

PERIZIA di STIMA
di beni immobili

siti nei comuni di Pieve Torina (MC)
e Monte Cavallo (MC)

Tribunale di Ancona
Procedura di Liquidazione controllata del
sovraindebitato ex art.268 e ss ccii

n.16/2024 – CCII – Liq. Contr.

Sovraindebitato:

Sig. [REDACTED]

Il CTU:

Dott. Ing. Elisa Papini

Data: Settembre 2025

1. PREMESSA

A seguito di provvedimento del 04/11/2024, con cui è stata autorizzata la nomina di un CTU che quantifichi il valore dei beni immobili, sia fabbricati che terreni, di cui il Sig. [REDACTED] è proprietario, siti nei Comuni di Pieve Torina (MC) e Monte Cavallo (MC), l'Avv. Daniele Discepolo, in veste di liquidatore, ha presentato istanza per nominare la sottoscritta Ing. Elisa Papini, approvata con provvedimento del 03/12/2024.

Ciò premesso, lo scrivente tecnico riceveva dall'Avv. Discepolo in data 04/12/2024 copia delle visure catastali relative agli immobili oggetto di stima nonché la relazione particolareggiata, compilata dallo stesso. Acquisiva, inoltre, presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate e gli operatori locali del mercato immobiliare informazioni ed analisi sui prezzi delle vendite immobiliari di possibile riferimento.

Il giorno 11/01/2025 dava avvio alle operazioni peritali eseguendo un sopralluogo nell'area dove sorgono i fabbricati del Comune di Pieve Torina, in via Valnerina (Contrada Caspiano), alla presenza dell'Avv. Daniele Discepolo (liquidatore) e del Sig. [REDACTED] (comproprietario degli immobili e sovraindebitato). In particolare si prendeva visione dell'edificio risultante in corso di costruzione, sia all'esterno che al suo interno, e dell'abitazione, questa solo esternamente per motivi di inagibilità.

Durante il sopralluogo venivano eseguite misurazioni a campione degli edifici, si produceva idonea documentazione fotografica, allegata alla presente, e venivano rilevate tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche atte alla compilazione della seguente stima.

Per quanto riguarda gli immobili costituiti dai lotti di terreno, la sottoscritta, a seguito della loro specifica localizzazione nella mappa catastale, effettuava una analisi veloce della loro destinazione d'uso, con la supervisione dello stesso Sig. [REDACTED], resosi disponibile per identificarli in maniera più rapida.

In generale, la metodologia utilizzata per la stima è il metodo sintetico-comparativo, il quale, partendo dalle consistenze misurate in loco dal sottoscritto, raffrontate con gli elaborati catastali (visure e planimetrie) ed omogeneizzate secondo le istruzioni O.M.I., applicando i prezzi di riferimento unitari (€/mq) desunti sia dalla consultazione della banca dati O.M.I. relativa al II semestre 2021 che dall'intervista agli operatori del mercato immobiliare, tenuto conto degli opportuni coefficienti correttivi presenti in letteratura specializzata, perviene al valore commerciale del bene V1. Si richiama per completezza la definizione di "valore di mercato" secondo gli I.V.S. (International Valuation Standards - cap. 3.1): "Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di

marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

In seguito si applica il metodo di *capitalizzazione diretta* che converte il reddito di un immobile nel valore di stima in modo diretto. Esso prescinde dalle considerazioni finanziarie intorno alla serie dei redditi e dalla durata dell'investimento immobiliare, per cui è di semplice esecuzione e di immediata applicazione. Per ricavare il valore di stima si divide il reddito per un saggio di capitalizzazione ottenendo il valore V_2 . Si richiama per completezza la definizione di “canone di mercato” secondo l'A.B.I. (*Associazione Bancaria Italiana*): “Il canone di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere concesso in uso alla data della valutazione, da un locatore a un locatario, essendo entrambi i soggetti non condizionati, con interessi opposti, alle condizioni di locazione adeguate e dopo una normale attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Pervenuti ai valori V_1 e V_2 con i due metodi descritti e verificata una variazione inferiore al 5%, si assume che il valore venale più probabile V è individuato dalla media aritmetica dei valori V_1 e V_2 .

