



ASTE GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI BERGAMO
Seconda Sezione Civile

Il giudice dell'esecuzione,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05/02/2026,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con note depositate in data 10.12.2025 il creditore procedente ha presentato osservazioni alla c.t.u., segnalando quanto segue. La perizia del CTU riconosce che il bene pignorato è un'area F/1 priva di volumetria, gravata da vincolo di inedificabilità e senza alcuna potenzialità di trasformazione urbanistica. Si tratta, inoltre, di un terreno intercluso, privo di accesso autonomo, utilizzato di fatto come giardino pertinenziale della villa confinante, oggi di proprietà di un terzo. Lo stesso CTU ammette che la vendita è di "estrema difficoltà" e che l'unico potenziale interessato sarebbe il proprietario della villa. Nonostante ciò, la stima è condotta come se il bene fosse una pertinenza valorizzabile ai prezzi della villa, applicando valori OMI del tutto inconferenti (€ 1.100/mq), ricavati dall'immobile non pignorato. Secondo il creditore procedente un'area inedificabile e interclusa avrebbe dovuto essere valutata con criterio agricolo-residuale, con un valore complessivo realistico intorno a € 14.000, e non pari a € 66.500, Ulteriormente erronea, secondo il procedente, è l'attribuzione di € 22.850 alle piantumazioni, che non costituiscono un bene autonomamente commerciabile, non sono separabili dal fondo e hanno, nelle esecuzioni immobiliari, rilievo meramente ornamentale. In tale contesto, risulta anche sproporzionata la parcella del CTU, superiore a € 8.000 a fronte di un bene di modestissimo valore reale e privo di complessità, in violazione dei principi di proporzionalità ed economicità, con conseguente necessità di riduzione ai sensi del D.M. 30 maggio 2002 e dell'art. 51 disp. att. c.p.c. Per questi motivi, ha chiesto una rideterminazione della stima effettuata e della liquidazione disposta a titolo d'acconto a favore del c.t.u..

Con note depositate in data 11.12.2025 il c.t.u. ha replicato affermando che il proprio incarico era limitato alla determinazione del valore di mercato del bene secondo i criteri dell'estimo; ha contestato l'assimilazione a terreno agricolo, qualificando l'area come pertinenza di villa, destinata a giardino, pavimentazioni e scivolo di accesso ai box, priva di volumetria residua ma inscindibilmente legata al valore dell'edificio principale. Ha evidenziato la presenza di opere e impianti che ne incrementerebbero il valore e considerato corretto includere quello delle piantumazioni, ritenute non separabili né autonomamente commerciabili. Ha affermato di aver applicato le norme UNI/EN 15733/2011, con abbattimenti per servitù e costi manutentivi, precisando che l'area gode comunque di accesso per servitù attiva. E ha indicata una superficie di mq 783 e l'adozione di un coefficiente prudenziale del 3% per il calcolo del valore pertinenziale.



Dall'esame degli atti e della perizia depositata emerge che il bene pignorato consiste in un'area classificata F/1, priva di volumetria edificatoria, gravata da vincoli di inedificabilità e materialmente e giuridicamente interclusa, nonché priva di accesso autonomo se non mediante servitù insistenti su fondi di terzi. È pacifico, altresì, che tale area costituisca pertinenza di fatto della villa confinante, oggi di proprietà di soggetto estraneo alla procedura. La stima effettuata dal C.T.U., pur correttamente ricostruita sotto il profilo descrittivo, risulta non coerente con le finalità dell'esecuzione forzata, in quanto ancorata a valori parametrici desunti dall'immobile principale (villa) non pignorato, attribuendo al bene un valore pertinenziale teorico che non corrisponde al valore di realizzo del lotto autonomamente posto in vendita. In sede esecutiva, infatti, il valore da assumere non è quello astratto del bene inserito in un compendio unitario ideale, bensì il valore di mercato effettivo del cespite come autonomamente alienabile, tenuto conto della sua concreta commerciabilità. Nel caso di specie, la stessa perizia riconosce che l'unico potenziale interessato all'acquisto è il proprietario della villa confinante, circostanza che impone un significativo ridimensionamento del valore stimato.

