



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

175/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

Avv. Paolo Ponzelli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Antonella Mercorelli

CF:MRCNNL83R46L191X

con studio in TOLENTINO (MC) Via Guglielmo Oberdan, 5

telefono: 0733972337

fax: 0733972337

email: antonellamercorelli@gmail.com

PEC: antonella.mercorelli@geopec.it

tecnico incaricato: Antonella Mercorelli

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 175/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **ABITAZIONE CIELO-TERRA** a PIEVE TORINA località Piecollina 12, della superficie commerciale di **190,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (.

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un'**ABITAZIONE cielo-terra** disposta su due livelli, attualmente inagibile causa danni dal sisma del 2016 e successive scosse, ubicata nel Comune di Pieve Torina (MC), località Piecollina n. 12. L'immobile trovasi ubicato nel Comune di Pieve Torina, in località Piecollina n. 12 e sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 170 mq (di cui 110 mq utili) oltre corte esclusiva di mq 139 circa. L'immobile è composto al piano terra da una cucina, soggiorno con camino, ripostiglio e corte esclusiva in parte pavimentata. Al piano primo trovasi ubicata la zona notte composta da n. 3 camere da letto ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,56 (h media). Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: località Piecollina snc, piano: T-1, intestato a I , nata in Romania (EE) il lerivante da Variazione del 17/03/2008 Pratica n. MC0044608 in atti dal 17/03/2008 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 3096.1/2008)
Coerenze: Confini: strada, part. 62 (, , part. 227 (prop. part. 226 (prop -), part. 67 (prop. i), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,85 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.000,00
Data della valutazione:	15/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La sottoscritta C.T. U. ha comunicato alle parti, a mezzo PEC e raccomandata A/R, secondo le norme, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 05/12/2024 alle ore 9:45. Presente al sopralluogo, oltre alla sottoscritta CTU, il custode nominato, avv. Paolo Ponzelli. Assente l'esecutata causa irrintracciabilità. La sig.ra risulta cancellata per irreperibilità al censimento dall'ufficio anagrafe del Comune di Pieve Torina dal 09-08-2013.

In data 07/01/2025 la sottoscritta ha effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino al fine di verificare la presenza di atti di locazione attivi che coinvolgessero l'immobile oggetto della presente esecuzione. A seguito di tale ricerca, si certifica che, alla data della verifica, il fabbricato in oggetto NON risulta gravato da contratti di locazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/11/2010 a firma di Notaio con sede in Camerino ai nn. 30194/11141 Rep. di repertorio, iscritta il 26/11/2010 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 3719 RP e 17016 RG, a favore di con sede in Jesi (AN), contro C.F.: derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 71.192,00€.

Importo capitale: 36.595,56 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

Debitore non datore:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/11/2023 a firma di Ufficiale giudiziario UNEP c/o il tribunale di Macerata ai nn. 3121 Rep. di repertorio, trascritta il 29/11/2023 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 13201 RP e 17431 RG, a favore di Grog Spv S.r.l. con sede in Conegliano (Tv), contro

..... ivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Comune di Pieve Torina Foglio 25 particella 63 sub 2

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il sottoscritto [nome] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di Notaio [nome] ai nn. 2854/1477 Rep. di repertorio, trascritto il 29/07/2008 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7810 RP e 12208RG.

La sig.ra [nome] possiede una porzione di fabbricato, costituita da un'abitazione su due livelli con annessa piccola corte esclusiva pertinenziale, identificata al NCEU al Foglio 25 part. 63 sub. 2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

a C.F.: [nome]
C.F.:L [nome] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 14/03/1996 fino al 01/07/2008), con atto stipulato il 14/03/1996 a firma di [nome] ai nn. 51736 Rep di repertorio, trascritto il 16/03/1996 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1982 RP e 2817 RG.