Infine, assunto il valore venale V come dato di input, applicando il metodo inverso di capitalizzazione diretta, si perviene *ceteris paribus* al canone di occupazione “C” del bene oggetto di stima.

Il sottoscritto perito incaricato ha redatto quindi la presente stima.

2. UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono costituiti da due fabbricati e diversi lotti di terreno, siti nei Comuni di Pieve Torina e di Monte Cavallo.

I **fabbricati** sono due e si riportano i relativi dati:

- **civile abitazione** sviluppata su tre piani (terra, primo e secondo), ubicata in via Valnerina n. 2 del Comune di Pieve Torina (MC) e distinta al N.C.E.U. come segue (*vedi allegato 1*): **Foglio 39, Particella 5**, categoria A/3 (*Abitazioni di tipo economico*), classe 1, consistenza vani 14 (quattordici), superficie catastale 575 mq (escluse aree scoperte 536 mq) e rendita di € 607,35.

Il bene immobile risulta intestato a 30 proprietari. La quota del sig. [REDACTED] risulta essere pari a 492/3720.

- **unità in corso di costruzione** sviluppata su due piani (terra e primo), ubicata in via Contrada Caspiano snc del Comune di Pieve Torina (MC) e distinta al N.C.E.U. come segue (*vedi allegato 1*): **Foglio 39, Particella 99**, categoria F/3 (*Unità in corso di costruzione*).

Il bene immobile risulta intestato a 30 proprietari. La quota del sig. [REDACTED] risulta essere pari a 492/3720.

Di questi immobili la sottoscritta ha fatto richiesta, in data 13/12/2024, presso l'ufficio dei **Catasto** delle relative **planimetrie** (*vedi allegato 2*), in modo tale da confrontare lo stato dei luoghi con quello attualmente autorizzato. Per la civile abitazione è stato possibile ottenere copia della planimetria accatastata in data 06/03/1940 a firma del Geom. Venanzo Piergentili, alla quale non sono succeduti aggiornamenti. Non è stato possibile invece avere planimetrie relative al secondo immobile in quanto, come già riportato precedentemente, trattasi di edificio in corso di costruzione. Per questa risulta essere stato depositato un accatastamento in data 15/05/2018 dal Geom. Emanuele Ferrato nel quale è stato allegato un elaborato planimetrico con l'ingombro del fabbricato e l'indicazione dei subalterni.

Durante il sopralluogo effettuato sono state eseguite misure a campione sul primo immobile relativamente alle pareti perimetrali ed altezze esterne in quanto non accessibile internamente. Non è quindi possibile sostenere che vi sia una precisa conformità tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi per ciò che riguarda la distribuzione interna degli spazi, le altezze e la consistenza delle murature.

3. RELAZIONE STATO AUTORIZZATO DEI FABBRICATI

Per procedere con una verifica di conformità tra lo stato autorizzato degli immobili, di cui al paragrafo sopra, e lo stato attuale, la sottoscritta ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Pieve Torina, con pratica Codice n. 417 del 21/01/2025.

In data 02/05/2025 il Comune ha trasmesso via email copia delle pratiche edilizie presenti in archivio che sono le seguenti:

- **Permesso di Costruire prot.7537 del 17/12/05** per “Riparazione danni sismici, consolidamento statico e restauro di edificio ex colonico” a firma dell’Ing. Luigi Fagiani;
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.3338 del 23/06/12** per “Restauro e recupero funzionale del palazzo ex sede del Beneficio di S. Maria di Caspiano” (per esecuzione di opere interne nei piani terra e primo);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.3858 del 25/07/12** per “Restauro e recupero funzionale della ex casa colonica appartenente alla Comunione ex Beneficio di S. Maria di Caspiano” (per esecuzione di opere interne e sistemazioni esterne).

Nelle due pratiche di SCIA sopra citate si fa rispettivamente riferimento poi ad **Autorizzazione Edilizia n.26/03 del 28/04/03** e alla **n.61/05 del 28/01/06**.

