

TRIBUNALE DI CATANZARO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 64/2024

PROMOSSA DA

ISEO SPV SRL

CONTRO

[REDACTED]

G. E. DR.SSA FRANCESCA RINALDI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI EFFETTI DELL'INCENDIO

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catanzaro Dott.ssa Francesca Rinaldi, facendo seguito all'istanza depositata in data 18 agosto 2025 dal custode nominato, circa un grave incendio verificatosi sull'immobile in custodia, a far data 21 agosto 2025, disponeva al CTU di

“ accertare lo stato dei luoghi e di poter redigere integrazione della relazione peritale già depositata che tenga conto dello stato dei luoghi a seguito dell'incendio”

p.q.m.

“ ed a depositare entro 7 giorni prima dell'udienza già fissata una relazione integrativa della relazione di stima già depositata che tenga conto degli effetti dell'incendio”

Il sottoscritto, nella medesima giornata di notifica del provvedimento, rintracciava il custode nominato affinché si provvedesse ad esperire il necessario accesso sui luoghi.

Il custode nominato mi comunicava che le chiavi dell'immobile erano in possesso del signor Condorelli Claudio, per cui mi dovevo interfacciare direttamente col Codorelli per poter accedere nell'immobile.

Prontamente contattavo telefonicamente il signor Condorelli, fissando l'accesso per le ore 8;30 della mattina successiva.

Alle ore 8;30 del mattino del 22 agosto 2025, sul luogo di accertamento era ad attendermi il signor Condorelli Claudio il quale mi dava accesso all'appartamento oggetto di ispezione.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.

Al momento dell'ispezione, l'appartamento si presentava, nella zona di ingresso posta al piano terra, completamente annerito dal fumo, con anche la porta divisoria dell'ambiente cucina vistosamente annerita. nonché gli infissi esterni divelti ed attinti dall'incendio.

Procedendo verso la cucina, varcata la suddetta porta, si poteva scorgere che l'intero ambiente risultava essere stato investito dagli effetti della combustione, con

pesante annerimento di tutte le pareti e degli arredi, con anche l'infisso esterno divelto e corroso dalla combustione ed adagiato sul pavimento (cfr foto 2, 3, 6 ed 8).

Proseguendo sulla parte esterna dell'area di pertinenza si notava come la combustione originatisi aveva parzialmente distrutto e reso irrecuperabile il portico in legno lamellare ivi installato compreso gli infissi dello stesso (cfr foto 1).

Inoltre veniva osservato che il rivestimento esterno della muratura del fabbricato, nella zona del portico, era completamente andato a fuoco, residuando la sola muratura in mattoni priva di intonaco (cfr foto 4).

Inoltre si è potuto osservare che la combustione si era diffusa non solo nell'area di pertinenza dell'immobile ma aveva investito pure altre unità immobiliari contigue, generando una combustione e/o incendio a catena sugli altri immobile posti sul lato sx per chi esce dall'ambiente cucina verso il portico (cfr foto 5).

Si notava pure che gli effetti dell'accaduto erano tali da porre in fusione una parte del serbatoio di riserva dell'acqua potabile posto al di là della zona del porticato, di rimpetto, seppure a breve distanza da esso.

A terra, nell'intera area esterna di interesse alla vicenda , residuavano i resti della combustione di diversi oggetti, quali ad esempio il rivestimento in pannelli coibentati delle murature esterne(cappotto?) gli infissi del portico, gli apparati dei condizionatori contenenti i relativi gas di esercizio notoriamente classificati come infiammabili ed altri oggetti di arredo (cfr foto 5 e 8).

Procedendo invece lungo la scala che conduce ai piani superiori , si poteva osservare come le pareti ed il soffitto del vano scala appaiono annerite ma senza danni alle strutture murarie (cfr foto 10).

Infine, ispezionando i vani al piano primo si scorge come gli stessi appaiono semplicemente anneriti dagli effetti della combustione generatosi al piano terra, senza alcun altro danno evidente (cfr foto 7 e 9).

Questo quanto agli effetti dell'incendio sull'immobile di cui ci si occupa.

Per quanto alla presente relazione di integrazione alla già depositata CTU, che immagino sia finalizzata alla quantificazione dei danni nell'immobile, posso dire quanto appresso:

- All'interno ed all'esterno del piano terra occorrerà porre in essere le lavorazioni necessarie finalizzate a rendere l'immobile abitabile , così pure*

come nella zona al piano primo, ove per come anzidetto i danni si sono limitati al solo annerimento delle pareti, senza intaccare neanche gli arredi.

Va da se che la maggiore consistenza di lavori vada eseguita al piano terra dello stabile, mentre il piano primo e secondo necessiterà di una accurata pulizia e dipintura.

SOMMARIA QUANTIFICAZIONE DEI DANNI.

- *1) Smontaggio di tutto il mobilio della cucina;*
- *2) demolizione e rifacimento di parte di intonaco interno, quello posto sulla porzione di parete di alloggio infisso-balcone (foto 2 e 3);*
- *3) Posa e fornitura di infisso balcone ;*
- *4) Demolizione e pulizia di tutti i residui da combustione (tettoia, e residui vari).*
- *5) Rifacimento di cappotto (ignifugo a norma di Legge...)sulle pareti cucina lato cortile interno (portico) completo di intonaco;*
- *6) Ricostruzione del portico con struttura lamellare ed infissi in alluminio a taglio termico;*
- *7) Revisione degli impianti tecnici con infilaggio di nuovi cavi elettrici al piano terra e nel portico, con sostituzione di frutti elettrici;*
- *8) Revisione dell'impianto termico e di distribuzione del gas al piano terra, nonché re installazione dei condizionatori;*
- *9) Impianto delle siepi verdi a confine degli altri cespiti immobiliari;*
- *10) Pulizia da fumo ed annerimento dell'intero piano terra con successiva dipintura a due mani di lavabile per interni;*
- *11) Pulizia da fumo ed annerimento dell'intero piano primo con successiva dipintura a due mani di lavabile per interni;*

- 12)) *Pulizia da fumo ed annerimento dell'intera facciata esterna, dal piano terra ai piano superiori, con successiva dipintura a due mani di resina da esterno. Compreso punteggiatura necessaria ;*

- 13) *Trattamento di pulizia e sanificazione di tutti i livelli della abitazione;*

I costi di massima di tali operazioni, necessari alla messa in esercizio del solo immobile in esame sono i seguenti, per le sottostanti voci:

1)	€ 350,00
2)	€ 750,00
3)	€ 1.150,00
4)	€ 1.250,00
5)	€ 1.680,00
6)	€ 7.700,00
7)	€ 1.250,00
8)	€ 1.600,00
9)	€ 750,00
10)	€ 1.900,00
11)	€ 2.200,00
12)	€ 1.850,00
13)	€ 750,00

Totale dei danni subiti, riferiti al solo immobile , arredi esclusi, € 22.055,00 oltre oneri fiscali di Legge, ovvero il 22% da sommare all'importo sopradetto e quindi un totale danni di ben **€ 26.907,10**

Questo quanto in risposta al quesito del G.E. rilevando ed evidenziando come a seguito dell'incendio risultano danneggiati i contigui cespiti immobiliari di cui non si è tenuto conto nel totale suddetto.

Catanzaro li 27 agosto 2025.

il CTU Arch Domenico Riccelli