

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

contro

Prossima udienza: 28/10/2025

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
IN SEGUITO ALL'UDIENZA DEL 24/06/2025**

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.	CONCLUSIONI	7

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 nel giorno stabilito ed ha provveduto ad inviare, nel giorno seguente e tramite posta elettronica certificata, copia della perizia alle parti.
Il lotto unico veniva stimato dal CTU ad € 58.500,00.

L'avv. [redacted], coadiuvato dal C.T.P. arch. [redacted] per parte debitrice, depositava agli atti note alla sopracitata perizia in data 28/03/2025. A tali note sono seguite le giuste controdeduzioni della sottoscritta, consegnate agli atti il giorno 30/03/2025.
Il lotto unico veniva dal CTU ribassato ad € 49.500,00.

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. [redacted] per la società esecutata, l'avv. [redacted] (in sostituzione dell'avvocato [redacted]) per parte procedente ed il Custode Istituto Vendite Giudiziarie.
 Nel corso dell'udienza sono emerse ulteriori osservazioni, mosse dall'avv. [redacted] che hanno comportato, da parte della sottoscritta, la redazione di una integrazione alla perizia, necessitando inoltre di un altro sopralluogo in loco con ditta specializzata alla rimozione e bonifica dell'amianto.
 In tale integrazione, consegnata agli atti e alle rispettive parti in data 05/05/2025, il CTU ha allegato il preventivo di spesa stilato e controfirmato dall'impresa certificata e specializzata.
Il lotto unico veniva dal CTU ulteriormente ribassato ad € 44.000,00.

In seguito alla suddetta integrazione, parte debitrice difesa dall'avv. L. [redacted] ha presentato, in data 20/05/2025, nuove note coadiuvate dalla perizia di parte redatta dall'ing. [redacted] a cui è stato allegato il preventivo di spesa di un'altra azienda specializzata nello smaltimento dell'eternit.

Conseguentemente a ciò, il CTU ha preso parte all'udienza del 24/06/2025, rispondendo e contestando verbalmente le note presentate dalla società esecutata. Per parte creditrice (Do ' [redacted] di BCC NPLS 2019 s.r.l.) era sempre presente l'avv. Paolo Orsili, in sostituzione dell'avv. Andreani.
 Nel corso dell'udienza, l'avvocato Brancozzi procedeva con ulteriori osservazioni. L'udienza viene rinviata a data 28.10.2025, con richiesta, da parte del G.E., di un'altra integrazione alla perizia del CTU. Tali osservazioni e relative risposte verranno esplicitate nei successivi paragrafi.



2. OSSERVAZIONI IN UDIENZA E RELATIVE RISPOSTE

- l'Avv. _____ precisa che nella perizia non è indicato che non vi sia la pavimentazione.

Si riporta, in merito all'osservazione, uno stralcio della pag. 9 della perizia consegnata in data 03/03/2025, in cui il CTU scrive, relativamente al sub 10: "La pavimentazione è in cemento liscio"; pavimentazione che è normalmente e frequentemente utilizzata all'interno dei capannoni industriali/produttivi.

Vero è che è stata esplicitata quella del sub 10 mentre non è stata indicata la pavimentazione del subalterno 11, che a sua volta presenta alcune porzioni in battuto di cemento ed alcune, probabilmente, in battuto di terra, ma sempre in soluzione di continuità e senza alcuna divisione fisica con il subalterno 11, come ribadito più volte in perizia.

Per quanto esposto nelle varie perizie, controdeduzioni ed integrazioni finora redatte, il sottoscritto CTU considera tale osservazione un aspetto piuttosto marginale e, comunque sia, sicuramente contemplabile tramite il dettagliato ed eloquente reportage fotografico precedentemente allegato, ma, soprattutto, considerando che la sottoscritta aveva già valutato e definito comunque, sempre a pag. 9 della perizia, le condizioni del subalterno 11 come "pessime".

