

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione civile

G.I. dott.ssa Rossana Musumeci

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Causa civile n. 2999/2017 R.G.

contro

VALUTAZIONI DEL C.T.U. SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Data: luglio 2019

C.T.U.:

ing. Diego Li Calzi



Via Vittorio Emanuele, 345 – 92024 Canicattì (AG)
CELL.: 339 3231590 / 328 0151818
Fax: 1782711915
E-MAIL: inglic78@gmail.com – PEC: diego.licalzi@ingpec.eu



INDICE

1. PREMESSA.....	3
2. VALUTAZIONI DEL C.T.U. SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA.....	4
2.1. Quesito n. 1.....	4
2.2. Quesito n. 2.....	4
2.3. Quesito n. 3.....	4
2.4. Quesito n. 4.....	4
2.5. Quesito n. 5.....	5
3. CONCLUSIONI.....	10
4. ELENCO ALLEGATI	11

TRIBUNALE DI AGRIGENTO

Sezione civile

G.I. dott.ssa Rossana Musumeci

Causa civile iscritta al n. **2999/2017 R.G.**

promossa da



contro

**VALUTAZIONI DEL C.T.U.****SULLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

1. PREMESSA

Con Ordinanza del 20.02.2019 da parte dell'Ill.mo G.I. dott.ssa Rossana Musumeci, il sottoscritto Ing. Diego Li Calzi, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1913 ed all'albo dei C.T.U. del Tribunale di Agrigento con il n. 878, veniva nominato C.T.U. nella causa civile in epigrafe.

All'udienza del 06.03.2019 veniva formalizzato l'incarico ed assegnati i seguenti termini:

- termine di giorni sessanta a decorrere dall'inizio delle oo.pp., ovvero sino al 25.05.2019, assegnato al C.T.U. per trasmettere alle parti costituite la propria relazione svolta;
- termine di giorni trenta a decorrere dal precedente, ovvero sino al 24.06.2019, assegnato alle parti per trasmettere al C.T.U. le proprie osservazioni sulla relazione;
- ulteriore termine di giorni trenta, ovvero sino al 24.07.2019, assegnato al C.T.U. per depositare la relazione tecnica di ufficio, le osservazioni delle parti ed una sintetica valutazione sulle stesse;

Il C.T.U. trasmetteva in data 22.05.2019 la propria relazione a tutte le parti, mediante PEC inviata ai rispettivi legali e, nel contempo, depositava telematicamente la stessa in cancelleria.

In seguito, solo la parte convenuta trasmetteva al sottoscritto le proprie osservazioni sulla relazione, mediante un atto a firma del C.T.P. ing. [REDACTED] Imperia trasmesso a mezzo PEC in data 21.06.2019, dunque entro il termine disposto. Nessuna osservazione, invece, veniva prodotta dalla parte attrice.

L'**allegato A** include le osservazioni di parte convenuta sopra richiamate.

2. VALUTAZIONI DEL C.T.U. SULLE OSSERVAZIONI DI PARTE CONVENUTA

E' stata prodotta una relazione tecnica di parte, redatta dal C.T.P. ing. [REDACTED], la quale è stata opportunamente allegata alla presente relazione (**All. A**).

Nel seguito, il C.T.U. fornisce una risposta puntuale alle osservazioni di cui alla suddetta relazione, limitandosi alle parti della stessa nelle quali vengono mossi rilievi e/o osservazioni alla relazione di C.T.U. (per la lettura integrale della relazione tecnica di parte, si rimanda al citato Allegato A).

L'esame sarà condotto procedendo con lo stesso criterio sistematico adottato dal C.T.P. allo scopo di consentire l'immediato confronto tra le due relazioni.

2.1. Quesito n. 1

Nessuna osservazione.

2.2. Quesito n. 2

Il C.T.P. contesta la stima del C.T.U., così come meglio motivato nelle osservazioni al successivo quesito n. 5 a cui si rimanda.



2.3. Quesito n. 3

Nel condividere la risposta del C.T.U. al quesito, il C.T.P. ing. [REDACTED] ritiene opportuno aggiungere *“che il terreno in oggetto, confina a nord con proprietà [REDACTED]”*.

