TRIBUNALE DI MACERATA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 103/2024 R.G.E. promossa da:

contro

Deposito elaborato integrativo alla perizia
Riscontro alle osservazioni di [redacted] A., mandataria di [redacted]

1) ***OSSERVAZIONI: Lotti 1 e 2: immobili in CASTELRAIMONDO foglio 25 particella 85 subb. 10 + 11***
Edilizia: dalla lettura della cronologia dei titoli abitativi si rileva soltanto un 2 errore di battitura nel paragrafo relativo all'Agibilità: Agibilità N. 3807/08 e successive varianti, presentata il 09/01/2007 con il n. 285 di protocollo rilasciata il 18/03/2008 con il n. 3807 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a PdC 15297 del 22/12/2024 PdC del 5857/06 del 10/05/2006 Sanatoria 18 del 05/03/2008 Sanatoria 19 del 05/03/2008. Con riferimento al Lotto 11, l'Ufficio Tecnico di [redacted] rileva che la valutazione è stata espressa per un appartamento, con la precisazione che lo stesso è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico, termico), i quali risultano funzionanti e conformi alla normativa vigente. Allo stato attuale, tuttavia, l'unità viene utilizzata come locale archivio e dalle foto non è possibile capire se siano presenti, ad esempio, gli scarichi per la predisposizione di un angolo cottura. Si chiede dunque al CTU di chiarire se siano presenti o meno tutti gli impianti necessari alla fruibilità secondo la destinazione originariamente prevista.

RISPOSTA

In data 24/03/2025 e in data 19/09/2025, la sottoscritta ha effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente perizia. Sebbene l'unità risulti formalmente classificata come appartamento, al momento della visita essa risultava adibita ad uso archivio, con la presenza di numerose scaffalature lungo le pareti contenenti faldoni e documentazione cartacea, che limitavano la visibilità e l'accessibilità ad alcune porzioni dei locali. Le suddette scaffalature sono ancorate al muro e non possono essere rimosse o spostate facilmente.

È stato possibile verificare direttamente la presenza del bagno, completo di tutti i sanitari, nonché dei radiatori, dell'impianto di illuminazione e del condizionatore. All'interno del locale è inoltre presente una caldaia. Non è stato invece possibile accertare visivamente la presenza dello scarico per un eventuale angolo cottura.

Pur essendo presente il certificato di agibilità, si ricorda che, con nota prot. n. 5300 del 02/05/2025, l'Ufficio Tecnico comunale ha fornito riscontro formale, trasmettendo la documentazione disponibile agli atti. Nella medesima comunicazione si dava atto che non è stato possibile reperire in archivio le pratiche di sanatoria n. 18 e n. 19 del 2008, sebbene le stesse risultino citate nel certificato di agibilità rilasciato con prot. n. 3807 del 18/03/2008. L'assenza di tali documenti e delle relative planimetrie ha impedito di individuare con precisione, in sede di sopralluogo, il punto esatto in cui era stata originariamente progettata la cucina.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Considerazioni economiche

In considerazione dell'impossibilità di accertare visivamente la presenza dello scarico cucina, si ritiene opportuno adottare un criterio prudenziale, applicando una decurtazione forfettaria pari all'1% del valore di mercato dell'immobile che tiene conto dei potenziali costi di verifica e di un eventuale intervento di adeguamento impiantistico, nonché della minore commerciabilità derivante dall'incertezza sulla presenza dello scarico della cucina.

Tipo di valore	Valore originario	Decurtazione 1%	Valore rettificato
Valore di mercato	€198.900,00	€1.989,00	€196.911,00
Valore di vendita giudiziaria	€179.010,00		€177.219,90

Pertanto, tenuto conto della considerazione sopra esposta,

il **Valore di Mercato rettificato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a: €196.911,00

il **Valore di vendita giudiziaria rettificato** risulta pari a: €177.219,90

2) OSSERVAZIONI: Lotti 7, 8, 9: immobili in CAMERINO foglio 47 particella 453 subb. 6 + 9 +19
Dalla lettura della cronologia dei titoli abitativi non si rilevano anomalie, emerge la seguente dicitura: Ricostruzione Marche-USR N. 2364 del 17/05/2022.
Codice fascicolo: 490.40.10/2021/USR/4155 LAVORI IN ESECUZIONE
Descrizione dell'immobile e del contesto edilizio L'immobile in questione è attualmente soggetto a interventi di ricostruzione a seguito dei devastanti terremoti che hanno colpito il Centro Italia nel 2016. Questo processo di ricostruzione è gestito attraverso l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione delle Marche (USR Marche), ente istituito per sovrintendere e coordinare il ripristino 3 nelle aree colpite.
Intervento n° 11043007000015295820 21
Pratica protocollo n° 131317 del 13/11/2021- Ordinanza 100
Istruttore USR PAGNANELLI A[illegible]IO- Progettista C
Stato avanzamento lavori:
Codice fascicolo: 490.40.10/2021/USR/4155:
Decreto di concessione Decreto num 2364 del 17/05/2022; Decreto autorizzazione Sal 0 Dec. N°1933 del 15/06/2022; Decreto autorizzazione Sal 20% Dec. N° 1966 del 16/08/2023; Decreto autorizzazione Sal 40% Dec. N° 125 del 18/01/2024; Decreto autorizzazione Sal 70% Dec. N° 2557 del 16/09/2024;
Vista la delicatezza dell'argomento trattato (ricostruzione per sisma 2016) si chiede al CTU di chiarire quali siano i lavori per i quali è stata presentata la pratica indicata, se questi lavori riguardino anche le unità in esame e i costi siano da ripartire su tutte le unità del complesso. Si chiede inoltre al CTU di voler dare indicazioni più precise in merito alle spese ancora da sostenere.

RISPOSTA

La sottoscritta, a seguito delle osservazioni presentate, ha approfondito la tematica riferita agli interventi di ricostruzione eseguiti nell'ambito del processo di ricostruzione gestito dall'Ufficio Speciale per la Ricostruzione delle Marche (USR Marche), ente preposto al coordinamento e alla supervisione delle opere di ripristino nei territori colpiti dal sisma.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

La sottoscritta ha contattato telefonicamente e per mail il progettista Ir ni, il quale ha riferito che gli interventi di ricostruzione risultano conclusi (successivamente al deposito della mia perizia, i lavori sono stati portati a termine e risultano ad oggi completati) mentre la relativa contabilità finale è attualmente in fase di lavorazione.

Si evidenzia che, in conformità a quanto opportunamente segnalato dall'U[illegible]s, e considerata la complessità e delicatezza del contesto, nonché l'attuale fase di sviluppo dell'iter amministrativo, la sottoscritta ritiene non opportuno riportare nella perizia cifre economiche che, allo stato attuale, risulterebbero fuorvianti. Come confermato anche dal tecnico incaricato, il costo del contributo è destinato a subire un incremento, motivo per cui non sussistono ad oggi certezze in merito all'importo definitivo.

Si precisa, infine, che il valore stimato dell'immobile è stato già ridotto in considerazione della situazione sopra descritta.

Al fine di fornire un quadro più chiaro all[illegible] allega

-il verbale di condominio,

-allegato unico al decreto di concessione

-concessione contributi

-decreto concessioni contributi

3) ***OSSERVAZIONI: Lotti 10, 27, 28: immobili in CAMERINO foglio 35 particella 566 subb. 57, 132, 145***

Con riferimento ai suddetti mappali il CTU rappresenta le seguenti difformità:

• Sub 57: Attualmente il sub 57 risulta un unico ambiente con il sub 145; non sono state realizzate le tramezzature divisorie = difformità catastale con necessità di ripristino (realizzazione del setto divisorio tra il sub 57 e il sub 145: € 2.000,00), che si propone quale intervento meno oneroso della regolarizzazione.

• Sub 132: L'immobile in oggetto presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie depositate. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di superficie appartenente al subalterno 145 di circa 56 mq, che ad oggi non risulta formalmente fusa né dal punto di vista catastale né urbanistico. La situazione attuale non è quindi conforme né sotto il profilo edilizio né catastale = indicata difformità edilizia con necessità di ripristino (si propone realizzazione di una parete tra il sub 132 e il sub 145: € 1.000,00), meno oneroso della regolarizzazione.

• Sub 145: L'immobile presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145 (oggetto di stima) al subalterno 132 (negozio). Allo stato attuale, tale fusione non risulta formalizzata né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico. Si evidenzia, inoltre, l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno 57 = indicata difformità catastale con necessità di ripristino (si propone chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145; realizzazione di un setto divisorio tra il sub 145 e 57; demolizione del setto che divide il sub 145 in due porzioni: €.3.500,00), meno oneroso della regolarizzazione.

Inoltre, dalla lettura della perizia non sarebbe chiaro l'uso licenziato a livello edilizio del sub 57 (commerciale), per tale ragione l'esponente chiede che il CTU ***integri l'elaborato precisando*** *i seguenti aspetti:*

presumendo che la planimetria catastale in atti corrisponda all'ultimo titolo edilizio, per tutti i sub dovrebbe essere indicata la difformità sia sotto il profilo edilizio che catastale;

il costo della realizzazione del tramezzo tra sub 57 e sub 145 dovrebbe essere considerato una sola volta e ripartito sulle due unità immobiliari, che quindi dovrebbero avere lo stesso importo in detrazione;

➢ sub 57 = la perizia dovrebbe riportare in modo più chiaro per i potenziali interessati quale sia l'uso licenziato;

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

RISPOSTA

Si precisa che la sottoscritta, nella perizia di stima, ha considerato i costi di regolarizzazione riferiti a ciascun lotto per intero, senza suddividerli tra le unità contigue, pur trattandosi di interventi che andrebbero ripartiti tra i subalterni interessati. Tale scelta è motivata dalla necessità di attribuire l'onere per intero al lotto oggetto di vendita, poiché, qualora non fosse possibile alienare entrambe le porzioni coinvolte, il costo effettivo ricadrebbe interamente sul subalterno venduto, che dovrà farsi carico dell'intervento per poter procedere alla regolarizzazione.

Nonostante una diversa interpretazione da parte della sottoscritta, si accoglie l'osservazione e si accetta la correzione, procedendo conseguentemente ad una più puntuale specificazione dei costi necessari alla regolarizzazione degli immobili.

a) **Lotto 10** foglio 35 particella 566 sub. 57

Attualmente il sub 57 risulta un unico ambiente con il sub 145; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.
Il subalterno 57 risulta classificato come locale 'in corso di definizione' e l'uso assentito a livello edilizio è di tipo commerciale.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 57 e il sub 145: €.2.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 57 è pari a € 1.000,00.

b) **Lotto 27** fg. 35 part. 566 sub. 132

Attualmente il sub 132 presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie depositate riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di superficie appartenente al subalterno 145 di circa 56 mq, che ad oggi non risulta formalmente fusa né dal punto di vista catastale né urbanistico.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione
Ripristino dello stato conforme mediante la chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145 tramite la realizzazione di una parete, al fine di ristabilire la separazione originaria tra le due unità immobiliari: €.1.000,00
Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 132 è pari a € 500,00.

Firmato Da: FLISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

c) **Lotto 28** fg. 35 part. 566 sub. 145

Attualmente il sub 145 presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq appartenente al subalterno 145 (oggetto di stima) al subalterno 132 (negozio). Si evidenzia, inoltre, l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno 57, con conseguente configurazione di un unico ambiente privo di separazioni fisiche.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Ripristino dello stato conforme mediante la chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145 tramite la realizzazione di una parete, al fine di ristabilire la separazione originaria tra le due unità immobiliari: €.1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 145 è pari a € 500,00.

- Realizzazione del setto divisorio tra il sub 57 e il sub 145: €.2.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 145 è pari a € 1.000,00.

- Demolizione del setto che divide il sub 145 in due porzioni. Il costo stimato dell'intervento è pari a € 500.00, interamente a carico del subalterno 145.

TOTALE A CARICO DEL SUB 154: €2.000,00

4) ***OSSERVAZIONI*: Lotti da 11 a 20: immobili in CAMERINO foglio 35 particella 566 subb. 65, 66, 67, 76, 77, 90, 92, 105, 106, 107**

Le unità in questione sono sottotetti non abitabili utilizzati come abitazione e a riguardo il CTU riferisce quanto segue: Unità utilizzate come abitazione, complete di cucina, wc e camera da letto e tutti gli impianti tecnologici, pur in assenza di cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale
Tale utilizzo, seppur consolidato nel tempo, risulta non conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente; Non risulta regolarizzabile a destinazione residenziale, in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari minimi richiesti per l'abitabilità, ai sensi della normativa nazionale e locale vigente;
Contratto di affitto ad uso non abitativo;
Ciò nonostante, al paragrafo 8 (giudizi di conformità) tutti i beni risultano conformi, in discordanza con la nota inserita:
L'immobile risulta attualmente locato ad uso abitativo (ma con contratto di tipo non ad uso abitativo) pur in assenza di un formale cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale. Tale utilizzo non è conforme alla destinazione urbanistica e catastale vigente.
Non risulta possibile procedere alla regolarizzazione urbanistico-catastale dell'unità come abitazione, in quanto l'immobile è privo dei requisiti minimi previsti per l'abitabilità dalla normativa vigente, sia a livello nazionale che locale.
In particolare, si rileva che le altezze interne dei locali risultano inferiori ai limiti stabiliti dall'art. 1 del D.M. 5 luglio 1975, che prescrive un'altezza minima di 2,70 m per i vani principali ad uso residenziale (e di 2,40 m per disimpegni, bagni e corridoi). In assenza di tali requisiti, non è possibile ottenere l'agibilità né il cambio di destinazione d'uso, nemmeno attraverso procedura di sanatoria o accertamento di conformità.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ
8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ
A parere dell'esponente quindi non viene né rappresentata in modo chiaro la difformità né palesata la necessità di ripristino, salvo applicare – alla stima comparativa utilizzata per la definizione del valore a far media con la stima reddituale – un abbattimento del 25% per uso difforme e mancanza agibilità.
Si evidenzia inoltre che l'indicazione dell'abbattimento è riportata solo per i Lotti 11 e 20, anche se i restanti hanno il medesimo importo unitario (675 €/mq con metodo comparativo).
Inoltre, le descrizioni delle unità appaiono non proprio chiare, ad esempio per i Lotti 12 e 13:
Paragrafo 3: si parla di contratto regolarmente registrato ad uso non abitativo // Locazione ad uso diverso da abitativo.
Paragrafo 8: si indica che l'immobile risulta attualmente locato ad uso abitativo, pur in assenza di un formale cambio di destinazione d'uso da deposito a residenziale.
All'esponente parrebbe più corretto che nell'elaborato venisse dichiarata la non conformità e data chiara indicazione della necessità di ripristino (rimozione di bagno, cucina e impianti non compatibili con la destinazione licenziata), eventualmente segnalando che i costi risultano assorbiti dall'abbattimento proposto, che andrebbe rappresentato chiaramente per tutti i Lotti.

RISPOSTA

Nei paragrafi riguardanti il giudizio di conformità era stato evidenziato che gli immobili non presentano conformità edilizia e catastale in quanto utilizzati come appartamenti seppur non conforme alla destinazione d'uso legittimata e con tipologia del contratto di locazione ad uso non abitativo, ma a causa di un refuso, nel riepilogo relativo alla conformità dell'immobile non è stata indicata la **non conformità** sotto il profilo catastale ed edilizio, pur essendo tale circostanza già evidenziata nel paragrafo descrittivo.
Con la presente integrazione si provvede, pertanto, correggendo l'omissione e confermando l'assenza di conformità edilizio-catastale per gli immobili in oggetto.
Si evidenzia, altresì, che nel paragrafo 8 è presente un refuso: è stato indicato che *'l'immobile risulta attualmente locato ad uso abitativo'*, con l'omissione del termine non, da intendersi quindi come non abitativo." Si precisa inoltre che tutti gli immobili sono attualmente oggetto di contratti di locazione transitoria ad uso non abitativo, sebbene, di fatto, vengano utilizzati come abitazioni.

Lotto 11 foglio 35 particella 566 sub. 65

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile, ovvero la rimozione degli impianti, sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi non compatibili con la destinazione d'uso legittima dell'immobile: eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 41.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.350,00

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Lotto 12 foglio 35 particella 566 sub. 66

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.
Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 35.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.770,00

Lotto 13 foglio 35 particella 566 sub. 67

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.
Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 42.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.800,00

Lotto 14 foglio 35 particella 566 sub. 76

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.
Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 33.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.150,00

Lotto 15 foglio 35 particella 566 sub. 77

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 44.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 39.600,00

Lotto 16 foglio 35 particella 566 sub. 90

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.935,00

Lotto 17 foglio 35 particella 566 sub. 92

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.300,00

Lotto 18 foglio 35 particella 566 sub. 105

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 22.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 19.800,00

Lotto 19 foglio 35 particella 566 sub. 106

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 21.600,00

Lotto 19 foglio 35 particella 566 sub. 107

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

I costi relativi per gli interventi necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale dell'immobile sono stati compresi in sede di stima nel valore al metro quadrato applicato e pertanto non costituiscono un onere aggiuntivo.

Rimozione degli impianti ed elementi:
eliminazione di wc, bidet, doccia, chiusura degli scarichi; eliminazione di lavandini e rubinetti in cucina; chiusura delle tubature e degli scarichi collegati alla rete fognaria, chiusura o rimozione della linea del gas metano (usata per fornelli); rimozione dei piani cottura.

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.300,00

5) ***OSSERVAZIONI*: Lotto 22: immobile in CAMERINO foglio 35 particella 566 sub 149**
Con riferimento a tale unità al Paragrafo 8 (giudizi di conformità) il CTU dichiara la conformità, ma dalla seguente nota – sempre indicata al Paragrafo 8 – sembra potersi desumere che la destinazione urbanistica non sia conforme:
"L'immobile oggetto di perizia è attualmente utilizzato come ufficio/studio professionale ma risulta ancora censito al Catasto Fabbricati con categoria D/1 – opificio, destinazione tipica degli immobili a uso produttivo industriale.
Si segnala che non è stato ancora effettuato il necessario aggiornamento catastale mediante procedura Docfa, finalizzato ad adeguare la categoria catastale all'uso effettivo."
Inoltre, benché nel prospetto venga indicato come "opificio", la valutazione viene assimilata ad un terziario e non ad un produttivo (cfr. pagg. 223 e 224).
L'Ufficio [illegible] ritiene che il CTU dovrebbe optare per una delle seguenti strade alternative:
A. Stima con la destinazione effettiva (ufficio) dichiarando la NON conformità e segnalando la necessità di sanatoria edilizia (previo accertamento della fattibilità e della presenza degli standard necessari l'uso da acquisire) + aggiornamento catastale e relativi costi;
B. Stima con destinazione concessionata (opificio) rappresentando che l'utilizzo attuale non è coerente con quello autorizzato (non è necessario dichiarare la non conformità, perché si tratterebbe solo di portare via gli arredi) e chiarendo se siano necessarie opere e adeguamenti per l'uso licenziato.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Si rappresenta che l'opzione B è sempre percorribile, mentre per l'opzione A l'acquirente dovrebbe essere interessato all'uso direzionale e la fattibilità del cambio d'uso dovrà essere valutata secondo la normativa vigente al momento della presentazione della richiesta.

RISPOSTA

A seguito di un più approfondito esame della documentazione agli atti, è stato possibile verificare che il lotto n. 22, sito in Camerino, foglio 35, particella 566 subalterno 149, risulta regolarmente autorizzato come **locale commerciale**.

Per tale unità, infatti, risulta presentata e protocollata la SCIA n. 2398 del 25/01/2017, relativa a lavori di divisione di locali commerciali, con la realizzazione di pareti divisorie e servizi igienici, cui hanno fatto seguito:

- Comunicazione di fine lavori n. 4047 del 13/02/2017;
- Certificato di agibilità n. 27837 del 27/12/2018.

Tuttavia, non risulta presentata alcuna pratica specifica di cambio di destinazione d'uso da commerciale a ufficio, sebbene alla SCIA in oggetto risultino allegate planimetrie e descrizioni che riportano l'attuale articolazione funzionale dei locali (uffici, sala riunioni, sala corsi, segreteria, ecc.).

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

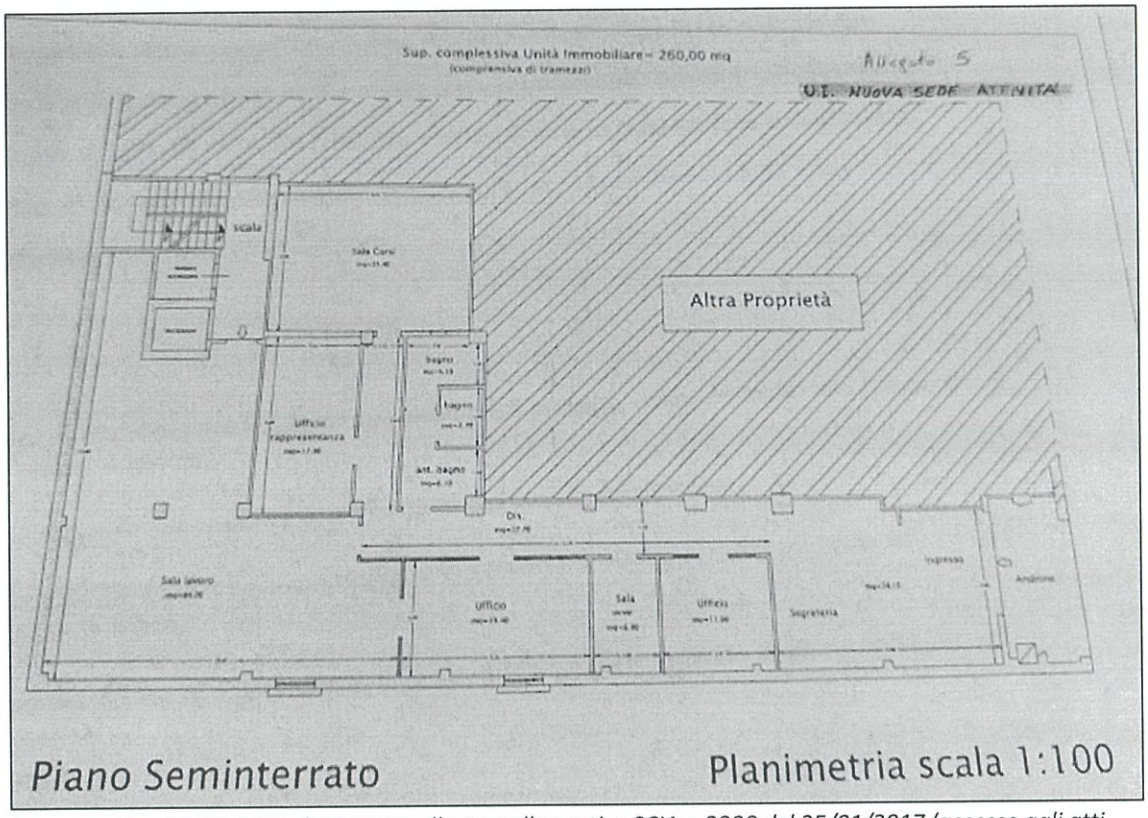


immagine1: estratto Stato di progetto allegato alla pratica SCIA n.2398 del 25/01/2017 (accesso agli atti Ufficio Tecnico di Camerino)

La sottoscritta non rileva, allo stato attuale, una difformità edilizia, in quanto l'attuale destinazione d'uso risulta comunque compatibile con quella commerciale. Se l'attività svolta prevede la vendita di prodotti e/o servizi, si ritiene che la categoria commerciale sia congrua.

Si riconosce, però, che la precedente valutazione dell'immobile come destinato a "terziario/ufficio" sia stata effettuata sulla base di **un'interpretazione non corretta**, per la quale si intende procedere con rettifica.

Si ritiene dunque opportuno stimare l'immobile come locale commerciale.

Secondo la banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, per immobili ad uso commerciale ubicati nella medesima zona, in stato conservativo "normale", i valori unitari si collocano in un range compreso tra € 800/mq e € 1.200/mq mentre per il terziario il range è compreso tra € 700/mq e € 1.200/mq. Sulla base del confronto con immobili analoghi (commerciali) e applicando coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in funzione delle differenze qualitative e funzionali riscontrate, è stato stimato un valore medio di riferimento pari a € 1.150/mq di superficie commerciale.

La stima finale dell'immobile non subisce variazioni, in quanto il prezzo al metro quadro precedentemente attribuito già teneva conto di:

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

- L'incongruenza tra la categoria catastale (D/1) e l'uso legittimato;
- La possibilità di procedere ad una variazione catastale coerente con l'effettivo utilizzo dei locali;
- Le condizioni interne, il livello di finiture, l'accessibilità e la presenza di impianti tecnologici;
- La potenziale redditività dell'immobile, in caso di locazione a terzi.

Si segnala, tuttavia, che non è stato ancora effettuato l'aggiornamento catastale mediante procedura DOCFA, finalizzato ad adeguare la categoria catastale all'uso effettivo.
Il costo stimato per tale aggiornamento è di circa € 1.000,00.

RETTIFICA CALORE DELL'IMMOBILE

Tipo di valore	Valore originario	Costi regolarizzazione	Valore rettificato
Valore di mercato	€299.000,00	€1.000,00	€298.000,00
Valore di vendita giudiziaria	€269.100,00		€268.200,00

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta conforme

CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

6) **OSSERVAZIONI: Lotti 26 e 29: immobili in CAMERINO foglio 35 particella 566 subb. 156 e 30**
presumendo che la planimetria catastale in atti corrisponda all'ultimo titolo edilizio, per entrambi i sub dovrebbe essere indicata la difformità sia sotto il profilo edilizio che catastale;
la perizia dovrebbe riportare in modo più chiaro per i potenziali interessati quale sia l'uso licenziato.

Il CTU riferisce che non risulterebbe presente alcuna separazione fisica mediante setto in muratura tra il subalterno 30 e il subalterno 156 e segnala la difformità edilizia con necessità di ripristino (realizzazione del setto di divisione tra sub 30 e sub 156: €.1.000,00).
Inoltre, dalla lettura delle CTU non è chiaro l'uso licenziato a livello edilizio del sub 57 (commerciale), che risulta inserito in una descrizione poco evidente.
Si chiede che si il CTU integri la perizia sotto i seguenti aspetti:

presumendo che la planimetria catastale in atti corrisponda all'ultimo titolo edilizio, per entrambi i sub dovrebbe essere indicata la difformità sia sotto il profilo edilizio che catastale;

la perizia dovrebbe riportare in modo più chiaro per i potenziali interessati quale sia l'uso licenziato.

RISPOSTA

Si precisa che la sottoscritta, nella perizia di stima, ha imputato l'intero costo degli interventi di regolarizzazione a ciascun lotto, senza procedere a una ripartizione tra le unità contigue, pur trattandosi di opere che, per loro natura, dovrebbero essere suddivise tra i subalterni interessati.
Tale scelta metodologica è stata adottata al fine di attribuire l'onere interamente al lotto oggetto di vendita, in considerazione del fatto che, qualora non fosse possibile alienare entrambe le porzioni coinvolte, il costo complessivo graverebbe comunque sul subalterno ceduto, che dovrà farsi carico delle opere necessarie alla regolarizzazione.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Pur ritenendo fondata una diversa interpretazione, la sottoscritta accoglie l'osservazione formulata e provvede, di conseguenza, ad una più puntuale attribuzione dei costi di regolarizzazione tra le unità interessate.

Lotto 26 foglio 35 particella 566 sub. 156

Attualmente il sub 156 risulta un unico ambiente con il sub 30; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

Il subalterno 156 risulta con uso assentito a livello edilizio di tipo commerciale.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 156 e il sub 30: € 1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 156 è pari a € 500,00.

Lotto 29 foglio 35 particella 566 sub. 30

Attualmente il sub 30 risulta un unico ambiente con il sub 156; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

Il subalterno 30 risulta con uso assentito a livello edilizio di tipo commerciale.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 156 e il sub 30: € 1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 30 è pari a € 500,00.

7) OSSERVAZIONI Lotti 31, 32, 33: immobili in CAMERINO foglio 35 particella 566 subb. 137, 138, 139

Il CTU riferisce che il subalterno 137 risulta fisicamente unito agli adiacenti subalterni 138 e 139, in assenza dei muri divisori interni previsti. Tuttavia, secondo la documentazione catastale e gli atti depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camerino, le tre unità risultano formalmente distinte.
Il CTU segnala inoltre la necessità di ripristino attraverso la realizzazione di due setti divisori per un costo di €. 2.000,00.
Tuttavia, in tutti i lotti è [illegible]ata soltanto la difformità catastale ed imputato un costo di €. 2.000,00.
Secondo l'Ufficio [illegible] il CTU, salvo errore, dovrebbe:
• indicare la difformità anche sotto il profilo edilizio;

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

• *considerare il costo della realizzazione dei tramezzi una sola volta e ripartito sulle 3 UI (€ 6.000 non è coerente).*

RISPOSTA

Si precisa che il CTU, nella perizia di stima, ha considerato i costi di regolarizzazione riferiti a ciascun lotto per intero, senza suddividerli tra le unità contigue, pur trattandosi di interventi che andrebbero ripartiti tra i subalterni interessati. Tale impostazione è stata adottata con l'intento di attribuire l'onere per intero al lotto oggetto di vendita, poiché, qualora non fosse possibile alienare entrambe le porzioni coinvolte, il costo effettivo ricadrebbe interamente sul subalterno venduto, che dovrà farsi carico dell'intervento per poter procedere alla regolarizzazione.

Nonostante una diversa interpretazione da parte della sottoscritta, si accoglie l'osservazione e si procede alla rettifica di quanto precedentemente riportato.

Lotto 31 foglio 35 particella 566 sub.137

Attualmente il sub 137 risulta un unico ambiente con il sub 138 e 139; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 137 e il sub 138: € 1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 137 è pari a € 500,00.

Lotto 32 foglio 35 particella 566 sub.138

Attualmente il sub 138 risulta un unico ambiente con il sub 137 e 139; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 137 e il sub 138: €.1.000,00
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 138 e il sub 139: €.1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità confinanti, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 138 è pari a € 500,00+500,00= € 1.000,00

Lotto 33 foglio 35 particella 566 sub.139

Attualmente il sub 139 risulta un unico ambiente con il sub 137 e 138; non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Rettifica giudizi di conformità

CONFORMITÀ EDILIZIA: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.
CONFORMITÀ CATASTALE: L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione
Realizzazione del setto divisorio tra il sub 139 e il sub 138: €.1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le unità confinanti, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 139 è pari a € 500,00

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62