

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

N. 569/2011 R.ES. promossa da

BANCA DELLE MARCHE SPA

Contro

GIUDICE: Dott.ssa Giovanna Bilò

RELAZIONE PERITALE - AGGIORNAMENTO -



PREMESSA

In data 10 gennaio 2020 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Giovanna Bilò ha disposto che il sottoscritto c.t.u. Ing. Fabrizio Pigliapoco provvedesse ad un aggiornamento della relazione peritale già in atti.

Il sottoscritto ha esaminato il fascicolo telematico e ha rilevato che l'immobile oggetto di esecuzione è stato gravemente lesionato dal sisma del 2016, tanto da essere dichiarato inagibile con perizia giurata dall'Ing. *** il 27-03-2018. Il sottoscritto ha ritenuto, comunque, di dover effettuare un sopralluogo il giorno 8 febbraio 2020 per dare inizio alle operazioni peritali e visionare l'immobile, limitatamente alle facciate esterne; non è stato fatto alcun accesso all'interno in quanto l'immobile è stato dichiarato inagibile.

Il sottoscritto ha svolto regolarmente il sopralluogo effettuando i rilievi necessari per rispondere al quesito del Giudice che ha disposto:

"aggiornamento della relazione peritale che tenga conto della condizione di inagibilità dell'immobile" e valutazione della "possibilità per gli eventuali aggiudicatari di accedere ai contributi post-sima."

Chiuse le operazioni peritali, viste le risultanze del sopralluogo eseguito presso l'immobile di cui trattasi, dell'analisi della documentazione agli atti e del rilievo fotografico viene presentata la seguente

RELAZIONE PERITALE

Oggetto della relazione è l'intera proprietà di una porzione di fabbricato costituito da un appartamento, una soffitta, una cantina, dei locali magazzino e un ripostiglio sito a Castelplanio in via Marconi n. 14 (ALLEGATO 1 foto 1 e 2). Di seguito la risposta ai quesiti formulati dal giudice.



1) “aggiornamento della relazione peritale che tenga conto della condizione di inagibilità dell’immobile.”

L’aggiornamento della relazione peritale si esplicherà essenzialmente in:

- descrizione del cespite e del suo stato conservativo attuale;
- aggiornamento del valore di stima del cespite.

Il secondo punto è diretta conseguenza del primo; infatti, per l’aggiornamento del valore di stima, il sottoscritto c.t.u. ritiene opportuna una preliminare descrizione del cespite e del suo stato conservativo al fine di valutare eventuali differenze rispetto alla situazione riscontrata in occasione del sopralluogo del 18 maggio 2013.

L’immobile è distinto al N.C.E.U. di Castelplanio al Foglio 15 particella 26 sub 4, piani I° sottostrada, terra e primo, cat. A2, cl. 1, vani 7,5, rendita € 348,61.

L’immobile oggetto di stima fa parte di un fabbricato che si sviluppa su tre piani con doppio ingresso indipendente, uno, il principale, prospiciente la piazza Vittorio Emanuele II (ALLEGATO 1 foto 15 e 16) e l’altro, il secondario, su Via Marconi.

Rispetto alla situazione riscontrata in occasione del sopralluogo del 18 maggio 2013 e limitatamente alle facciate esterne, si notano alcuni evidenti segni esterni dei danni provocati dal sisma del 2016 (ALLEGATO 1 foto dalla 3 alla 14), che ne hanno determinato l’attuale inagibilità.

Si procederà dunque all’aggiornamento del valore di stima considerando lo stato attuale e considerando che l’immobile dovrà essere oggetto di ristrutturazione per renderlo di nuovo agibile.



Il criterio di stima seguito per individuare il più probabile valore di mercato è quello della stima per valore di trasformazione; il valore di trasformazione è il valore netto che si ricava dalla trasformazione di un bene ed è applicabile anche nel caso di fabbricati se questi, a seguito della trasformazione, acquistano un maggior valore economico sul mercato. Si tratta del caso in esame, in cui un immobile inagibile dovrà essere trasformato di nuovo in immobile agibile con conseguente aumento di valore. Il più probabile valore di trasformazione (V_T) di un edificio civile si determina, quindi, per differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (V_p) ed il costo sostenuto per la trasformazione (C_n), applicando la seguente formula:

$$V_T = V_p - C_n$$

Si precisa che C_n tiene conto di tutti costi diretti affrontati per la trasformazione, compresa anche la somma algebrica dei mancati redditi rispetto al reddito medio annuo ottenibile prima della trasformazione; tali redditi, nel caso in esame, sono però nulli in quanto l'immobile è inagibile.

