

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio esecuzioni immobiliari

RGE : N. 176/2016

INTEGRAZIONE PERIZIA 2019

GIUDICE DELEGATO: Dr. Simone Salcerini

Debitore

C.T.U.: ARCH. NICOLANGELO RUSSO

Via Madonna del Giglio, 49 06034 - Foligno (PG)
Iscritto all'Ordine degli architetti di Perugia al n. 925
mail: nicolangelorusso@gmail.com
mail PEC: nicolangelo.russo@archiworldpec.it



PREMESSA

Facendo seguito all'istanza proposta da parte debitrice, in cui a seguito di un cedimento strutturale, si chiede una nuova valutazione del bene immobiliare oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha ricevuto in data 29/10/2019 richiesta da parte del Giudice dell'esecuzione di eseguire una perizia integrativa in cui valutare

1. *La sussistenza o meno delle criticità evidenziate dal CTP*
2. *Eventuale diminuzione del bene pignorato*

IL sottoscritto, dopo avere contattato la proprietà, eseguivo in data 18/10/2019 un sopralluogo per verificare quanto riportato nella relazione di parte e accertarsi sulla consistenza e stato del bene.

Durante il sopralluogo, con il contributo del CTP, presente all'incontro, ho avuto modo di verificare attentamente la consistenza del cedimento e lo stato fessurativo conseguente, in particolare valutandole anche alla luce del sopralluogo effettuato in occasione della stesura della prima perizia.

Risposta al punto 1

Dalla Relazione del CTP si evince quanto segue:

"si è ravvisato un quadro fessurativo a carico della costruzione afferente ad una condizione di cedimento fondale delle travi di fondazione della porzione di recente realizzazione. Dalle fotografie messe a disposizione dalla proprietà delle fasi di realizzazione, si evince un sistema di travi rovesce attestato al livello del terreno di fondazione di carattere argilloso...si rileva un cedimento differenziale della struttura con abbassamento della fondazione di circa 20 mm sullo spigolo fino all'azzeramento della ampiezza della lesione oltre la metà del prospetto nord.

Dalle misurazioni effettuate si ha una rotazione per cedimento della base della fondazione dovuta all'essiccazione dei terreni argillosi a seguito della scarsità di piogge della stagione estiva con conseguente ritiro volumetrico dei terreni.

Questo ha portato al distacco parziale delle fondazioni della muratura con incipiente danneggiamento dei paramenti.

La progressione del danno è via via decrescente all'allontanarsi dallo spigolo del fabbricato probabilmente per la presenza di una stratigrafia differente dei terreni di fondazione che nella zona sono molto variabili con presenza di lenti di argille molto concentrate e con spessori ed estensioni non uniformi."

In effetti durante il sopralluogo si è potuto constatare un effettivo abbassamento della fondazione di circa 3 cm, probabilmente e come correttamente evidenziato dal CTP, per le caratteristiche argillose del terreno che si caratterizzano per movimenti di innalzamento o abbassamento di livello dovuta fenomeni di essiccazione più o meno accentuati dello stesso dovuti alla percentuale di acqua presente.

IL fenomeno di cui alla relazione è evidente in particolare sullo spigolo posto a nord/ovest del corpo di fabbrica come sottolineato anche dalla lesione orizzontale in basso che si sviluppa per circa tre metri e mezzo che va poi diminuendo in ampiezza man mano che ci si allontana dallo spigolo di cui sopra.

Come è possibile vedere nelle foto di seguito riportate la lesione di cui sopra non è presente, o se lo è comunque in maniera molto limitata, nella foto scattate durante il primo sopralluogo fatto nel 2017.





FOTO SCATTATA IN DATA GIUGNO 2017



FOTO SCATTATA NOVEMBRE 2019

Questo abbassamento ha reso non utilizzabile la porta finestra montata su scorrevole presente sul prospetto interessato che risulta in fuori squadra.

Rispetto al piano delle fondazioni anche lo stato fessurativo presente su paramento murario, manifesta le stesse caratteristiche con un'accentuazione delle lesioni sull'angolo e una sostanziale situazione invariata man mano che ci si allontana.

Come documentato anche in questo caso dalla doc fotografica allegata



FOTO SCATTATA IN DATA GIUGNO 2017



FOTO SCATTATA NOVEMBRE 2019

In conclusione possiamo sicuramente asserire che rispetto al 2017 le criticità evidenziate dal CTP sono effettivamente presenti con evidenze significative sull'angolo Nord/Ovest.

Risposta al quesito n. 2

Per la valutazione del bene si può considerare pertanto una diminuzione patrimoniale alla luce delle criticità emerse, nei termini di stima dei costi necessari al ripristino statico dell'immobile, intese, quindi, ad eliminare o quanto meno ridurre al massimo eventuali fenomeni di movimento del piano fondale, e conseguentemente anche ai costi necessari per il ripristino delle finiture connesse all'intervento (esempio: ripresa intonaco, tinteggiatura, pavimentazione esterna..etc..).

Le valutazioni di cui sopra pertanto partendo dal valore di mercato espresso in €/mq della superficie commerciale dell'unità immobiliare calcolata adottando il criterio di misurazione



previsto dalla Norma UNI ex 10750/2005, è ridotto dell'importo stimato per l'esecuzione dei lavori.

Per quanto sopra pertanto all'ultimo valore di stima dell'immobile così come riportato nella prima stima si valuta una ulteriore abbattimento del valore di circa il 12% del suo valore che arrotondato è pari a 20.500,00 compreso iva a cui vanno aggiunti i costi per le spese tecniche oltre iva che sono valutabili in 7.320,00 euro (settemilatrecentoventi), per un totale di 27.820,00

Per il calcolo delle superfici commerciali contrassegnate con (*) è stato tenuto conto quanto espresso dalla norma UNI EN 15733/2011 e D.P.R. 138/98 arrotondate per eccesso o per difetto

- mq. 121.67 x €/mq 1400.00 =	€ 170.338,00
- Abbattimento forfettario per assenza di garanzia per vizi occulti, differenza tra libero mercato e vendite coattive, etc.. (-5%)	- € 8.516,90
- Abbattimento forfettario per assegnazione abitazione per atto di separazione alla consorte e figli (-3%)	- € 5.110,14
- Abbattimento forfettario per assenza di agibilità (-2%)	- € 3.406,76
- Costo rimozione struttura in ferro realizzata in assenza di titolo	- € 800,00
- Aggiornamento planimetria catastale	- € 850,00

Valore immobile: € 151.654,20

Per arrotondamento € 151.655,00 (stima 2017)

- **Abbattimento per ripristino criticità strutturale** - € 27.820,00

Valore immobiliare aggiornato : € 123.835,00

Per arrotondamento € 123.000,00 (stima 2019)

Pertanto il valore aggiornato del bene stimato è pari a 123.000,00.

La presente perizia di stima, è stata redatta, ultimata e sottoscritta dal tecnico incaricato Dott. Arch. Nicolangelo Russo che con ciò ritiene di aver adempiuto all'incarico peritale conferitogli.

Foligno, 25/12/2017

