

STUDIO TECNICO
ing. ilaria scoppa

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA
n. 160/2019

Che Banca! s.p.a. – Creditore Procedente

Debitore Esecutato

UBICAZIONE IMMOBILI: Via Bruno Buozzi, 47/A
Sarnano (MC)

RELAZIONE D'UFFICIO

IL C.T.U.
(ing. Ilaria Scoppa)

PROGETTAZIONE / CALCOLO / CONSULENZA

62014 corridonia (mc) -via dell'Industria,233- tel. 338/5646513 - part.iva 02047160433

Il Giudice Esecutivo Dott. Jonatha Tellarini con provvedimento del 12 Novembre 2019 nominava la sottoscritta quale CTU relativamente alla procedura esecutiva n. 160/2019 affidandole l'incarico di redigere la relazione di stima dei beni oggetto di esecuzione previo esame della documentazione catastale ed ipotecaria (ovvero della certificazione notarile) prodotta in atti, nonché previo sopralluogo ed ispezione dei beni stessi. La sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento telematicamente il giorno 15 Novembre 2019.

Il Giudice esecutivo concedeva termine per la presentazione della relazione scritta fino al giorno 12 Febbraio 2020.

Da contatti con il Comune di Sarnano, in fase di accesso agli atti amministrativi relativi all'immobile, la scrivente avevo preso atto che lo stesso era stato danneggiato dalla crisi sismica iniziata il 24 Agosto 2016 e risultava inagibile a seguito di sopralluogo da parte della Regione Marche e relative schede FAST e AeDES e oggetto di Ordinanza Sindacale n. 112 del 23/02/2017 che ordinava appunto lo sgombero dell'immobile per ragioni di sicurezza e vietava l'accesso allo stesso fino a quando non fossero state ripristinate le condizioni di inagibilità.

Alla luce di quanto appena descritto, la sottoscritta, in data 10/02/2020, aveva depositato una relazione tecnica d'ufficio, parziale, nella quale aveva chiarito che, trattandosi di immobile inagibile, ricompreso all'interno della zona rossa del centro storico di Sarnano, non era possibile procedere con la stima dell'immobile, fino a quando l'agibilità dell'immobile non fosse stata ripristinata. In quella sede aveva, inoltre, provveduto ad analizzare catastalmente l'immobile per verificarne provenienza e titolarità, nonché analizzare i registri immobiliari acquisiti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dai quali era risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

La perizia parziale presentata in data 10/02/2020 e i relativi allegati, si riporta in Allegato 1 quale parte integrante e sostanziale della presente.

RISPOSTA AI QUESITI

La scrivente CTU al fine di rispondere esaustivamente ai questi proposti dal Giudice ha preliminarmente verificato i documenti catastali e quelli a disposizione in atti al fine di

identificare i beni oggetto della procedura esecutiva n. 69/2014 per la quale il creditore procedente è la CHE BANCA! SPA, che, come indicato nella comunicazione dell'Avv. Irene Brolo del 30/07/2024, ha modificato la ragione sociale in MEDIOBANCA PREMIER SPA, giusto verbale di assemblea straordinaria a rogito del Notaio Marchetti in data 23 ottobre 2023, rep. N. 16310, mentre il debitore esecutato è la Sig.ra

Da quanto emerso dalle visure catastali ed ipotecarie, dalla certificazione notarile in atti, oggetto della presente relazione sono:

- 1- Immobile sito nel Comune di Sarnano (MC) in Via Bruno Buozzi, 47/A, distinto nel N.C.E.U. al foglio 22 – part. 239 – sub 29 – categoria A/4 – classe 2 – Piano 1-2 – consistenza 9 vani – superficie catastale 227.00 mq – totale escluse le aree scoperte 227.00 mq – rendita € 859.90

Si tratta di un immobile a destinazione residenziale che risulta di proprietà di
per l'intera quota (quota 1/1).

Trattandosi di un'unica unità immobiliare, l'oggetto della presente verrà considerato come LOTTO UNICO.

In **Allegato 2** si riporta la documentazione catastale aggiornata alla data di redazione della presente e cioè la visura catastale attuale e la planimetria catastale post intervento di ripristino dei danni derivanti dal sisma 2016, visto che la visura catastale storica e l'estratto di mappa erano già stati trasmessi nella relazione parziale depositata il 10/02/2020, allegata alla presente.

LOTTO UNICO

L'immobile, come sopra indicato, è ubicato nel Comune di Sarnano (MC) in Via Bruno Buozzi, 47/A, distinto nel N.C.E.U. al foglio 22 – part. 239 – sub 29 di proprietà di
per l'intera quota (quota 1/1).