Nella valutazione si terrà conto oltre che dei prezzi correnti di mercato per la zona di cui trattasi anche dei vari elementi positivi o negativi propri dell'immobile in questione. Fra gli elementi positivi va evidenziata la localizzazione del bene all'interno di un edificio storico del centro storico di Castelplano. Tra quelli negativi, vanno evidenziati lo stato di inagibilità dell'immobile e le notevoli spese da sostenere per renderlo agibile; spese che dovranno essere a carico di tutti i comproprietari del palazzo perché l'intervento di ristrutturazione dovrà necessariamente interessare anche le parti comuni dell'immobile (scale, tetto, pareti esterne, solai...)



Dai dati pubblicati dall’Agenzia del Territorio, dalle analisi di mercato sui valori di beni simili ristrutturati, e per le considerazioni sopra esposte, si ritiene che il prezzo di mercato unitario di un immobile ristrutturato è pari a 1.350,00 €/mq che, riferito alla superficie commerciale già calcolata nella relazione del 10 settembre 2013 di 171,00 mq, fornisce un valore di mercato dell’immobile trasformato pari a:

$$V_p = 1.350,00 \times 171,00 = 230.850,00 \text{ €}$$

Il costo unitario da sostenere per la ristrutturazione è stimabile in 1.100,00 €/mq che, riferito alla superficie commerciale già calcolata nella relazione del 10 settembre 2013 di 171,00 mq, fornisce un costo totale da sostenere per la trasformazione pari a:

$$C_n = 1.100,00 \times 171,00 = 188.100,00 \text{ €}$$

In definitiva, il valore unitario di trasformazione dell’immobile viene ricavato per differenza ed è pari a: $1.350,00 - 1.100,00 = 250,00 \text{ €/mq}$ che, riferito alla superficie commerciale già calcolata nella relazione del 2013 di 171,00 mq, fornisce un valore di trasformazione dell’immobile di proprietà dell’esecutato pari a:

$$V_T = 171,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.750,00$$

Perché l’operazione immobiliare abbia una sua convenienza economica occorre che:

$$V_T > V_A \text{ dove}$$

V_A = valore di mercato dell’immobile prima della trasformazione.

Nel caso in esame, si ritiene si possa far coincidere V_T e V_A in quanto la convenienza economica deriva, come meglio specificato al punto



successivo, dalla possibilità per l'acquirente di accedere ai contributi post-sima, che coprono, comunque, gran parte dei costi di ristrutturazione. Infatti, a quanto riferitomi dall'Ing.***, l'intervento sull'edificio in questione è stato classificato con livello operativo L2, per cui, secondo la Tabella 6 dell'Allegato 1 dell'Ordinanza n. 19 del 7 aprile 2017, che definisce i costi parametrici in funzione della superficie dell'intervento, il contributo può variare da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

Pertanto, il valore attuale di mercato dell'immobile di proprietà dell'esecutato è:

$V_T = V_A = 171,00 \text{ mq} \times 250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 42.750,00$ che arrotondato è pari a **43.000,00 € (quarantatremila/00).**

2) "possibilità per gli eventuali aggiudicatari di accedere ai contributi post-sima."

Per rispondere al quesito, il sottoscritto ha chiesto dei chiarimenti all'Ufficio Speciale della Ricostruzione della Regione Marche, che, con pec Prot. n. 13489 del 19-02-2020, pur non entrando nel merito del caso specifico, forniva la seguente risposta:

"In conseguenza dell'entrata in vigore dell'art. 23, comma 1, lett. c), del decreto-legge 18 aprile 2019, n. 32, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 giugno 2019, n. 55, sono stati abrogati i commi 10 e 10-ter dell'articolo 6 del decreto-legge n. 189 del 2016 convertito con modificazioni dalla legge n. 229 del 2016 e s.m.i, i quali, nel caso di alienazione da parte del proprietario del proprio diritto sull'immobile a privati diversi dal coniuge, dai parenti o affini fino al quarto grado e dalla



persona legata da rapporto giuridicamente rilevante ai sensi dell'articolo 1 della legge 20 maggio 2016, n. 76, dopo la data degli eventi sismici, e prima del completamento degli interventi di riparazione, ripristino o ricostruzione, ovvero entro due anni dal completamento di detti interventi, disponevano, rispettivamente: la decadenza dalle provvidenze con il rimborso delle somme percepite, maggiorate degli interessi legali (comma 10), nonché i casi di esenzione dell'applicazione di tale decadenza (comma 10-ter).