Tale osservazione, pertanto, non altera quanto già ben vagliato perché tale aspetto è stato già considerato all'interno del valore di stima del subalterno stesso.

Si ricorda che l'immobile sub 11 è stato stimato:

- in prima perizia a € 10.000,00 (diecimila/00 euro)
- poi, a seguito delle ulteriori osservazioni ed indagini il valore è sceso a € 3.500,00, con un ulteriore ribasso del 15% per la dichiarazione di inagibilità, per un valore stimato definitivamente ad € 2.975,00 – duemilanovecentosettantacinque/00)

La porzione in oggetto (sub 11) ha una superficie di 350 mq ed è alquanto intuitivo apprendere che la stima è stata condotta al valore di 8,50 € al metro quadro!!

Il subalterno 10 presenta anch'esso una porzione in terra battuta ma, per le stesse motivazioni di cui sopra, è stata considerata ininfluente.

- l'Avv. _____ osserva, inoltre, che i preventivi di messa in sicurezza e di smaltimento in realtà non sono conformi rispetto a tutte le attività da svolgere

Dopo aver effettuato un sopralluogo con _____ specializzata e certificata da oltre vent'anni in opere di smaltimento e bonifica dell'amianto/eternit, dopo aver allegato relativo preventivo accuratamente stilato da detta azienda, che ha minuziosamente vagliato ogni problematica del caso, non senza stupore, il sottoscritto CTU risponde all'osservazione mossa in udienza dall'avvocato

L'avvocato di parte debitrice, all'interno delle sue osservazioni del 20/05/2025, ha consegnato in autonomia, come sopra anticipato, un altro preventivo di spesa, redatto da _____, di _____. Tale preventivo ammontava ad € 47.200,00, mentre quello presentato dalla sottoscritta, per conto dell'azienda _____ prevedeva una spesa di € 20.440,00.



Vengono seguitamente analizzate le singole voci, comparandole e facendo riferimento, ove necessario, al prezzario della Regione Marche 2025, con validità dal 1° luglio 2025. La fondamentale premessa da attuare è che il Prezzario Regionale è indirizzato peculiarmente ai lavori pubblici, quindi gli importi ivi presenti sono, risaputamente, comprensivi di una maggiorazione rispetto ai prezzi di mercato (solitamente il 20%), in quanto poi, su questa base, le varie imprese propongono il proprio ribasso per l'aggiudicazione del lavoro.

Quelli in oggetto sono invece lavori privati, per cui non sarebbe propriamente corretto l'utilizzo del Prezzario Regionale, in quanto le imprese del luogo acquisiscono solitamente l'incarico diretto, in seguito ad un loro preventivo sommario di spesa (come quello in allegato all'integrazione della perizia del CTU e nelle note di parte debitrice).

Il Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici può essere però preso come target di riferimento, soprattutto nel caso di importi reputati eccessivi.

Mi preme ancora sottolineare che ciascuna impresa valuta il preventivo di spesa secondo i propri mezzi, le attrezzature, la disponibilità, gli oneri e la politica aziendale, e che nei lavori privati ciascun operatore economico può stilare la propria offerta secondo criteri interni e soggettivi, nell'ottica del libero mercato. Sembrerebbe forse scontato che il futuro acquirente delle unità in pignoramento, a parità di esecuzione delle lavorazioni a regola d'arte, possa optare per l'impresa che garantisca il lavoro economicamente più conveniente. E d'altro canto, dovrebbe essere interesse e volere della parte debitrice garantire un importo equo al proprio compendio in pignoramento, evitandone la svendita ad un prezzo non congruo.

Da esperto stimatore incaricato, il mio compito è stato quello di determinare il giusto valore degli immobili pignorati, valutandone tutte le condizioni al contorno; tale procedimento è il medesimo con cui affronto ogni incarico del G.E., sia a livello etico che professionale e proprio per questo motivo, di fronte alle sole osservazioni reputate da me condivisibili, ho valutato opportune revisioni del prezzo finale di stima del lotto unico.

