

ESECUZIONI IMMOBILIARI N. 165/2023 RGE

Intervento richiesto dal G.E. nell'udienza del 18-02-2026

Il sottoscritto Ing. Ester Maria Rutili, C.T.U. nella procedura in epigrafe, relaziona in merito alla richiesta del G.E. nell'udienza del 18/02/2026:

“espletamento di un sopralluogo sull'immobile, al fine di verificare le condizioni strutturali dell'immobile a seguito dell'incendio e le eventuali opere di messa in sicurezza da porre in essere e per l'eventuale rideterminazione del valore di stima dell'immobile, tenendo conto delle eventuali modifiche intervenute.”.

Come disposto dall'Ill.mo G.E. la scrivente, insieme al Custode Avv. _____, in data 03/03/2026 si è recata presso l'immobile sito in Sant'Elpidio a Mare, Via Dante Alighieri n. 94, costituente il **LOTTO 1** della procedura esecutiva in epigrafe, al fine di verificarne le condizioni in cui versa a seguito di un incendio.

STATO DEI LUOGHI

Il fabbricato di Via Dante Alighieri n. 94 in Sant'Elpidio a Mare, e nello specifico l'appartamento al Piano Primo, è stato interessato da un incendio in data 03/01/2026 come da “Rapporto d'intervento dei VV.FF.” (Scheda 20/1 del 03/01/2026) sviluppatosi nel locale ad uso cucina-soggiorno, probabilmente dovuto ad una **“causa elettrica”**.

Il provvedimento adottato dai Vigli del Fuoco è una **“diffida formale al non utilizzo dell'abitazione fino alla verifica da parte del personale abilitato ed al ripristino delle condizioni di sicurezza”** pertanto l'appartamento risulta allo stato attuale inutilizzabile.

L'interdizione è esclusiva del piano primo in quanto l'incendio è stato domato in tempo e non si è propagato nei locali circostanti, pertanto gli attuali occupanti sono stati trasferiti al piano terra.

L'incendio risulterebbe partito da sotto la finestra lato sud, i danni non derivano solo dalle fiamme, ma anche da calore, fumo, fuliggine e acqua di spegnimento.

In particolare il calore prodotto ha causato la frantumazione dei vetri per shock termico oltre che deformazione dell'infisso e deterioramento della tapparella e cassonetto, inoltre è presente un'importante fessurazione e distacco di una porzione del soffitto (intonaco e laterizi del solaio di latero-cemento) ma non sembrerebbe intaccata la struttura portante.

Le pareti ed il soffitto si presentano completamente ricoperti e imbrattati dai residui della combustione,

con evidente degrado delle pitture e sfogliamenti di intonaco, con assorbimento di fumo ed odori persistenti. I pavimenti hanno subito rottura delle piastrelle e penetrazione di fuliggine nelle fughe.

La fuliggine è presente ovunque nella stanza e tutti gli arredi, elettrodomestici, beni mobili e suppellettili presenti all'interno del locale sono distrutti o carbonizzati, e presentano un elevato assorbimento di fumo non eliminabile.

I locali adiacenti - corridoio e ripostiglio - risultano in maniera molto meno invasiva interessati dai danni del fumo, mentre le camere ed il bagno non risultano essere stati interessati dalla fuliggine.

Anche se l'incendio ha interessato solo una limitata zona, il calore ha provocato danni gravi ed irreparabili all'impianto elettrico ed ha compromesso le linee passanti nelle altre stanze dell'intero piano e tutte le sue componenti, con fusione delle prese, interruttori e quadro elettrico e delle guaine dei cavi, danneggiamento delle cassette di derivazione, deformazione delle canalizzazioni e delle tubazioni, depositi di fuliggine conduttiva e compromissione dei dispositivi di protezione, apparecchi di illuminazione e prese elettriche.

Da segnalare che l'impianto del piano primo interessato è autonomo rispetto agli altri locali dell'intero fabbricato.

INTERVENTI NECESSARI PER IL RIPRISTINO UTILIZZO

Allo stato attuale, giusta interdizione di utilizzo da parte dei VV.FF. relativamente al piano primo, l'intero fabbricato **non necessita di eventuali opere di messa in sicurezza**, ma sono necessari i lavori al fine di ripristinare la funzionalità dell'appartamento stesso.

Gli interventi consistono in:

- *Rimozione e smaltimento materiali danneggiati*

Rimozione completa degli arredi, demolizione di intonaci e rimozione dei pavimenti, smontaggio di tutti gli impianti non recuperabili.

- *Bonifica ambientale*

Aspirazione e rimozione dei residui di fuliggine dalle superfici murarie, trattamento chimico neutralizzanti degli odori, pulizia tecnica con macchinari specifici.

