



Tribunale Ordinario di FERMO
Cancelleria Fallimentare

Fallimento R.G.N. 5/2021

della

“ [REDACTED] ”

con sede in [REDACTED]

Consulenza Estimativa Giudiziaria
VALUTAZIONE IMMOBILIARE
dei beni siti in RIPATRANSONE (AP) Via Capo di Temine snc
INTEGRAZIONE
PER VALUTAZIONE DANNI UFFICI

Giudice delegato:

Dott.ssa Sara MARZIALETTI

Curatore Fallimentare:

Avv. Diego CUCCU'

Via Faleria, 68 – 63821 PORTO SANT'ELPIDIO (FM)

Consulente stimatore incaricato:

Geom. Marco PIATTONI

Albo dei Geometri e Geometri Laureati di FERMO (FM) n. 815

Via Michelangelo, 30 63824 ALTIDONA (FM)

CF: PTTMRC66D19D542D - Telefono: +39 347 4444 319

E-mail: mrcpiattoni@gmail.com

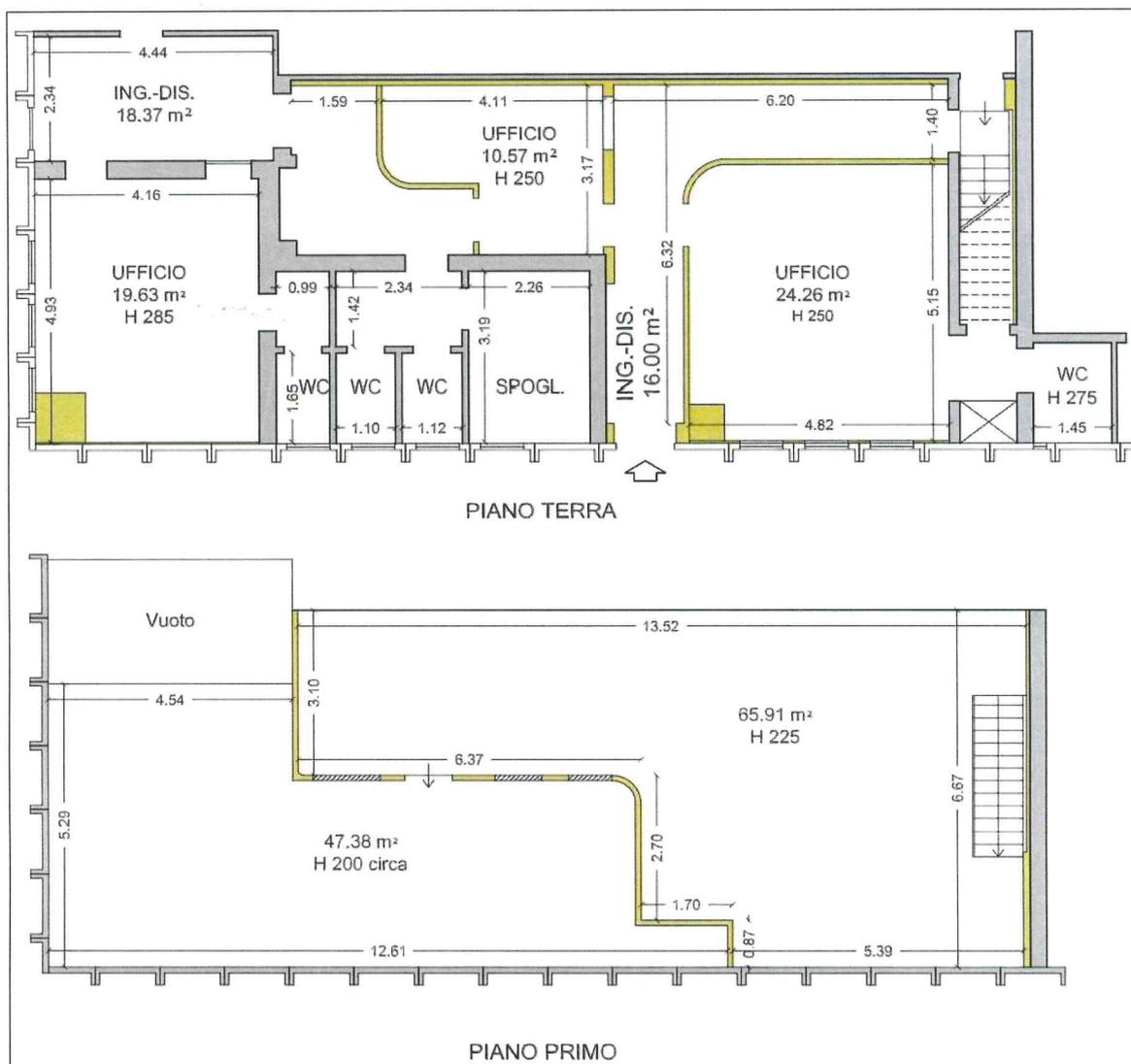
PEC: marco.piattoni1@geopec.it

RELAZIONE INTEGRATIVA

VALUTAZIONE DEI DANNI AGLI UFFICI DELL'OPIFICIO

In data 09/11/2023, a seguito di sopralluogo c/o l'opificio della fallita nel blocco uffici interno ai piani terra e primo, sono stati ravvisati dei danni alle pareti e soffitto al PT, mentre al P1 non risultano anomalie.

