

TRIBUNALE DI MACERATA – EX CAMERINO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2010 R.G. – PROMOSSA

DA

BANCA DELLE MARCHE S.p.A. – CREDITORE PROCEDENTE – sede Ancona (AN), Via Menicucci n. 4/6;

Cod.Fisc.: 01377380421

CONTRO

AESA HOLDING INDUSTRIALE S.R.L. – DEBITORE ESECUTATO – sede Esanatoglia (MC); Cod. Fisc.:

01541900435

SPITONI GIANFRANCO – DEBITORE ESECUTATO – nato a Matelica (MC) il 29/08/1969; Cod.Fisc.: SPT GFR

69M29 F051X

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. JONATA TELLARINI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

“Quesiti G. Es. del 26/11/2020” rif. C.T.U. del 16/03/2012 – Lotti 1-2-4

Indice generale relazione C.T.U.:

- | | |
|---|--------|
| 1. PREMESSA E MODALITÀ ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI | pag. 2 |
| 1.1 Premessa operazioni peritali = Nomina C.T.U. | |
| 1.2 Quesiti C.T.U. – Modalità operazioni peritali | |
| 2. PREMESSA: DESCRIZIONE IMMOBILI IN CTU DEL 2012 – Esito nuovo sopralluogo | pag. 4 |
| 2.1 Oggetto C.T.U. del 2012 = Lotto 1; Lotto 2; Lotto 3; Lotto 4 | |
| 2.2 Attuale intestazione catastale | |



2.3. Verifica rispondenza urbanistica immobili

2.4. Esito nuovo sopralluogo

3. RISPOSTA QUESITI G.Es. pag. 6

4. CONCLUSIONI pag. 25

4.1. Stato attuale dei luoghi di: Lotto 1, Lotto 2 , Lotto 4 – rif. anno C.T.U. del 2012

4.2. Valore stima aggiornata di Lotto 2, Lotto 4

1. PREMESSA E MODALITA' ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI – QUESITI C.T.U.

1.1 – PREMESSA = P.E.C. del 08/02/2021: Nomina C.T.U. Arch. Vitali Teresa

Con P.E.C. “comunicazione 192/2010” del giorno **8 febbraio 2021** – notificata in tale data dalla Cancelleria a seguito di revoca incarico già conferito all’ing. Marco Rughini – l’I.II.mo Signor Giudice dell’Esecuzione Dott. Jonata Tellarini, in merito all’Esecuzione Immobiliare in oggetto in Udienza disponeva e nominava Consulente Tecnico d’Ufficio la scrivente Dott. Arch. Teresa Vitali, con domicilio fiscale e studio in Civitanova Marche (MC), Via Bengasi n. 8, iscritta al n. 173 dell’Albo degli Architetti della Provincia di Macerata e al n. 23 dell’Albo dei Consulenti Tecnici d’Ufficio presso il Tribunale di Macerata, in sostituzione dell’esperto suddetto ing. Marco Mughini, il quale ha dichiarato di non accettare l’incarico. Pertanto in data **08/02/2021**, la sottoscritta veniva nominata per il conferimento del suddetto incarico C.T.U., prestava il giuramento di rito telematico il 09/02/2021 e veniva invitata alla risoluzione dei “quesiti” formulati, perché risponda ai medesimi quesiti di cui oltre, con relazione scritta da depositarsi, come da autorizzata richiesta proroga della medesima, **entro il 20/05/2021**. Il G. Es. fissava per la successiva comparizione delle parti il giorno 27/05/2021.

1.2. QUESITI – MODALITA' ESECUZIONE OPERAZIONI PERITALI

QUESITI – di cui al verbale di udienza del 26/11/2020:

“Previo esame della consulenza già in atti e previo nuovo sopralluogo sugli immobili ancora oggetto della procedura espropriativa:



1. *verificare le condizioni dell'immobile rispetto a quanto già accertato nella precedente attività peritale;*
2. *in caso di differenze sullo stato dell'immobile, riferire la causa agli eventi sismici o ad altro;*
3. *nel primo caso accertare la possibile utilizzabilità dell'immobile secondo la sua destinazione d'uso;*
4. *ove ancora suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene nelle riscontrate condizioni; provvedere altresì a valutare di massima l'importo dei lavori necessari per ricondurlo alla condizione risultante dalla precedente relazione di stima;*
5. *ove non suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene ed a redigere un preventivo spese – di massima – per le minime opere necessarie a ricondurre il bene ad agibilità/abitabilità;*
6. *verificare presso gli uffici competenti se siano state avviate le pratiche per la ricostruzione e sia stato redatto il progetto per la ricostruzione”.*

La scrivente C.T.U. procedeva con un **nuovo sopralluogo**, in data 27 aprile 2021 ore 9,30 a.m., alla presenza del signor Spitoni Gianfranco sopra generalizzato, durante il quale si è preso visione e proceduto alla rilevazione dello stato dei luoghi e fotografica dei beni immobiliari di cui ai Lotti 1-2-4, per verificarne il loro stato attuale a seguito del periodo trascorso dall'anno 2012 ad oggi 2021 nei confronti della precedente attività peritale del 16/03/2012.

