

TRIBUNALE ORDINARIO di FOGGIA – III[^] Sezione Civile
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
III.mo GIUDICE dott. Claudio CARUSO

Espropriazione Immobiliare

Promossa dalla:

- **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. P.A.**
- **Sig. ra** [REDACTED]

Proc. Reg. gen. **79/2016**

RISPOSTA AI CHIARIMENTI

Il sottoscritto CTU, così come sollecitato dall'III.mo Giudice dott. Claudio Caruso nell'Espropriazione Immobiliare R.G.Es. 79/2016, con propria nota dell'11/01/2020, con la presente, espone i propri chiarimenti a quanto rilevato dalla parte esecutata e precisamente:

- 1) Lo stato fessurativo rilevato dallo scrivente e riportato nella propria relazione, è lo stesso di quello descritto dal Consulente ing. [REDACTED] nella sua relazione, anche se la valutazione dell'incidenza che questo stato ha sul valore dell'immobile è molto diverso da quello ipotizzato dallo scrivente.
- 2) In sostanza, quindi, pur ritenendo lo stato fessurativo elemento di deprezzamento del valore intrinseco dell'immobile in questione, questo stato non è tale da rendere inagibile, inabitabile e tanto meno insicuro l'immobile stesso (tra l'altro, abitato e abitabile tutt'ora). Appare chiaro che la valutazione di tale criticità è legata agli interventi che si intendono realizzare per l'eliminazione delle cause che producono tale criticità. Bisogna ricordare quanto, anche l'ing. [REDACTED], in modo non diretto, ammette sulla naturale flessibilità dei solai costituiti da putrelle in ferro e tavelloni in laterizio e, per questo, l'attesa ed organica fessurazione, così detta, di consenso dovuta alla diversa flessibilità fra gli elementi in ferro e quelli in laterizio che costituiscono i solai.
- 3) Indipendentemente dall'urgenza e dalla tipologia d'intervento di rinforzo da far eseguire sui solai lesionati, questi, come dichiarato dallo stesso ing. [REDACTED], sono tesi a ridurre la flessibilità delle putrelle in ferro, causa delle fessurazioni in questione.
- 4) Se il valore medio di mercato (valore OMI) è stato determinato in € 1.240,41 al mq., tenendo conto che l'incidenza del valore del suolo su di esso è del 20% circa, il valore del manufatto al netto dell'incidenza del suolo è di :

$$\text{€/mq. } 1.240,41 \times 80\% = \text{€/mq } 992,33.$$



Su questo valore occorrerà applicare la detrazione rinveniente dalla criticità derivante dallo stato fessurativo dell'immobile. Questa detrazione sarà pari al costo dei lavori e forniture necessarie per l'eliminazione delle predette criticità. Pertanto, l'intervento di rinforzo sarà così valutato:

- Rimozione dell'intonaco d'intradosso e suo smaltimento € 20,00/mq.;
 - Applicazione di fibre di carbonio previo preparazione delle putrelle per una incidenza di 0,15 m. (larghezza dell'ala inferiore della putrella) x 2 putrelle per ogni metro di solaio x € 100,00/mq., è pari a € 30,00/mq di solaio per l'intervento;
 - Tonachino di finitura dell'intradosso del solaio € 30,00/mq. ;
 - Dipintura dell'intero solaio €20,00/mq.
- Per un totale di € 100,00/mq. di superficie trattata.

Ritenendo di dover eseguire tale intervento per l'intero sviluppo dell'appartamento, si avrà una incidenza del 100% di questo importo sul valore complessivo dell'immobile in questione, pertanto:

- € 100,00/mq. : € 992,33/mq. = 10 % circa (cioè vi è un decremento del 10% circa sul valore precedentemente stimato) e quindi:
- € 992,33/mq. – € 100,00/mq. + (€ 1.240,41 x 20% incidenza del suolo) = € 1.140,41/mq. valore finale.

La percentuale di deprezzamento stimata è quindi: € 1.140,41/mq. : € 1.240,41/mq. = 0,919, cioè un deprezzamento del (1,00 – 0,919)= 8,14 % in meno, maggiore del 5% ipotizzato dallo scrivente nella sua relazione di CTU, ma certamente inferiore al 45 – 65% ipotizzato dall'ing. [REDACTED].

5) Al fine di indurre tutte le parti ad una più equa e ragionevole valutazione, si può applicare un abbattimento del 10 % rispetto al valore determinato dalla CTU, ed, in questo caso si avrà:

- coefficiente medio di zona € 1.297,50/mq. x 0,956 (coeff.corret.) = € 1.240,41/mq.;
- € 1.297,50 /mq. x 0,10 = € 129,75/mq. e quindi
- € 1.240,41/mq.– € 129,75/mq.= € 1.110,66/mq., allora, il valore complessivo di mercato dell'immobile è pari a:
mq. 331,00 x € 1.110,66/mq. = Euro 367.628,46

A questo valore finale, occorre sottrarre gli oneri di Sanatoria calcolati in € 10.634,32, per un totale finale di:

$$(\text{€ } 367.628,46 - \text{€ } 10.634,32) = \text{Euro } 356.994,14$$

Ritenendo di aver sufficientemente risposto ai quesiti posti dall'esecutato, facendo riferimento, anche, agli atti posti in essere dallo stesso, il sottoscritto CTU, rassegna la presente relazione a chiarimento e resta a completa disposizione della S.V..

Distinti saluti

il CTU