Si aggiunge inizialmente un aspetto non affatto trascurabile, a proprio parere, nella comparazione tra i due preventivi presentati:

L'_____ ha stilato il suo preventivo secondo le tipiche regole della contrattualistica: carta intestata della ditta comprensiva di loghi e certificazioni, preventivo con firma e timbro, oneri a carico del committente, validità dell'offerta e modalità della eventuale consegna d'ordine per accettazione, comprensiva di alcuni aspetti da concordarsi con il cliente (quali tempistiche e pagamenti). Inoltre, l'azienda _____ ha preso parte al sopralluogo in loco con il sottoscritto e parte debitrice, valutando direttamente e visivamente aspetti e condizioni al contorno.

L'azienda _____, tramite il proprio preventivo consegnato al CTU, ha così manifestato la concreta volontà e la possibilità di eseguire il lavoro.

L'offerta economica dell'azienda _____ è stata invece inserita all'interno della perizia di parte dell'ing. _____, senza alcuna carta intestata, mancante di firma, timbro dell'azienda ed eventuali condizioni di accettazione, con importi in alcuni casi carenti di dati quantitativi (€/mq, €/ton, €/giorno, ...) ed inseriti grossolanamente a corpo (ex: voce 3, voce 4, voce 5, voce 9).



COMPARAZIONE PREVENTIVI e LAVORAZIONI

		(€) (preventivo CTU)	(€) (preventivo parte debitrice)
1	Piano di lavoro ed analisi laboratorio	600,00	1.000,00
2	Bonifica manto di copertura	4.410,00	11.000,00
3	Contributo per trasporto in discarica amianto		3.700,00
4	Aspirazione a terra del materiale	Compreso sopra	6.400,00
5	Noleggio a caldo di una auto gru con piattaforma 50 m	Non necessario	14.000,00
6	Piano di lavoro ed analisi di laboratorio (guarnizioni in amianto)	7.500,00	1.500,00
7	Analisi lana di roccia presente nel sito		500,00
8	Bonifica guarnizioni e lana di roccia		7.000,00
9	Contributo per trasporto in discarica		2.100,00
10	Importo opere provvisoriale sicurezza (ponteggi, reti anticaduta, ...)	5.500,00	Si è optato per Piattaforma – rif. voce 5 (molto più onerosa)
11	Smontaggio e rimontaggio copertura in lamiera	2.430,00	Non contemplato
TOTALE		20.440,00	47.200,00

La percezione iniziale dei preventivi, da un occhio poco esperto, è senz'altro quella di una evidente disparità nei prezzi.

Ma ciò è dovuto ad una ridondanza in alcune voci e ad un diverso approccio al lavoro da parte delle due aziende, ribadendo la professionalità di entrambe, ma significativamente e concettualmente opposto.

La sottoscritta li affronterà singolarmente.

VOCE 1: Piano di lavoro ed analisi laboratorio

...: i 600 € sono appropriati al lavoro preventivato, dopo aver visionato i prezzi di mercato vigenti.

... l'importo è di 1.000,00 €

VOCE 2: Bonifica manto di copertura

...: in riferimento ai 245 mq, è stato previsto un importo pari a 18 €/mq, comprensivo sia dello smaltimento che del contributo di trasporto, in linea con i prezzi di mercato attuali.

... l'importo di 11.000,00 €, commisurato ai 245 mq, corrisponde a 44,90 €/mq, cifra ben oltre quelle previste da Prezzario Regionale e fuori dai prezzi di mercato vigenti.

VOCE 3: Contributo per trasporto in discarica amianto

...: già comprensiva nella voce 2.

...: l'importo di 3.700,00 € oltre quanto già sovrastimato nella voce 2, sembrerebbe ben oltre quelle previste da Prezzario Regionale e fuori dai prezzi di mercato vigenti.

