

**TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 16/2011

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA SIMONA D'OTTAVI**1° CREDITORE PROCEDENTE: **CONS. AGRARIO PICENO**

[REDAZIONE]

DEBITORE: [REDAZIONE]

C.T.U.: **SIQUINI ING. QUINTILIO****RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.****Premesso :**

- che nell'anno 2015, il sottoscritto Ing. Quintilio Siquini, veniva nominato C.T.U. per la stima dei beni pignorati nella procedura in oggetto e provvedeva a depositare la relazione di stima;

- che a seguito di un incendio avvenuto nel bene sito in via delle Zinnie, 77 del Comune di Ascoli Piceno in data 19.02.2022, il Giudice dell'esecuzione in data 08.03.2022 richiedeva al sottoscritto una relazione integrativa per rispondere al seguente quesito:

*Verificare lo stato effettivo dell'immobile anche in ordine alla sua stabilità e alla situazione dell'impianto elettrico in dipendenza dell'incendio occorso in data 19/02/2022 nei locali sottotetto dell'immobile nella presente procedura individuato come "LOTTO 2", sito in Comune di Ascoli Piceno, località Monticelli, in via delle Zinnie,77*

**Tutto quanto sopra premesso si è redatta la sottoestesa perizia.****VERBALI DI VISITA E SOPRALLUOGO**

Sentito il Custode Giudiziario e gli occupanti il bene, in data 29.03.2022 è stato eseguito un sopralluogo sull'immobile alla presenza dei sig.ri: [REDAZIONE]



██████████ figlia dell'esecutato; ██████████ ██████████ convivente di ██████████  
██████████, Dott. Massimiliano Pulcini, Custode Giudiziario; ing. Luca Angelini, collaboratore del CTU, Cristiano Cataldi, perito elettrotecnico collaboratore del CTU ed il sottoscritto CTU, ing. Quintilio Siquini. Dopo aver dato lettura del quesito il CTU ha effettuato ricognizione dello stato dei luoghi mediante misurazioni, riscontri e documentazione fotografica. Durante il sopralluogo sono state rinvenute anche copiose infiltrazioni di acqua ancora in corso. Gli occupanti l'immobile hanno segnalato che al momento del sopralluogo non erano state emanate ordinanze da parte del Comune di Ascoli Piceno in merito all'agibilità dell'immobile.

### **RISPOSTA AL QUESITO**

Il bene oggetto di incendio è il lotto 2 della perizia di stima depositata e consiste in un edificio a destinazione residenziale sito in località Monticelli del Comune di Ascoli Piceno in via delle Zinnie, 77; il fabbricato comprende n. 2 unità immobiliari abitative catastalmente classificate con categoria A/7 ed una rimessa con categoria C/6.

L'edificio consta di un piano seminterrato, un piano terra, un piano primo ed un sottotetto utilizzabile; la costruzione risale ai primi anni settanta e la struttura è di tipo intelaiato in cemento armato con solai in laterocemento.

L'incendio del 19 febbraio scorso si è sviluppato al piano sottotetto dell'immobile ed ha interessato l'intero piano bruciando arredi ed oggetti presenti e provocando anche significativi danni all'immobile come di seguito riportato:

- A seguito dell'esposizione alle alte temperature, in 2 porzioni di solaio di copertura inclinato si è verificato lo "sfondellamento"



ovvero il distacco di porzioni di pignatte in laterizio e dei copriferri in calcestruzzo dei travetti cosicchè parte delle armature metalliche oggi risultano scoperte. E' quindi necessario il ripristino delle parti "sfondellate" e l'accurato controllo con battitura di quelle adiacenti per verificarne l'integrità.

- Le pareti perimetrali ed il soffitto dell'intero piano sottotetto risultano completamente neri a seguito dell'esposizione al fumo pertanto occorre ripristinare alcune porzioni di intonaco e l'intera tinteggiatura.
- Gli infissi esterni e le porte interne del piano sottotetto sono irrimediabilmente danneggiati e vanno sostituiti.
- Il pavimento del piano sottotetto è parzialmente distaccato dal sottostante massetto come pure parte del rivestimento del WC risulta distaccato dalla parete.
- L'impianto elettrico del piano sottotetto è completamente danneggiato e da rifare integralmente; peraltro anche nei piani sottostanti l'impiantistica elettrica andrebbe rivista poiché in corrispondenza dei contatori si è verificato che sono assenti le protezioni magnetotermiche e differenziali 0,3 selettive e relative calotte che sono obbligatorie per normativa.
- L'impianto fotovoltaico è del tutto fuori uso poiché l'inverter ed il quadro elettrico sono stati bruciati dall'incendio tuttavia misurando con tester i cavi in arrivo dai pannelli in copertura risultava una tensione oscillante intorno ai 380-400 V pertanto i pannelli, o almeno parte di essi, risultano ancora funzionanti.



- Nel piano primo sottostante il sottotetto interessato dall'incendio al momento del sopralluogo erano ancora in corso delle infiltrazioni che hanno danneggiato le tinteggiature ed i pavimenti in parquet che pure necessitano di interventi di ripristino. Poiché il sopralluogo è stato effettuato a distanza di 38 giorni dall'incendio è poco probabile che le infiltrazioni in atto fossero correlabili all'acqua usata nello spegnimento dell'incendio da parte dei vigili del fuoco; è invece più probabile che con le dilatazioni termiche provocate dall'incendio si siano danneggiati gli strati impermeabili in copertura oppure le tubazioni dell'impianto idrico.

In conclusione si può affermare che non si sono rilevati danni nei telai della struttura portante principale dell'edificio mentre si sono riscontrati danni significativi al solaio di copertura nonché alle finiture di tutto il piano sottotetto e parte del piano primo che necessitano di lavori di ripristino.

Infine sono completamente fuori uso e da rifare l'impiantistica elettrica del piano sottotetto e l'impianto fotovoltaico con esclusione dei soli pannelli in copertura che risultano ancora funzionanti.

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Castignano li 05-04-2022

IL C.T.U.

Siquini Ing. Quintilio