I sig.ri [nome] e [nome] possiedono un fabbricato da cielo a terra sito nel Comune di Pieve Torina identificato catastalmente al N.C.E.U. al Foglio 25 part. 63 sub 1 cat. A/6 con annessa corte esclusiva riportata al catasto rustico al f. 25 part. 63 sub 2, 66 e 214 della superficie complessiva di 130 mq.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultando possibile l'eventuale vendita all'incanto, ai sensi dell'articolo 567 del codice di procedura civile, ed alle disposizioni di legge successive, (ivi compresa la L. n. 47/85, art. 40, comma 4° e 5°, modificato e sostituito dall'art. 7, comma 2° del DL n. 2 del 12/01/88, convertito nella L.68/88), successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **14/88**, intestata a **t** per lavori di Ristrutturazione fabbricato esistente ad uso civile abitazione, presentata il 02/02/1988 con il n. 292 prot. di protocollo, rilasciata il 28/06/1988 con il n. 292 prot. di protocollo, agibilità del 11/05/1999 con il n. 2347 prot. di protocollo. Nota sull'agibilità: la richiesta del certificato di abitabilità (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n.ro 425) è stata presentata in data 11/05/1999. All'interno di tale richiesta viene indicato che oltre alla concessione edilizia n. 14/88 per la ristrutturazione dell'edificio in oggetto è stata presentata la D.I.A. prot. 963 del 23/03/1996. L'ufficio tecnico comunale con nota dell'11/01/2025 (vedi allegato n.7) comunica al CTU che tale Denuncia di Inizio Attività ricade nelle annualità di cui alla dichiarazione di smarrimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico allegata e pertanto non è stato possibile reperirla. Si fa presente altresì che a seguito delle eventi sismici dell'Agosto 2016 e successive scosse l'IMMOBILE IN OGGETTO è RISULTATO INAGIBILE (giusta ordinanza sindacale n. 1019/F prot. 8882 del 04/10/2017)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa distribuzione degli spazi interni: 1. Nella zona ingresso non sono presenti i divisori che avrebbero dovuto creare i tre ambienti indicati nel progetto: ingresso, wc e ripostiglio ma bensì vi è un unico ambiente adibito a cucina; 2. Al piano primo non risulta presente una porzione di muratura della camera più ad est in corrispondenza della fine della rampa della scala. (normativa di riferimento: Art. 34 comma 2/ter e 36 del DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri minimi presunti per la redazione di una sanatoria edilizia (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria etc. necessari al rilascio del titolo, oltre iva e cap come per legge): €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg minimo.

NOTA BENE: il giudizio di conformità indicato si basa esclusivamente sulla visione dell'unica pratica edilizia reperita, risalente al 1988, poiché quella del 1996 è andata perduta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni: viene indicata in planimetria, ma sul posto non risulta presente, una porzione del muro che avrebbe dovuto dividere la camera più ad est con la fine della rampa di scala di collegamento tra il piano terra e primo. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario presunto per la realizzazione della variazione catastale (sono esclusi iva e cap come per legge oltre oneri catastali): €500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PIEVE TORINA LOCALITÀ PIECOLLINA 12

ABITAZIONE CIELO-TERRA

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE CIELO-TERRA a PIEVE TORINA località Piecollina 12, della superficie commerciale di **190,85** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un'**ABITAZIONE cielo-terra** disposta su due livelli, attualmente inagibile causa danni dal sisma del 2016 e successive scosse, ubicata nel Comune di Pieve Torina (MC), località Piecollina n. 12. L'immobile trovasi ubicato nel Comune di Pieve Torina, in località Piecollina n. 12 e sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 170 mq (di cui 110 mq utili) oltre corte esclusiva di mq 139 circa. L'immobile è composto al piano terra da una cucina, soggiorno con camino, ripostiglio e corte esclusiva in parte pavimentata. Al piano primo trovasi ubicata la zona notte composta da n. 3 camere da letto ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,56 (h media). Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: località Piecollina snc, piano: T-1, intestato a I. a, nata in Romania (EE) il derivante da Variazione del 17/03/2008 Pratica n. MC0044608 in atti dal 17/03/2008 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 3096.1/2008)
Coerenze: Confini: strada, part. 62 (prop. BCNC), part. 227 (.....), part. 226 , part. 67 (.....), salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1996.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Camerino, Comune di Visso, Comune di Ussita, Comune di Frontignano), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dalla lettura degli atti di compravendita l'immobile risulta essere stato realizzato prima dell'anno 1967. Si tratta di una porzione di edificio cielo-terra in linea che si sviluppa su due livelli (piano terra e primo), facente parte di un aggregato edilizio del nucleo abitativo della frazione denominata Piccollina del Comune di Pieve Torina, distante circa 4 km dal centro, in una zona completamente agricola (vedi foto nn. 1,2,5,6,7). L'edificio in questione risulta essere in aderenza ad altre costruzioni su gran parte della parete sud e lungo tutta la parete est. Il Comune di Pieve Torina è uno di quei territori che hanno subito gravi danni a seguito degli eventi sismici dell'agosto 2016 e delle successive scosse. Durante il sopralluogo, si è evinto che tutti gli edifici comprendenti il nucleo dell'intero centro della frazione Piccollina risultano essere stati gravemente danneggiati, compreso