Precedentemente al 2005 risulta poi, relativamente alla particella 5 del Foglio 39 (edificio abitativo), un verbale (n.54 del 22/03/03) della Commissione Igienico Edilizia relativa alla pratica n.26/2003 Prot.1707 del 08.03.2003 (per “Riparazione danni e miglioramento sismico edificio danneggiato dal sisma del 26/09/97 e successivi”) che esprime parere non favorevole e vengono richieste integrazioni al progetto. Erano stati infatti predisposti, nel **2003** e nel **2006**, dopo che il complesso edilizio riportò seri danni alle strutture portanti a causa degli eventi sismici del 1997, due **progetti distinti per il restauro e il recupero funzionale dei due immobili che prevedevano il cambio di destinazione d’uso in struttura turistico-ricettiva**. Con i progetti si era ottenuto un **finanziamento** a fondo perduto ed autorizzati i lavori.

Nel 2003 risulta fosse dato avvio ai lavori di restauro e consolidamento del palazzo mentre, nel 2007, quelli sull’ex casa colonica.

Negli anni successivi, i lavori di consolidamento statico e delle finiture murarie esterne del palazzo sono stati portati a termine, mentre è rimasta inconclusa l’esecuzione di quelli sull’ex casa colonica.

Oltre alla documentazione fornita dal Comune, è stato possibile visionarne altra grazie alla collaborazione dei tecnici, Ing. Fagiani e Geom. Ferrato, che si erano occupati della predisposizione delle pratiche edilizie e catastali.

E' risultato, tra il resto, un **decreto della direzione regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali** datato al **23/05/2006** con cui l'intero complesso immobiliare ex Beneficio di S. Maria di Caspiano, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, viene sottoposto a **vincolo** ai sensi dell'art.10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004.

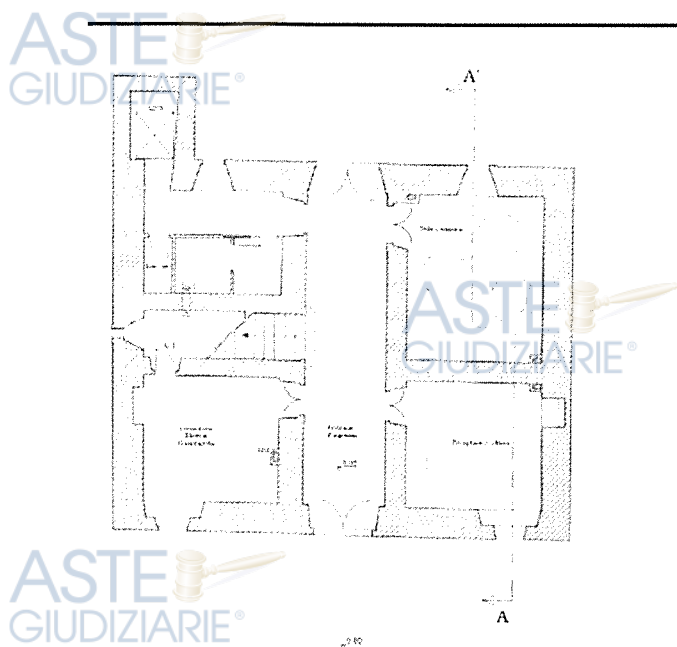
E' presente poi una **autorizzazione** rilasciata dalla **Soprintendenza** in data **24/11/2011** per l'esecuzione del progetto, a firma dell'Ing. Fagiani, per il restauro e recupero funzionale del fabbricato ex rurale appartenente al complesso, ovvero l'edificio residenziale.