Deve invece essere riconosciuto il ruolo delle piantumazioni nella stima del bene. È vero che tali elementi non sono autonomamente commerciabili né separabili dal fondo, ma non può negarsi che, a parità di caratteristiche dell'area, la presenza di piantumazioni mature e di un certo valore incida positivamente sulla qualità complessiva del bene e, conseguentemente, sul suo valore di mercato. Le piantumazioni, pur non costituendo un cespite autonomo, rappresentano un miglioramento del fondo che un potenziale acquirente è naturalmente portato a considerare (art. 934 c.c.), e che, quindi, deve essere adeguatamente valutato nella determinazione del prezzo base. In questo senso, le piantumazioni assumono un ruolo valutativo non già come cespite autonomo, ma quale fattore migliorativo capace di incrementare moderatamente il valore complessivo del bene. Ne consegue che il valore stimato dal C.T.U. pari a € 22.850,00 non può essere accolto quale voce indipendente, poiché determinerebbe una sopravvalutazione del cespite, soprattutto alla luce delle caratteristiche oggettive del lotto (inedificabilità, interclusione, assenza di accesso autonomo, limitata commerciabilità). Tuttavia, non è corretto neppure azzerarne completamente l'incidenza, dovendosi riconoscere un effetto migliorativo in termini di qualità e fruibilità dell'area. Tale effetto va valutato in percentuale, quale incremento proporzionato del valore residuale del fondo nella misura del 25%, e non come somma autonoma.

Alla luce di tali considerazioni, tenuto conto dei criteri estimativi applicabili ai terreni inedificabili e interclusi, della limitatissima appetibilità del bene e dell'assenza di potenziali acquirenti diversi dal proprietario del fondo finitimo, il valore inizialmente determinato dal C.T.U. appare eccessivo. Si ritiene pertanto necessario rideterminare il valore del lotto secondo un criterio agricolo-residuale, integrato da un incremento correlato alle piantumazioni esistenti, fissando un prezzo base congruo e realistico rispetto alla concreta possibilità di realizzo.

Il valore agricolo-residuale costituisce, in tali contesti, un parametro di riferimento idoneo a rappresentare il valore minimo di mercato di aree private di autonoma capacità edificatoria o utilizzativa. Considerati la zona e la destinazione dell'area, il valore agricolo medio si colloca tra 15 e 25 euro/mq; tuttavia, la condizione di interclusione e la limitatissima commerciabilità impongono una significativa riduzione, stimabile prudenzialmente nell'ordine del 40%, con conseguente valore effettivo di circa 15 euro/mq. Su tale base, applicata alla superficie di circa mq 783, il valore residuale dell'area si colloca in un intervallo ragionevole di circa euro 12.000,00. Tale valore deve essere integrato, dall'incidenza positiva delle piantumazioni presenti, le quali rappresentano un miglioramento stabile dello stato dei luoghi e, pertanto, concorrono a incrementare moderatamente il valore del bene. L'incidenza prudenziale di tali elementi può essere quantificata in un aumento non superiore al 25% del valore residuale, conducendo a un valore complessivo realistico di circa euro 15.000.

Deve altresì precisarsi che le contestazioni sollevate in ordine alla congruità e legittimità della liquidazione del compenso spettante al CTU non possono essere esaminate nella presente sede. La determinazione del valore del bene ai sensi dell'art. 568 c.p.c. attiene, infatti, a un profilo distinto e autonomo rispetto alla liquidazione delle spese di consulenza tecnica, la quale è disciplinata da specifiche disposizioni del Testo Unico delle spese di giustizia. Eventuali doglianze avverso il decreto di liquidazione del compenso del CTU devono essere fatte valere mediante lo strumento tipico dell'opposizione di cui all'art. 170 del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, da proporsi nelle forme e nei termini previsti, oggi regolati dall'art. 15 del d.lgs. 1° settembre 2011, n. 150, e non possono essere sindacate incidentalmente nell'ambito del procedimento di determinazione del prezzo base di vendita. Ne consegue che le censure formulate sul punto risultano inammissibili.

p.q.m.

visto l'art. 568 c.p.c.,

1. determina il valore del bene pignorato in una misura € 15.000,00;
2. delega la vendita ex art. 569 c.p.c. come da separato provvedimento.

Si comunichi.

Bergamo, 17 febbraio 2026

Il giudice dell'esecuzione
dott.ssa Angela Randazzo