Quanto affermato dal C.T.P., come d'altronde corroborato dalle allegate visure catastali, corrisponde al vero, sia per quanto concerne le part.lla 6 (fabbricato), 90, 138 e 139, tutte di proprietà della società attrice, sia con riguardo alla part.lla 137, interclusa tra le part.lla anzidette ed il fondo per cui è causa, di proprietà di diversi soggetti (tra essi, non risulta la società attrice) come meglio indicati nella stessa relazione del C.T.P..

A riguardo, preme evidenziare che il quesito n. 3 in trattazione riguarda esclusivamente la descrizione dettagliata del bene; pertanto, nell'ambito di tale quesito, il C.T.U. si era limitato ad indicare i confini del terreno per cui è causa, precisando, per il lato nord, che esso confina *“con altro terreno di cui ai mappali 90, 137 e 138”* (pag. 13 della relazione di C.T.U.), come peraltro chiaramente riscontrabile dalla fig. 3 di cui alla pag. 14 della stessa relazione di C.T.U..

Inoltre, è da aggiungere che la (corretta) precisazione del C.T.P. ing. [REDACTED] era già stata, tra le righe, indicata dal C.T.U. non tanto nel quesito n. 3 quanto, più coerentemente, nelle valutazioni sulla eventuale comoda divisibilità dei beni di cui ai quesiti n. 4 e 5, laddove è stata considerata, tra le altre, anche la richiesta di parte attrice *“di individuare l'eventuale porzione in suo favore sull'opposto lato nord, essendo tale lato a confine con altri terreni di proprietà della stessa società attrice”* (pag. 18 della relazione di C.T.U.).

2.4. Quesito n. 4

Nessuna osservazione.

2.5. Quesito n. 5

Il C.T.P. ing. [REDACTED] contesta la stima del C.T.U., fornendo una serie di osservazioni non condivisibili che vengono nel prosieguo puntualmente riscontrate.

Innanzitutto, il C.T.P. incorre nell'errore di sottovalutare il procedimento di stima utilizzato dal C.T.U., declassandolo ad un semplice quanto generico “metodo sintetico di comparazione di beni oggetto di compravendita nella zona in oggetto facendo riferimento a n. 2 transazioni avvenute nel 02/03/2017 e nel 27/12/2018...”. Ritiene, infatti, il C.T.P. che la valutazione sia stata effettuata facendo *“riferimento a condizioni che non sono paragonabili con il terreno in oggetto”*, in quanto le transazioni prese a riferimento comprendevano anche la compravendita di fabbricati rurali e/o collabenti annessi al terreno, mentre nel terreno oggetto di contenzioso non sono presenti fabbricati.

Invero, nell'ambito del *sales comparison approach* (metodo del confronto di mercato), il procedimento di stima utilizzato dal C.T.U. è stato quello del **Market Comparison Approach (MCA)** che, rispetto alle semplici stime con metodo sintetico-comparativo monoparametrico, per le quali occorre effettivamente trovarsi in condizioni di totale ordinarietà e raffrontabilità tra il bene da stimare e quelli presi a confronto, ha il pregio di poter correggere eventuali “diversità” (da individuare mediante la scrupolosa scelta delle caratteristiche immobiliari) tra i beni presi a confronto (comparabili) ed il bene oggetto di stima (subject), mediante opportuni



aggiustamenti dei prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile da valutare.

Secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari¹, il criterio di scelta delle **caratteristiche immobiliari** si basa sulle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima, sulle caratteristiche prese in considerazione dai compratori/venditori nel segmento di mercato e sulle caratteristiche per le quali gli immobili di confronto rilevati e l'immobile da valutare differiscono nell'ammontare. Inoltre, la scelta delle caratteristiche immobiliari da inserire nel MCA dipende anche dallo svolgimento delle operazioni di analisi estimativa, che mirano a spiegare le differenze di prezzo con le differenze tra le caratteristiche.