Al rilascio delle autorizzazioni edilizie richieste con la presentazione delle pratiche di SCIA nel 2012, sono seguiti i lavori di ristrutturazione, interrotti nel novembre del **2013** a causa di forti eventi alluvionali che hanno provocato diversi danni. Veniva quindi richiesta una **proroga** di due anni per i termini di ultimazione dei lavori ("Richiesta proroga scadenza autorizzazioni edilizie" Prot. 4308 del 25/07/2015). Successivamente, il **sisma del 2016** ha determinato l'**inagibilità** su entrambi gli edifici, con livelli di danno pari a "L4" per la ex casa colonica e ad "L3" per il palazzo. Con il parametro "L", detto livello operativo, si identifica lo stato del danno subito a seguito dell'evento sismico e il grado di vulnerabilità dell'edificio. Del 29/08/2017 vi è un'ordinanza del Sindaco, la n.855/F con Prot.7617, con la quale viene dichiarata la non utilizzabilità dell'immobile identificato al Foglio 39 mappale 73, ovvero l'ex casa colonica, visto quanto rilevato nella scheda FAST (documento sintetico redatto per il rilevamento di stati di agibilità o non agibilità post terremoto). Sempre del 29/08/2017 risulta un'analogha ordinanza sindacale, la n.856/F con Prot.7618, che dichiara non utilizzabile l'edificio al Foglio 39 mappale 5, ovvero la palazzina abitativa.

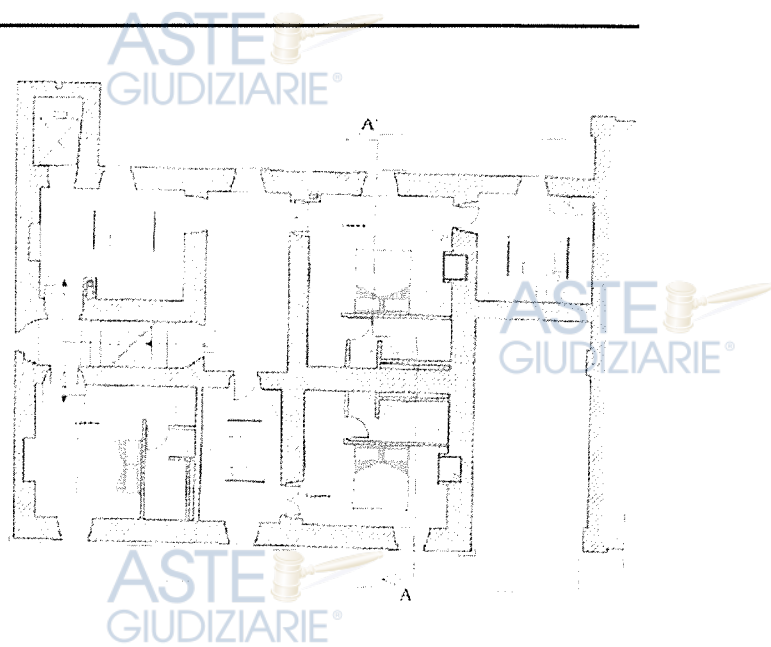
Attualmente quindi i due fabbricati risultano necessitanti di importanti interventi strutturali per il loro recupero e per la loro finitura, come da progetti approvati.

L' Ordinanza 19/2017, che prevedeva contributi statali per la riparazione dei danni dovuti al terremoto, non ha dato nessuna garanzia poiché, al momento del verificarsi dell'evento sismico, i due fabbricati non erano utilizzati e risultava che i lavori, in corso negli anni precedenti, erano stati interrotti nel 2013.

Alla luce di quanto detto sopra, lo stato attuale dei due immobili risulta autorizzato in forza dei progetti depositati nel 2012, che corredano le due pratiche di SCIA.

