
TRIBUNALE DI FOGGIA – III sezione civile

Ufficio Espropriazioni Immobiliari

R.G. Es. n. 230/2021

G.E. III.mo dott. PALAGANO Michele

Chiarimenti alle Osservazioni sulla Consulenza Tecnica d'Ufficio



arch. Fabrizio MIRAGLIA

Corso Roma, 204/A
71121 FOGGIA

tel. 0881 687344 mob. 328 9467457
mail fabrizio.miraglia@libero.it
pec fabrizio.miraglia@archiworldpec.it
P.IVA 03857850717



-----PREMESSA-----

In adempimento dell'incarico conferitogli in data 06 Ottobre 2022 dal S.V., dott. PALAGANO Michele, Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Foggia III sez. civile, lo scrivente, nelle date 04 e 06 Marzo 2023, quindi entro il termine concesso dall'Ill.mo Sig. Giudice, provvedeva all'inoltro ai legali delle parti costituite, a mezzo posta elettronica certificata, della bozza di CTU. Entro il termine assegnato dal Sig. Giudice alle stesse parti, pervenivano al sottoscritto, sempre a mezzo posta elettronica certificata, solo le osservazioni e note critiche alla bozza CTU trasmesse della parte convenuta redatte dal consulente tecnico di parte Ing. Giuseppe GIULIANO (accluse alla presente come Allegato N°2), nel mentre nessuna osservazione perveniva dalla parte attrice che, pertanto, riteneva la relazione del tutto completa ed esaustiva e non necessitante di alcun chiarimento.

Preso atto di tanto il sottoscritto, in adempimento ed a completo espletamento dell'incarico ricevuto, nel prosieguo della presente, dopo aver proceduto all'attento esame delle "critiche" e "censure" all'elaborato tecnico d'ufficio, procederà a fornire i chiarimenti, le precisazioni e le considerazioni ritenute opportune sulla bozza di CTU trasmessa con esclusivo riferimento a quelle che risultano inerenti i quesiti formulati dal Sig. Giudice evidenziando che nel suo sviluppo non porrà alcuna attenzione su fatti e circostanze che risultano essere avulse dagli stessi quesiti ed esprimenti esclusivamente pareri del tutto personali per i quali si lascia al sig. Giudice l'opportunità, ove ne riscontri la valenza, di tenerne conto.

-----2. CHIARIMENTI a OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA A MEZZO CONSULENTE TECNICO, ING. GIUSEPPE GIULIANO-----

Procedendo all'esame delle osservazioni mosse dalla parte convenuta a mezzo proprio consulente tecnico, Ing. Giuseppe GIULIANO (cfr. Allegato A), si prende atto che lo stesso non condivide il metodo utilizzato dal sottoscritto nei quesiti:

- *QUESITO 4: Stima dei beni in base al valore di mercato...*;

Circa i chiarimenti alle osservazioni, il CTU può riferire che:

(QUESITO 4) *L'osservazione del tecnico di parte, nasce dall'opinabilità sulla scelta della fascia individuata nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), a cura dell'Agenzia delle Entrate. Lo scrivente ritiene che l'individuazione è avvenuta a seguito di fedele ricerca presso il portale suindicato, dopo aver indicato esatta ubicazione del compendio*



immobiliare, ovvero “Via Piersanti Mattarella, civ. 23; lo stesso civico non essendo presente negli archivi veniva identificato con quello più prossimo, ovvero il civico 19. Quest’ultimo rientra nella fascia “D2/Periferica/Zona di nuova espansione” (cfr. Allegato 3). Trattandosi di una unità immobiliare di ben 711 mq commerciali che si presenta in uno stato manutentivo necessitante di manutenzione ordinaria, così come riportato in relazione, è plausibile e veritiero che il suo valore di mercato a mq a seguito di interlocuzioni con agenzie immobiliari della zona, debba essere inferiore rispetto a quello che potrebbe essere assegnato ad una villa nel circondario comunale. Fattori come lo stato conservativo e dimensione influiscono non poco sulla determinazione del valore a metro quadro, contrariamente, la presenza di finiture di pregio (presenza di parquet e di alcuni arredi su misura) consentono l’aumento di valore. Per tal motivo è stato ritenuto opportuno prendere in considerazione il **valore medio** per valori di vendita al mq per le zone periferiche, come quanto riportato nel Borsino Immobiliare, nel rispetto dell’identificazione riportata nella banca dati dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate ed individuabile in **675,00 Euro/mq** (cfr. Allegato 4). Considerati gli attendibili valori di vendita applicati dal Borsino Immobiliare, si ritiene che la valutazione del professionista (800,00-1000,00 Euro/mq) risulti allorché fuori mercato per il contesto in esame, alla luce degli scarsi numeri di compravendite nel Comune di Trinitapoli. Questa metodologia di tipo sintetico comparativo si occuperà della valutazione del bene oggetto di controversia, al netto delle pertinenze, come già riportato in relazione. Pertanto:

Valore di mercato unità immobiliare

(Stima sintetico comparativa)

$$\begin{aligned} Vm \text{ sint.comp.} &= \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)} \\ Vm \text{ immobile} &= 675,00 \text{ (€/mq)} \times 711 \text{ (mq)} = 479.925,00 \text{ Euro} \\ &\text{Arrotondato } 480,000,00 \end{aligned}$$