Si fa presente che era stato programmato un primo sopralluogo in altra data, ma esso è stato annullato e posticipato come sopra a causa dell'emergenza sanitaria del corona-virus in corso e nel rispetto delle disposizioni ministeriali restrittive. Pertanto la data suddetta del 5 maggio 2021 per il deposito della C.T.U. è slittata di conseguenza di circa 15 giorni, tramite istanza di giusta proroga al G.Es. e dallo stesso autorizzata, dovendo espletare le necessarie operazioni peritali.

2. PREMESSA RISPOSTA QUESITO: DESCRIZIONE IMMOBILI DI C.T.U. DEL 16/03/2012 – ESITO

SOPRALLUOGO: Verifica stato dei luoghi immobili rif. anno 2012 2.1: oggetto C.T.U. del 16/03/2012;
2.2: intestazione catastale – 2.3: verifica rispondenza urbanistica; 2.4: esito nuovo sopralluogo.



2.1. OGGETTO C.T.U. DEL 16/03/2012 – Si riportano a seguire i Lotti 1-2-3-4 di C.T.U. del 16/03/2012 a firma

del Geom. Michele Vescia

IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILI: v. visura catastale in *allegato 1*

- **LOTTO 1: Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 178, Subb. 5-6-7**, “capannone industriale”

composto da: n. 1 locale PT, uffici e servizi P1 (P.Illa 178, sub. 5); cabina Enel (P.Illa 178, sub 6); cabina

Enel (P.Illa 178, sub. 7), con corte comune a tutti i sub. (P.Illa 178, sub. 4), sito nel Comune di **Esanatoglia**

(MC) – **Località Campocuiano s.n.c.**, il tutto denunciato all’UTE di Macerata – *Catasto Fabbricati di*

Esanatoglia come segue:

- Foglio 19, Particella 178, Sub. 5 – s.n.c., PT-P1, *Categoria D/1, Rendita, Euro 5.974,00;*

- Foglio 19, Particella 178, Sub. 6 – s.n.c., PT, *Categoria D/1, Rendita, Euro 116,00;*

- Foglio 19, Particella 178, Sub. 7 – s.n.c., PT, *Categoria D/1, Rendita Euro 116,00*

Confini: corte comune a tutti i sub. su più lati (P.Illa 178, sub. 4), salvo altri.

- **LOTTO 2: Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 215, Subb. 5-6**, “capannone industriale”

composto da: n. 1 locale PT, uffici e servizi piano ammezzato, cabina Enel e cabina serbatoio antincendio

(P.Illa 215,sub. 5); cabina Enel (P.Illa 215, sub 6), con corte comune a tutti i sub. (P.Illa 215, sub. 4), sito nel

Comune di **Esanatoglia** (MC) – **Località Campocuiano s.n.c.**, il tutto denunciato all’UTE di Macerata –

Catasto Fabbricati di Esanatoglia come segue:

- Foglio 19, Particella 215, Sub. 5 – s.n.c., PT-piano ammezzato, *Categoria D/1, Rendita, Euro6.290,45;*

- Foglio 19, Particella 215, Sub. 6 – s.n.c., PT, *Categoria D/1, Rendita, Euro 82,63*

Confini: corte comune a tutti i sub. su più lati (P.Illa 215, sub. 4), salvo altri.

- **LOTTO 3: Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 503**, “capannone industriale”, sito nel Comune

di **Esanatoglia** (MC) – **Località Campocuiano s.n.c.**, il tutto denunciato all’UTE di Macerata – *Catasto*

Fabbricati di Esanatoglia come segue:

- Foglio 19, Particella 503 – s.n.c., PT, *Categoria D/1, Rendita, Euro 3.230,00*



Confini: corte comune a tutti i sub. su più lati, salvo altri.