quello oggetto della presente esecuzione.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solaio di piano in laterocemento e copertura del tipo a due falde. I fronti esterni presentano muratura mista di forma regolare. Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio contiguo a sud è crollato a seguito degli eventi calamitosi. Tale crollo ha comportato anche il danneggiamento grave della porzione di muratura in comunione tra i due edifici (vedi foto nn. 1 e 2). Anche il resto della muratura perimetrale presenta varie lesioni, molte delle quali passanti. Dalla lettura delle licenze edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, si evince che l'immobile era stato ristrutturato nell'anno 1988 e successivamente nell'anno 1996, come testimoniato dalla domanda di agibilità del 11/05/1999 presentata dagli allora proprietari.

L'accesso all'immobile avviene dal prospetto sud attraversando un portoncino in legno, trovato semiaperto durante le operazioni di sopralluogo (vedi foto nn. 1 e 2). Dallo stesso si accede ad una zona cucina, dove risulta installato il vecchio angolo cottura (vedi foto n. 10). Da questa si accede alla zona soggiorno, dotata di camino (vedi foto nn. 11,12,13), e dalla quale è possibile entrare in un ripostiglio ove era installato il generatore termico (caldaia), di cui sono rimaste le sole tubazioni (vedi foto n. 14). Dal soggiorno è possibile accedere alla corte esclusiva di circa 139 mq, ubicata sul fronte est, che risulta in parte pavimentata ed in parte con soprassuolo di tipo erboso con la presenza di varie piante infestanti cresciute per incuria (vedi foto nn. 5,6,7,8,9). Nella porzione pavimentata è stato installato un barbecue prefabbricato (vedi foto n.9). Internamente, tutto il piano terra presenta gravi lesioni su tutta la muratura perimetrale (vedi foto 10,11,12,13). Nel soggiorno è presente la scala che collega il piano terra con il primo (vedi foto n. 15). Al piano primo vi è la zona notte composta da 3 camere da letto di modeste dimensioni ed un bagno. Il servizio igienico presenta le pareti piastrellate ed è fornito di normali dotazioni sanitarie in porcellana quali vaso, bidet, lavabo e doccia (vedi foto nn. 18 e 19).

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastelle in monocottura di colore bianco. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile.

Nel complesso, l'abitazione risulta strutturalmente compromessa, con un grave rischio per la sicurezza degli occupanti a causa del danneggiamento generalizzato della struttura portante e della perdita di stabilità.

Per quanto riguarda la certificazione A.P.E. la stessa NON viene allegata in quanto l'edificio così come riscontrato risulta esente ai sensi dell'art. 3, comma 3, del D.Lgs. 192/2005 e dall'appendice A del D.M. 26/06/2015. Nello specifico non è obbligatorio predisporre il certificato per: fabbricati **dichiarti INAGIBILI** o collabenti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. Oscuranti esterni: persiane in legno in cattivo stato di manutenzione

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in monocottura, formato 33 x 33 cm

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: termoautonomo i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: nessuna. Dal sopralluogo si è evinto che la caldaia risulta essere stata portata via/rubata

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

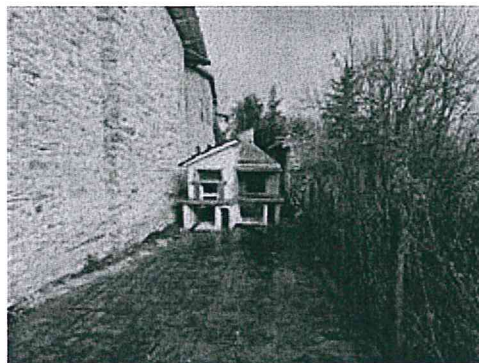
idrico: sottotraccia con alimentazione in acquadotto comunale conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della costruzione