Blocco uffici all'interno dell'opificio



I danni consistono nell'ammaloramento totale delle pareti e soffitto in cartongesso e parziale delle pareti e soffitto in muratura, dovuto molto probabilmente a infiltrazioni d'acqua o a rotture di qualche tubazione interna, non escludendo anche fenomeni di risalita dal basso, come ravvisabile nelle foto a seguire.



Sentite ditte e maestranze specifiche (imbianchini, cartongessisti) per il ripristino dei luoghi, la stima dei danni è avvenuta tenendo conto delle seguenti lavorazioni e prezzi di mercato, nonché delle quantità misurate in sito.

| Lavorazione | Unità di misura | Prezzo unitario €/Euro | Quantità | Costo totale €/Euro |
|---|-----------------|------------------------|----------|---------------------|
| Asportazione cartongesso ammalorato e portato in discarica | Quintali | 50,00 | 18 | 900,00 |
| Giornate di lavoro per asportazione cartongesso ammalorato. N. 2 operai per 3 giorni | gg | 200,00/cad/ gg | 6 | 1.200,00 |
| Rasatura | m ² | 15,00 | 478 | 7.170,00 |
| Ripristino cartongesso | m ² | 50,00 | 175 | 8.750,00 |
| Tinteggiatura pareti e soffitto | m ² | 6,00 | 515 | 3.090,00 |
| TOTALE | | | | 21.110,00 |
| Imprevisti | 10% | | | 2.111,00 |
| TOTALE GENERALE | | | | 23.221,00 |
| Arrotondato a | | | | € 23.250,00 |

N.B.

L'elenco delle lavorazioni e la stima dei danni sopra riportate sono indicative e presunte, effettuate ai soli fini peritali, per cui potrebbero esserci delle differenze, in termini di quantitativi e di importi, rispetto a quanto da realizzare effettivamente in sito per il ripristino dei luoghi.

Non sono state ricercate e quantificate le origini del danno dato che nella C.T.U. originaria, al valore iniziale di € 615,00/m² attribuito all'opificio, sono state applicate varie riduzioni ai sensi dell'**art. 2922 C.C tra cui l'Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi**, per un valore unitario finale di € 550,00/m² e una detrazione totale € 97.890,00 (€ 65,00 x 1506 m²), in modo da considerare eventuali carenze del fabbricato, come nel caso in esame.

A seguire il metodo di stima riportato nella Consulenza Estimativa Giudiziaria (C.E.G.) depositata nel fascicolo della procedura, decurtata della presente valutazione dei danni.

METODO DI STIMA DELLA C.E.G. IN ATTI

Stima del valore dell'immobile al costo di costruzione a nuovo, al netto delle vetustà e stato di manutenzione, non avendo come raffronto immobili simili compravenduti di recente e in zona.

Ipotizzando quindi la costruzione a nuovo dell'immobile, si avrà:

COSTO DI COSTRUZIONE MEDIO = € 615,00/m² circa

(Fonte CRESME: Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato nell'Edilizia)

ONERI ACCESSORI = + 25%

TOTALE = € 770,00/m² circa (€ 768,75 da calcolo)

VETUSTA' = 0,80

TOTALE = € 615,00/m² circa (€ 616,00 da calcolo)

(per raffronto, in linea anche con i valori OMI di riferimento disponibili: 2° semestre 2021, zona B1

CAPOLUOGO, laboratori in zona produttiva – min 510 €/m², max 720 €/m²)

Aggiustamento del valore di stima unitario (art. 569 c.p.c.)

| | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aggiustamento per stato di uso e manutenzione = | 1,00 |
| 2. Aggiustamento per stato di possesso, immobile libero = | 1,00 |
| 3. Aggiustamento per assenza della garanzia per vizi art. 2922 C.C. = | 0,90 |
| 4. Valore di stima aggiustato = € 615,00/m ² x 0,90 = | € 553,50/m ² |
| 5. Valore di stima unitario arrotondato = | € 550,00/m² |

Detrazioni del valore di stima complessivo (art. 569 c.p.c.)

| | |
|---|-------------------|
| 1. spese e oneri di regolarizzazione edilizia = | € 7.700,00 |
| 2. spese e oneri di regolarizzazione catastale = | € 3.700,00 |
| 3. spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità = | € 9.438,00 |
| 4. spese condominiali scadute e insolute, annualità 2020-2021 = | € 0,00 |

Detrazione del valore dei danni riscontrati nel blocco uffici

| | |
|--|--------------------|
| 5. spese per ripristino dello stato dei luoghi = | € 23.250,00 |
|--|--------------------|

CALCOLO VALORE DI STIMA

| | | | |
|---|---|-----------------|-------------------|
| SC | Superficie Commerciale | m ² | 1.506,00 |
| VSU | Valore di Stima Unitario | € | 550,00 |
| VSP | Valore di Stima Previsionale | € | 828.300,00 |
| -1 | Spese e oneri di regolarizzazione edilizia | € | 7.700,00 |
| -2 | Spese e oneri di regolarizzazione catastale | € | 3.700,00 |
| -3 | Spese e oneri di regolarizzazione dell'agibilità | € | 9.438,00 |
| -5 | Spese per ripristino dello stato dei luoghi del blocco uffici | € | 23.250,00 |
| VSPC | Valore di stima previsionale corretto | € | € 784.212,00 |
| | | arrotondato a € | 784.000,00 |
| diconsi euro "settecentottantaquattromila/00" | | | |

ALTIDONA, 17/11/2023

Il Consulente Stimatore
Geom. Marco PIATTONI
(firmato digitalmente)