- LOTTO 4: Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 25, P.Ila 104 con terreno agricolo P.Ila 106 e diritti su strada P.Ila 102, "fabbricato residenziale bifamiliare", sito nel Comune di Esanatoglia (MC) – Località Capriglia s.n.c., il tutto denunciato all'UTE di Macerata – Catasto Terreni di Esanatoglia come segue:

- Foglio 25, Particella 104: *Qualità fabbricato urbano da accertare; superficie are 10 e centiare 24;*

- Foglio 25, Particella 106: *Qualità Seminativo, Classe 3, superficie are 4 e centiare 44, Redd Dom € 1,03*

Confini: corte comune a tutti i sub. su più lati, salvo altri.

2.2 INTESAZIONE CATASTALE ANNO 2012: LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 3 – LOTTO 4

- I beni immobiliari di Lotto 1 e Lotto 2 - **Catasto Fabbricati di Esanatoglia Foglio 19, Particella 178, Sub. 5-6-7** (Lotto 1); **Foglio 19, Particella 215, sub. 5-6** (Lotto 2): **AESA HOLDING INDUSTRIALE SRL**, con sede in Esanatoglia, Cod. Fisc.: 01541900435; p.p. 1/1.

- I beni immobiliari di Lotto 3 - **Catasto Fabbricati di Esanatoglia Foglio 19, Particella 503** : **AESA HOLDING INDUSTRIALE SRL**, con sede in Esanatoglia, Cod. Fisc.: 01541900435; proprietà superficaria 1/1 e **COMUNE DI ESANATOGLIA** con sede in Esanatoglia, Cod. Fisc.: 00169080439, proprietà per l'area.

- I beni immobiliari di Lotto 4 - **Catasto Terreni di Esanatoglia Foglio 25, Particelle 104-106** (Lotto 4): **SPITONI GIANFRANCO**, nato a Matelica il 29/98/1969, Cof. Fisc.: SPTGFR69M29F051X; p.p. 1/1; **Catasto Terreni di Esanatoglia Foglio 25, Particella 102**, suddetto **SPITONI GIANFRANCO**, per quota 2/10 p.p.

2.3 VERIFICA RISPONDEZZA URBANISTICA E AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IMMOBILI LOTTI 1-2-3-4

Per quanto riguarda la rispondenza urbanistica di *concessione edilizia e/o autorizzazione edilizia e permesso di abitabilità e/o agibilità* pertinenti gli immobili di cui ai LOTTI 1-2-3-4, la sottoscritta rimanda a quanto riportato nella precedente attività peritale dell'anno 2012.

2.4. ESITO NUOVO SOPRALLUOGO IMMOBILI LOTTI 1-2-4

Il nuovo sopralluogo è stato effettuato in data **27 aprile 2021** ore 9.30 a.m. dalla sottoscritta presso gli immobili identificati ed ubicati come sopra in Esanatoglia (MC), alla presenza del proprietario signor



Spitoni Gianfranco, in cui lo stato di fatto emerso, in riferimento alla precedente attività peritale del 2012, viene riferito appresso nella risposta ai quesiti formulati dal G. Es. Dott. Jonata Tellarini.

3. RISPOSTA QUESITI G.ES.

La sottoscritta risponde nei seguenti termini ai quesiti che venivano sottoposti dal G. Es. Dott. Jonata Tellarini *“il GIUDICE DELL’ESECUZIONE, preso atto di quanto sopra e considerato che occorre aggiornare il valore dei beni se siano stati richiesti i contributi all’ufficio ricostruzione, dispone che il CTU risponda al quesito di cui oltre, con relazione scritta da depositarsi entro il 28/01/2021”*.

QUESITI G. ES. DEL 26/11/2020:

In relazione ai quesiti:

“Previo esame della consulenza già in atti e previo nuovo sopralluogo sugli immobili ancora oggetto della procedura”

- 1. “verificare le condizioni dell’immobile rispetto a quanto già accertato nella precedente attività peritale;*
- 2. in caso di differenze sullo stato dell’immobile, riferire la causa agli eventi sismici o ad altro;*
- 3. nel primo caso accertare la possibile utilizzabilità dell’immobile secondo la sua destinazione d’uso;*
- 4. ove ancora suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene nelle riscontrate condizioni; provvedere altresì a valutare di massima l’importo dei lavori necessari per ricondurlo alla condizione risultante dalla precedente relazione di stima;*
- 5. ove non suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene e a redigere un preventivo spese – di massima – per le minime opere necessarie a ricondurre il bene ad agibilità/abitabilità;*
- 6. verificare presso gli uffici competenti se siano state avviate le pratiche per la ricostruzione e sia stato redatto il progetto per la ricostruzione”.*

Si risponde nei seguenti termini come di seguito:

- 1. Quesito 1:** *“Verificare le condizioni dell’immobile rispetto a quanto accertato nella precedente*



attività peritale”

Lotto 1: Capannone industriale sito in Esanatoglia, Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 178, Sub. 5-6-7 - v. figura 1

L'immobile attualmente risulta sotto custodia giudiziaria a nome del Dott. Stefano Belardinelli (contattato telefonicamente dalla scrivente) e curatela fallimentare di cui non si conosce altro e risultava, alla data del sopralluogo effettuato, inaccessibile.