Successivamente, lo scrivente CTU accoglie in termini di metodo, meno in termini di valutazione, l’ipotesi del Consulente Tecnico di Parte Ing. Giuliano, sulle potenziali opportunità di vendita del terreno (ente urbano) sul quale insiste l’unità immobiliare oggetto di controversia e situato nella Zona tipizzata dal vigente P.R.G. quale Zona B1 “Area edificata a prevalente carattere residenziale”. Ritenuto che una valutazione analitica risulti fuori mercato, si è preferito adottare una stima per via sintetica di tipo comparativo. Da indagini in loco presso le Agenzie Immobiliari, si presume che la vendita a metro quadro di un fondo rustico edificabile si aggiri attorno ai **500,00 Euro/mq**. Tale cifra risulta al lordo delle spese necessarie a demolire



l'attuale fabbricato per una cifra pari a 29,90 Euro per metro cubo (fonte Prezzario Regionale Opere Pubbliche Regione Puglia, voce E 02.01 Demolizioni e Rimozioni, cfr. Allegato 5). Quest'ultima metodologia, si utilizza quando un fabbricato o talora l'area su cui sorge lo stesso, sia suscettibile di trasformazione. Tale suscettibilità si presenta quando al momento un fabbricato si trovi in una zona con nuove esigenze costruttive e con più elevate possibilità di investimento o di reddito. Pertanto, ci si occuperà di stimare il suolo della particella 797 del Foglio 26, di dimensione pari a 1140,00 mq, sulla quale ricade l'unità immobiliare ad uso villetta di 944,71 metri quadri con altezza massima di 3,00 m per livello, per un totale di 2834,13 metri cubi, al netto delle spese necessarie per la demolizione di quest'ultima. Pertanto:

Valore di mercato per Trasformazione

(Stima sintetico comparativa)

$Vm\ sint.comp. = \text{Valore mercato (€/mq)} \times \text{Sup. Comm. (mq)}$

$Vm\ sint.comp. = 500,00\ (\text{€}) \times 1140\ (\text{mq}) = 570.000,00\ \text{Euro}$

$\text{Spese demolizione} = 29,90\ (\text{€}) \times 2834,13\ (\text{mc}) = 84.740,00\ \text{Euro}$

$V\ trasformazione = Vm\ sint.comp. - \text{Spese demolizione}$

$V\ trasformazione = 570.000,00 - 84.740,00 = 485.260,00\ \text{Euro}$

Arrotondato 485.000,00 Euro

(diconsi Quattrocentottantamilacinquemilaeuro/00)

Dalla media aritmetica delle due valutazioni, risulta che il valore complessivo del bene oggetto di controversia, risulta:

VALORE DI MERCATO

(Stima sintetico comparativa)

$(Vm\ immobile + V\ trasformazione) / 2$

$Vm = (480.000,00 + 485.000,00) / 2 = 482.500,00\ \text{Euro}$

Come riportato al Quesito 11 della relazione, da accertamenti in sede di sopralluogo, è emerso che il fabbricato, presenta lievi difformità per diversa distribuzione di spazi interni, già citate nel Quesito 3, sanabili in euro 2000,00 Euro, comprensive di spese tecniche. Pertanto:

$V\ mercato - \text{Spese regolarizzazione}$

$482.500,00 - 2000,00 = 480.500,00\ \text{Euro}$

Arrotondato 481.000,00

(diconsi Quattrocentottantunomilaeuro/00)



-----CONCLUSIONI-----

Dopo quanto doverosamente chiarito, a compendio della bozza di relazione d'ufficio trasmessa alle parti, appare evidente come le osservazioni formulate dal consulente tecnico del convenuto, stante le caratteristiche ed il loro tenore, sostanzialmente, modifica in parte le risultanze cui si giunge all'elaborato d'ufficio trasmesso; tali chiarimenti sono stati resi al fine di evitare qualsivoglia erronea interpretazione della bozza di CTU, di mettere in luce, nell'interesse della Giustizia, quanto obbiettivamente rilevato e rilevabile sui luoghi di causa. Il sottoscritto C.T.U. avendo con la relazione anche dei Chiarimenti alle Osservazioni mosse dalla parte convenuta, compiutamente adempiuto anche a tale parte del mandato, deposita la presente e si rimette ad ogni decisione dell'Ill.mo Signor Giudice, al fine di provvedere al deposito della relazione di CTU conclusiva. A tale osservazione, vengono acclusi:

- Allegato n°1: Copia rapporto trasmissione a mezzo PEC delle osservazione alla bozza CTU ai legali delle parti;
- Allegato n°2: Osservazioni c.t.p. della parte convenuta Ing. Giuseppe Giuliano;
- Allegato n°3: Stralcio valori OMI dell'Agenzia delle Entrate;
- Allegato n°4: Stralcio quotazioni Borsino Immobiliare;
- Allegato n°5: Stralcio Prezzario Regionale Opere Pubbliche Regione Puglia.

Il C.T.U.
arch. Fabrizio MIRAGLIA