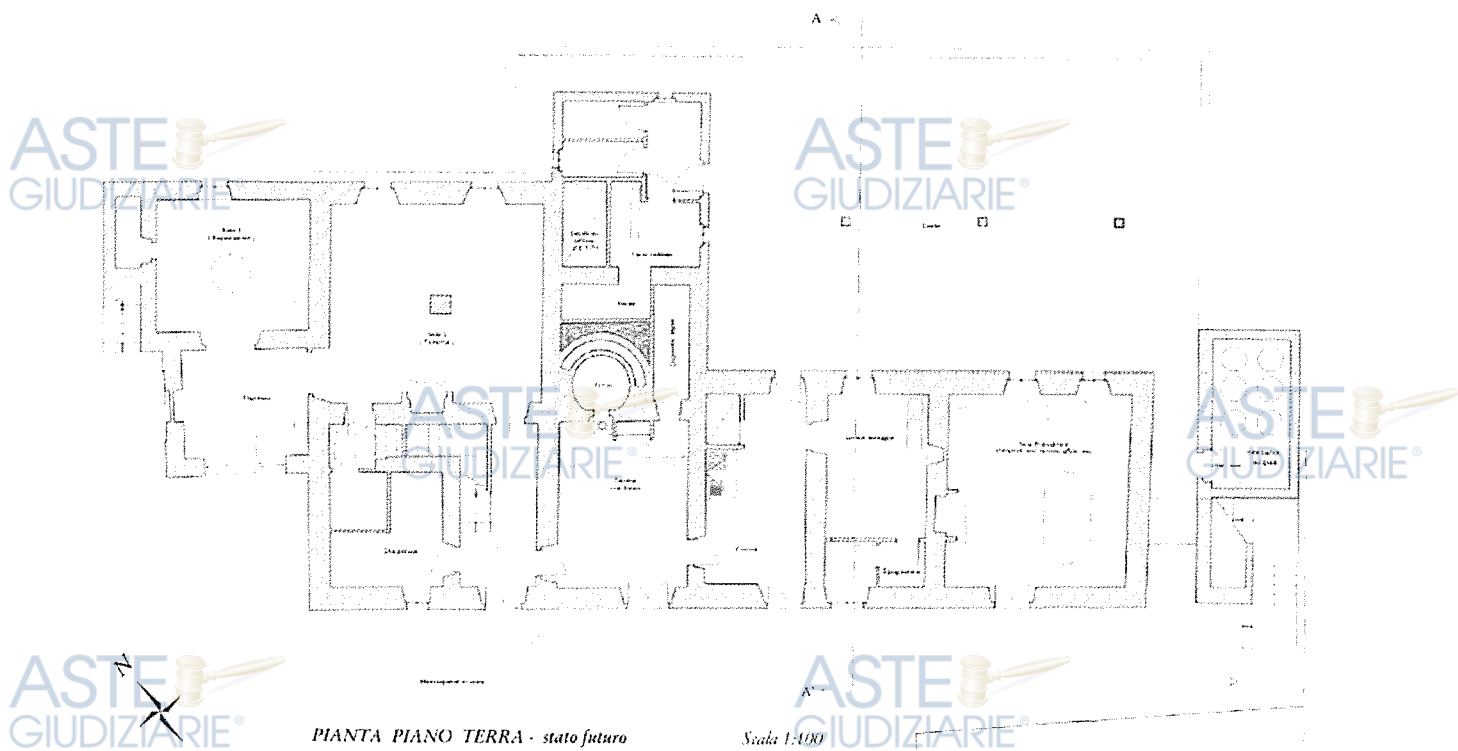


PIANTA PIANO TERRA - stato futuro



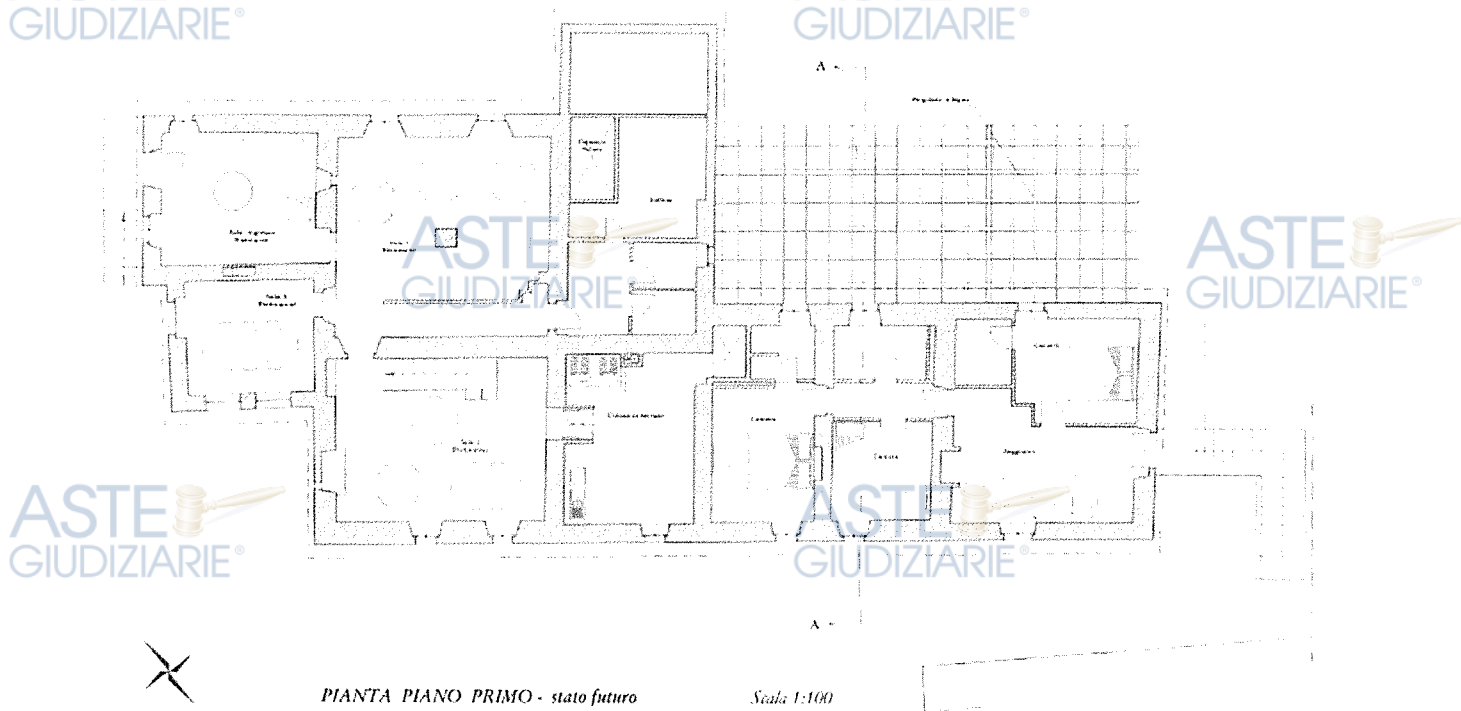
PIANTA PIANO PRIMO - stato futuro

Figg. 1-2 – Planimetrie dello stato futuro del palazzo (SCIA prot.3338 del 23/06/12)



PIANTA PIANO TERRA - stato futuro

Scala 1:100



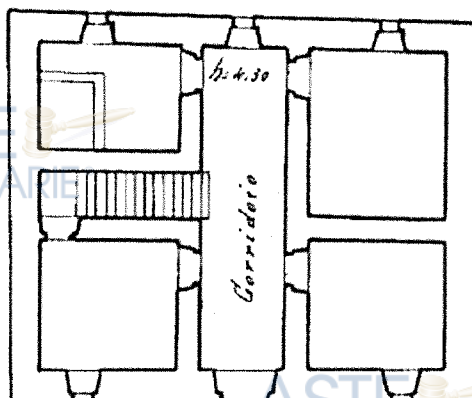
Figg. 3-4 – Planimetrie dello stato futuro dell'ex casa colonica (particella 99)

Non essendo stato possibile accedere all'interno del **palazzo**, non si è in grado di riferire se i lavori interni, sopra raffigurati nelle planimetrie, siano stati realizzati e in che maniera e quindi se vi sia una precisa rispondenza tra lo stato di fatto e quello autorizzato. In sede di sopralluogo la sottoscritta quindi **non ha potuto procedere con una verifica di conformità edilizio-urbanistica** negli ambienti interni dell'edificio.

Dell'**ex casa colonica**, anch'essa quasi totalmente inagibile, si è presa visione solamente del piano terra dove però ancora non risultano effettuati i lavori interni e gli ambienti non corrispondono ovviamente a ciò che è riportato nella planimetria soprastante (figura 3).