Dalla sola analisi del prospetto lato strada è però possibile riscontrare un aggravamento delle condizioni rispetto allo stato fotografato nell'anno 2012.

L'immobile, realizzato in calcestruzzo armato, ha evidentemente riportato danni dato che è stato dichiarato inagibile tramite Ordinanza del Comune di Esanatoglia comunicando un esito di tipo E (ossia danno grave).

Dall'esterno non è possibile trarre evidenza di lesioni che attestino la gravità dei danni. L'aggravamento delle condizioni, per quello che è stato possibile vedere, ossia il solo prospetto lato strada, riguarda un ammaloramento diffuso della facciata per via dell'assenza di manutenzione generalizzata.





Figura 1. Foto esterna del fabbricato fg. 19 -P.Ila 178 - LOTTO 1



Lotto 2: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 215, Sub. 5-6 - v. figure 2-3-4-5-6

Rispetto alla condizione dell'immobile fotografata nell'anno 2012, non si riscontrano aggravamenti delle parti strutturali (struttura in calcestruzzo armato prefabbricato).

L'edificio può essere regolarmente utilizzato in quanto non sono state riscontrate lesioni o problematiche che ne evidenziano pericolo per l'incolumità delle persone.

Attualmente, dal punto di vista architettonico – estetico, l'immobile ha subito delle modifiche e delle manutenzioni ordinarie e straordinarie che ne hanno migliorato la condizione generale e lo stato.

E' stata realizzata una tettoia sul fronte principale (lato strada e accesso principale), in aggiunta rispetto alla precedente attività peritale, di cui si ipotizza la non regolarità urbanistica. Essa è stata realizzata dalla stessa proprietà (secondo quanto comunicato dalla stessa alla sottoscritta) e non risulta presente nella visura catastale eseguita.

Sul lato opposto sono presenti due distinte file di tettoie: una appresso il muro perimetrale del capannone e l'altra esattamente di fronte ad una distanza di circa 3 mt. La prima risulta visibile dalle foto scattate nel 2012; mentre la seconda non sembra essere presente nell'inquadratura e quindi è presumibile sia stata realizzata negli anni dal 2012 ad oggi. Anche di queste tettoie non vi è riscontro nella visura catastale né presso gli uffici del Comune di Esanatoglia.

Vanno segnalate due lesioni agli appoggi delle strutture prefabbricate ovvero tra il pilastro e la trave soprastante. Tali lesioni non sono di natura strutturale e riguardano il giunto tra le travi in appoggio che non sono mai messe direttamente a contatto tra loro.

Di queste lesioni , brevemente descritte, si riportano le foto di seguito.





Figura 2. – LOTTO 2 – Lesione agli appoggi tra trave e pilastro in c.a.p. – lesione non strutturale su giunto





Figura 3. – LOTTO 2 – Lesione agli appoggi tra trave e pilastro in c.a.p. – lesione non strutturale su giunto

Concludendo, pertanto, l'immobile non ha subito danneggiamenti significativi in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi.





Figura 4. Foto esterna del fabbricato fg. 19, P.lla 215 – LOTTO 2 – tettoie lato opposto alla strada



Figura 5. Foto esterna del fabbricato fg. 19, P.lla 215 – LOTTO 2 – evidenza di tettoia in acciaio lato strada e ingresso principale





Figura 6. Foto interna del fabbricato fg. 19, P.Ila 215 – LOTTO 2 – foto degli spazi interni

Lotto 3: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 503.

Si fa presente che detto immobile allo stato attuale non è più intestato alla ditta esecutata (per i suoi diritti spettanti pari ad intera proprietà superficiaria 1/1) poiché in forza di Decreto di trasferimento immobili n. 7924/2020 del 17/06/2020, rep. n. 45, rogante Tribunale di Macerata, passando così ad altra intestazione (tale “PLASGOMMA S.R.L. con sede in Esanatoglia, Cod. Fisc.: 00636560435”), come si può evincere dalla visura catastale.

