

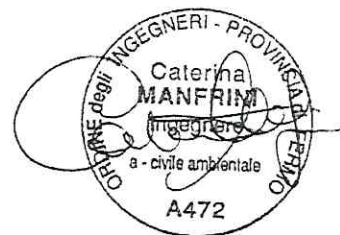
Tribunale di Fermo
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott.ssa Milena Palmisano
Procedimento di Esecuzione Immobiliare N. 12/2024 R.G.E.

conti

Prossima udienza: 24/06/2025

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
IN SEGUITO ALL'UDIENZA DEL 01/04/2025

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



SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	2
2.	OSSERVAZIONI IN UDIENZA E RELATIVE RISPOSTE.....	3
3.	RICALIBRAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO DOPO IL SOPRALLUOGO.....	8
4.	CONCLUSIONI DEL C.T.U.....	9

ALLEGATI:

ALL.A_ Verbale di sopralluogo del 30/04/2025

ALL.B_ Documentazione fotografica

ALL.C_ Preventivo di spesa di ditta specializzata nella rimozione di amianto/eternit

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'avvoc. _____ coadiuvato dal C.T.P. arch. C _____ per parte debitrice, note poi consegnate agli atti il 28/03/2025.

A tali note sono seguite le giuste controdeduzioni della sottoscritta, depositate agli atti il giorno 30/03/2025.

Il CTU ha poi preso parte all'udienza del 01/04/2025, in cui erano presenti, oltre al G.E. dott.ssa Milena Palmisano, l'avv. C _____ per la società esecutata, l'av _____ (in sostituzione dell'avvocato _____) per parte procedente ed il Custode Istituto Vendite Giudiziarie.

Nel corso dell'udienza sono emerse ulteriori osservazioni che hanno comportato la redazione della presente integrazione della perizia, con la necessità di un altro sopralluogo da parte della sottoscritta. Tali osservazioni e relative risposte verranno esplicitate nei successivi paragrafi.

Il citato ulteriore sopralluogo è stato effettuato in data 30/04/2025, come da verbale in allegato. (rif. All.A)



2. OSSERVAZIONI IN UDIENZA E RELATIVE RISPOSTE

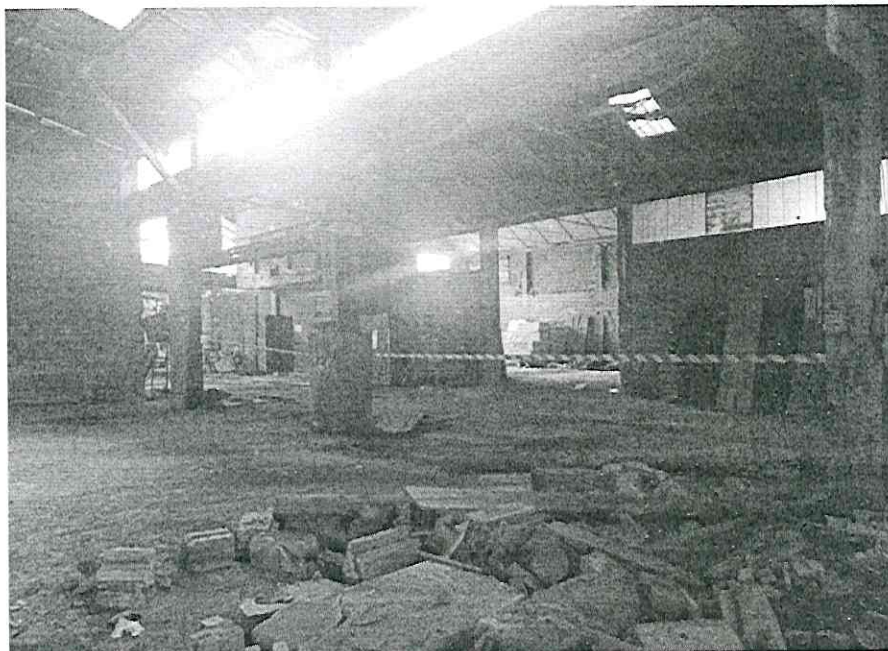
- L'Av - *precisa che le particelle 29-30 non sono agibili.*

Nel documento di inagibilità del Comune di Grottazzolina (ricordando che lo stesso non era stato allegato dall'Ufficio Tecnico al momento dell'accesso agli atti e che la sottoscritta ne è venuta in possesso solo grazie alle note del CTP depositate prima dell'udienza del 01.04.2025), vengono dichiarati inagibili gli immobili distinti catastalmente al foglio 8, part. 57, sub. da 3 a 24 (porzione) _ rif. prot. 1652 del 24.02.2021 del Comune di Grottazzolina. Pertanto da detta inagibilità sono stati esclusi i beni comuni non censibili, subalterni 29 e 30 sopra citati.

