

TRIBUNALE di SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE)

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIO IMMOBILIARE

promosso da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

R.G.E. n° 908/2011

Giudice]

[REDACTED]

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI

redatte

da

[REDACTED]



Il sottoscritto dott. [REDACTED], iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Caserta al n° 3081, nominato Esperto Stimatore dal Giudice Dott. Emiliano Vassallo nel procedimento di Esproprio Immobiliare iscritto al R.G.E. n°908/2011 del Tribunale di S. Maria Capua Vetere (CE), preso atto delle osservazioni depositate dagli [REDACTED] spone quanto segue.

1. In ordine alla dedotta violazione del quesito conferito dal Giudice dell'Esecuzione

L'osservazione, ad avviso dello scrivente, non appare condivisibile

Con provvedimento dell'08.04.2026 il Giudice dell'Esecuzione ha richiesto allo scrivente di verificare la possibilità di procedere alla vendita dell'immobile pignorato, escludendo [REDACTED] e, in caso positivo, di procedere all'aggiornamento della relazione di stima.

In esecuzione del mandato ricevuto, lo scrivente ha proceduto agli accertamenti tecnici richiesti, dai quali non sono emersi elementi ostativi alla separata individuazione ed alla valutazione del bene al piano rialzato (p.lla 881 sub 2 graffata 885 cat. A/2).

A seguito di tali accertamenti si è pertanto provveduto:

- alla ridefinizione del bene oggetto di vendita;
- alla rideterminazione della consistenza immobiliare;
- al ricalcolo della superficie commerciale;
- alla determinazione del valore di stima;
- all'individuazione delle difformità urbanistiche, catastali e delle conseguenti criticità tecnico-amministrative derivanti dall'esclusione del piano seminterrato.

L'elaborato depositato costituisce, pertanto, l'esito della verifica richiesta dal Giudice.

Il provvedimento non richiedeva allo scrivente la redazione di elaborati progettuali esecutivi o di specifici computi metrici delle opere che, nel caso di specie, potrebbero eventualmente rendersi necessarie ai fini dell'eventuale separazione funzionale delle unità immobiliari, bensì la verifica della possibilità di procedere alla vendita del compendio residuo e l'aggiornamento della relativa stima.



2. In ordine alla dedotta mancata quantificazione delle opere di separazione

Anche tale osservazione non appare fondata.

Nell'elaborato peritale sono state puntualmente descritte le difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistico-catastale acquisita, nonché indicate le attività tecniche, amministrative e civilistiche necessarie ai fini della regolarizzazione del bene. Tali circostanze sono state espressamente considerate nella determinazione del valore di mercato attraverso l'applicazione delle decurtazioni riportate nella relazione di stima, formulate tenendo conto delle caratteristiche del cespite e delle irregolarità urbanistiche, catastali e tecniche rilevate. Si precisa inoltre che le decurtazioni applicate comprendono anche una congrua stima dei costi potenzialmente necessari per l'adeguamento e la separazione degli impianti idrico-fognari ed elettrici, sicché le criticità evidenziate dall'osservante risultano già adeguatamente considerate sotto il profilo estimativo. Con riferimento alla dedotta necessità di realizzare un autonomo sistema di smaltimento dei reflui, si osserva che, in base ai titoli edilizi assentiti, il piano seminterrato risulta autorizzato esclusivamente quale cantinola, privo di servizio igienico e non destinato ad uso abitativo. Pertanto, eventuali impianti o allacci presenti nello stato di fatto e non coerenti con la configurazione legittimata costituiscono elementi difformi rispetto al titolo edilizio e non possono essere assunti quale parametro di riferimento per la valutazione tecnica del bene. In ogni caso, qualora si rendesse necessario realizzare un autonomo sistema fognario a servizio dell'unità oggetto di vendita, i relativi costi risultano già ricompresi nelle decurtazioni applicate in sede estimativa e, pertanto, non determinano ulteriori incidenze sul valore attribuito. Per quanto concerne l'impianto elettrico, si rileva che attualmente è presente un unico contatore a servizio dell'unità immobiliare posta al piano terra e del locale cantinato. La separazione funzionale delle due unità non richiede interventi di particolare complessità tecnica né opere straordinarie, essendo sufficiente eliminare il collegamento attualmente esistente tra i due subalterni e ricondurre l'utenza esclusivamente all'unità immobiliare del piano terra. L'eventuale proprietario del locale cantinato potrà successivamente richiedere, a propria cura e spese, una fornitura elettrica autonoma con installazione del relativo contatore.



