

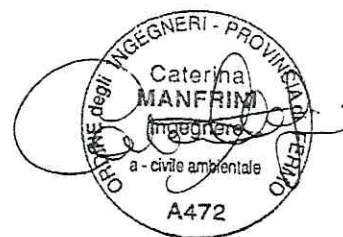
**Tribunale di Fermo**  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**  
**Giudice Dott.ssa Milena Palmisano**  
**Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 R.G.E.**

con:

Prossima udienza: 01/04/2025

**CONTRODEDUZIONI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO ALLE NOTE DEL C.T.P.**

Redatta da:  
ing. Caterina Manfrini  
Via Costa n. 390  
63822 Porto San Giorgio (FM)  
email: [caterina.manfrini@ingpec.eu](mailto:caterina.manfrini@ingpec.eu)



## SOMMARIO

|    |                                                          |   |
|----|----------------------------------------------------------|---|
| 1. | PREMESSA .....                                           | 3 |
| 2. | NOTE DEL C.T.P. E GIUSTE CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U. .... | 3 |
| 3. | CONCLUSIONI DEL C.T.U.....                               | 8 |



**1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Manfrini Caterina, nell'udienza del 07/10/2024 ha ricevuto dal G.E. Dott.ssa Milena Palmisano del Tribunale di Fermo, l'incarico da CTU nel presente procedimento di esecuzione immobiliare con i quesiti da espletare e scadenza della consegna della relazione peritale al 03/03/2025.

La sottoscritta ha rispettato i termini di consegna al Tribunale ed ha provveduto ad inviare, nel giorno 04/03/2025 e tramite posta elettronica certificata, copia della perizia alle parti.

In data 14/03/2025 la sottoscritta riceveva, sempre a mezzo posta elettronica certificata, note alla perizia ex. Art. 173 bis. Disp. Att. C.p.c. dall'avvocato \_\_\_\_\_, coadiuvato dal C.T.P. arch. I \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, per parte debitrice, note poi consegnate agli atti il 28/03/2025.

A tali note seguono le giuste controdeduzioni della sottoscritta, che vengono depositate agli atti.

**2. NOTE DEL C.T.P. E GIUSTE CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U.**

Il C.T.P. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ ha presentato nella sua perizia di risposta alcune criticità alla relazione del CTU, che verranno riportate ed espletate.

**CRITICITA' 1: ANALISI DELL'ACCESSIBILITÀ E DELL'INTERCLUSIONE**

*Dall'analisi della documentazione catastale e urbanistica emerge che i fabbricati pignorati sono privi di accesso alla pubblica via e risultano interclusi. Secondo l'art. 1051 c.c., un fondo può considerarsi intercluso quando è circondato da fondi altrui senza accesso sufficiente a garantire il suo utilizzo.*

*L'eventuale costituzione di una servitù coattiva di passaggio richiederebbe un procedimento autonomo, che esula dalle competenze del giudice dell'esecuzione, il quale è tenuto a valutare esclusivamente la vendibilità del bene (Cass. 11272/2014).*

*Nel caso in esame, la perizia CTU omette di rilevare adeguatamente tale circostanza, non tenendo in debita considerazione la mancanza di un accesso diretto ai lotti pignorati. Questo elemento incide in modo significativo sulla commerciabilità del bene e sulla sua valutazione economica.*

Tale criticità iniziale è stata subito rilevata dalla sottoscritta, tant'è che in data 23/12/2024 il CTU ha formulato istanza al G.E. circa le problematiche riscontrate per fondo intercluso, con richiesta di poter procedere alla formazione di BCNC (peraltro riportando la situazione come era allo stato originario) e conseguente richiesta di proroga. A seguito della concessa proroga ed approvazione della proposta, il CTU ha redatto nuovo elaborato planimetrico ed elenco subalterni, come da documentazione agli atti, sentita anche l'Agenzia delle Entrate-Settore Catasto. **In tale modo si è elusa l'iniziale interclusione dei sub 10-11, oggetto di esecuzione, perché ora l'accesso agli stessi avviene da strada provinciale tramite i sub 29-30, Beni Comuni Non Censibili a tutti i subalterni, come di fatto era precedentemente.** Procedura che è stata anche approvata dallo stesso G.E.

