Marco Ciliani
Ingegnere Civile

Strada della Pittura 13 – 05100 Terni
Tel. 0744/241397 Cell. 328/3646388
e-mail : marco.ciliani@ingpec.eu
c.f. CLN MRC 74C19 L117F
P.IVA: 01451110553
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni N° A 1318

TERNI 08/09/2025

SPETT. AVV. Maria Grazia Bordoni
Curatore fallimento [redacted]
Foglio 24 , part 66 , sub 2
Strada di Valle Antica 236 SANGEMINI , TR

OGGETTO: PERIZIA TECNICA FABBRICATO SITO IN STRADA DI VALLE ANTICA 236 SANGEMINI TERNI – FALLIMENTO RGN 19/2022 TRIBUNALE DI TERNI

1) *INCARICO E FASE DI INDAGINE*

- In data 6 settembre 2025 alle ore 14:00 lo scrivente si è recato insieme al curatore avv. Maria Grazia Bordoni presso l'immobile sito in Strada di Valle Antica 236 Sangemini TR , costituente il Lotto n.5 del fallimento [redacted]
- Come relazionato dal curatore , l'abitazione , a causa delle intemperie e forti piogge dei giorni precedenti , è stata liberata da persone e cose in data 29/08/2025 ed è stata oggetto di un sopralluogo da parte dei Vigili del Fuoco per valutarne la sicurezza e l'agibilità.
- Il curatore mi consegna il verbale dei Vigili del Fuoco di Terni del 29/08/2025 e la perizia del Dott. Luigi Meneguale riferita al Lotto n.5.

2) *IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE*

- L'edificio in questione è ubicato in Località Valle Antica al civico 236 nel Comune di Sangemini Provincia di Terni.
  La costruzione del suddetto fabbricato , edificato in epoca remota, risulta costituito da una struttura in muratura portante costituita da pietrame e laterizi e da un tetto composto da una struttura portante in legno sulla quale si appoggiano dei tavelloni in laterizio e da una copertura composta da tegole marsigliesi adagiate sopra ai tavelloni senza la presenza di nessun manto impermeabilizzante (guaina).

3) *ANALISI DELLO STATO CONSERVATIVO*

- Esternamente il fabbricato si presenta privo di infissi e in condizioni di manutenzione e conservazione scadenti , e si nota il cedimento di una porzione dei travetti in legno che costituiscono la trasanna del tetto dovuto allo spostamento delle tegole e alla conseguente infiltrazione di acqua piovana .
- Internamente il fabbricato presenta porzioni di solaio in fase di degrado dovuto sempre all'infiltrazione di acqua piovana a causa della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Marco Ciliani
Ingegnere Civile

Strada della Pittura 13 – 05100 Terni
Tel. 0744/241397 Cell. 328/3646388
e-mail : marco.ciliani@ingpec.eu
c.f. CLN MRC 74C19 L117F
P.IVA: 01451110553
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Terni N° A 1318

spostamento/rottura di tegole per cause naturali il che ci fa supporre la presenza di travi in legno costituenti la struttura portante del tetto in condizioni non sicure a livello statico .

[redacted]

4) ANALISI CONCLUSIVA

- Il fabbricato si presenta in uno stato quasi di abbandono e il danno causato dall'infiltrazione di acque piovane è conseguenza della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria del tetto e delle mura , anche a livello di impermeabilizzazione , necessaria ad ogni fabbricato.
- Dopo aver eseguito l'analisi del manufatto nella sua interezza e dei danni rilevati a seguito delle consistenti piogge dei giorni scorsi soprattutto sulla copertura dello stesso , posso affermare che il valore del Lotto n. 5 è rimasto invariato rispetto a quello rilevato dal CTU Dott. Luigi Meneguale che ha valutato l'immobile quando le condizioni del fabbricato erano già in uno stato avanzato di abbandono.

.

IL CONSULENTE TECNICO

ING. MARCO CILIANI

ORDINE degli INGEGNERI
INGEGNERE
Marco
CILIANI
civile ed ambientale industriale dell'informazione
A 1318
Provincia di TERNI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009