Per quanto riguarda invece le unità immobiliari oggetto di pignoramento, nello specifico i subalterni 10 ed 11, questi ricadono nella dichiarazione di inagibilità del Comune e di tale circostanza si è tenuto conto nelle controdeduzioni della sottoscritta alle osservazioni del CTP, in cui si è decurtato il valore di stima di un ulteriore 15%.

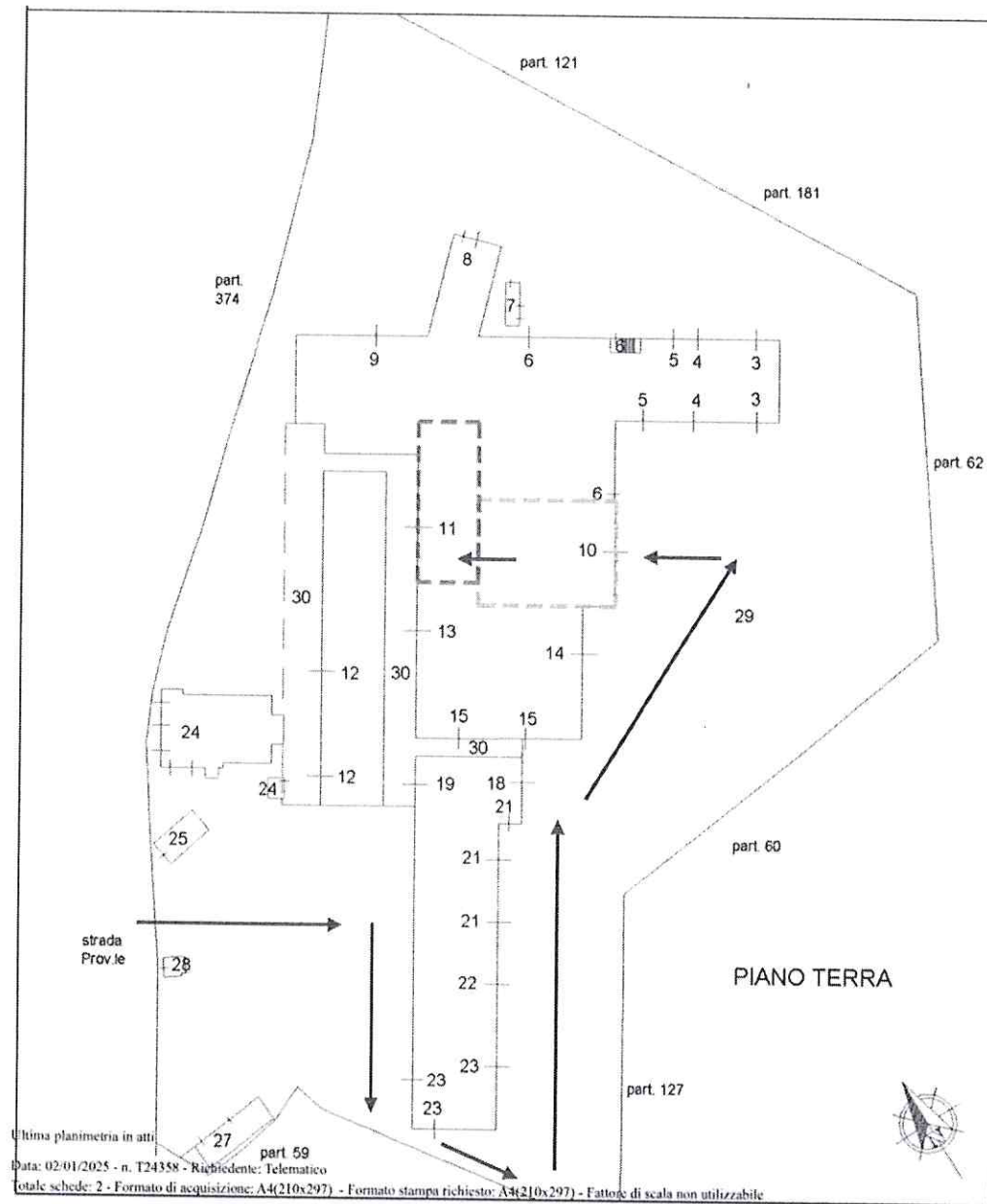
- L'A *precisa che la particella n. 30 non è accessibile, anche di fatto in ragione del crollo della particella n. 12, come dichiarato dal Comune di Grottazzolina (prov. prot. n. 1652 del 24.2.2021), esibito in atti.*