Per quanto sopra esposto, a proprio parere, si reputa inammissibile quanto erroneamente esposto nelle note del CTP.

**CRITICITA' 2: INESISTENZA DI UNA SERVITÙ DI PASSAGGIO**

*L'ipotesi avanzata nella perizia CTU circa una possibile servitù per destinazione del padre di famiglia ex art. 1062 c.c. non trova supporto nella documentazione esaminata. L'analisi degli atti trascritti non evidenzia menzioni specifiche di servitù, né vi sono opere visibili e permanenti idonee a costituire un vincolo oggettivo tra i fondi.*

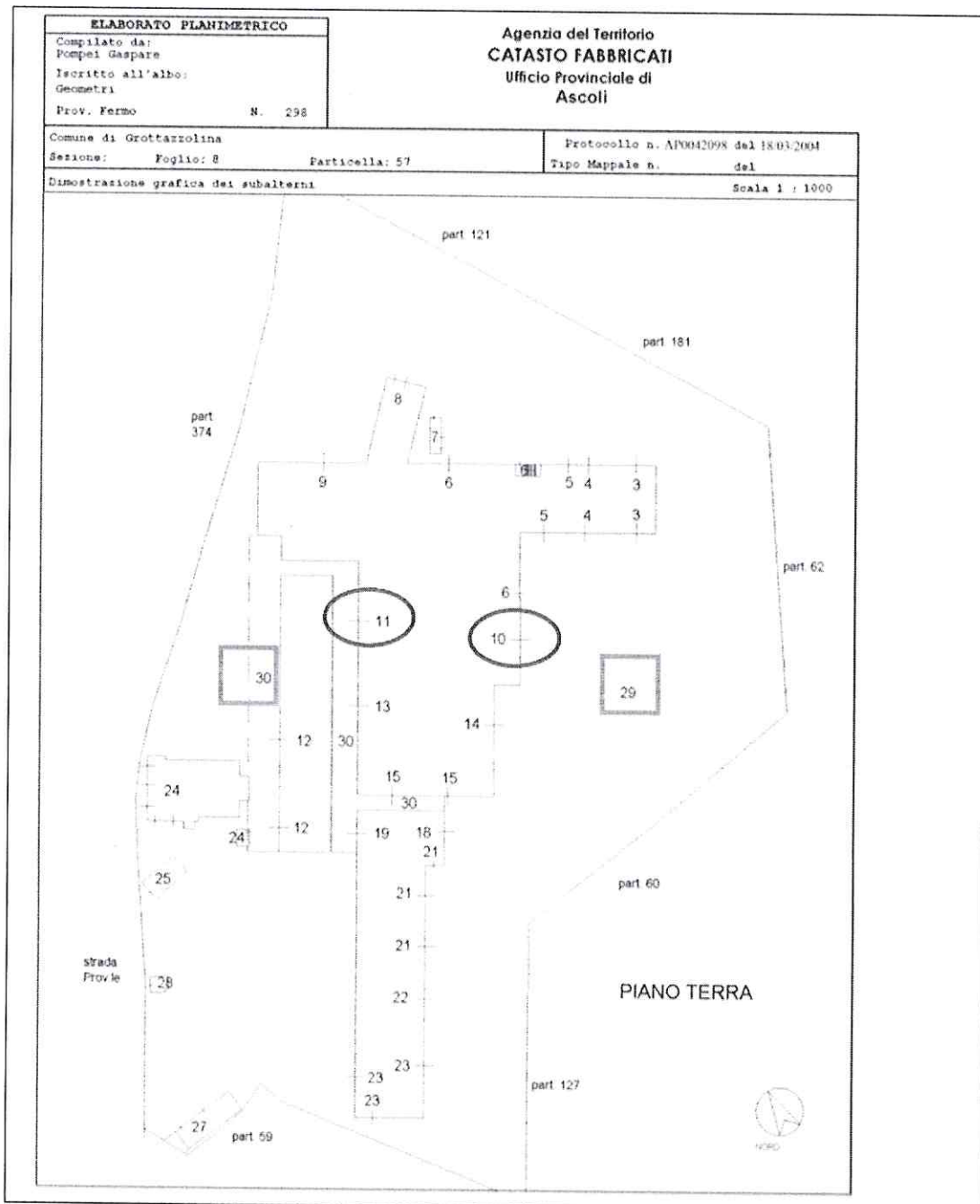
*Ne consegue che, in assenza di un atto costitutivo o di un provvedimento giudiziale specifico, non è possibile considerare esistente alcuna servitù di passaggio a beneficio del fondo pignorato. Il riconoscimento di tale diritto potrebbe avvenire solo tramite azione legale intrapresa dall'eventuale aggiudicatario, con oneri e tempi incerti.*