Conseguentemente, sulla base della nuova formulazione, il contributo per la ricostruzione può essere concesso anche al privato che legittimamente acquista l'immobile danneggiato o distrutto dagli eventi sismici anche al di fuori dai casi precitati, e ferma restando la sussistenza di tutti gli ulteriori requisiti normativamente richiesti per usufruire del contributo.

Fermo e incontestato quanto sopra, tuttavia, sul punto specifico, non può non rilevarsi che l'Ordinanza C.S.R. n.19 del 2017, all'articolo 11, comma 2, contiene ancora la perdita del diritto al contributo in caso di alienazione, seppur si segnala che è in corso di pubblicazione una nuova Ordinanza del Commissario per la Ricostruzione che interverrà, tra l'altro, anche su questa ultima disposizione dell'OCSR n. 19/2017 per conformarne il dettato alle previsioni del decreto-legge n. 189 del 2016.

In riferimento alla procedura di esecuzione forzata pendente sopra l'immobile oggetto del beneficio va rilevato che **il comma 5 dell'Ordinanza C. S. n. 19 del 7/4/2017**, così come integralmente sostituito dall'art. 1 c. 9 dell'Ordinanza n. 28 del 9/6/2017, stabilisce espressamente che **“ Possono chiedere il contributo anche coloro i quali abbiano acquistato la proprietà dell'immobile danneggiato dal sisma: a) in**



esecuzione di un contratto preliminare avente data certa anteriore agli eventi sismici del 24 agosto 2016, con riferimento agli immobili situati nei Comuni di cui all'allegato 1 del decreto legge, del 26 ottobre 2016, con riferimento agli immobili situati nei Comuni di cui all'allegato 2, ovvero del 18 gennaio 2017, con riferimento agli immobili situati nei Comuni di cui all'allegato 2 - bis del decreto legge, del 26 ottobre 2016; **b) all'esito di una procedura di esecuzione forzata ovvero nell'ambito delle procedure concorsuali** disciplinate dal regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, dal decreto legislativo 8 luglio 1999, n. 270, ovvero dal capo II della legge 27 gennaio 2012, n. 3.

Dal disposto normativo sopra riportato si evince, pertanto, che l'aggiudicatario dell'immobile, all'esito di regolare vendita giudiziaria derivante dall'esecuzione immobiliare, può chiedere il contributo o, nel caso fosse stato già richiesto, si sostituisce all'originario proprietario, purchè quest'ultimo al momento degli eventi sismici fosse in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente in capo al beneficiario.

La domanda di contributo, inoltre, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 comma 2 D.L. 189/2016 ss.mm.ii. può essere presentata dai proprietari ovvero dagli usufruttuari o dai titolari di diritti reali di godimento che si sostituiscano ai proprietari delle unità immobiliari danneggiate o distrutte dal sisma, pertanto, sino a che non sarà stata effettuata la vendita effettiva del bene con il trasferimento di proprietà all'aggiudicatario, il beneficiario del contributo, legittimato alla domanda, è l'originario proprietario del bene immobile, mentre nel caso di inerzia dello stesso, su autorizzazione del Giudice Delegato, la richiesta potrà essere effettuata anche da parte del soggetto a ciò espressamente delegato dall'autorità giudiziaria.”



Per prendere visione della risposta integrale dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione della Regione Marche si rimanda all'ALLEGATO 2.

Considerato tutto quanto sopra esposto si rassegnano le seguenti

Conclusioni

1) *“aggiornamento della relazione peritale che tenga conto della condizione di inagibilità dell'immobile.”*

Il valore attuale di mercato dell'immobile di proprietà dell'esecutato è pari a **43.000,00 € (quarantatremila/00)**.

2) *“possibilità per gli eventuali aggiudicatari di accedere ai contributi post-sima.”*

L'aggiudicatario dell'immobile, all'esito di regolare vendita giudiziaria derivante dall'esecuzione immobiliare, può chiedere il contributo o, nel caso fosse stato già richiesto, si sostituisce all'originario proprietario, purchè quest'ultimo al momento degli eventi sismici fosse in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla normativa vigente in capo al beneficiario.

Costituiscono parte integrante della seguente relazione:

- ALLEGATO 1: documentazione fotografica composta da n. 16 foto;
- ALLEGATO 2: risposta dell'Ufficio Speciale della Ricostruzione della Regione Marche.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.





Con osservanza

Ancona, 3 marzo 2020



IL C.T.U.

Dott. Ing. Fabrizio Pigliapoco