Una volta scelte ed individuate le caratteristiche immobiliari, **l'aggiustamento** provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformarlo nel valore dell'immobile in esame; tale aggiustamento è pari alla differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile di confronto e dell'immobile in esame, moltiplicata per il prezzo marginale della caratteristica considerata (il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo di mercato di un immobile al variare della caratteristica). Per ogni immobile di confronto, quindi, si calcola il **prezzo corretto (adjusted price)** che raffigura il prezzo ipotetico dell'immobile da valutare come deriva dalla corrispondente comparazione con l'immobile di confronto; segue la sintesi valutativa (*reconciliation*) che riguarda tutti i prezzi corretti degli immobili di confronto, i quali rappresentano altrettanti valori di mercato dell'immobile da valutare.

Il **MCA**, dunque, è un **metodo comparativo pluriparametrico**, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica i-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato.

Il procedimento del MCA, peraltro, è il principale e più importante procedimento del metodo del confronto e rientra a pieno titolo, anzi ne è il modello di riferimento, tra i procedimenti di valutazione che rispettano i principi degli standard europei e internazionali per la valutazione.

Fatte tali doverose premesse e tornando nel merito delle eccezioni fatte dal C.T.P. [REDACTED], si chiarisce con assoluta fermezza che **la presenza di fabbricati nelle due transazioni prese a riferimento è stata debitamente considerata dal C.T.U.** e, grazie all'applicazione del procedimento del MCA testé illustrato, è stato possibile valutarne l'incidenza all'interno della medesime transazioni, correggendo i prezzi dei comparabili ed ottenendo i relativi "prezzi corretti" che, come già detto, rappresentano altrettanti valori di mercato dell'immobile da valutare. La media dei "prezzi corretti" ha consentito di determinare il valore di mercato del terreno oggetto di stima, mentre la successiva verifica di accettabilità ha fornito valori più che accettabili della divergenza percentuale assoluta dei prezzi corretti, **confermando in maniera assolutamente rigorosa la bontà della procedura di stima** (pag. 23 della relazione di C.T.U.).

Va infatti chiarito che l'individuazione di transazioni recenti e documentate rappresenta condizione necessaria ma non sufficiente per il corretto impiego del MCA: le transazioni, infatti, devono essere anche

¹ Il Codice delle Valutazioni Immobiliari, pubblicato da Tecnoborsa e promossa dagli Enti e dalle organizzazioni del relativo Comitato Tecnico Scientifico, recepisce e armonizza con il quadro normativo nazionale gli International Valuation Standards (IVS) curati dall'International Valuation Standards Council (IVSC), l'EVS della European Group of Valuers Associations (TEGoVA), il RICS Valuation – Professional Standards; le Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP) dell'Appraisal Foundation (USA).



“attendibili” (tra le altre, norma UNI 11612:2015). L’eventuale attendibilità o inattendibilità delle transazioni emerge proprio dalla predetta verifica di accettabilità che, ove non verificata, può condurre a “scartare” uno o più comparabili. Qualora da questa ipotetica “scrematura” non risultino almeno due comparabili superstiti, ritenuti cioè attendibili, occorre rinunciare all’applicazione del metodo del confronto di mercato ed utilizzare metodi estimativi alternativi (metodo di stima per capitalizzazione del reddito o metodo del costo).

Entrando più nel merito della stima operata dal C.T.U. in rapporto alle contestazioni del C.T.P., occorre ribadire quanto già evidenziato nella relazione di C.T.U. (pagg. 21-22), ossia che per il comparabile n. 2 è stato considerato il prezzo convenuto per il solo terreno in quanto nella relativa transazione² il prezzo convenuto è stato opportunamente distinto tra quello del solo terreno, pari ad € 190.000,00 ed utilizzato dal C.T.U., e quello dei fabbricati esistenti che, così come indicato nel relativo atto di compravendita (rep. n. 22070 del 27.12.2018 ai rogiti del Notaio Claudia Gucciardo, trascritto alla Conservatoria RR.II. d Agrigento in data 08.01.2019 ai nn. 493/453) è stato convenuto in € 470.000,00. Tale ultimo importo, naturalmente, è stato omesso dal C.T.U. in quanto non pertinente con l’oggetto della stima.