Anche questo elemento incide in modo significativo sulla commerciabilità del bene e soprattutto sulla sua valutazione economica.

Nella relazione della CTU non viene menzionata la necessità di creazione di una servitù ma, come già anticipato nel precedente punto, la necessità di rettifica dell'elaborato planimetrico con ricostituzione dei due precedenti Beni Comune Non Censibili (sub 29-30), comuni a tutte le unità immobiliari ivi presenti, che permettevano e permetteranno l'accesso ai subalterni oggetto di esecuzione. Variazione che è stata eseguita dal CTU. **Si rammenta che i BCNC hanno, per definizione, specifica funzione di utilizzazione indivisa e servono di norma più unità immobiliari, come nel caso oggetto di stima.**

Le note del CTP non trovano fondamento, ma si rimettono al Giudice decisioni in merito.





**CRITICITA' 3: L'AREA CONTESTATA NON È OGGETTO DI ESECUZIONE**

*Dall'analisi delle planimetrie catastali e degli atti di pignoramento, risulta che l'area impropriamente definita come corte comune non rientra nell'oggetto della procedura esecutiva.*

*La ricostruzione effettuata dal CTU non tiene conto dell'esatta delimitazione catastale delle aree, inducendo in errore sull'effettiva disponibilità degli spazi di accesso. La mancata inclusione dell'area contestata nel pignoramento conferma l'interclusione del fondo e la necessità di una rettifica della stima immobiliare.*

*Questo aspetto annullerebbe l'appetibilità commerciale del bene, il quale risulterebbe privo di vie di accesso ufficialmente riconosciute.*

Premesso che non si comprende a pieno la nota esposta dal CTP, inizialmente e nel pignoramento i subalterni 29 e 30 (corti comuni) non erano inclusi perché erano Beni Comuni Non Censibili ma non alle unità pignorate. A seguito della richiesta effettuata e con la rettifica catastale della sottoscritta, si è superato questo ostacolo che impediva l'accesso ai suddetti beni. Inoltre, gli stessi subalterni 29 e 30 sono corti comuni anche a tutte le altre unità immobiliari, non oggetto di pignoramento, motivo per cui non potevano ragionevolmente essere incluse.

**Si rammenta comunque che il Bene Comune Non Censibile, seppur non facente parte del pignoramento, è incluso implicitamente laddove vi sia un pignoramento di beni a questo connesso (a maggior ragione nel caso in cui sia comune anche ad altre U.I. non pignorate).**

Per quanto sopra esposto non si condivide la criticità di cui sopra.

**CRITICITA' 4: PRESENZA DI TRANSITO DI MEZZI PESANTI**

*Si rileva, inoltre, che l'area circostante è interessata dal passaggio di camion e muletti utilizzati dalle attività commerciali presenti nell'area, circostanza che influisce sia sulla destinazione d'uso del bene sia sulle problematiche di accesso. La perizia CTU non approfondisce adeguatamente questo aspetto, che incide sulla valutazione dell'immobile e sulle reali possibilità di fruizione da parte di un eventuale acquirente.*

**Osservazione non pertinente ai fini di stima, con meraviglia faccio notare che, essendo il complesso a destinazione industriale, individuato nel PRG di Grottazzolina nell'area D5 "Zone Distributive e Commerciali", è considerato sottinteso e scontato il passaggio di mezzi d'opera; inoltre, allo stato attuale, tutto il compendio risulta in stato di abbandono, per cui si reputa una condizione molto remota. Nella stima si è attribuito il giusto valore, a parere del CTU, secondo le caratteristiche proprie del fabbricato e dei luoghi.**

Per quanto sopra esposto non si condivide l'osservazione di cui sopra.

