

Spett.le
PRISMA SPV S.R.L.
e per essa
doValue S.p.A.

Ill.mo Avv.
Gaetano BIOCCA

Oggetto: perizia CTU procedimento RGE n. 7/2025 – risposta alle osservazioni del 20.01.2026

Il sottoscritto geom. Fabio Mazza (cod. fisc. MZZFBA65B04D042J), nominato CTU nel procedimento in oggetto, in seguito alle osservazioni alla perizia depositata in data 17.12.25, ricevute da

inviare allo scrivente con p.e.c del 20.01.2026, precisa quanto segue:
premesso che le condizioni dell'immobile e delle suppellettili presenti non consentono una misurazione diretta, lo scrivente si è avvalso delle planimetrie catastali, applicando i parametri stabiliti dall'allegato C del DPR del 23 Marzo 1988 n° 188.

- **La valutazione è stata parametrizzata alle seguenti consistenze catastali:**

<u>superficie lorda</u>	<u>coefficiente di merito</u>	<u>superficie commerciale</u>
mq 112,00 di cui:		
mq 80,50 di vani principali		
e accessori diretti	100%	mq 80,50
mq 31,00 di vani accessori		
indiretti non comunicanti	25%	mq 7,75
mq 23 di corte ad uso esclusivo	10%	<u>mq 2,30</u>
totale		mq 90,55

parametri di valutazione:

1. Codice delle Valutazioni Immobiliari
2. quotazione di abitazioni di qualità inferiore alla media della zona – valore medio/basso

valore di riferimento € 420,00/mq -10% piano: rialzato
-10% stato di conservazione: da ristrutturare
-15% età dell'edificio: oltre 40 anni
-5% riscaldamento: assente
-5% luminosità: poco luminoso

valore ponderato € 260,97/mq x mq 90,55 totale € ~~23.630,83~~
arrotondato a € 23.500,00

Spese per sgombero e smaltimento suppellettili interne inutilizzabili - 5.000,00

Spese per la regolarizzazione delle difformità (capitolo 8) - 3.500,00

Valore € 15.000,00



- **Epoca di costruzione dell'immobile: capitolo 1**

Dalle indagini effettuate, dalla tipologia di esecuzione e dai materiali da costruzione utilizzati, si ribadisce che la probabile costruzione dello stabile risale ai primi anni del 1900.

- **Sezione Pratiche edilizie; capitolo 8.4**

"rustico a SAN SEVERINO MARCHE Loc. Piane Aia - Sant'Elena, frazione Sant'Elena per la quota di 1/1 di piena proprietà immobile strutturalmente aggregato ad altra proprietà, in posizione rialzata rispetto alla viabilità pubblica, esternamente rifinito sommariamente nel 2000 con nuova tinteggiatura e sistemazione approssimativa del solo manto di copertura, internamente in totale stato di abbandono, privo di allaccio alle utenze. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,10/2,40. Identificazione catastale: foglio 105 particella 160 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 242,73 Euro, indirizzo catastale: località Sant'Elena 9, piano: T - 1, intestato a derivante da compravendita. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1900, ristrutturato nel 2000."

Si precisa ulteriormente che trattasi di immobile interessato esclusivamente dalla pratica reperita all'archivio comunale di San Severino Marche MC e riportata in atti, in stato precario dal punto di vista strutturale e delle dotazioni, nonostante gli interventi sommari al manto di copertura ed alla raccolta delle acque provenienti dalla stessa (ripristino del manto in coppi, nuove grondaie e pluviali) ed alla tinteggiatura delle facciate sud/est, realizzate a seguito della citata aut. n. 363/2000, i cui ulteriori interventi previsti nella stessa (variazione alle aperture ai prospetti sud/est) non sono stati realizzati, ad eccezione della difformità segnalata nel prospetto sud del locale ripostiglio addossato all'UI (capitolo 8.1).

Comunica infine la piena disponibilità a presenziare all'udienza per rendere ulteriori chiarimenti che dovessero rendersi necessari.

In fede.

Macerata, 21.01.2026

Il C.T.U.
geom. Fabio Mazza

