

TRIBUNALE DI FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE –ESECUZIONI IMMOBILIARI
REG 334-2016 INTEGRAZIONE CTU

Il Giudice dott. Giovanna Mazza in data 10 dicembre 2023 ha conferito al sottoscritto ingegnere Andrea Lombardi con studio in Firenze via G. Modena 6 cap 50121, libero professionista iscritto all'Ordine Ingegnere della Provincia di Firenze con n. 1560 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Firenze con n. 603/A – CTU, incarico nella procedura 334/2016 per integrazione della perizia *“al fine di rispondere alle richieste e precisazioni del delegato nella relazione del 29.9.23 e del 12.10.2023 e nella nota scritta del precedente del 5.12.2023”* in sostanza relative: determinazione della riduzione dell'importo della perizia per i danni causati da incendio, sua modalità di applicazione.

Dalla documentazione depositata in fascicolo si rileva che in data 7/7/2022 l'immobile oggetto della procedura è stato interessato in parte da incendio come risulta dal Verbale dei VF (allegato) intervenuti e dalla comunicazione effettuata da ISVEG. In data 29/9/2023 il delegato alla vendita esponeva l'esito degli esperimenti di vendita e con riferimento alla terza vendita del 12.7.2022 richiamava attenzione sull'episodio di incendio segnalato da ISVEG con la seguente precisazione sullo stato dell'immobile *“si presentava esternamente in discrete condizioni, con la copertura danneggiata a seguito dello scopercchiamento di circa un metro quadrato eseguito dai Vigili del Fuoco per arrieggiare la copertura ed evitare così il propagarsi di un nuovo incendio”*.

In data 1.3.2023 il creditore precedente autorizzava la spesa di ripristino della copertura sfondata per l'importo di € 2.790,00; lavori eseguiti come da comunicazione per la ripresa degli esperimenti di vendita

In atti è allegata una perizia, per la determinazione delle opere necessarie alla risistemazione dell'immobile in seguito all'episodio di incendio, redatta in data 4/7/2023 dal Geom _____; perizia nella quale venivano elencate e quantificate le opere necessarie ad eliminare quanto documentato nella stessa e ascrivibile all'incendio per un importo complessivo di € 38.880,00 oltre oneri professionali per € 3.880,00

In adempimento dell'incarico conferito dal Giudice il sottoscritto CTU ing. Andrea Lombardi, di intesa con ISVG nella persona di _____, effettuava in data 09/1/2024 sopralluogo all'immobile (Allegato verbale) allo scopo di accertare e quantificare, oltre a quanto già definito per la riparazione del tetto, l'onere per l'eliminazione degli ulteriori danni provocati dall'incendio e conseguentemente il deprezzamento da attribuire all'unità immobiliare rispetto a quanto definito nella CTU del 2018.

L'incendio ha avuto origine sopra il soppalco in legno, soppalco del quale nella CTU del 2018 si era dato atto della illegittimità e della non sanabilità e conseguentemente deducendo dal probabile valore finale l'onere della rimozione; identica considerazione per il locale interrato – ripostiglio e wc - con accesso dal piano seminterrato. Inoltre entrambe le entità non sono state considerate nella determinazione del più probabile valore di mercato all'epoca della CTU 2018. Per quanto precisato, sia il soppalco che il locale interrato, non saranno presi in considerazione nella quantificazione dell'onere per l'eliminazione dei danni provocati dall'incendio.



Il fuoco ha praticamente distrutta parte del soppalco mentre la copertura è stata in parte demolita dai Vigili del Fuoco allo scopo di dare sfogo all'incendio prevenendone l'espansione. Sono state altresì demolite – per accesso e per sfogo dei fumi - le specchiature in vetro di due porte finestre a piano seminterrato e piano terra nonché di finestra nel corridoio del piano primo. In buona sostanza oltre a quanto sopra detto, il danno è stato quello provocato dalla diffusione dei fumi con depositi di particelle combuste sia sui pavimenti che sulle pareti. Dalla verifica che è stato possibile effettuare non risultano danneggiamenti ai pavimenti e agli intonaci tali da richiedere la loro sostituzione anche parziale (Doc foto allegata).

Riguardo agli interventi sugli impianti esposti nella perizia del Geom non è stato possibile verificarne il funzionamento a causa dell'assenza delle forniture. Tuttavia per le modalità di sviluppo dell'incendio e per l'interessamento dello stesso sulle strutture e finiture dell'unità immobiliare, si ritiene che solo l'impianto elettrico possa aver subito danni e quindi necessitare di controllo.

Poiché l'unità è stata abitata fino al 4/7/2022 e l'incendio è avvenuto in data 7/7/2022, è da ritenere che fino alla data dell'incendio sia stato mantenuto il livello di conservazione esistente alla data della CTU. Pertanto gli interventi necessari a riportare la situazione conforme a quella esistente alla data della CTU sono elencati e quantificati come di seguito

I prezzi unitari applicati sono dedotti dal Prezziario RT 2023 da DEI e da conoscenza personale

INTERVENTI

- Cantiere	corpo	€	1.000,00
- Demolizione soppalco legno			in CTU 2018
- Sabbatura pareti e soffitti PT	mq 120	€/mq 18.00	€ 2.160,00
- Raschiatura pareti e soffitti PS e P1	mq 580	€/mq 4.50	€ 2.610,00
- Demolizione e rifacimento intonaci			
10% di mq 580	mq 60	€/mq 45.00	€ 2.700,00
- Pulizia umido pavimenti con disincrostante			
detergente e ceratura	mq 170	€/mq 20.0	€ 3.400,00
- Revisione porte finestre	n. 2	€/c 800.00	€ 1.600,00
- Revisione finestre	n. 1	€/c 400.00	€ 400,00
- Revisione impianto elettrico	corpo	€	1.500,00
- Trasporto materiali rifiuto	corpo	€	<u>2.000,00</u>
	Sommano	€	17.370,00
	IVA 10%	€	<u>1.737,00</u>
	importo lavori	€	19.107,00
	Spese tecniche	€	<u>1.900,00</u>
	Detrazione in cifra tonda	€	21.000,00



Riguardo alla richiesta formulata dal delegato: di applicazione della riduzione al probabile valore iniziale da porre a base d'asta e il corretto importo dell'iva applicabile è parere del CTU che tali danni, verificatisi in data 7/7/2022 non possano essere considerati sul valore della prima vendita del 9.7.2021 in quanto subirebbero riduzioni sia della prima che della seconda vendita del 2.2.2022 quando ancora non si era verificato l'evento e vanificherebbero i valori posti a base delle aste esperite.

Quindi devono figurare come riduzione del prezzo base della terza vendita del 12.7.2022 cioè € 190.200,00 – 21.000,00 = 169.200,00 con offerta minima di € 126.900,00.

Firenze 31 gennaio 2024

Il CTU
Ing Andrea Lombardi

ALLEGATI
Verbale Vigili del Fuoco
Verbali di sopralluogo del 9/1/2024
Documentazione fotografica

