

Firenze, 28 febbraio 2025

Tribunale di Firenze

Terza Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 43/2022

NOTA DI CHIARIMENTI ALLA CTU DEL 30/12/2024

Il sottoscritto Geom. Francesco Zingoni, nominato ctu nel procedimento in epigrafe, in adempimento alla richiesta di chiarimenti disposta dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Bisegna in data 29/01/2025, conseguente all'istanza proposta dalla parte creditrice, riporta quanto segue.

1) In merito alla natura delle criticità strutturali dell'immobile

L'immobile risulta attualmente inagibile a causa delle criticità strutturali ed impiantistiche derivanti dall'evento sismico. Come evidenziato dalla documentazione fotografica allegata alla perizia, il sisma ha compromesso la stabilità statica di alcune murature portanti, con particolare riferimento ai punti di appoggio delle travi del tetto e alle intersezioni tra le murature, che in alcuni tratti risultano slegate e prive di connessioni efficaci. Tale situazione determina un evidente rischio per la sicurezza e l'incolumità degli occupanti, rendendo necessari interventi di messa in sicurezza e ripristino strutturale.

2) In merito alla natura dei lavori presumibilmente necessari anche solo per la abitabilità dell'immobile

I lavori previsti riguardano interventi di natura strutturale ed impiantistica, limitati a quelli strettamente necessari per rendere l'immobile parzialmente usufruibile e suscettibile di valutazione secondo parametri di riferimento noti. Tali interventi hanno carattere provvisorio e conservativo, essendo finalizzati a garantire un livello minimo di sicurezza e funzionalità.

È opportuno precisare che le valutazioni effettuate sono da considerarsi puramente indicative, in quanto non derivanti da un progetto strutturale ed impiantistico dettagliato. L'elaborazione di tale progetto comporterebbe costi non giustificabili in questa fase.



3) In merito alla specifica dell'ammontare dei lavori

Nella valutazione del valore dell'immobile, si è proceduto utilizzando un prezzo unitario al metro quadrato desunto da immobili comparabili per zona e tipologia, ma non danneggiati dall'evento sismico.

In ragione della condizione dell'immobile, è stato ritenuto opportuno applicare al valore lordo un coefficiente di abbattimento pari al 30%, come indicato nella perizia. Tale percentuale riflette l'incidenza stimata dei costi necessari per il ripristino delle condizioni strutturali, determinata sulla base di un computo metrico estimativo.

L'equivalenza tra l'importo dei lavori stimato e la percentuale di abbattimento applicata trova fondamento nel seguente computo metrico, che ha permesso di quantificare in modo indicativo i costi degli interventi di ripristino necessari per riportare l'immobile a condizioni ordinarie di agibilità.

N.	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA'	P.U.	IMPORTO
1	Installazione di cantiere	c	1,00	1.500,00	1.500,00
2	Rimozione di intonaci degradati	mq	30,00	25,00	750,00
3	Demolizione di porzioni compromesse di murature	mc	1,00	150,00	150,00
4	Smaltimento macerie e materiali di risulta	c	1,00	500,00	500,00
5	Iniezioni armate con resine epossidiche per lesioni su murature portanti	ml	15,00	90,00	1.350,00
6	Riprese murarie	mc	1,00	300,00	300,00
7	Intonaco strutturale fibrorinforzato.	mq	30,00	150,00	4.500,00
8	Opere strutturali in acciaio quali architravature e/o sottomensole	kg	200,00	10,00	2.000,00
9	Oneri tecnici	c	1,00	4.500,00	4.500,00
10	IVA, oneri accessori, imprevisti, arrotondamenti	c	1,00	2.450,00	2.450,00
Totale (stima indicativa)					18.000,00

Il totale dei costi necessari a compensare le carenze strutturali dell'immobile, indicativamente stimato in euro 18.000, corrisponde ad un abbattimento di valore dell'immobile di circa il 30% rispetto a valore lordo, come riportato in perizia ($\text{€ } 60.000 \times 30\% = \text{€ } 18.000$)

4) In merito alla specifica dei costi di ripristino degli impianti

Analogamente a quanto esposto al punto precedente, per l'ulteriore abbattimento del 10% relativo al ripristino della minima funzionalità degli impianti esistenti, è stata stimata una spesa indicativa pari a € 6.000, calcolata sulla base del seguente computo metrico estimativo.

N.	DESCRIZIONE	U.M.	Q.TA'	P.U.	IMPORTO
1	Smontaggio e smaltimento dell'impianto idrosantario esistente	c	1,00	500,00	500,00
2	Opere di assistenza muraria per opere idrauliche	c	1,00	1.200,00	1.200,00
3	Nuovo impianto di adduzione e scarico per bagno e cucina	c	1,00	1.500,00	1.500,00
4	Verifica e adeguamento impianto elettrico	c	1,00	1.500,00	1.500,00
9	Oneri tecnici e certificazioni	c	1,00	500,00	500,00
10	IVA, oneri accessori, imprevisti, arrotondamenti	c	1,00	800,00	800,00
Totale (stima indicativa)					6.000,00

I costi necessari a compensare le carenze impiantistiche dell'immobile, indicativamente stimati in euro 6.000, corrispondono ad un abbattimento di valore dell'immobile di circa il 10% rispetto a valore lordo, come riportato in perizia ($\text{€ } 60.000 \times 10\% = \text{€ } 6.000$)

Ritenendo di aver adempito a quanto disposto dall'Ill.mo Sig. Giudice, rassegno la presente relazione e mi rendo disponibile per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Geom. Francesco Zingoni