Premesso che in perizia si è più volte fatto riferimento al fatto che le unità immobiliari 10 ed 11 non sono fisicamente separate ma contigue e che l'accesso al subalterno 11 può avvenire, come d'altronde è stato anche durante il 1° sopralluogo, tramite il subalterno 10 con ingresso dal BCNC 29, durante l'ulteriore sopralluogo svoltosi in data 30/04/2025, è stato constatato che il sub 11 è stato successivamente e giustamente delimitato, verso il subalterno 30, con provvisorio nastro segnaletico a barriera bianca e rossa, per evitare l'attraversamento del subalterno 12, in quanto pericoloso perché crollato, come anche risulta dalla dichiarazione di inagibilità del Comune.



Pertanto si conferma, come da precisazione dell' _____, che l'accesso al subalterno 11 avviene tramite il subalterno 10, dal BCNC 29 e che l'accesso tramite il BCNC 30 è occluso. Ma, poiché le due unità immobiliari oggetto di pignoramento sono contigue e si è ipotizzato un lotto unico, vi è comunque un accesso garantito da BCNC (subalterno 29).

A sostegno visivo, si indica nell'elaborato planimetrico l'accesso con frecce rosse.



- L' _____ rappresenta inoltre la necessità di far intervenire una ditta specializzata per la rimozione dell'amianto dal tetto della particella n. 11, con particolare riferimento ai costi e alle modalità di rimozione, che, nel caso di specie, potrebbe rendere necessario il coinvolgimento dei proprietari delle particelle vicine;



Come richiesto dall'avvocato _____ la sottoscritta ha provveduto ad effettuare un sopralluogo più approfondito con ditta specializzata nella rimozione dell'amianto/eternit; nello specifico tale condizione, già analizzata nella perizia di stima, coinvolge il subalterno 11. Suddetto sopralluogo ha avuto il fine di valutare sia analiticamente l'importo necessario per lo smaltimento e rimozione, che il coinvolgimento di eventuali coperture di unità immobiliari contigue.

Dal sopralluogo effettuato con ditta specializzata alla rimozione di materiale contenente amianto _____, nella persona del tecnico ed amministratore _____, si è appurato in loco che ciascuna delle unità immobiliari in pignoramento, nello specifico quindi anche il subalterno 11, presenta un autonomo sistema di copertura, svincolato dalle altre unità contigue, con altezza e tipologia differenti.

A sostegno di ciò, si riporta anche una foto satellitare dell'intero complesso, in cui sono ben visibili le varie coperture indipendenti tra di loro; in rosso sono state indicate le unità immobiliari oggetto di pignoramento.



Il sopralluogo in loco ha quindi confermato che la copertura del subalterno 11 (l'unica dei beni pignorati che allo stato dei luoghi presenta cemento/amianto), è svincolata dalle altre adiacenti e che si può procedere con lo smaltimento della sola copertura corrispondente al subalterno sopracitato senza coinvolgere le altre unità immobiliari adiacenti.

Durante il sopralluogo, la ditta incaricata ha evidenziato la presenza di una porzione di copertura con lamiera (esternamente di colore bianco) che viene indicata in rosso nella seguente immagine satellitare, a differenza della restante parte, di eternit.

Tale porzione in lamiera dovrà essere quindi esclusa dal conteggio della superficie da smaltire, ma si terrà conto del relativo importo di smontaggio e rimontaggio per consentire lo smaltimento dell'eternit adiacente.

