

**TRIBUNALE ORDINARIO
URBINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
20/2005 R.G.E.**

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Francesco Paolo Grippa

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA PER CHIARIMENTI RICHIESTI
SULLO STATO DELL'IMMOBILE**

Fermignano 01-12-2025

TECNICO INCARICATO:
FERRUCCIO FARINI

via mazzini 7/b – 61033 fermignano (pu)
tel. 0722-332227 - ferruccio.farini@pecgeometripu.it
c.f. FRN FRC 62P18 A632Y – p.iva 01223880418



Il sottoscritto geom. Ferruccio Farini, con studio in Fermignano (PU) in Via Mazzini 7/b, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 1301, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata,

premesse che

- al fine di verificare le condizioni dell'immobile (già eseguita in precedenza in data 26-10-2020), il sottoscritto in data 19-11-2025 ha svolto ulteriore sopralluogo in presenza dell'esecutato ed occupante l'alloggio sig. [REDACTED]
- da tale indagine si è potuto constatare che **il dissesto strutturale** descritto e documentato nella precedente sopraccitata verifica del 2020 (*"presenza di numerose crepe di notevoli dimensioni che hanno interessato le murature portanti e le tramezzature non portanti dell'intera porzione di fabbricato, in particolare al piano primo, lato sinistro, sia nella parte esterna che nella parte interna"*) è **sostanzialmente invariato**, solo in alcune crepe, probabilmente a causa di lievi assestamenti, è stato riscontrato il distacco di ulteriori porzioni di intonaco;
- il sottoscritto può ribadire che *"pur non essendo stata riscontrata pericolosità al momento, il fenomeno di cedimento riscontrato appare molto serio e diffuso, per queste problematiche, senza indagini approfondite, è impossibile stabilire la dinamica futura del dissesto, quindi in questa sede una situazione di potenziale pericolosità in tempi brevi non può essere esclusa"*;

considerato

- che non sono state svolte specifiche indagini geologiche-geotecniche-strutturali che avrebbero permesso la puntuale individuazione delle opere necessarie al ripristino definitivo delle opere danneggiate;

il sottoscritto, in merito alla richiesta dell'ill.mo giudice: *"chiarisca lo stato dell'immobile di cui al lotto 2, specificando se questo è in pericolo di crollo o se è strettamente necessario provvedere alla sua manutenzione straordinaria per evitare il perimento dello stesso"*, chiarisce quanto segue:

- in merito allo *"stato dell'immobile"* si ribadisce quanto in premessa, (*"presenza di numerose crepe di notevoli dimensioni che hanno interessato le murature portanti e le tramezzature non portanti dell'intera porzione di fabbricato, in particolare al piano primo, lato sinistro, sia nella parte esterna che nella parte interna"*);
- in merito al *"pericolo di crollo"* si può affermare che in assenza di eventi naturali come terremoti, alluvioni, frane, tale pericolo appare improbabile mentre in presenza di tali eventi, i dissesti strutturali presenti potrebbero sicuramente aumentare la possibilità di crollo di porzioni dell'immobile;
- per quanto attiene *"se è strettamente necessario provvedere alla sua manutenzione straordinaria per evitare il perimento dello stesso"*, si chiarisce che, pur in assenza di adeguate indagini geologiche-geotecniche-strutturali si può affermare con certezza che gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei dissesti strutturali dell'edificio non si potranno limitare ad opere di manutenzione ma dovranno essere



importanti e diffusi, sulle strutture di fondazione, sugli elementi portanti verticali, orizzontali e di collegamento, nonché successivamente sulle finiture esterne ed interne dell'edificio, con costi complessivi ipotizzabili di notevole entità.

Fermignano, 01-12-2025

Il CTU

geom. Ferruccio Farini



**TRIBUNALE ORDINARIO
URBINO**

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
20/2005 R.G.E.**

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Francesco Paolo Grippa

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA
ESTIMATIVA DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL
DIRITTO DI
USUFRUTTO DEI BENI DI CUI AL LOTTO 2**

Fermignano 03-03-2026

TECNICO INCARICATO:
FERRUCCIO FARINI

via mazzini 7/b – 61033 fermignano (pu)



Il sottoscritto geom. Ferruccio Farini, con studio in Fermignano (PU) in Via Mazzini 7/b, iscritto al Collegio dei Geometri al n. 1301, in qualità di CTU nella procedura in oggetto indicata,

premess

- che in data 13-06-2016, a seguito di incarico ricevuto dal G.E., il sottoscritto ha depositato Consulenza Estimativa Giudiziaria nell'ambito della procedura in oggetto indicata, nella quale veniva determinato il valore dei beni di cui al lotto 2 nella cifra di €. 163.800,00 (centosessantatremilaottocento/00);
- che nell'anno 2020 i beni di cui al lotto 2 sono stati oggetto di un importante fenomeno di dissesto strutturale che il sottoscritto ha puntualmente descritto e documentato con relazione del 06-11-2020 di "Verifica dello stato dei luoghi da parte del CTU in ottemperanza al provvedimento emesso dal G.E. del 20-10-2020";
- che a seguito di chiarimento richiesto dal G.E. ("*chiarisca lo stato dell'immobile di cui al lotto 2 , specificando se questo è in pericolo di crollo o se è strettamente necessario provvedere alla sua manutenzione straordinaria per evitare il perimento dello stesso*") il sottoscritto con relazione integrativa del 01-12-2025 oltre a constatare che il dissesto strutturale era sostanzialmente invariato ha anche asserito che pur in assenza di adeguate indagini geologiche-geotecniche-strutturali si può affermare con certezza che gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei dissesti strutturali dell'edificio non si potranno limitare ad opere di manutenzione ma dovranno essere importanti e diffusi, sulle strutture di fondazione, sugli elementi portanti verticali, orizzontali e di collegamento, nonché successivamente sulle finiture esterne ed interne dell'edificio, con costi complessivi ipotizzabili di notevole entità;
- che con verbale di udienza del 03-02-2026 il G.E. ritiene opportuno che l'esperto stimatore chiarisca il valore del solo usufrutto di [REDACTED] sui beni di cui al lotto 2;

considerato

- che le condizioni di dissesto strutturale degli immobili di cui al lotto 2 permangono;
- che gli interventi edilizi necessari alla sistemazione dei dissesti strutturali incentrati sulle strutture di fondazione, sugli elementi portanti verticali, orizzontali e di collegamento, nonché successivamente sulle finiture esterne ed interne dell'edificio, sono quantificabili a corpo nella cifra minima pari ad €. 110.000,00 (centodiecimila/00);
- che [REDACTED] è nato a [REDACTED] in data [REDACTED] 1951 per cui in base al Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita aggiornato al 2026, il valore di usufrutto è fissato al 35%;

ciò prenesso e considerato



il sottoscritto, in merito alla richiesta dell'ill.mo giudice esprime il seguente valore di stima relativo al diritto di usufrutto sugli immobili di cui al lotto 2 :

Valore immobile ante dissesto strutturale	€. 163.800,00
Importo lavori di ripristino (a corpo)	€. 110.000,00 (a detrarre)

Valore immobile allo stato attuale	€. 53.800,00
------------------------------------	--------------

€. 53.800,00 x 35% (coeff. Usufrutto) = €. 18.830,00
che si arrotonda a:

€. 19.000,00 (diciannovemila/00) VALORE DIRITTO DI USUFRUTTO LOTTO 2

Fermignano, 03-03-2026

Il CTU

geom. Ferruccio Farini