Per quanto concerne il comparabile n. 1, considerato che il prezzo convenuto nel relativo negozio risultava omnicomprensivo del terreno e del fabbricato collabente ivi insistente, il C.T.U. ha opportunamente considerato una specifica “caratteristica immobiliare” (definita con sigla SUP F), finalizzata a valutare l’incidenza sul prezzo della presenza dei fabbricati collabenti mediante determinazione del relativo “aggiustamento”, ossia la correzione del prezzo del comparabile (immobile di confronto) al fine di trasformarlo nel valore dell’immobile oggetto di stima (privo di fabbricati).

Pertanto, le considerazioni del C.T.P. sulla presenza di fabbricati nelle transazioni prese a riferimento, sono state non solo già considerate dal C.T.U., ma persino analiticamente valutate nell’ambito della stima con il procedimento del MCA.

A nulla, poi, valgono le ulteriori “motivazioni” addotte dal C.T.P. con riguardo alla citate condizioni di unicità, e non di normale ordinarietà, in cui si troverebbe il bene da stimare, le quali, pur riconoscendone, almeno in parte, una intrinseca sussistenza, non sono tuttavia in grado di impedire la stima del bene, né tantomeno di inficiarne la validità (quantomeno con riguardo alla stima con il procedimento del MCA).

Infatti, la particolare situazione urbanistica ed il relativo regime vincolistico citati dal C.T.P. (a riguardo il C.T.P. riporta anche uno stralcio testuale della relazione di C.T.U. relativa a tale tematica), pur essendo certamente reale ed in grado di condizionare notevolmente l’appetibilità dei beni nel libero mercato, non influenza in alcun modo la stima, così come operata dal C.T.U., in quanto i comparabili rintracciati (si veda la fig. 4, pag. 22, della relazione di C.T.U.) risultano vicinissimi all’immobile oggetto di stima e, per ciò che qui rileva, soggetti alla medesima situazione urbanistica ed al medesimo regime vincolistico.

Proseguendo nella disamina dei motivi citati dal C.T.P., l’asserita assenza di un mercato di compravendita di terreni analoghi privi di fabbricati esistenti nel loro interno, peraltro tutta da provare, non risulta comunque inficiante ai fini della stima, in quanto, come già ampiamente illustrato, il procedimento del MCA consente di correggere eventuali transazioni caratterizzate da caratteristiche non perfettamente eguali rispetto al bene da

² Il C.T.U., nella tabella di pag. 21 della relazione di C.T.U., ha riportato le principali informazioni connesse ai relativi atti di compravendita ai fini della certezza e tracciabilità dei dati indicati.



stimare (non risulta, cioè, indispensabile rintracciare beni di confronto perfettamente identici, ossia fungibili o sostituibili, cosa peraltro estremamente difficile da verificarsi).

Quanto alla limitazione delle potenzialità di mercato dei terreni privi di fabbricati esistenti, si tratta di un'ovvia evidenza che, tuttavia, non può naturalmente rappresentare motivo di impedimento alla stima del bene, quanto semmai una "caratteristica" da considerare opportunamente nella stima, cosa ampiamente fatta dal C.T.U. come in precedenza ampiamente dimostrato.

Infine, la vocazione turistica della zona tale da rappresentare una buona fonte di reddito per le strutture esistenti inserite nel settore turistico-alberghiero, nonché la considerazione sull'ipotetico mercato rappresentato dall'acquisto di terreni confinanti da parte di proprietari di strutture esistenti, sono delle mere considerazioni generali che, da un punto di vista prettamente tecnico, non aggiungono nulla ai fini della stima operata dal C.T.U..

In realtà, tali ultime considerazioni rappresentano una sorta di premessa alla successiva stima proposta dal C.T.P. nella quale viene considerato, come aspetto determinante, quello dell'adiacenza del fondo oggetto di stima agli altri immobili già di proprietà della società attrice, aspetto che, invece, come sarà meglio esplicitato nel prosieguo, non può e non deve rappresentare una discriminante nella stima.