Lotto 4: Villetta residenziale bifamiliare sita in Esanatoglia (MC), Località Capriglia s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 25, P.Ila 142 (ex P.Ila 104), sub. 5-6-7 - v. figure 7-8-9-10

L'immobile non risulta diverso dalla situazione fotografata nel 2012.

Non sono evidenti peggioramenti della condizione degli esterni. E' stato possibile



accedere anche ai locali interni di cui si riporta una documentazione fotografica ed è possibile accertare che l'immobile risulta ancora in corso di costruzione con uno stato di finitura attuale al grezzo.



Figura 7. Foto esterne del fabbricato fg. 25, P.lla 142 – LOTTO 4





Figura 8. Foto esterne del fabbricato fg. 25, P.lla 142 – LOTTO 4





Figura 9. Foto interne del fabbricato fg. 25, P.lla 142 – LOTTO 4





Figura 10. Foto interne e tettoia esterna del fabbricato fg. 25, P.lla 142 – LOTTO 4



2. **Quesito 2:** *“in caso di differenze sullo stato dell’immobile rispetto a quanto accertato, riferire la causa agli eventi sismici o ad altro”*

Lotto 1: Capannone industriale sito in Esanatoglia, Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 178, Sub. 5-6-7

Come già indicato precedentemente non è stato possibile effettuare un sopralluogo completo della struttura e pertanto non è possibile descrivere l’entità delle lesioni comunque riscontrate in seguito alla redazione della Scheda AEDES, che hanno portato all’Ordinanza di inagibilità dell’immobile.

Lotto 2: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 215, Sub. 5-6

L’immobile non presenta differenze rispetto alla situazione fotografica nel 2012.

Lotto 3: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 503, non più intestato alla ditta esecutata come sopra detto.

Lotto 4: Villetta residenziale bifamiliare sita in Esanatoglia (MC), Località Capriglia s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 25, P.Ila 142 (ex P.Ila 104), sub. 5-6-7

L’immobile non presenta differenze rispetto alla situazione fotografata nel 2012.

3. **Quesito 3:** *“nel primo caso accertare la possibile utilizzabilità dell’immobile secondo la sua destinazione d’uso”*

Lotto 1: Capannone industriale sito in Esanatoglia, Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 178, Sub. 5-6-7

L’immobile risulta inagibile.

Lotto 2: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Ila 215, Sub. 5-6

L’immobile risulta agibile.



Lotto 3: Capannone industriale sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c., distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fig. 19, P.Ila 503, non più intestato alla ditta esecutata come sopra detto.

Lotto 4: Villetta residenziale bifamiliare sita in Esanatoglia (MC), Località Capriglia s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fig. 25, P.Ila 142 (ex P.Ila 104), sub. 5-6-7

L'immobile risulta in corso di costruzione come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

- 4. Quesito 4:** *“Ove ancora suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene nelle riscontrate condizioni; provvedere altresì a valutare di massima l'importo dei lavori necessari per ricondurlo alla condizione risultante dalla precedente relazione di stima;”*

Si precisa che la sottoscritta, ai sensi del quesito suddetto, ha ritenuto opportuno **aggiornare la stima di Lotto 2**, per quanto a capannone industriale con cabine elettriche e corte di pertinenza, **e di Lotto 4**, per quanto a villetta residenziale bifamiliare con corte di pertinenza, **rispetto alla perizia C.T.U. redatta in data 16/03/2012**, in riferimento all'“Osservatorio Mercato Immobiliare” di Esanatoglia – OMI – sulla base dell'attuale mercato immobiliare – anno 2021 – che tiene conto di prezzi ritenuti congrui ed attendibili in riferimento al persistere della crisi economica in atto a partire dagli anni a seguire il 2010, soprattutto nel settore immobiliare con un crollo sostanziale dei prezzi, con una riduzione del valore da attribuire agli immobili in genere, non inferiore al 30% – 35% del loro valore originario, del sopravvenuto coefficiente di vetustà dei fabbricati ed accessori in questione per il trascorrere di nove anni circa come si può attestare dalla documentazione fotografica allegata, e della invariata situazione urbanistica per quanto riguarda la costruzione delle opere abusive senza permessi - **Lotto 2**, come sopra detto, in parte già evidenziate nella precedente attività peritale per le quali opere abusive non è possibile ad oggi preventivarne un esatto importo di spesa al fine di regolarizzare e rendere conformi gli immobili. Anche per **Lotto 4** la situazione urbanistica è rimasta invariata rispetto alla precedente attività peritale poiché l'immobile ad eccezione del piano seminterrato, si trova ad oggi con la finitura allo stato grezzo ai piani terra e primo dovendo