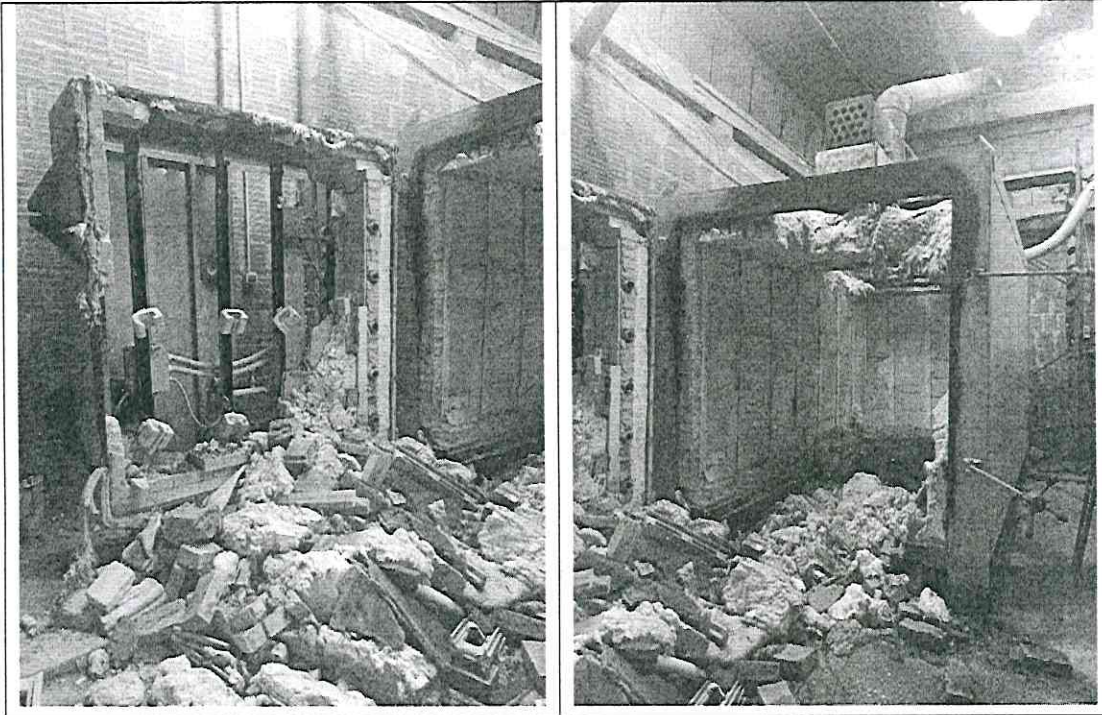


Inoltre, per effettuare un conteggio analitico e puntuale, seppur sempre stimato, bisognerebbe considerare i sormonti e gli sporti. Nella perizia consegnata non si erano considerate tali maggiorazioni ma non si era neanche esclusa tutta la parte in lamiera, andando perciò a compensare quanto da detrarre.

Durante il sopralluogo, in aggiunta, è stato esaminato visivamente il vecchio forno, presente nel subalterno 11, che potrebbe contenere, seppur in piccole porzioni, materiale contenente amianto, così come la presenza di porzioni della copertura in eternit crollate a terra che dovranno essere oggetto di apposita bonifica; è stato quindi richiesto alla ditta, appositamente incaricata dalla sottoscritta CTU, di valutare anche tale situazione in sede di preventivo, a titolo cautelativo.

Verrà quindi considerato un ulteriore deprezzamento per la presenza di tali materiali probabilmente inquinanti, di cui le seguenti immagini:





Ripercorrendo l'importo che era stato considerato nella perizia consegnata ed aggiornandolo in seguito all'ultimo sopralluogo effettuato, congiuntamente alla ditta specializzata che ha stilato relativo preventivo di spesa, si ha il seguente resoconto:

- smaltimento materiale contenente amianto/eternit. trasporto e conferimento discarica:

245 mq (copertura con maggiorazioni di sormonti e sporti, a meno della porzione in lamiera) x 18 €/mq = 4.410,00 € (ridotta la superficie da smaltire in quanto è presente una porzione in lamiera)

- importo analisi chimiche + piano di lavoro e utilizzo = 600,00 € (confermato)

- importo sicurezza per smaltimento, quali ponteggi, reti anticaduta, parapetti e messa in sicurezza = stima 5.500,00 € (confermato)

