

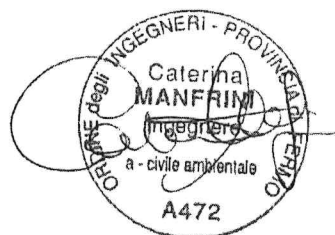
Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 R.G.E.

cont

Prossima udienza: 28/10/2025

CONTRODEDUZIONI DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ALLE NOTE DI PARTE DEBITRICE del 16.09.25

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



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Caterina Manfrini, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Milena Palmisano, nell'udienza del 07/10/2024, ha svolto l'incarico peritale nel presente procedimento di esecuzione immobiliare, depositando la propria relazione in data 03/03/2025, nel rispetto dei termini concessi.

Il valore del lotto unico, secondo la perizia originaria, era stato determinato in € 58.000,00.

Segue sintesi delle principali attività peritali e delle successive interlocuzioni processuali:

- In data 14/03/2025 l'Avv. _____, per parte debitrice, depositava osservazioni alla perizia, proponendo un valore del bene "pari a zero";
- Il CTU, con controdeduzioni del 31/03/2025, **rideterminava il valore del lotto in € 49.500**, alla luce del documento di inagibilità trasmesso da parte debitrice all'interno delle osservazioni di cui sopra;
- All'**udienza del 01/04/2025** il G.E., preso atto delle osservazioni, disponeva un nuovo sopralluogo e un'integrazione della perizia, fissando nuova udienza per il 24/06/2025;
- Il CTU, in data 05/05/2025, depositava la 1^a integrazione, **rideterminando il valore del lotto in € 44.000**, a seguito del sopralluogo con ditta specializzata per la rimozione dell'amianto;
- Il 20/05/2025 parte debitrice depositava ulteriori osservazioni, stimando l'intero compendio in € 1.000;
- All'udienza del 24/06/2025 il CTU replicava oralmente e il G.E. disponeva una seconda integrazione, rinviando l'udienza al 28/10/2025;
- In data 29/08/2025 veniva depositata la 2^a integrazione, **confermando il valore di € 44.000**;
- In data 16/09/2025 l'Avv. _____ depositava ulteriori osservazioni e istanza di sostituzione del CTU *"in ragione della gravità degli errori di valutazione evidenziati"*.

La sottoscritta procede pertanto alle presenti controdeduzioni, in vista dell'udienza del 28/10/2025, rispondendo puntualmente alle osservazioni della parte debitrice.

2. NOTE DI PARTE DEBITRICE del 16/09/2025 E GIUSTE CONTRODEDUZIONI DEL C.T.U.

• COMPARTO D/5

L'Avv. _____ nelle proprie osservazioni, afferma che *"l'edificazione dell'area sarà subordinata alla realizzazione dei lavori di recupero, regimentazione delle acque, messa in sicurezza e riqualificazione della scarpata, anche nel rispetto della normativa regionale sulle cave dismesse"* e prosegue sostenendo che *"nella CTU non vi è traccia di questo fondamentale aspetto: chi acquisterà gli immobili pignorati facenti parte del comparto D5 dovrà farsi carico, per quota parte, dei costi di bonifica della scarpata, ammontanti a centinaia di migliaia di euro"*.



- SULLE PARTICELLE – QUESTIONE DELL'INAGIBILITÀ

L'Avv. _____ ripropone la **questione relativa all'inagibilità degli immobili**, già ampiamente trattata in precedenza.

Si rammenta che, proprio a tale riguardo, nelle prime controdeduzioni del 31/03/2025 è stato applicato **un ulteriore deprezzamento del 15% sul valore di stima**, in via prudenziale e nel rispetto del principio di trasparenza.

Tale riduzione si è resa opportuna poiché, al momento della richiesta di accesso agli atti, il documento relativo all'inagibilità non risultava tra quelli a me trasmessi dall'Ufficio Tecnico del Comune di Grottazzolina ed è stato acquisito solo successivamente, allorquando la parte debitrice lo ha allegato alle proprie osservazioni del 14/03/2025.

Si evidenzia, tuttavia, che il documento sopra citato rappresenta soltanto un avvio del procedimento di inagibilità e non una formale dichiarazione di inagibilità, come peraltro confermato dal confronto diretto con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non essendo mai stata emessa una ordinanza comunale di inagibilità, allo stato attuale le unità immobiliari devono considerarsi agibili.

Si ritiene, comunque, di mantenere il deprezzamento del 15% già applicato, in via cautelativa e nell'interesse della massima correttezza estimativa.

- SULLE PARTICELLE – QUESTIONE DEI BENI COMUNI NON CENSIBILI (BCNC)

L'Avvocato torna a contestare l'aspetto relativo alla non separazione fisica dei beni, già affrontato nella perizia originaria del 03/03/2025, che ha portato alla **formazione di un lotto unico**.