completare i lavori all'interno per finiture ed impiantistica come si evince dalla documentazione fotografica interna allegata in aggiunta a quella della C.T.U. del 2012. Pertanto **la differenza di valore** che si può riscontrare tra il prezzo di stima attribuito dal C.T.U. nella precedente attività peritale a **Lotto 2** nell'anno 2012, pari ad €. 739.854,00, contro quello attuale determinato dalla scrivente pari ad €. 516.263,00, ovvero per una differenza di €. **223.591,00**, alla luce di quanto detto sopra, ricade in una **riduzione di valore compresa entro il 30% circa rispetto al valore di stima attribuito nell'anno 2012 per capannone industriale con cabine elettriche e corte di pertinenza**. Mentre la **differenza di valore** che si può riscontrare tra il prezzo di stima attribuito dal C.T.U. nella precedente attività peritale a **Lotto 4** nell'anno 2012, pari ad €. 409.232,00, contro quello attuale determinato dalla scrivente pari ad €. 320.232,00, ovvero per una differenza di €. **89.000,00**, alla luce di quanto detto sopra, ricade in una **riduzione di valore compresa tra il 20% - 25% circa rispetto al valore di stima attribuito nell'anno 2012 per villetta residenziale bifamiliare con corte di pertinenza**, oltre alla dovuta applicazione di una decurtazione per i piani terra e primo che ad oggi sono da ultimare nei lavori essendo essi ancora con la finitura allo stato grezzo.

Si fa presente che *il criterio di stima utilizzato per gli immobili di Lotto 2 e Lotto 4*, oltre quanto sopra, tiene conto dell'applicazione di parametri quali accertamenti e verifiche, ubicazione rispetto al tessuto urbano e alle principali vie di comunicazione, posizione ed esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione e manutenzione, tipologia e struttura, finiture esterne ed interne, impianti tecnologici, prezzi che si stanno praticando nella zona per precedenti compravendite di immobili che si possano ritenere simili e più idonei per una giusta ed equa valutazione con le dovute proporzioni.

- **Lotto 2:** "Capannone industriale con corte sito in Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c.", distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fig. 19, P.Illa 215, Sub. 5-6

Valore stima aggiornata al 18/05/2021: Totale vendita asta giudiziaria (p.p. 1/1) - LOTTO 2 = €.
516.263,00



RIEPILOGO TABELLA STIMA AGGIORNATA LOTTO 2

STIMA LOTTO 2			
<i>Esanatoglia, C.da Campocuiano s.n.c.: capannone industriale – Fg. 19, P.lla 215, sub. 5-6</i>			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda/mq</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale stimato/€</i>
<i>Capannone P.lla 215/5</i>	1.633,00	248,00	404.985,00
<i>Uffici P.lla 215/5</i>	250,00	280,00	70.000,00
<i>Cabine elettr. 215/5-6</i>	34,00	175,00	5.950,00
<i>Corte pertinenziale</i>	2.208	16,00	35.328,00
TOTALE VALORE STIMATO			516.263,00
TOTALE VENDITA ASTA GIUDIZIARIA P.P. 1/1			516.263,00

SVILUPPO VALORE TOTALE STIMA LOTTO 2: Si precisa che per il suddetto valore totale di stima pari ad €. 516.263,00, la consistenza riportata fa riferimento alla superficie lorda determinata nella precedente attività peritale, con capannone industriale avente superficie lorda di mq. 1.633,00 (P.T. – P.lla 215, sub. 5), uffici di mq. 250,00 (piano ammezzato – P.lla 215, sub. 5), cabine elettriche di mq. 34,00 (P.T. – P.lla 215, sub. 6) e corte comune di mq. 2.208 (P.lla 215, sub. 4). Mentre per l'importo €/mq, da cui ne consegue il totale stimato di cui sopra, è stato determinato dalla sottoscritta, come sopra detto, con l'applicazione di una riduzione di circa il 30% rispetto a quello determinato nella precedente attività peritale.

Precisamente: € 248,00/mq (anziché € 350,00/mq) per gli spazi al piano terra; € 280,00/mq (anziché € 400,00/mq) per gli uffici al piano ammezzato; € 16,00/mq (anziché € 28,00/mq) per la corte pertinenziale comune, che moltiplicati per le rispettive superfici lorde e sommati hanno un valore di €. 516.263,00, p.p. 1/1.