- importo smontaggio e rimontaggio copertura in lamiera per consentire lo smaltimento dell'amianto delle altre coperture adiacenti:

per 135 mq (copertura in lamiera) = 2.430,00 € (in aggiunta per la presenza di porzione in lamiera)

- importo smaltimento forno, quarnizioni, materiali di risulta circostanti: a corpo = 7.500,00 € (in aggiunta in via cautelativa)

Per un importo totale di 20.440,00 €, da decurtare al subalterno 11 (rif. All.C)



3. RICALIBRAZIONE DEL VALORE DI STIMA DEL LOTTO DOPO IL SOPRALLUOGO

Riassumendo il calcolo effettuato per la stima di entrambi i subalterni, si ha:

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 8, map 57, sub 10 (cat. D/7)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano terra (D/7)	530	1	530	€ 125,00	€ 66.250,00
TOTALE			530		€ 66.250,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto e probabile presenza di materiale contenente amianto - decurtazione del 10%;
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile (pulizia dei materiali con trasporto e oneri di scarica; cfr. foto allegate) – ulteriore decurtazione 15% per le problematiche riscontrate;
- per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;
- per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 10, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

$$€ 66.250 - 10\% - 2.500,00 € - 15\% = € 48.556,25$$

ed in c.t.

€ 48.500,00 (euro Quarantottomilacinquecento/00)

La stima di tale unità immobiliare resta invariata e si conferma quanto già valutato già nella perizia.

STIMA DEL VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE PT fg. 8, map 57, sub 11 (cat. C/2)					
Descrizione	S.U.L. (mq)	Coeff. Pereq.	Sup. Commerciale (mq)	Valore /mq	Valore Commerciale
Piano Terra (C/2)	350	1	350	€ 85,00	€ 29.750,00
TOTALE			350		€ 29.750,00

Apportando gli adeguamenti e le opportune correzioni, si hanno le seguenti riduzioni:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto – decurtazione del 10%
- per gli oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale - decurtazione di € 2.500,00 in quanto non conforme a livello edilizio/catastale, comprensivo di eventuale sanatoria edilizia, diritti di segreteria, variazione catastale, diritti catastali e spese tecniche;
- decurtazione di **€ 20.440,00 €** per stimati lavori edili inerenti lo smaltimento della copertura e di probabili elementi in amianto e sostanze inquinanti, come da preventivo allegato (rif. All. C);



d) per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile - decurtazione del 15% per le problematiche riscontrate;

e) per lo stato di possesso - decurtazione 0% in quanto l'esecutato è unico proprietario;

f) per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo - 0%;

L'intero valore dell'unità al sub 11, come da valori della tabella sopra descritta, risulta essere:

€ 29.750,00 – 10% - 2.500,00 € – **20.440,00 €** – 15% = € 3.259,75

ed in c.t.

€ 3.500,00 (euro Tremilacinquecento/00)

In seguito al sopralluogo con ditta specializzata alla rimozione dell'amianto, la stima di tale unità immobiliare è stata ricalibrata secondo il relativo preventivo (rif. All.C)

Pertanto, il valore del lotto unico sarà:

LOTTO 1/UNICO: beni a Grottazzolina: fg. 8 - map. 57 - sub 10-11 (PT)			
Descrizione	Confini	Superficie commerciale (mq)	Valore Commerciale
Opificio (D/7) sub 10	SUD: sub 14; OVEST: sub 11/sub 13; NORD: sub 6; EST: sub 29 (BCNC)	530	€ 48.500,00
Magazzino (C/2) sub 11	SUD: sub 13; EST: sub 10/sub 6; NORD: sub 8; OVEST: sub 30 (BCNC)	350	€ 3.500,00
TOTALE LOTTO UNICO			€ 52.000,00

Al prezzo finale del lotto unico, a seguito della dichiarazione di inagibilità degli immobili, come già espresso nelle controdeduzioni alle note del CTP, depositate dalla sottoscritta, si applica un ulteriore deprezzamento del 15%, per un valore finale di stima pari a:

€ 52.000,00 - 15% = 44.200,00 €

ed in c.t.

€ 44.000,00 (euro Quarantaquattromila/00)

4. 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 del sopralluogo effettuato con ditta specializzata alla rimozione dell'amianto.

In conclusione, il valore attribuito al lotto unico (fg. 8, part. 57, sub 10-11) è ora di € 44.000,00

Porto San Giorgio, 05/05/2025

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