L'immobile risulta libero.

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale facente parte di un edificio costituito da n. 5 unità strutturali denominato "Palazzo Gavasci".

L'immobile, danneggiato e reso inagibile dal sisma 2016 era ricompreso nella zona rossa del Comune di Sarnano, inaccessibile.

Come detto nel paragrafo precedente, **la scrivente, come comunicato in data**

10/02/2020, nella parziale relazione depositata, a quella data non aveva potuto procedere alla stima dei beni in oggetto in quanto impossibilitata ad effettuare qualsiasi accesso all'immobile vista l'inagibilità. Pertanto, la valutazione del più probabile prezzo di mercato doveva essere rimandata al momento in cui fossero state ripristinate le condizioni di agibilità dello stesso.

Monitorando la situazione nel tempo, la scrivente ha preso atto, attraverso contatti con il Comune di Sarnano, in fase di accesso agli atti, che in data 24/03/2021 con protocollo USR n. 35810, Fascicolo: 490.40.10/2021/USR/3269 era stata presentata sul portale dedicato MUDE, la richiesta di contributo per la riparazione dei danni derivante dal sisma 2016 dell'intero immobile, attraverso una SCIA edilizia. La suddetta richiesta era stata presentata dal Sig. **FRANCESCO**, nato a Sarnano il 07/08/1962 e in residenza in Via Dante Alighieri, 20/1 in qualità di amministratore del condominio, registrato presso l'Agenzia delle entrate, al quale era stata conferita delega ad agire per gli interventi sulle parti comuni con delibera dell'assemblea di condominio e procura speciale da parte dei condomini per gli interventi che riguardino le parti di proprietà esclusiva delle singole unità immobiliari, con progetto a firma dell'Ing. **PIRELLA** iscritto all'Ordine degli ingegneri della Provincia di Macerata al n. 410.

Dallo studio della documentazione allegata alla suddetta richiesta, che si riporta in **Allegato 3**, è emerso che gli interventi previsti risultavano molteplici e vengono di seguito descritti:

- interventi sulla struttura dell'intero fabbricato, calibrando gli stessi per raggiungere anche il miglioramento sismico, tale da ricondurre la struttura ad un livello di sicurezza maggiore del 60% rispetto all'azione sismica di progetto, secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche sulle costruzioni (NTC) 2018. L'obiettivo previsto era la riparazione dei danni causati dal sisma e di conferire, anche se localmente, un maggior grado di sicurezza nei confronti delle azioni sismiche evitando rotture fragili ed aumentando la duttilità della struttura;
- interventi finalizzati al ripristino delle finiture connesse all'intervento di rafforzamento;
- interventi relativi all'efficientamento energetico quale la sostituzione degli infissi al fine di adeguare la trasmittanza termica delle chiusure trasparenti ai valori prescritti dalla normativa vigente in materia, la sostituzione di caldaia con una del tipo a condensazione e l'isolamento della copertura.

- Rifacimento degli impianti, idrico, elettrico e riscaldamento di alcune unità immobiliari presenti nel fabbricato e in particolare nell'unità immobiliare oggetto della presente.

Successivamente, con Decreto del Direttore Dell'ufficio Speciale per la Ricostruzione Post Sisma 2016 n. 4712 del 26 Luglio 2021, è stato concesso il contributo economico per la realizzazione degli interventi previsti al fine di ripristinare l'agibilità dell'immobile.

I lavori sono quindi iniziati e proseguiti dal 2021 al 2025 e nel Dicembre 2024 è stata presentata all'USR una variante al progetto inizialmente depositato, che prevedeva unicamente la modifica di alcune partizioni interne alle varie unità immobiliare del fabbricato, che ha interessato anche l'immobile oggetto della presente.

In data 30 Giugno 2025, con protocollo del Comune di Sarnano n. 8753 è stata comunicata la fine lavori della SCIA trasmessa in fase di richiesta di contributo per il ripristino del danno derivante dal sisma 2016.

Successivamente, in data 03/07/2025 e assunta al protocollo del Comune di Sarnano n. 9025/2025, è stata presentata dal Sig. _____ amministratore del condominio, apposita SCIA di agibilità, corredata di tutti gli allegati necessari tra i quali le dichiarazioni di conformità degli impianti e l'attestato di qualificazione energetica, AQE, riguardanti l'immobile oggetto della presente.