Ai fini dell'accertamento tecnico demandato allo scrivente, il riferimento è costituito dalla consistenza urbanistico-edilizia legittimata dai titoli assentiti. L'eventuale presenza, nello stato di fatto, di impianti o manufatti ulteriori rispetto a quelli autorizzati integra una difformità urbanistico- edilizia rispetto al titolo abilitativo e non modifica i presupposti tecnici posti a base della valutazione estimativa. L'attività demandata al CTU nell'ambito della procedura esecutiva consiste, infatti, nell'accertare e rappresentare lo stato del bene, evidenziare le eventuali irregolarità e valutarne l'incidenza economica ai fini della stima. In tale prospettiva, l'art. 173-bis disp. att. c.p.c. richiede all'esperto di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica del cespite e di dar conto delle eventuali difformità rilevate e della loro incidenza sulla valutazione estimativa, senza richiedere la predisposizione di elaborati progettuali esecutivi o di computi metrici estimativi dettagliati relativi alle opere che, nel caso di specie, potrebbero eventualmente rendersi necessarie ai fini dell'eventuale separazione funzionale delle unità immobiliari.



3. Sulle difformità urbanistiche e catastali

Le osservazioni formulate non trovano riscontro nel contenuto dell'elaborato peritale.

È infatti sufficiente leggere con attenzione la relazione di CTU, in particolare la risposta al quesito n. 6 (pagg. 27 e 28), per rilevare come il Consulente abbia descritto puntualmente tutte le difformità riscontrate, individuando, tra l'altro, le modifiche distributive interne, la scala, il porticato, le aperture, la sistemazione esterna, la piscina e le ulteriori opere realizzate. Nello stesso paragrafo vengono altresì specificamente individuati gli interventi che richiedono una preventiva regolarizzazione urbanistico-edilizia prima di procedere all'aggiornamento catastale. Inoltre, nella risposta al quesito n. 12 (pag. 39, paragrafo "Adeguamenti e correzioni alla stima"), il CTU ha espressamente tenuto conto delle conseguenze economiche delle predette difformità, applicando una decurtazione del 27% del valore stimato, proprio al fine di considerare i costi necessari alla loro regolarizzazione, ivi compresa la questione relativa alla scala. Pertanto, deve escludersi che la relazione peritale presenti omissioni sotto il profilo informativo, avendo il CTU fornito una descrizione completa delle difformità rilevate, individuato gli interventi necessari alla loro regolarizzazione e tenuto conto dei relativi effetti economici nella determinazione del valore dell'immobile.

4. In ordine alle osservazioni concernenti le visure ipotecarie

La circostanza relativa all'eventuale sopravvenienza di formalità successive rispetto agli accertamenti espletati dallo scrivente non modifica gli elementi tecnici posti a base della valutazione estimativa né le caratteristiche materiali del cespite oggetto di stima.

Le risultanze ipotecarie riportate nella relazione corrispondono agli accertamenti effettuati nell'ambito dell'incarico conferito e rappresentano la situazione rilevata alla data delle relative verifiche.

Eventuali aggiornamenti delle formalità pregiudizievoli non incidono sugli accertamenti tecnici e sulle valutazioni estimative posti a fondamento della relazione, che rimangono riferiti allo stato del bene e alla situazione risultante al momento delle verifiche espletate dallo scrivente.

5. In ordine alla dedotta erronea attribuzione delle aree esterne

La valutazione è stata eseguita sulla base della documentazione acquisita agli atti della procedura, delle risultanze catastali disponibili, dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo e delle concrete modalità di godimento del compendio immobiliare.

Nella relazione è stato, altresì, evidenziato che l'assetto catastale presenta elementi di disallineamento e che il lotto necessita delle conseguenti attività di aggiornamento e regolarizzazione.



La consistenza delle aree pertinentziali è stata pertanto determinata sulla base degli elementi tecnici disponibili; l'eventuale esecuzione di uno specifico rilievo plano-altimetrico costituirebbe un mero approfondimento tecnico di dettaglio, non indispensabile ai fini della valutazione estimativa eseguita.

L'elaborato, pertanto, prende in considerazione tali aspetti e ne valuta l'incidenza ai fini della determinazione del valore del bene.

6. Conclusioni

Le osservazioni formulate dalla parte non evidenziano omissioni rispetto agli accertamenti richiesti allo scrivente dal Giudice dell'Esecuzione, ma prospettano valutazioni concernenti attività tecniche e regolarizzazioni successive che esulano dall'oggetto dell'incarico estimativo conferito.

La relazione depositata rappresenta lo stato dei luoghi, le difformità urbanistico-catastali riscontrate e le relative incidenze economiche ai fini della stima, dando conto degli elementi tecnici rilevanti richiesti dall'incarico e dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c.

La presente relazione non introduce nuovi elementi tecnici di valutazione né modifica il contenuto dell'elaborato peritale già depositato, ma si limita a fornire chiarimenti in ordine alle osservazioni formulate dalle parti, confermando le conclusioni cui lo scrivente è pervenuto all'esito degli accertamenti espletati.

Pertanto, lo scrivente ritiene di avere integralmente adempiuto al mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, avendo svolto gli accertamenti richiesti e rappresentato gli elementi tecnici necessari ai fini della prosecuzione della procedura esecutiva, secondo le finalità proprie dell'incarico estimativo conferito.

]