Il C.T.P., infatti, prosegue affermando che:

[redacted] risulta proprietaria del terreno in oggetto per una quota indivisa di 90/220. La stessa, come già puntualizzato nella controdeduzione al quesito 3, risulta essere proprietaria sia della struttura esistente, avente caratteristiche turistico-alberghiere, che del terreno confinante a Nord.

Ora, a maggior ragione per il fatto che [redacted] risulta essere comproprietaria di una quota indivisa, il terreno oggetto di causa ha un valore speciale e privilegiato per la stessa attrice per gli indubbi vantaggi che derivano dall'accorpamento alla sua proprietà esclusiva, già dotata di struttura con caratteristiche turistico-alberghiera avente accesso dalla pubblica via.

Segue una proposta di stima del C.T.P. che riguarda esclusivamente l'analisi dell'atto di compravendita del 20.07.2007 ai rogiti del Notaio A. Pusateri rep. n. 120449, già allegato agli atti di causa, con il quale la società attrice acquistava la quota indivisa di 90/220 del terreno in oggetto, per un importo di € 80.000,00. Il C.T.P., infatti, dopo aver asserito delle "giustificazioni" in merito all'epoca remota del rogito (anno 2007), propone una mera proporzione con cui individua, in considerazione del prezzo convenuto per la quota di 90/220, il possibile valore di mercato dell'intero fondo oggetto di stima (stimato in € 195.000,00).

Orbene, si contestano integralmente tutte le suddette valutazioni del C.T.P. per i seguenti motivi.

Intanto, come già evidenziato alla pag. 20 della relazione di C.T.U., il mercato immobiliare³ ha subito, in generale, una notevole crisi a partire dal 2005-2006, interrotta solo intorno agli anni 2012-2014, che ha

³ L'analisi del mercato immobiliare, come appunto indicato alla pag. 20 della relazione di C.T.U., è stata effettuata analizzando i dati contenuti nelle statistiche ISTAT sull'attività notarile, i dati statistici notarili messi a disposizione dal Consiglio Nazionale del Notariato e la banca dati dei valori fondiari messi a disposizione da CREA, con riguardo allo specifico mercato dei terreni (edificabili e non), ulteriormente implementati e confrontati anche con i dati relativi al mercato dei fabbricati, le cui dinamiche risultano sovrapponibili a quelle dei terreni edificabili, attraverso la consultazione dei dati riportati nel *Rapporto Immobiliare 2018 – settore residenziale*, pubblicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), ulteriormente approfonditi con l'analisi delle *Statistiche regionali (Sicilia) del mercato immobiliare residenziale* pubblicate dall'Agenzia delle Entrate nell'anno 2018 (periodo di riferimento 2017), con specifico riferimento al focus della provincia di Agrigento



riguardato tanto il numero di transazioni quanto le relative quotazioni. Inoltre, dall'attenta analisi dei dati investigati, si è ritenuto plausibile considerare un'invarianza dei prezzi di mercato per le tipologie di immobili simili a quello oggetto di stima, soltanto per un arco temporale sufficientemente recente (2-3 anni).

Oltre a ciò, indipendentemente dall'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, è del tutto evidente che durante un arco temporale così lungo, dal 2007 al 2019, siano cambiate le dinamiche politiche, sociali, culturali ed economiche: si tratta, in sostanza, di epoche non più raffrontabili, almeno ai fini estimativi.

L'utilizzo, quindi, di una transazione di ben 12 anni fa, rappresenta una forzatura inaccettabile ai fini di una stima metodologicamente corretta e tecnicamente conforme.

Il Codice delle valutazioni Immobiliari pubblicato da Tecnoborsa, infatti, definisce il **metodo del confronto di mercato**, di cui il MCA ne rappresenta il principale e più importante procedimento, come *“un procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato”*. Chiarisce, inoltre, che *“il metodo del confronto di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti e attendibili transazioni”* e che *“si può facilmente constatare che maggiore è il numero dei dati di immobili di confronto e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima e la verosimiglianza del risultato”*.

Anche la norma UNI 11612:2015 rubricata “Stima del valore di mercato degli immobili”, non lascia dubbi nell'evidenziare come *“l'approccio di mercato si può applicare a tutti i tipi di immobili per i quali sia disponibile un sufficiente numero di recenti, documentate e attendibili transazioni”*.

