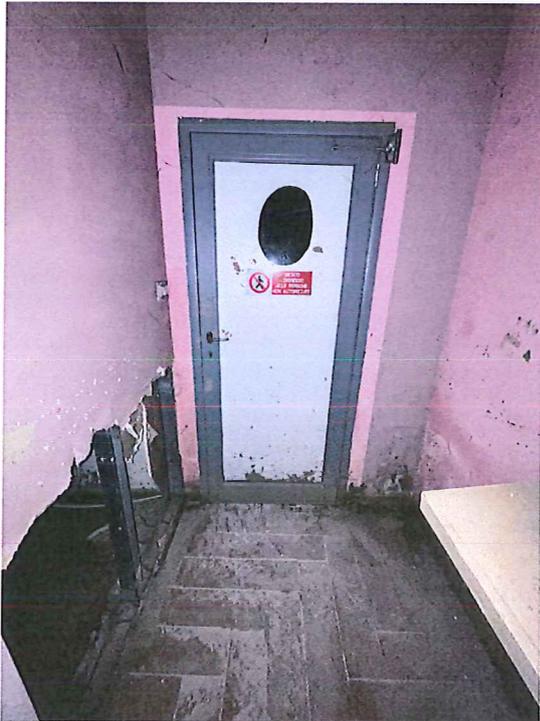
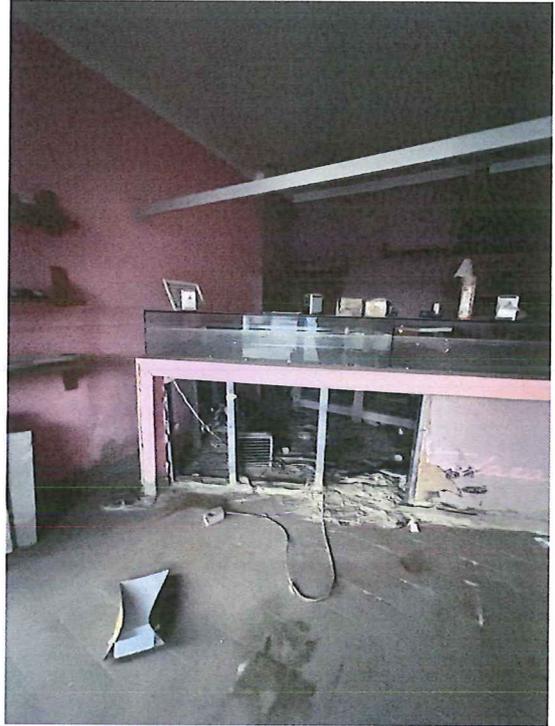
Il sopralluogo effettuato ha confermato che anche la parte di fabbricato adiacente al LOTTO 1, ovvero il LOTTO 2, risulta completamente inagibile. L'alluvione che ha devastato il centro di Sant'Agata sul Santerno ha lasciato segni tangibili anche su questa porzione di immobile, con tracce evidenti di umidità che ancora persisteranno sulle pareti del lotto. In alcuni punti, l'acqua ha raggiunto un'altezza di ben 1,80 metri, causando danni significativi.

Il lungo periodo di abbandono, unito all'assenza di riscaldamento, ha determinato un ambiente malsano all'interno dell'edificio, con la proliferazione di muffe e spore di vario tipo. Le pareti in cartongesso hanno perso la loro tenuta, mentre gli impianti elettrici sono stati sommersi dal fango. Gli arredi, tra cui celle frigorifere e forni, sono stati divelti dalla furia dell'acqua, subendo danni irreparabili.

Questa situazione evidenzia uno stato dei luoghi estremamente deteriorato, tale da renderli del tutto incompatibili con qualsiasi utilizzo senza un intervento di ristrutturazione edilizia radicale, volto a ripristinare le condizioni minime di salubrità e agibilità. L'inondazione ha causato danni ben più gravi rispetto al parziale crollo della copertura e ha compromesso in modo definitivo l'originario utilizzo dell'immobile, che era destinato alla produzione dolciaria. Al momento, non è nemmeno ipotizzabile il recupero della funzione produttiva senza un recupero totale degli ambienti.

Alla luce di questi gravi danni, si ritiene che il LOTTO 2 risulti inagibile e, di conseguenza, il suo valore è stato rivalutato in base alle condizioni attuali del sito. Il valore stimato per questo lotto è di 100€/mq per 136mq, per un totale di **€ 13.600,00 (tredicimilaseicento euro)**.





Ravenna li, 07/11/2024

il C.T.U.

Arch. Giovanni La Mela