Si ricorda che la documentazione reperita presso il Comune di Sarnano relativa alla pratica sisma sopra descritta, è riportata in **Allegato 3**, mentre, per facilitare la lettura, si riporta in **Allegato 4** la documentazione reperita presso il Comune di Sarnano ma relativa alla Segnalazione Certificata di Agibilità con i relativi allegati.

Alla luce della SCIA di agibilità e quindi del ripristino delle condizioni di agibilità dell'immobile, il Comune di Sarnano ha provveduto all'emissione dell'Ordinanza Sindacale n.86 del 22/09/2025, con la quale è stata revocata l'Ordinanza sindacale di inagibilità n. 112 del 23/02/2017 e con la quale è stato consentito l'utilizzo per i proprietari, per gli occupanti a qualunque titolo, nonché per chiunque vi possa accedere. Pertanto, dal 22/09/2025, l'immobile è tornato ad essere agibile quindi ispezionabile nonché utilizzabile. In **Allegato 5** si riporta l'Ordinanza sindacale n. 86 del 22/09/2025.

La scrivente a questo punto, essendo stata ripristinata l'agibilità dell'immobile, avrebbe potuto provvedere al sopralluogo e quindi alla stima dell'immobile in oggetto e portate a compimento l'incarico affidatole. A tal fine la sottoscritta ha, dapprima contattato il tecnico Ing. _____ che seppur disponibile, non aveva le chiavi a disposizione e



quindi successivamente ha contattato sia telefonicamente sia a mezzo pec, l'amministratore di condominio Sig. _____ per concordare una data per il sopralluogo, senza però aver avuto mai riscontro in merito.

Essendo trascorso ulteriore tempo, la sottoscritta ha contattato l'Istituto vendite Giudiziarie, in qualità di delegato alla vendita, nella persona dell'Avv. Francesca Bruneri, per capire se avesse avuto modo di fare il sopralluogo vista l'impossibilità, fino a quel momento, per la scrivente di farlo. Considerato che anche l'Avv. Bruneri, aveva riscontrato le medesime difficoltà nel poter effettuare il sopralluogo, di comune accordo, la stessa, ha provveduto a contattare via mail, in data 10 Novembre 2025, il legale dell'esecutata per fissare, indifferibilmente, la data del sopralluogo al 18 Novembre 2025 alle ore _____ comunicando che eventuali comportamenti ostativi sarebbero stati immediatamente riferiti al Giudice per l'adozione degli opportuni provvedimenti, non esclusa la possibilità di accesso forzato con l'ausilio della forza pubblica e la liberazione dell'immobile ex art 560 c.p.c.

Il sopralluogo è stato effettuato regolarmente il giorno 18 Novembre 2025 alle ore 17:00, alla presenza del dott. _____, incaricato dell'esecutata e dell'Istituto Vendite Giudiziarie, nella persona dell'Avv. Eugenio Buldinis,

A questo punto risulta possibile procedere con la valutazione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile e rispondere ai quesiti proposti dal Giudice al fine di espletare completamente l'incarico affidato.

Descritto l'iter di ricostruzione post sisma al quale è stato sottoposto l'immobile e l'attuale condizione di agibilità dello stesso si ritiene opportuno, procedere con la descrizione dell'unità immobiliare in oggetto, finalizzata alla valutazione del più probabile prezzo di mercato.

Il LOTTO 1 si trova nel Comune di Sarnano, in Via Bruno Buozzi, 47/A, all'interno del centro storico. L'immobile è raggiungibile in automobile, entrando nel centro storico da Borgo Giuseppe Garibaldi, proseguendo su Piazzale Alfonso Lamarmora per poi giungere in Via Bruno Buozzi, 47/A. Scendendo per circa 200 m, il fabbricato, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto della presente, si trova sulla destra per chi scende la strada, con discreta possibilità di parcheggio nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, in oggetto, si sviluppa al piano primo e secondo di un immobile che si sviluppa su sei livelli a partire dal secondo seminterrato fino al piano secondo sottotetto ed è adibito a residenze e studio

professionale.

Si tratta di un edificio costruito su quelle che, in passato, rappresentavano le mura di cinta del Comune di Sarnano. La struttura portante è chiaramente distinta in muratura in pietra per i piani più bassi seminterrati e muratura in mattoni per i piani superiori.

La documentazione fotografica si riporta in **Allegato 6**.