E' di tutta evidenza che l'utilizzo di una sola transazione, per di più notevolmente datata (risalente a ben 12 anni fa!), non può rappresentare una stima accettabile.

Ma vi è di più. Tale unica transazione non risulta nemmeno attendibile, atteso che, così come candidamente ammesso dallo stesso C.T.P., *“il terreno oggetto di causa ha un valore speciale e privilegiato per la stessa attrice per gli indubbi vantaggi che derivano dall'accorpamento alla sua proprietà esclusiva, già dotata di struttura con caratteristiche turistico-alberghiera avente accesso dalla pubblica via”*.

E' piuttosto evidente, quindi, che la società attrice avesse **interessi particolari** che l'hanno indotta ad acquistare una quota indivisa di un terreno di così specifica “peculiarità” (situazione urbanistica, regime vincolistico, etc.) e che, pertanto, la relativa transazione non possa essere considerata del tutto attendibile.

A riguardo, giova evidenziare che il “valore di mercato”, così come definito dagli Standard Internazionali di Valutazione (IVS 1 – 3.1) rappresenta *“l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*⁴.

L'acquirente citato nella definizione è un acquirente ipotetico, che è motivato ad acquistare ma non è costretto a farlo. Questo acquirente è anche uno che acquista in conformità con le realtà del mercato attuale

⁴ Analoghe definizioni sono traibili da altre normative di settore quali il Regolamento 575/2013/UE o la Circolare n. 263 del 27.12.2006 da parte della Banca d'Italia.



e con le attuali aspettative del mercato, piuttosto che in relazione ad un mercato immaginario o ipotetico la cui esistenza non può essere dimostrata o prevista⁵.

E ancora, il valore di mercato deve essere stimato in maniera appropriata, nel rispetto delle indicazioni fornite dalla definizione; per cui non deve comportare incrementi o diminuzioni dipendenti da condizioni o circostanze speciali, come ad esempio i finanziamenti atipici, gli accordi di vendita con patto di locazione, i compensi o le concessioni speciali accordati da qualsiasi soggetto associato all'operazione di vendita, oppure eventuali elementi di valore speciale⁶. Al punto 4.2 del RICS - Standard globali di valutazione 2017, viene più dettagliatamente precisato che "il valore di mercato ignora qualsiasi distorsione di prezzo causata da valore speciale (un ammontare che rispecchia particolari caratteristiche di un bene che costituiscono un valore solo per un acquirente speciale)", ove per acquirente speciale si intende "un particolare acquirente per cui un determinato bene possiede un valore speciale in ragione dei vantaggi derivanti dalla sua acquisizione, dei quali non usufruirebbero altri acquirenti sul mercato"⁷.

Inoltre, dirimente è quanto riportato nel più volte citato Codice delle Valutazioni Immobiliari, in cui si chiarisce come "un singolo immobile può avere un valore addizionale, o speciale, in funzione della sua associazione fisica o funzionale con un immobile confinante, appartenente ad altri, o per l'interesse che riveste per un acquirente con specifiche finalità".

Pertanto, nel rispetto di quanto previsto da tutti i codici e standard valutativi nazionali ed europei, posto che la transazione presa a riferimento dal C.T.P. non può comunque essere utilizzata in quanto risalente ad un'epoca eccessivamente remota, in ogni caso, anche qualora astrattamente recente, essa non sarebbe ugualmente utilizzabile in quanto inattendibile.

⁵ Cfr. EVS 2016 – EVS 1 punto 5.6.1 e IVS 2017 -104 par 30.2 (d) e Standard RICS 2017.

⁶ Cfr. EVS 2016 – EVS 1 punto 5.2.2 e IVS 2017 -104 par 30.7 e Standard RICS 2017.

⁷ Cfr. RICS - Standard globali di valutazione 2017 – parte 2.