VOCE 4: Aspirazione a terra del materiale

... voce già compresa nelle lavorazioni previste, inoltre il CTU ha ulteriormente detratto in perizia il 15% dall'importo totale, per un ammontare complessivo di circa € 8.500,00.

...: l'importo di 6.400,00 € è sovrabbondante in quanto già considerato dal CTU in perizia.



VOCE 5: Noleggio a caldo di una auto gru con piattaforma 50 m

.....: secondo l'azienda interpellata, i lavori sono fattibili ed eseguitivamente attuabili con una migliore logistica ed organizzazione con l'utilizzo di una piattaforma telescopica a rotazione continua e/o autogru con cestelli, già a disposizione della ditta interpellata. Tali lavori sono stati computati nella voce 10, corredati e comprensivi delle opere provvisoriale per la sicurezza, in conformità al D. Lgs. 81/2008.

.....: il noleggio di un auto gru per tali operazioni è una scelta ed onere aziendale nel caso in cui non si abbia la disponibilità interna di mezzi idonei e tale condizione sicuramente comporterà un costo maggiore, ma l'importo di 14.000,00 € è a proprio parere di molto fuori misura, oltre al fatto che la voce è stata inserita senza un minimo riferimento alle tempistiche necessarie.

Si ricorda infatti che l'importo del noleggio è quantificato in €/giorni o €/mese, e la sottoscritta prevede un massimo di 3/5 giorni di utilizzo per lo smaltimento di una copertura di 350 mq. Non può dunque essere valutato a corpo il noleggio, così come invece è stato impostato!!

VOCE 6/7/8/9: Forno e guarnizioni in amianto

(Piano di lavoro ed analisi di laboratorio guarnizioni/analisi lana di roccia/bonifica/trasporto)

..... è stato valutato e stimato un importo comprensivo di tutte le voci sopra indicate e pari ad € 7.500,00, mentre il piano di lavoro con le relative analisi obbligatorie di tutti gli elementi da rimuovere, come corretto, è già stato incluso nella voce 1.

.....: l'importo di 9.600,00 € (valutato con voci doppie e ridondanti) è fuori dai prezzi di mercato vigenti, oltre al fatto che sia il piano di lavoro che le analisi sono già stati inseriti nella voce 1.

Si ricorda infatti, ai sensi del testo unico D.lgs 81/08, che il piano di lavoro è unico e comprende tutte le singole lavorazioni svolte dall'impresa esecutrice in cantiere.

VOCE 10: Importo sicurezza (ponteggi, reti anticaduta, ...)

.....: vedi voce 5.

.....: vedi voce 5.

VOCE 11: Smontaggio e rimontaggio copertura in lamiera

.....: l'Impresa ha anche valutato l'onere di smontaggio e rimontaggio della copertura in lamiera presente attualmente (non in eternit), necessario per la bonifica generale dell'opera.

.....: non è stata considerata da questa impresa la suddetta voce.

Si ricorda e si ribadisce inoltre che il CTU, per arrivare al valore finale di stima, oltre a considerare già un valore di partenza molto inferiore per entrambe le unità immobiliari, in ragione delle valutazioni fatte sul compendio pignorato ed in base alle attuali condizioni dello stesso, ha ritenuto opportuno decurtare ulteriormente degli importi in percentuale, come visibile dalla perizia consegnata.



3. CONCLUSIONI

Il sottoscritto CTU, dopo aver confrontato e valutato i due preventivi ed analizzato le opere necessarie al compimento a perfetta regola d'arte, nell'ottica di stima del giusto valore, conferma il preventivo già consegnato agli atti e conseguentemente il valore finale del subalterno 11 pari ad € 2.975,00, e quello del subalterno 10 pari ad € 41.225,00.

L'importo totale del lotto unico (sub 10-11), in c.t., è dunque di € 44.000,00.

Porto San Giorgio, 29/08/2025

IL CTU
Ing. Caterina Manfrini