Il fabbricato dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile anche in auto oltre che a piedi, vista la possibilità di accesso ai veicoli nel centro storico. Non è a disposizione un posto auto dedicato ma sono presenti alcuni parcheggi nei pressi del fabbricato. Pedonalmente, all'unità immobiliare in oggetto, si accede pedonalmente da Via Bruno Buozzi, 47/A, entrando nel portone che si trova sulla destra per chi scende sulla Via. Attraversando un atrio piuttosto ampio e tipico degli edifici storici, si sale per due rampe di scale e poi, salendo una ulteriore rampa ed entrando nel portoncino che si trova a destra per chi sale, si accede all'unità immobiliare interessata.

Appena entrati ci si trova di fronte altre due rampe di scale che conducono al piano, sottotetto, dove si sviluppa l'appartamento.

Arrivando al piano, alla destra della scala per chi sale si trova un piccolo corridoio/pianerottolo che conduce, attraverso tre gradini ad un locale tecnico, dotato di infisso e quindi di areazione e illuminazione naturale, dove è posizionata la caldaia.

Proseguendo nell'ispezione dell'appartamento sempre dalla parte destra della scala di accesso per chi sale, si trova una stanza destinata a cucina, dotata di infisso esterno. Da questa stanza, attraverso un'apertura ad arco priva di porta, si accede poi ad un'altra ampia stanza destinata a soggiorno, dove sono presenti due infissi, quindi anch'essa dotata di illuminazione e areazione naturale.

Sulla parete opposta agli infissi, sono presenti due aperture, ugualmente prive di porte, che conducono ad un'altra stanza, la più ampia dell'appartamento, anch'essa destinata a soggiorno, dotata di due infissi esterni, quindi di areazione e illuminazione naturale.

Va aggiunto che si può accedere a questa stanza anche direttamente dalla seconda rampa di scale di ingresso al piano, trovandosi proprio di fronte ad essa, sempre per chi sale la scala di ingresso.

Proseguendo con l'ispezione, attraversando la stanza destinata a soggiorno, appena descritta, si accede, attraverso una apertura anch'essa priva di porta, ad un piccolo corridoio di distribuzione dal quale si accede ad ulteriori due stanze ed un servizio igienico, provvisto di sanitari e doccia.

L'appartamento risulta con finiture di buon livello e non ammobiliato. E' solo emersa la

presenza di materiali derivanti con ogni probabilità dai lavori effettuati e non ancora smaltiti. Lo stato di conservazione risulta ottimo.

Risulta opportuno specificare che durante il sopralluogo non era presente energia elettrica, quindi si sottolinea l'esigenza di verificare con la società di distribuzione per eventuale fornitura e/o allaccio.

Si ritiene opportuno, altresì, precisare che in fase di sopralluogo non è stato possibile reperire il libretto della caldaia e pertanto non è stato possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica.

Al fine di rispondere ai quesiti proposti, la scrivente, come già detto nelle righe precedenti, ha provveduto ad effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Sarnano. Principalmente è stata visionata la pratica di ricostruzione post sisma 2016, innanzitutto perché ultima in ordine di tempo e quindi quella che ha definito lo stato attuale dell'immobile, ma anche perché in seguito alla presentazione della pratica di ricostruzione post sisma 2016, è stata rilasciata l'accettazione da parte dell'USR, il parere favorevole del Comune di Sarnano e la determinazione del Contributo economico da parte dell'USR, garantendo la conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio sia dell'immobile che del progetto di ripristino dei danni derivati dal sisma 2016.

La scrivente, approfondita la documentazione in atti presso il Comune di Sarnano ed effettuato il sopralluogo presso l'immobile ha potuto confermare, anche al termine dei lavori di ripristino dei danni derivati dal sisma, che l'immobile risulta conforme dal punto di vista urbanistico ed edilizio.

Allo stesso modo, alla luce del sopralluogo effettuato e analizzando la planimetria catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate – territorio, si può affermare che l'immobile risulta catastalmente conforme allo stato dei luoghi.

Dal punto di vista urbanistico, immobile si trova all'interno del centro storico del Comune di Sarnano, in zona omogenea A1 – centro storico, nel rispetto dell'artt. 8 e 8.1 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del vigente PRG. Considerato che, come si evince dall'analisi di questi due articoli, nella zona omogenea A1, il suddetto PRG e gli interventi da esso consentiti, si attuano nel rispetto di quanto riportato nel Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente nel Comune di Sarnano, si ritiene opportuno riportare in **Allegato 7**, lo stralcio del PRG e delle NTA ma anche il Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente.