Per completezza di trattazione, corre l'obbligo di accennare anche all'ulteriore considerazione del C.T.P. relativa al parziale mutamento della situazione urbanistica secondo cui *"i vincoli gravanti attualmente sul lotto di terreno in oggetto risultano essere meno restrittivi di quelli che gravavano all'epoca dell'atto del 2007"*. Ebbene, tale assunto rappresenta una implicita conferma sul perché sia necessario utilizzare solo transazioni recenti e sulle discrasie cui si può andare incontro qualora vengano utilizzati dati immobiliari di confronto risalenti ad epoche non ragionevolmente recenti. Come si accennava in precedenza, il 2007 ed il 2019 sono, a prescindere, epoche non più raffrontabili da un punto di vista estimativo.

In ogni caso, le modifiche intervenute sulla situazione urbanistica non hanno avuto alcuna rilevanza nella stima operata dal C.T.U. in quanto il nuovo P.R.G. è stato approvato, nella sua stesura definitiva, tra il 2009 ed il 2012, mentre le transazioni prese a confronto dal C.T.U. risalgono rispettivamente al 02.03.2017 e 27.12.2018; le condizioni urbanistiche tra i beni di confronto (comparabili) e l'immobile oggetto di stima (subject), sono dunque identiche.

Infine, non può tacersi sull'evidente contraddizione cui è caduto il C.T.P. tra le sue premesse e la stima proposta. Infatti, se per astratto fossero valide le obiezioni del C.T.P. in merito alla "non confrontabilità" tra i comparabili utilizzati dal C.T.U. (con fabbricati esistenti) ed il bene oggetto di stima (privo di fabbricati)⁸, considerato altresì il tenore delle osservazioni dello stesso C.T.P. (tra le altre, egli afferma che *"l'assenza di fabbricati, per le notevoli problematiche derivanti dai vincoli urbanistici gravanti, limita le potenzialità di mercato dei terreni data la quasi impossibilità di realizzare ulteriori fabbricati"*), ci si aspetterebbe che la stima del C.T.U., pari ad € 124.000,00, fosse errata in eccesso, in quanto – secondo la visione del C.T.P. – avrebbe erroneamente considerato terreni di confronto che, essendo caratterizzati dalla presenza di fabbricati al loro interno a differenza del fondo da stimare, dovrebbero valere di più rispetto ad analoghi terreni privi di fabbricati.

Ebbene, nonostante tali premesse (comunque errate, come si è avuto modo di dimostrare), successivamente il C.T.P. propone una nuova stima con cui determina un valore di mercato (€ 195.000,00) persino superiore a quello valutato dal C.T.U. (!). Tale contraddizione, evidentemente, rappresenta una ulteriore implicita conferma della correttezza della stima operata dal C.T.U..

In definitiva, per tutte le motivazioni riportate nel corpo della presente relazione integrativa, le osservazioni del C.T.P. non sono in grado di modificare le conclusioni dell'elaborato peritale.

3. CONCLUSIONI

Sono state prodotte osservazioni alla relazione di C.T.U. soltanto dalla parte convenuta, attraverso una relazione tecnica a firma del C.T.P. [REDACTED] (All. A).

Il C.T.U., in separati paragrafi, ritiene di aver risposto con opportune motivazioni tecniche a tutte le note critiche alla C.T.U. riportate nel suddetto elaborato di parte.

Pertanto, a seguito delle osservazioni proposte dalla parte convenuta e delle conseguenti valutazioni del

⁸ In realtà, come già ampiamente dimostrato, la presenza e/o assenza di fabbricati è stata debitamente considerata dal C.T.U..



C.T.U., si ritiene di **confermare quanto già riportato nella relazione di C.T.U..**

4. ELENCO ALLEGATI

AII. A Osservazioni di parte convenuta – relazione a firma dell'ing. [REDACTED]

Avendo riportato, in allegato alla presente, le osservazioni pervenute dalle parti ed effettuato le consequenziali valutazioni, lo scrivente C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto al mandato conferitogli, ringrazia l'Ill.ma S.V. per il compito affidatogli e rimane a disposizione per quanto altro a seguire.

Canicattì, 22 luglio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

ing. Diego Li Calzi



C.T.U.:
Ing. Diego Li Calzi

Causa civile n. 2999/17 R.G.

Pagina