**CRITICITA' 5: SOTTOSTIMA DELLE SPESE DI SMALTIMENTO**

*Nell'ambito della determinazione del valore immobiliare, la valutazione delle spese di smaltimento risulta sottostimata nella relazione del CTU. I criteri utilizzati per il calcolo non tengono in adeguata considerazione i costi reali, che risultano ben più elevati rispetto alle stime fornite. In particolare, la presenza di amianto nell'area pignorata comporta oneri considerevoli per la bonifica, i quali non possono essere minimizzati né trascurati.*

*I criteri adottati dal CTU risultano inadeguati per stimare correttamente l'incidenza della bonifica dell'amianto, che rappresenta una componente rilevante e inevitabile delle operazioni di smaltimento. La rimozione e lo smaltimento dell'amianto richiedono procedure specifiche e costose, soggette a rigide normative ambientali, con la necessità di impiego di ditte specializzate, trasporto in siti dedicati e monitoraggio post-rimozione. Tali aspetti, non adeguatamente considerati nella perizia del CTU, comportano un aggravio dei costi molto superiore a quanto ipotizzato.*

*Dall'analisi condotta, emerge che la spesa per lo smaltimento e la bonifica ambientale non può essere sottovalutata e rappresenta un fattore di rilievo nella determinazione del valore dell'immobile.*

**Le spese di smaltimento dell'amianto sono state affrontate dalla sottoscritta con giusta cognizione dei luoghi e della normativa vigente, prendendo come base dapprima il prezzario regionale Marche, per poi**





interrogare appositamente ditte specializzate alla rimozione (del luogo e non) al fine di assegnare un prezzo di mercato più veritiero, che tra l'altro è ben conosciuto dalla sottoscritta per lavori analoghi già ampiamente svolti nel corso degli anni.

**La CTU non ha affatto sottovalutato o minimizzato le opere di bonifica, tant'è che nella sua analisi dei costi ha anche esplicitato tutte le procedure e relative spese necessarie, che si riportano: smaltimento materiale contenente amianto/eternit, trasporto e conferimento a discarica, importo delle analisi chimiche, importo piano di lavoro ed utilizzo, importo sicurezza per lo smaltimento (quali ponteggi, reti anticaduta, parapetti e messa in sicurezza), tutte obbligatorie per un corretto smaltimento a norma di legge così come previsto dal D.lgs 81/2008 competente in materia.** Naturalmente le spese sono state, in questa sede, stimate (e per giunta in eccesso) in quanto, per verificare puntualmente le quantità e le modalità di esecuzione (soprattutto a livello di sicurezza), sarebbe stato necessario un sopralluogo di ditta specializzata e relativo preventivo, cosa che esulava dall'incarico ricevuto. A conferma dell'analisi critica svolta dalla sottoscritta, nella sua relazione consegnata agli atti, in caso di ristrutturazione pesante consiglia oltretutto di "valutare l'eventualità di caratterizzazione dell'area secondo la normativa vigente in materia, per scongiurare la presenza di sito inquinato per le attività industriali prima attive". Se il G.E. lo ritiene necessario e previa Sua autorizzazione, la sottoscritta potrebbe interpellare ditta specializzata allo smaltimento e farsi fornire preventivo specifico e dettagliato, anche se, a proprio parere, significherebbe entrare troppo nello specifico delle eventuali lavorazioni future. Si fa presente inoltre che, nella stima effettuata, si è decurtata anche un'ulteriore percentuale per ciascuna unità immobiliare, del 10%, per "assenza della garanzia per vizi del bene venduto e probabile presenza di materiale contenente amianto".  
Per quanto sopra esposto l'osservazione risulta risolta.