- **Lotto 4:** "Villetta residenziale bifamiliare con corte sita in Esanatoglia (MC), Località Capriglia s.n.c.", distinta al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 25, P.Illa 142 (ex P.Illa 104), sub. 5-6-7 (p.p. 1/1) con diritti su strada (quota 2/10) Fg 25, P.Illa 102 e terreno agricolo (p.p. 1/1) Fg. 25, P.Illa 106

Valore stima aggiornata al 18/05/2021:

Totale vendita asta giudiziaria: **LOTTO 4 = €. 321.320,00 arr.**

RIEPILOGO TABELLA STIMA AGGIORNATA LOTTO 4

<i>STIMA LOTTO 4 - Esanatoglia, Località Capriglia s.n.c.: villetta residenziale bifamiliare</i>			
<i>Fg. 25, P.Illa 142, sub. 5-6-7; Fg. 25, P.Illa 102; Fg. 25, P.Illa 106</i>			
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. lorda/mq</i>	<i>Importo €/mq</i>	<i>Totale stimato/€</i>
<i>PT-P1P.Illa 142, sub. 5-6</i>	344,00	900,00	309.600,00
<i>Stato ultimato abitazione</i>			
<i>PSI P.Illa 142, sub. 7</i>	172,00	450,00	77.400,00
<i>Stato ultimato garage</i>			
<i>Corte residua al 10%</i>	200,00	40,00	8.000,00
<i>Corte residua al 2%</i>	702,00	16,00	11.232,00
<i>Decurtazione PT-P1</i>	344,00	250,00	- 86.000,00
<i>Sommano</i>			320.232,00
<i>Corte 2/10 fg 25, P. 102</i>	100,20	2,00	200,40
<i>Terreno fg 25, P.Illa 106</i>	444,00	2,00	888,00
<i>TOTALE VALORE STIMATO</i>			<i>321.320,40</i>
<i>TOTALE VENDITA ASTA GIUDIZIARIA P.P. 1/1</i>			<i>321.320,00 arr.</i>

SVILUPPO VALORE TOTALE STIMA LOTTO 4: Si precisa che per il suddetto valore totale



di stima pari ad €. 321.320,00 arr, la consistenza fa riferimento alla superficie lorda determinata nella precedente attività peritale, con villetta residenziale bifamiliare avente superficie lorda di mq. 344,00 (PT-P1 – P.Ila 142, sub. 5-6 - in corso di costruzione), piano interrato di mq. 172,00 (P.Ila 142, sub. 7), corte residua al 10% di mq. 200 e corte residua al 2% di mq 702,00. Mentre per l'importo €/mq, da cui ne consegue il totale stimato di cui sopra, è stato determinato dalla sottoscritta, come sopra detto, con l'applicazione di una riduzione di circa il 20%-25% rispetto a quello determinato nella precedente attività peritale, oltre all'applicazione della decurtazione di € 86.000,00, dovuta allo stato grezzo dei piani terra e primo uso abitativo per lavori non ultimati. Precisamente: € 900,00/mq (anziché € 850,00/mq) per gli spazi ai piani terra e primo da destinarsi ad abitazione con coefficiente di applicazione 100% (considerato a stato ultimato dei lavori), decurtata di € 86.000,00 (€ 250,00 x mq 344,00) poiché si trova ad oggi nella finitura allo stato grezzo; € 450,00/mq (anziché € 550,00/mq) con coefficiente di applicazione 50% ad uso garage; € 40,00/mq (anziché € 80,00/mq) per corte residua al 10%; € 16,00 (valore rimasto invariato €/mq), che moltiplicati per le rispettive superfici lorde e sommati hanno un valore di €. 320.232,00, p.p. 1/1. Infine si aggiungono i valori invariati della precedente attività peritale per *diritti su strada* (quota 2/10 p.p. su Fg. 25, P.Ila 102 di mq. 100,20) e *terreno agricolo* (p.p. 1/1 su Fg. 25, P.Ila 106 di mq. 444,00), di cui all'*allegato certificato di destinazione urbanistica, prot. 2631 del 07/04/2021*, per totale valore stimato pari a totale vendita asta giudiziaria di €. 321.320,00 arr.

Si fa presente infine che non è possibile ad oggi preventivare il valore dell'importo dovuto per completare i lavori suddetti al fine di regolarizzare la pratica edilizia ed aggiornare quella catastale tale da rendere conforme l'immobile alla normativa vigente in materia.