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	85,00	x	100 %	=	85,00
Abitazione piano primo	85,00	x	100 %	=	85,00
Corte esclusiva	139,00	x	15 %	=	20,85
Totale:	309,00				190,85





DEFINIZIONI:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 600,00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo civile - stato conservativo NORMALE

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 400.00

Note: Tipologia: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile in oggetto non è attualmente utilizzabile per il suo scopo originario a causa delle gravi problematiche strutturali riscontrate. Il valore di mercato attuale riflette la necessità di interventi di ristrutturazione e ripristino, i quali comportano un significativo impegno economico. Durante l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale si è riscontrato che l'edificio in questione è stato sopralluogato esclusivamente in maniera speditizia nell'anno 2016 dal personale tecnico del Dipartimento di Protezione Civile al fine di svolgere specifiche verifiche sugli immobili privati e pubblici per rilevare l'agibilità sintetica dei medesimi immobili redigendo apposita scheda FAST, che viene allegata alla presente, e dalla quale risulta l'inagibilità dell'immobile. A seguito di tale risultato è stata emessa l'ordinanza sindacale n. 1019/F del 04/10/2017 indicante l'INAGIBILITA' dell'immobile e nella quale si suggeriva alla proprietaria di procedere ad incaricare un tecnico professionista di fiducia per redigere tutti gli altri atti necessari al fine di poter accedere ai fondi pubblici per la ristrutturazione dell'immobile (redazione scheda Aedes, presentazione progetto etc.).

Come già indicato la sig.ra isulta irreperibile e cancellata dall'anagrafe del Comune di Pieve Torina dall'anno 2013. Presso gli uffici comunali non risultano presentati ulteriori atti necessari per la ricostruzione dell'immobile attraverso i fondi per la ricostruzione. La sottoscritta CTU ha anche contattato l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Regione Marche per richiedere la presenza di eventuale documentazione tecnica inerente la richiesta di contributo per la ristrutturazione dell'immobile. In data 15/01/2025 l'USR comunica al CTU che viene comunicato che non risultano depositati altri atti successivi al sopralluogo effettuato dalla squadra SF40 in data 11/11/2016 (Scheda FAST n. 039), così come non risultano conseguentemente domande di manifestazioni di volontà ovvero progetti di riparazione danni (si veda l'allegato n. 8) .

Anche se l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione ha comunicato che le domande di contributo per la riparazione dei danni possono essere presentate entro il 31 dicembre 2025, permangono numerose incertezze riguardo alla reale possibilità di accesso a tali contributi. Una delle principali problematiche riguarda il fatto che non è ancora chiaro quando l'immobile verrà acquisito, e, ancor più rilevante, se al momento dell'acquisto saranno ancora disponibili fondi per il finanziamento. Inoltre, c'è il rischio che, se non verranno effettuati tempestivamente tutti i rilievi, valutazione del danno o altre documentazioni preliminari necessarie per una corretta progettazione, non si rientri nei tempi previsti per la presentazione delle domande, rendendo incerta la possibilità di ottenere il contributo necessario per la riparazione. Pertanto, a titolo cautelativo, la sottoscritta CTU ritiene opportuno procedere alla stima del valore dell'immobile escludendo la possibilità di accedere a finanziamenti pubblici per la riparazione dei danni, in quanto non vi è certezza sulla disponibilità di fondi e sui tempi di attuazione delle misure di sostegno etc..

Come indicato nella sezione "Criteri e fonte di informazione" per la gravità dei danni riscontrati sull'immobile durante il sopralluogo, a titolo cautelativo, verrà calcolato un costo medio per la ristrutturazione dello stesso pari a 2.000€/mq. Per la ristrutturazione dei 170 mq dell'immobile sarebbero quindi necessari oltre 300.000,00 €.

Andando ad utilizzare il metodo di stima del costo di ricostruzione e calcolando così la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito (reso nuovamente agibile) ed i costi necessari per la sua realizzazione la

differenza verrà in negativo dato il minor valore di mercato del bene a lavori ultimati. Date le quotazioni OMI riportate sopra, il valore finale dell'immobile reso agibile sarebbe pari a: 190,85 mq x 400,00 €/mq (media dei valori) = circa 76.340,00 €.