Come già riportato nella parziale perizia depositata il 10/02/2020, che si allega quale parte e sostanziale della presente, la scrivente ha provveduto ad analizzare



catastralmente l'immobile per verificarne provenienza e titolarità. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata – Territorio risulta che il sub 29, mappale 239 del foglio 22 del Comune di Sarnano, oggetto della presente, catastralmente è stato originato dalla fusione dei sub 17 e 18 avvenuta il 11/04/2011. Si ritiene opportuno riportare inoltre che nella fusione è stato inglobato anche il sub 11 che risultava essere una scala comune ai due subalterno 17 e 18.

Il sub 29 risulta di proprietà dell'esecutata

per l'intera quota (1/1) in forza dell'atto stipulato dal Notaio Alessandra Cerreto con sede a Corridonia in data 19/10/2010 – repertorio 27418/9576 con il quale l'esecutata acquista da

i sub 17 e 18 del mappale 239 del fg 22 del Comune di Sarnano.

A sua volta,

era divenuta proprietaria dell'immobile, distinto in catasto al fg. 22 mappale 239 sub 17, con atto stipulato dal notaio Sanangelantoni Sergio con sede a Civitanova Marche (MC) in data 27/06/2007 da - repertorio 14741/4970 e dell'immobile distinto in catasto al fg. 22 mappale 239 sub 18 con atto stipulato dal notaio Sanangelantoni Sergio con sede a Civitanova Marche (MC) in data 27/06/2007 da - repertorio 14741/4970.

La sottoscritta ha provveduto inoltre ad analizzare i registri immobiliari acquisiti presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate dai quali risulta che **l'immobile oggetto della presente relazione è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.**

Le formalità riscontrate erano già state riportate in Allegato 5 alla perizia parziale presentata in data 10/02/2020, che, si ricorda, viene riportata in Allegato 1, quale parte integrante e sostanziale della presente relazione tecnica d'ufficio.

Si procede a questo punto alla valutazione del più probabile prezzo di mercato del LOTTO UNICO.

Si tratta di una unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata nel centro storico del Comune di Sarnano, che si sviluppa al piano primo e secondo di un immobile, denominato "Palazzo Gavasci", costruito su sei livelli a partire dal secondo seminterrato, fino al piano secondo sottotetto ed è adibito, complessivamente a residenze e studio professionale.

Si tratta di un appartamento facente parte di un edificio costruito su quelle che, in passato, rappresentavano le mura di cinta del Comune di Sarnano, con struttura portante,

chiaramente distinta in muratura in pietra per i piani più bassi seminterrati e muratura in mattoni per i piani superiori.

Si tratta, altresì di un'immobile completamente ristrutturato a seguito dei danni derivanti dal sisma 2016, con opere eseguite sulle strutture, con intervento di miglioramento sismico, sia sulle finiture sugli impianti, realizzati ex novo e dal punto di vista dell'efficientamento energetico, con la sostituzione degli infissi e della caldaia con una nuova a condensazione.

Considerando quanto emerso sul posto, la posizione, le dimensioni, l'accesso, lo stato di conservazione, le finiture, gli impianti presenti e quelli assenti (impianto di raffrescamento), l'assenza del posto auto e/o garage, la sottoscritta, sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare, di ricerche di mercato tramite agenzie, colleghi e internet, ritiene che il prezzo di mercato idoneo per il LOTTO UNICO sia pari a 1000 €/mq. Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale dell'abitazione, che risultano complessivamente pari a 230.00 mq considerando le scale, esclusive, di accesso all'appartamento e l'intero sviluppo dello stesso.

LOTTO UNICO:

Superficie = 230.00 mq (rapporto mercantile) = 230.00 mq

La superficie commerciale complessiva risulta quindi pari a 230.00 mq.

Quindi il valore del prezzo di mercato del LOTTO UNICO risulta pari a:

VALORE DI MERCATO: 230.00 mq x 1000 €/mq = 230.000,00 €

IL C.T.U.

(Ing. Ilaria Scoppa)

Allegato 1:

- Relazione tecnica d'ufficio parziale depositata in data 10/02/2020 con Allegati.

Allegato 2:

- Documentazione catastale aggiornata post intervento di ripristino danni sisma 2016

Allegato 3:

- Documentazione reperita presso il Comune di Sarnano relativa alla pratica di ripristino danni sisma (Variante 2)

Allegato 4:

- Documentazione reperita presso il Comune di Sarnano relativa alla SCAGI (Segnalazione certificata di Agibilità) con allegati

Allegato 5:

- Ordinanza sindacale n. 86 del 22/09/2025

Allegato 6:

- Documentazione fotografica

Allegato 7:

- Stralcio P.R.G. e N.T.A.

- Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Sarnano