5. **Quesito 5:** *“ove non suscettibile di utilizzazione, provvedere alla valutazione del bene e a redigere un preventivo spese – di massima – per le minime opere necessarie a ricondurre il bene ad agibilità/abitabilità”*



Al momento per il solo immobile inagibile, ossia quello distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia (MC), Fg. 19, P.Illa 178 – **LOTTO 1** – non è possibile stabilire le opere necessarie per il completo ripristino dello stato di agibilità in quanto non è stato possibile accedere ai locali per le motivazioni sopra riportate e valutare l'entità del danno occorso in seguito agli eventi sismici del 2016 e successivi.

6. **Quesito 6:** *“verificare presso gli uffici competenti se siano state avviate le pratiche per la ricostruzione e sia stato redatto il progetto per la ricostruzione”.*

Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia (MC), Fg. 19, P.Illa 178 – **LOTTO 1** – non risultano ancora avviate pratiche per la ricostruzione, come risulta da istanza per accesso agli atti eseguito personalmente dalla scrivente.

4. CONCLUSIONI

Venivano sottoposti al C.T.U. nel suo incarico affidatole dal G.E. Dott. Jonata Tellarini i sei quesiti sopra riportati del 26/11/2020, “ previo esame della consulenza già in atti e previo nuovo sopralluogo sugli immobili ancora oggetto della procedura”, dalla cui risultanza sopra descritta nel dettaglio per ciascun punto è emerso in sintesi, tra l'altro, che i Lotti oggetto di vendita di asta giudiziaria sono tre (3) e non quattro (4), ovvero LOTTO 1 – LOTTO 2 – LOTTO 4, provvedendo altresì ad aggiornare la stima di LOTTO 2 e LOTTO 4, ai sensi del “quesito 4 del G. Es.”. Si riporta a stralcio quanto emerso dalla risposta quesiti:

4.1. “Stato dei luoghi Lotto 1 – Lotto 2 – Lotto 4” in rif. alla C.T.U. del 16/03/2012

Concludendo, per tutti gli immobili non si sono riscontrati aggravamenti, ad eccezione di quelli del Lotto 1, che è risultato nel complesso, come sopra detto, non accessibile e non agibile e per il quale non risultano avviate pratiche per la ricostruzione.

4.2. “Aggiornamento valore stima per vendita asta giudiziaria di Lotto 2 e Lotto 4”

- **Lotto 2:** *“Capannone industriale con corte sito nel Comune di Esanatoglia (MC), Località Campocuiano s.n.c.”, distinto al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 19, P.Illa 215, Sub. 5-6*



Stima aggiornata al 18/05/2021: Totale vendita asta giudiziaria (p.p. 1/1) **LOTTO 2 = €. 516.263,00**

- **Lotto 4:** "Villetta residenziale bifamiliare con corte sita in Esanatoglia (MC), Località Capriglia s.n.c., distinta al Catasto Fabbricati di Esanatoglia, Fg. 25, P.Illa 142 (ex P.Illa 104), sub. 5-6-7 (p.p. 1/1) con diritti su strada (quota 2/10 p.p.) Fg 25, P.Illa 102 e terreno agricolo (p.p. 1/1) Fg. 25, P.Illa 106

Stima aggiornata al 18/05/2021: Totale vendita asta giudiziaria **LOTTO 4 = €. 321.320,00 arr.**

Si allega alla presente relazione C.T.U. in p.d.f.:

- **Allegato 1** = Documentazione catastale con visura, elaborato planimetrico e planimetrie: Catasto Fabbricati di Esanatoglia Fg. 19, P.Illa 178, sub. 5-6-7; Fg. 19, P.Illa 215, sub. 5-6; Fg. 25, P.Illa 142, sub. 5-6-7; Catasto Terreni di Esanatoglia, Fg. 25, P.Ille 106-102
- **Allegato 2:** Doc. urbanistica del Comune di Esanatoglia: "Ordinanza inagibilità immobile Fg. 19, P.Illa 178"; Scheda di valutazione danno e agibilità post-sisma immobile Fg. 19, P.Illa 215; Certificato di destinazione urbanistica Fg. 25, P.Ille 102-106
- **Allegato 3:** Doc. foto = figura 1 (Lotto 1); figure da 2 a 6 (Lotto 2); figure da 8 a 10 (Lotto 4)

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa sua relazione scritta di n. 25 pagine a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Civitanova Marche, 18/05/2021

Dott. Arch. Teresa Vitali