L'accesso al compendio immobiliare avviene regolarmente dal subalterno 29, bene comune non censibile a tutte le unità immobiliari, perfettamente agibile. Inoltre, poiché tutte le particelle risultano agibili, è in astratto possibile l'accesso anche tramite il subalterno 30.

Non risulta chiaro, inoltre, il senso del passaggio delle osservazioni dell'avvocato _____ in cui afferma che *"alla particella 30 deve essere ripristinata la sua natura di bene autonomo..."* e chiede *"che siano ordinati i provvedimenti del caso per il ripristino dello stato catastale della particella 30 antecedente alla CTU"*.

Si ricorda, infatti, che i subalterni 29 e 30 – entrambi Beni Comuni Non Censibili (corti) – sono stati ripristinati dalla sottoscritta CTU nella loro originaria configurazione catastale, previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione in data 29/12/2024.

Nel corso dell'attività peritale è stato accertato che, negli anni, e senza alcun atto notarile, i subalterni 29 e 30 erano stati impropriamente modificati: **da beni comuni non censibili a tutti i subalterni** (come risultava dall'**elaborato planimetrico del 1993**) **a beni comuni limitati**, con esclusione delle unità oggetto di pignoramento, **le quali sarebbero così risultate intercluse e, di fatto, invendibili** (come da **elaborato planimetrico del 2004**).



- SUI PREVENTIVI

Su disposizione del Giudice dell'Esecuzione, la sottoscritta CTU ha effettuato sopralluogo con ditta specializzata nel settore della bonifica e smaltimento amianto, la quale ha redatto un preventivo dettagliato, trasmesso in data 05/05/2025 contestualmente alla 1ª integrazione della perizia.

La ditta incaricata opera con tutte le certificazioni previste dalla normativa vigente e si occupa in via prevalente di attività connesse alla rimozione e bonifica dell'amianto.

Il preventivo, completo di firma, tempistiche e modalità operative, è stato ritenuto tecnicamente congruo e realizzabile, rispondente alle prescrizioni del D.Lgs. 81/2008 (tutela della salute e sicurezza dei lavoratori) e del D.M. 6 settembre 1994 (disciplina tecnica sull'amianto).

È adunque destituita di fondamento ogni critica o insinuazione di inattendibilità del documento o dell'impresa.

Si ricorda, inoltre, che il CTU, ai sensi dell'art. 90 disp. att. c.p.c., può avvalersi di consulenti e imprese specializzate ove necessario, previo nulla osta del G.E.

Si osserva infine che, in presenza di amianto degradato, la proprietà sarebbe tenuta per legge a procedere a incapsulamento o rimozione; per questo motivo è stato considerato l'importo della conseguente rimozione, decurtandone il valore dalla stima.

- SUL TETTO

Si ribadisce che la stima immobiliare deve essere effettuata con riferimento allo stato di consistenza e conservazione attuale del bene e non su ipotetici interventi futuri.

Pertanto, non è corretto né tecnicamente fondato stimare il "futuro tetto" dell'immobile, la cui realizzazione potrebbe avvenire con materiali e tecniche non determinabili (lamiera, pannelli sandwich, coppi, o altro).

La valutazione già effettuata tiene conto della presenza di copertura in eternit, del relativo costo di smaltimento e della decurtazione di valore conseguentemente applicata.

Come in ogni stima, si valuta lo stato di fatto, analogamente a quanto accade per un infitto rotto: non si stima il costo di sostituzione, ma si considera la condizione attuale del bene.

La metodologia adottata è dunque corretta, prudentiale e coerente con i principi estimativi.

- SULLA FRASE RIPORTATA NELLE OSSERVAZIONI DELL'AVV.

In riferimento alla frase riportata nell'integrazione del 29/08/2025 – *"dovrebbe essere interesse e volontà della parte debitrice garantire un importo equo al proprio compendio in pignoramento, evitandone la svendita a prezzo non congruo"* – **la sottoscritta precisa che tale espressione non intendeva in alcun modo esprimere un giudizio di parte, bensì una ovvia considerazione di principio nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare.**



4. CONCLUSIONI DEL C.T.U.

Per tutto quanto sopra rappresentato, **la sottoscritta conferma la stima del lotto unico in € 44.000,00**, ritenendo tale importo equo e coerente con lo stato di fatto e con le risultanze tecniche acquisite.

Si rimette alle determinazioni del Giudice dell'Esecuzione e si dichiara sin d'ora la disponibilità ad aggiornare gli allegati per la predisposizione del bando di vendita.

La sottoscritta dichiara di aver operato con imparzialità, diligenza e correttezza professionale, ai sensi dell'art. 64 c.p.c. e dell'art. 20 disp. att. c.p.c.

Porto San Giorgio, 27/10/2025

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini

