

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° 10/2013

DITTA

[REDACTED]

ALLEGATI:

- PERIZIA DI STIMA
- ALLEGATO A
- ALLEGATO B
- ALLEGATO C

IL C.T.U.
(GEOM. **STEFANO SERAFINI**)

TRIBUNALE DI MACERATA

FALLIMENTO N° 10/13**INTEGRAZIONE VALUTAZIONE IMMOBILI COLPITI DAL SISMA DEL 24/08/2016 E SUCCESSIVI****DITTA**

[REDAZIONE]

Con decreto dell'III.mo Sig. Giudice Delegato in data 15/02/2013 io sottoscritto geometra Stefano Serafini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo incaricato perito estimatore nella procedura di fallimento in oggetto.

In seguito agli eventi sismici verificatisi in data 24/08/2016 e successivi, il Curatore avv.to Filippo Marangoni mi chiedeva:

“ VERIFICARE LE CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI URBANI INTERESSATI DAGLI EVENTI SISMICI”.

PREMESSA

In data 11/11/2019 alle ore 15.00 previa comunicazione alle parti, Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso gli immobili siti in Sarnano (MC), con l'ausilio del geom. [REDAZIONE] in qualità di tecnico incaricato dal sig. [REDAZIONE] per l'espletamento delle attività tecnico ed amministrative finalizzate all'ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii..

Successivamente, in data 08/01/2020 alle ore 15.00 previa comunicazione alle parti, Il sottoscritto ha provveduto ad effettuare un sopralluogo presso l'immobile sito in Gualdo (MC), con l'ausilio del geom. [REDAZIONE] in qualità di tecnico incaricato dal sig. [REDAZIONE] per l'espletamento delle attività tecnico ed amministrative finalizzate all'ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii..

Le operazioni eseguite negli immobili sono consistite nel:

- visionarli e repertarli fotograficamente;
- reperire dai tecnici incaricati la documentazione depositata all'Ufficio Speciale Ricostruzione Marche;
- acquisire alcuni degli elementi necessari per la redazione della presente relazione.

PRECISAZIONI:

- la precedente perizia è stata redatta dallo scrivente in data 02/07/2013;
- da verifica della situazione catastale si evince che agli atti non sono presenti modifiche rispetto alla situazione riportata nella precedente perizia;
- non sono in questa sede state ripetute le visure presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare;
- gli immobili oggetto della presente relazione sono identificati per corrispondenza alla precedente perizia come di seguito:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DANNEGGIATI DAL SISMA

LOTTO N° 3

Il fabbricato da cielo a terra ubicato in Sarnano (MC) contrada Mazzanti n° 203, contraddistinto con la p.lla **236 sub. 2** (abitazione) ed individuato con aggregato 00663.00 - edificio 001 risulta danneggiato a seguito degli eventi sismici avvenuti in data 24/08/2016 e successivi.

Il giorno 18/12/2016 veniva effettuato sopralluogo attraverso la scheda per l'agibilità sintetica post terremoto (FAST) e dichiarato non utilizzabile su richiesta della sig.ra [REDACTED] (comproprietaria).

Successivamente, in data 11/04/2017 veniva effettuato ulteriore sopralluogo attraverso la scheda di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità (AeDes) e dichiarato temporaneamente inagibile con ordinanza sindacale n. 324 del 30/06/2017.

I comproprietari [REDACTED] in data 26/07/2018 delegano i seguenti tecnici:

- geom. [REDACTED] (progettazione architettonica);
- arch. [REDACTED] (progettazione strutturale);
- ing. [REDACTED] (direzione dei lavori);

per l'epletamento delle attività tecniche, amministrative al fine di ottenere i contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii.

Come da ordinanza n. 8 del 14/12/2016 e n. 19 del 17/04/2017 viene stabilita la stima del costo convenzionale per il lavori di riparazione e rafforzamento locale con esito **B**, pari ad **€ 76.425,09** (vedi allegato A).

Il ricovero attrezzi ubicato in Sarnano (MC) contrada Mazzanti snc e contraddistinto con la p.lla **236 sub. 3**, non risulta danneggiato dagli eventi sismici.

Il corpo di fabbrica ubicato in Sarnano (MC) contrada Mazzanti snc, contraddistinto con la p.lla **266** (accessorio) ed individuato con aggregato 00645.51 – edificio 001 risulta danneggiato a seguito dagli eventi sismici avvenuti in data 24/08/2016 e successivi.

Il giorno 30/05/2017 veniva effettuato sopralluogo attraverso la scheda per l'agibilità sintetica post terremoto (FAST) e dichiarato non utilizzabile su richiesta del sig. [REDACTED] (comproprietario).

Successivamente, in data 13/06/2018 veniva effettuato ulteriore sopralluogo attraverso la scheda di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità (AeDes) e dichiarato temporaneamente inagibile (vedi allegato B).

Si precisa che, ad oggi non risulta inoltrata nessuna domanda per l'ottenimento dei contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii. pertanto non viene preso in considerazione.

LOTTO N° 11

L'abitazione ubicata nel centro storico di Gualdo (MC) via Borgo n°, contraddistinta con la p.lla **92 sub. 2** ed individuato con aggregato 00418.00 - edificio 0181 risulta danneggiata a seguito degli eventi sismici avvenuti in data 24/08/2016 (*vedi foto n° 8-9-10 dell'allegata documentazione fotografica*).

Il giorno 22/09/2016 veniva effettuato sopralluogo attraverso la scheda per l'agibilità sintetica post terremoto (FAST) e dichiarato agibile dalla Squadra di rilevatori P444 del sistema di Protezione Civile Nazionale.

A seguito delle forti scosse del 30/10/2016, in data 11/01/2017 veniva effettuato ulteriore sopralluogo attraverso la scheda per l'agibilità sintetica post terremoto (FAST) e dichiarato agibile dalla Squadra di rilevatori MR1588

del sistema di Protezione Civile Nazionale.

Successivamente, su richiesta della proprietà di procedere ad ulteriore sopralluogo mediante istanza di ripetizione accompagnata da perizia asseverata del tecnico arc. ██████████ in data 07/02/2018 veniva effettuato ulteriore sopralluogo attraverso la scheda di rilevamento danno, pronto intervento e agibilità (AeDes) e dichiarato temporaneamente inagibile (in tutto o in parte), ma agibile con provvedimenti di P.I. con ordinanza sindacale n. 18 del 09/02/2018.

Il proprietario ██████████ in data 31/09/2019 delega il tecnico geom. ██████████ per l'epletamento delle attività tecniche, amministrative al fine di ottenere i contributi ai sensi del D.L. 189/2016 e ss.mm.ii.

Come da ordinanza n. 8 del 14/12/2016 ed ordinanza n. 19 del 17/04/2017, viene determinata la stima del costo convenzionale per il lavori di riparazione e rafforzamento locale con esito **B**, pari ad **€ 34.364,00** (vedi allegato C).

CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere alla valutazione in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona ritenuti i più idonei per una giusta ed equa valutazione assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie coperta per gli edifici urbani e rurali e l'ettaro di superficie per i terreni.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è riferita al loro stato attuale, tenendo conto del contributo riconosciuto dall'Ufficio Sisma Regionale per il ripristino dell'agibilità ed è comprensiva dei diritti sulle parti comuni.

VALUTAZIONE IMMOBILI

IMMOBILI ██████████

LOTTO N° 1

Non viene preso in considerazione poiché il fabbricato non risulta danneggiato dagli eventi sismici (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 45.800,00

IMMOBILI**LOTTO N° 2**

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di appezzamenti di terreno (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 2.100,00

Il lotto è gravato interamente dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati ad eccezione della seguente unità immobiliare:

- Foglio 50, P.Ila 108 sub. 1 – porz. di fabbricato rurale;

I comproprietari [redacted] concedono in locazione alla sig.ra [redacted]. Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

LOTTO N° 3

- Diritti, **pari ad 1/9 della piena proprietà**, su porzione di fabbricato rurale, che risulta descritti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Terreni del Comune di Sarnano (MC) e distinto:

PORZIONI DI FABBRICATI RUALI UBICATI IN CONTRADA MAZZANTI SNC		
Fabbricati da cielo a terra - foglio 50 particella 107, particella 108 sub. 1 e sub. 2 mq. 350 x € 150,00	€	52.500,00
VALORE QUOTA PARTE ASPETTANTE A [redacted]		
€ 52.500,00 X 1/9 =	€	5.833,33
Riduzione del 25% (venticinqueper cento) per vendita sigola quota anziché dell'intero		
€ 5.833,33 - (5.833,33 x 25%) =	€	4.375,75
	che si arrotondano in €	4.400,00
(Euro quattromilaquattrocento/00)		

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di porzione fabbricato rurale senza le caratteristiche necessarie che per accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

- Diritti, **pari ad 2/18 della piena proprietà**, su fabbricato da cielo a terra che comprende un'abitazione, una cantina e due corpi di fabbrica "accessori". Detti immobili risultano descritti all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Sarnano (MC) e sono distinti:

FABBRICATO DA CIELO A TERRA UBICATO IN CONTRADA MAZZANTI N° 203		
VALORE DI MERCATO COME DA PERIZIA DEL 02/07/2013		
Abitazione - foglio 50 particella 236 sub. 2		
Piano seminterrato mq. 85 x € 200,00	€	17.000,00
Piano terra e primo mq. 160 x € 300,00	€	48.000,00
Magazzino/ricovero attrezzi - foglio 50 particella 236 sub. 3		
mq. 60 x € 150,00	€	9.000,00
Tettoia mq. 25 x € 50,00	€	1.250,00

SOMMANO €		75.250,00
VALORE DI MERCATO CHE IL FABBRICATO ASSUMERA' A LAVORI ULTIMATI		
Abitazione - foglio 50 particella 236 sub. 2		
Piano seminterrato mq. 85 x € 300,00	€	25.500,00
Piano terra e primo mq. 160 x € 500,00	€	80.000,00
Magazzino/ricovero attrezzi - foglio 50 particella 236 sub. 3		
mq. 60 x € 150,00	€	9.000,00
Tettoia mq. 25 x € 50,00	€	1.250,00
SOMMANO €		115.750,00
VALORE QUOTA PARTE ASPETTANTE A MARIANI GIUSEPPE		
€ 115.750,00 X 2/18 =	€	12.861,11
Riduzione del 25% (venticinqueper cento) per vendita sigola quota anzichè dell'intero		
€ 12.861,11 - (12.861,11 x 25%) =	€	9.645,83
che si arrotondano in €		9.650,00
(Euro novemilaseicentocinquanta/00)		

RICOVERO ATTREZZI UBICATO IN CONTRADA MAZZANTI SNC		
Magazzino/ricovero attrezzi - foglio 50 particella 266		
mq. 50 x € 150,00	€	7.500,00
Tettoia mq. 40 x € 50,00	€	2.000,00
SOMMANO €		9.500,00
VALORE QUOTA PARTE ASPETTANTE A MARIANI GIUSEPPE		
€ 9.500,00 X 2/18 =	€	1.055,55
Riduzione del 25% (venticinqueper cento) per vendita sigola quota anzichè dell'intero		
€ 1.055,55 - (1.055,55 x 25%) =	€	791,66
che si arrotondano in €		800,00
(Euro ottocentomila/00)		

Non viene preso in considerazione poiché ad oggi non risulta inoltrata la domanda per l'ottenimento dei contributi (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

MAGAZZINO UBICATO IN CONTRADA MAZZANTI SNC		
Magazzino - foglio 50 particella 76		
mq. 135 x € 200,00	€	27.000,00
VALORE QUOTA PARTE ASPETTANTE A MARIANI GIUSEPPE		
€ 27.000,00 X 2/18 =	€	3.000,00
Riduzione del 25% (venticinqueper cento) per vendita sigola quota anzichè dell'intero		
€ 3.000,00 - (3.000,00 x 25%) =	€	2.250,00
(Euro duemiladuecentocinquanta/00)		

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di magazzino senza le caratteristiche necessarie per

accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 17.100,00

Il lotto è gravato in parte dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

I comproprietari [redacted] concedono in locazione alla sig.ra [redacted] le seguenti unità immobiliari:

- Foglio 50, P.Ila 266 - magazzino/ricovero attrezzi;
- Foglio 50, P.Ila 236 sub. 3 - magazzino/ricovero attrezzi;
- Foglio 50, P.Ila 76 magazzino/ricovero;

Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

LOTTO N° 4

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di appezzamenti di terreno ed il fabbricato non risulta danneggiato dal terremoto del 2016-2017 (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 27.300,00

Il lotto è gravato in parte dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

I comproprietari [redacted] concedono in locazione alla sig.ra [redacted] la seguente unità immobiliare:

- Foglio 44, P.Ila 596 – appezzamento di terreno;

Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

LOTTO N° 5

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di appezzamenti di terreno (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 7.200,00

Il lotto è gravato interamente dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

I comproprietari [redacted] concedono in locazione alla sig.ra [redacted] Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

LOTTO N° 6

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di appezzamenti di terreno (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 8.400,00

Il lotto è gravato interamente dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati ad eccezione della seguente unità immobiliare:

- Foglio 44, P.Ila 389 – appezzamento di terreno;

I comproprietari [redacted] concedono in locazione alla sig.ra [redacted] Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

LOTTO N° 7

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di porzione fabbricato rurale senza le caratteristiche necessarie per accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma (vedi perizia già depositata in data

02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 1.200,00

LOTTO N° 8

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di fabbricato in corso di costruzioni senza le caratteristiche necessarie per accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 1.700,00

LOTTO N° 9

Non viene preso in considerazione poiché il fabbricato non risulta danneggiato dal terremoto del 2016-2017 (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 213.900,00

Il lotto è gravato in parte dal seguente contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati.

I comproprietari [REDACTED] concedono in locazione alla sig.ra [REDACTED] la seguente unità immobiliare:

- Foglio 44, P.lla 597 - magazzino;

Il contratto ha durata dall'inizio dell'annata agraria 2019-2022.

IMMOBILI [REDACTED]

LOTTO N° 10

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di appezzamenti di terreno (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013)

Il valore attuale del lotto è di € 3.450,00

LOTTO N° 11

Diritti, pari ad 1/1 della piena proprietà, su di un'appartamento di civile abitazione comprendente una soffitta. Detto immobile risulta descritto all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Gualdo (MC) ed è distinto:

IMMOBILE UBICATO IN BORGO N° 7	
VALORE DI MERCATO COME DA PERIZIA DEL 02/07/2013	
Appartamento di civile abitazione - foglio 9 particella 92 sub. 2 comprensiva della soffitta mq. 75 x € 700,00	€ 52.500,00
VALORE DI MERCATO CHE IL FABBRICATO ASSUMERA' A LAVORI ULTIMATI	
Appartamento di civile abitazione - foglio 9 particella 92 sub. 2 comprensiva della soffitta mq. 75 x € 850,00	€ 63.750,00
(Euro cinquanduemilacinquecento/00)	

Il valore attuale del lotto è di € 63.750,00

LOTTO N° 12

Non viene preso in considerazione poiché trattasi di fabbricati collabenti senza le caratteristiche necessarie per accedere ai fondi per la ricostruzione post sisma ed appezzamenti di terreno (vedi perizia già depositata in data 02/07/2013).

Il valore attuale del lotto è di € 45.200,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/02/2020

Il C.T.U.

(Geom. **Stefano Serafini**)