In questo particolare caso, rilevato che i costi da sostenere per l'esecuzione degli interventi necessari al ripristino dell'agibilità non sono coperti da contributo sisma, o perlomeno solo in parte, per il calcolo del valore di mercato all'attualità dell'immobile verrà calcolato il valore dell'area di sedime dello stesso calcolato come il 20% del valore calcolato dell'edificio ristrutturato pertanto si avrà: $76.340,00 \times 20\% = 15.268,00$ arrotondato a 15.000,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 15.000,00
---	--------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 15.000,00
--	--------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come già indicato nei paragrafi precedenti l'immobile oggetto di esecuzione risulta **INAGIBILE** a seguito degli eventi tellurici dell'Agosto 2016 e successive scosse (giusta ordinanza sindacale di



inagibilità n. 1019/F del 04/10/2017).

Per quanto riguarda la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, essendo lo stesso danneggiato gravemente dal sisma, la scrivente non ha ritenuto corretto procedere alla stima con procedimento estimativo per confronto diretto, non esistendo ovviamente una casistica sufficientemente ampia e probante di compravendite di edifici simili sia per caratteristiche e dimensioni e sia per i danni riscontrati.

Per determinare il valore attuale del bene nelle condizioni riscontrate si è scelto di procedere attraverso il **metodo indiretto orientato al valore del costo di ricostruzione opportunamente deprezzato.**

Il procedimento utilizzato è basato sulla stima indiretta, dove il valore dell'immobile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito (reso nuovamente agibile) ed i costi necessari per la sua realizzazione.

Per stilare un calcolo corretto di tutti i costi necessari per il ripristino delle condizioni di agibilità dell'immobile, si dovrebbe redigere una completa ed approfondita analisi dell'intero comparto strutturale attraverso indagini geologiche, prove sui materiali e redazione di un progetto strutturale. Non essendo la Sottoscritta in possesso del progetto di ristrutturazione dell'immobile, si determinerà un importo di massima dei lavori di ripristino attraverso l'utilizzo di un costo medio che varia dai 1200 ai 2500 €/mq. Tali importi sono basati su stime medie comunemente indicate da fonti di settore e professionisti del settore edilizio (associazioni professionali come ANCE, report di aziende di costruzione, dati da piattaforme di calcolo dei costi per la ristrutturazione) e vengono indicati per lavori di ristrutturazione pesante (interventi strutturali rilevanti, sostituzione di impianti tecnologici, consolidamento antisismico etc).

Data la gravità dei danni riscontrati sull'immobile durante il sopralluogo, a titolo cautelativo, verrà calcolato un costo medio per la ristrutturazione dello stesso pari a 2.000€/mq.

Per quanto riguarda il calcolo del valore di mercato degli immobili all'attualità, considerato in condizioni di normale agibilità in uno stato conservativo buono, verrà utilizzato il metodo del confronto utilizzando i dati reperiti dai vari Osservatori del Mercato Immobiliare (i quali risultano aggiornati fino al primo semestre del 2024) e da operatori tecnici del settore (agenzie immobiliari, siti internet di annunci immobiliari etc.).

METODO DI MISURA:

Il metodo di misura delle superfici indicate si riferisce alla "superficie catastale" così come definita dall'allegato C al D.P.R. 138 del 23 marzo 1998, in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, e la Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1 gennaio 2011 dalla UNI EN 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è eseguito a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce.

La valutazione espressa per gli immobili urbani è riferita al loro stato attuale ed è comprensiva dei diritti sulla corte e sui vari accessori comuni o esclusivi alle varie unità immobiliari presenti.

L'ingombro del vano scala, ove esistente e comune a più unità immobiliari, viene defalcato dal conteggio mentre la scala interna dell'unità principale sarà computata una sola volta nella sua proiezione.

Si specifica che tutte le costruzioni che risultano realizzate abusivamente non verranno conteggiate nel calcolo della superficie totale degli immobili in quanto il loro valore non compensa le spese necessarie per una loro regolarizzazione urbanistica e catastale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Pieve Torina, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Pubblicazioni del settore, siti internet di annunci immobiliari



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ABITAZIONE CIELO-TERRA	190,85	0,00	15.000,00	15.000,00
				15.000,00 €	15.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.000,00**

data 15/01/2025

il tecnico incaricato
Antonella Mercorelli