- *Ripristino sfondellamento solaio*

Risanamento della parte portante del solaio, ossia i travetti, attraverso la spicconatura e pulizia delle superfici, successivo trattamento dei ferri di armatura, ripristino copriferro con malte tixotropiche, sostituzione elementi in laterizio danneggiati ed eliminare i vuoti prodotti dallo sfondellamento delle pignatte, mediante l'impiego di materie plastiche tipo EPS o polistirolo. Infine applicazione di una rete in fibra di



Ester Maria Rutili | Ingegnere
Viale Trieste, 5 | 63900 Fermo

carbonio o di vetro con malta antiritiro all'intradosso del solaio ed efficacemente ancorata allo stesso.

· *Rifacimento impianto elettrico*

Rifacimento completo dell'impianto elettrico attraverso la sostituzione completa delle linee elettriche danneggiate, installazione di nuove tubazioni e cassette di derivazione, nuovo quadro elettrico, ripristino punti luce, prese e comandi, il tutto realizzato secondo la normativa vigente, con verifiche finali e rilascio della Dichiarazione di Conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

· *Ripristino impiantistica*

Ripristino impianto idrico-sanitario, verifica o sostituzione impianto gas, collaudi finali con rilascio dichiarazioni di conformità.

· *Ripristino finiture strettamente necessarie*

Formazione ex-novo o ripresa di intonaci e rasature, posa di pavimenti e rivestimenti con piastrelle, battiscopa perimetrali, tinteggiatura completa delle pareti e del soffitto con pitture isolanti anti-odore, installazione nuovi infissi completi di serrandine.

VALUTAZIONE DI MASSIMA DEGLI INTERVENTI

Art.	Descrizione sintetica	Stima a corpo
1	Svuotamento dei locali, rimozioni e demolizioni (infissi, pavimenti, battiscopa e rivestimenti inclusi), compreso trasporto ed oneri di conferimento in discarica	€ 1.500,00
2	Ripristino sfondellamento solaio compreso tutto quanto occorre al fine di eseguire l'intervento a regola d'arte	€ 3.500,00
3	Rifacimento previa revisione completa di intonaci interessati dal danno diffuso comprendente l'ispezione, la spicconatura, con lo smaltimento dei materiali di risulta (solo locali interessati)	€ 4.000,00
4	Tinteggiatura di pareti e soffitti previa raschiatura della precedente e preparazione della superficie (solo locali interessati)	€ 3.000,00
5	Fornitura e posa in opera di pavimento (circa 35 mq), zoccolino battiscopa e rivestimento (solo locali interessati)	€ 3.500,00
6	Rifacimento completo dell'impianto elettrico per l'intero appartamento e revisione impianti idro-termo sanitario e gas, compreso opere edili per apertura e chiusura tracce	€ 8.000,00
7	Fornitura ed installazione nuovi infissi e serrandine (solo locali interessati)	€ 2.500,00
Totale generale lavorazioni stima a corpo (al netto iva)		€ 26.000,00

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

La Consulenza Estimativa del 22/08/2024 forniva il valore di vendita giudiziaria dell'immobile pari a €. 123.370,00, tenendo conto delle modifiche intervenute a seguito dell'evento calamitoso e quindi dell'inutilizzabilità del Piano Primo, in considerazione della stima di tutte le lavorazioni sopra esposta, la scrivente C.T.U. ridetermina il valore di stima dell'immobile, al netto delle decurtazioni ed arrotondamenti,

3 Ester Maria Rutili | Ingegnere

+39.347.6263642 | studiorutili@gmail.com | estermaria.rutili@ingpec.eu

Firmato Da: ESTER MARIA RUTILI Emesso Da: ARUBAPEE EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 598066695656b02826c2b7d7f1d72627

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Fermo, 08/04/2026

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Veruska Mandolesi

Ester Maria Rutili | Ingegnere
Viale Trieste, 5 | 63900 Fermo

nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come sotto definita.

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.000,00
Data della valutazione:	04/03/2026

Nel rimanere a completa disposizione per ogni delucidazione, tanto dovevasi in risposta alle disposizioni della S.V. Ill.ma.

Fermo, 05/03/2026

Con osservanza
Il CTU Ing. Ester Maria Rutili

Appendici:
Documentazione fotografica

Allegati:
Copia rapporto intervento di soccorso dei VV.FF. del 03/01/2026

Firmato Da: ESTER MARIA RUTILI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 598b66595c6b02826c2b7d7f1d72627

4 Ester Maria Rutili | Ingegnere

+39.347.6263642 | studiorutili@gmail.com | estermaria.rutili@ingpec.eu



Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 196 octies disp. att. c.p.c.

Fermo, 08/04/2026

Professionista con delega alla vendita Dott.ssa Yeruska Mandolesi

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1a - ANTE EVENTO



Foto 1b - POST EVENTO



Foto 2a - ANTE EVENTO



Foto 2b - POST EVENTO

Firmato Da: ESTER MARIA RUTILI. Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 598b866995c6b02826c2b747f1d72627





Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7

Firmato Da: ESTER MARIA RUTILI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 598b866995c6b02826c2b7d71-d72627