#### CRITICITA' 6: OMESSA CITAZIONE DICHIARAZIONE DI INAGIBILITÀ E IMPOSSIBILITÀ DI ACCESSO AL BENE

*Un aspetto di fondamentale importanza che non è stato preso in considerazione nella perizia CTU è la dichiarazione di inagibilità allegata alla presente relazione. Tale documento attesta formalmente la condizione di inagibilità del bene per il quale è stata effettuata la stima e rappresenta un elemento determinante ai fini della valutazione economica e della commerciabilità dell'immobile.*

*Nello specifico, la dichiarazione certifica che l'immobile presenta un rischio strutturale significativo dovuto al crollo del subalterno menzionato. Questo evento ha reso impossibile l'accesso all'immobile oggetto della CTU, circostanza che avrebbe dovuto essere attentamente valutata nella relazione peritale. Inoltre, non risulta essere stata consegnata alcuna comunicazione ufficiale di revoca di tale dichiarazione di inagibilità, il che conferma la permanenza delle condizioni di rischio strutturale e l'assenza di accesso sicuro al bene.*

*L'omissione di tale elemento nella relazione CTU determina una stima che non tiene conto di una condizione oggettiva e imprescindibile, la quale incide pesantemente sulla commerciabilità dell'immobile, sulla sua accessibilità e, conseguentemente, sul suo valore di mercato.*

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato giusto accesso agli atti, che al Comune di Grottazzolina è svolto in modalità telematica, con materiale inviato tramite email dall'architetto Simona Diluca.

Il documento dell'inagibilità non era all'interno del predetto trasferimento, di cui si riportano gli screen.

Tutti i documenti trasmessi al CTU (seppur i più non risultavano inerenti i subalterni oggetto di pignoramento), sono stati elencati all'interno della perizia, **in cui si è comunque ribadita più volte la pessima condizione in cui versa il fabbricato e le condizioni non a norma sia igienico-sanitarie che relative alle finiture e agli impianti, oltre all'agibilità non reperita, condizione "sine qua non" che ha stabilito il prezzo di stima.** Certo è che la parte debitrice, presente al momento del sopralluogo,



Pertanto, dato che il valore del lotto unico, stimato dalla sottoscritta, ammontava ad € 58.500,00, il valore finale rettificato ed ivi proposto è di € 58.500 – 15%= 49.725 €, arrotondato a 49.500 €.





BRANCOZZI BRANDINO.zip (copia di valutazione)

File Comandi Utilità Preferiti Opzioni ?

Archivia Estrai in Verifica Visiona Elimina Trova Assistente Info Anti Virus Commenta Autoestraente

↑ archivio ZIP, dimensione non-compresa di 260.894.845 bytes

| Nome oggetto    | Dimensione  | Compresso   | Tipo             | Modificato il    | CRC32 |
|-----------------|-------------|-------------|------------------|------------------|-------|
| ..              |             |             | Cartella di file |                  |       |
| 1965 n 36       | 2.458.998   | 2.314.457   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1975 n 66-1075  | 4.989.997   | 4.800.142   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1980 n 64       | 5.665.309   | 5.620.238   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1992 n 44       | 3.604.775   | 3.426.142   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1993 n 9        | 5.145.172   | 4.917.097   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1994 n 7        | 19.845.939  | 19.385.583  | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 1994 n 19       | 11.687.057  | 11.083.341  | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| 2004 n 3-D      | 5.885.176   | 4.311.978   | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |
| Condono 367-19t | 201.612.422 | 200.669.824 | Cartella di file | 28/06/2021 09:33 |       |

Contenuto della cartella

### 3. CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Per tutto quanto sopra esposto la sottoscritta, rimettendosi alle decisioni del Giudice Istruttore, ritiene di ricalibrare la stima effettuata e consegnata agli atti, tenendo conto delle osservazioni del CTP, come sopra argomentato.

In conclusione, il valore attribuito al lotto unico (fg. 8, part. 57, sub 10-11) a seguito della dichiarazione di inagibilità degli immobili (in prima analisi non in possesso della sottoscritta) e che ha portato ad un ulteriore deprezzamento, è ora di € 49.500.

Porto San Giorgio, 31/03/2025

IL CTU

Ing. Caterina Manfrini