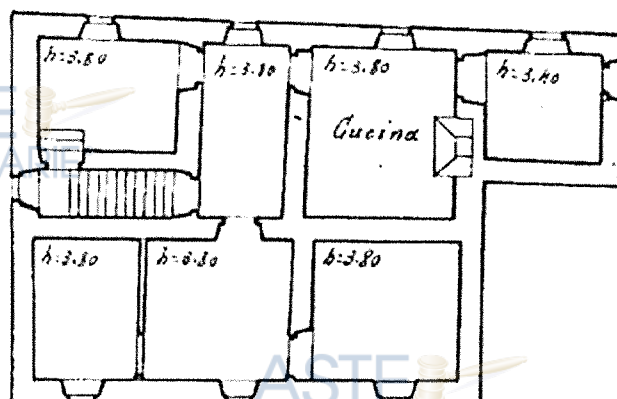
In **ambito catastale** risultano depositate solamente le planimetrie del palazzo, con pratica del 06/03/40. Non si hanno invece a disposizione quelle dell'ex casa colonica poiché quest'ultima risulta ancora, come accennato precedentemente, un immobile in corso di costruzione (categoria F3) per la quale è stato definito solamente un ingombro nel lotto.

p.t. proprietà della ditta soprintestata



Proprietà della ditta soprintestata

p.I.



p.II

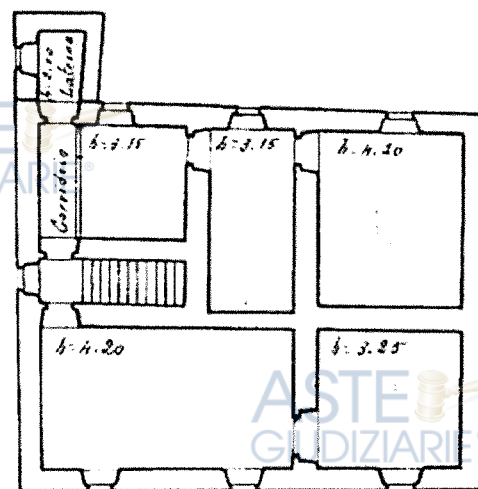
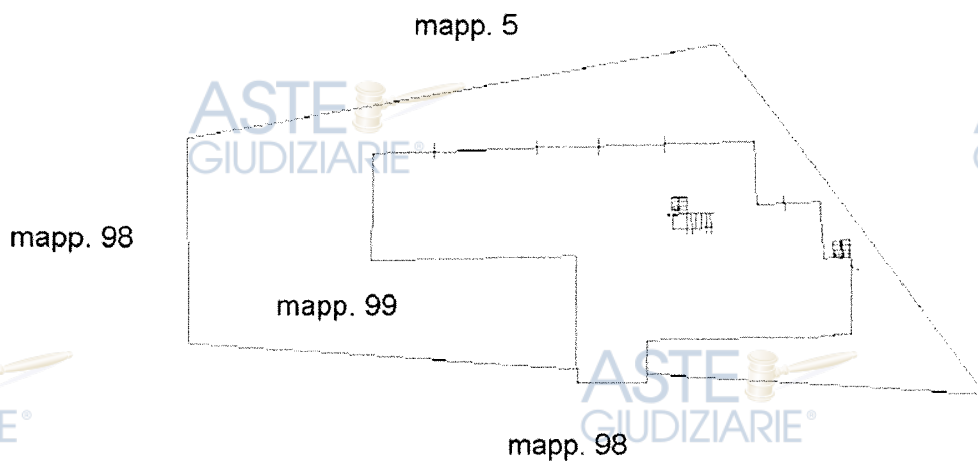


Fig. 5 – Planimetrie catastali del palazzo (del 06/03/40)



PIANO PRIMO

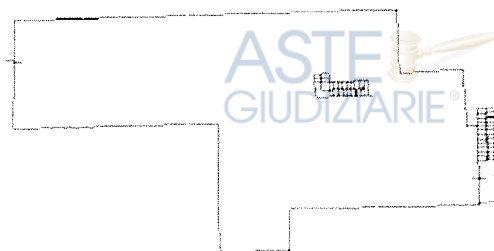
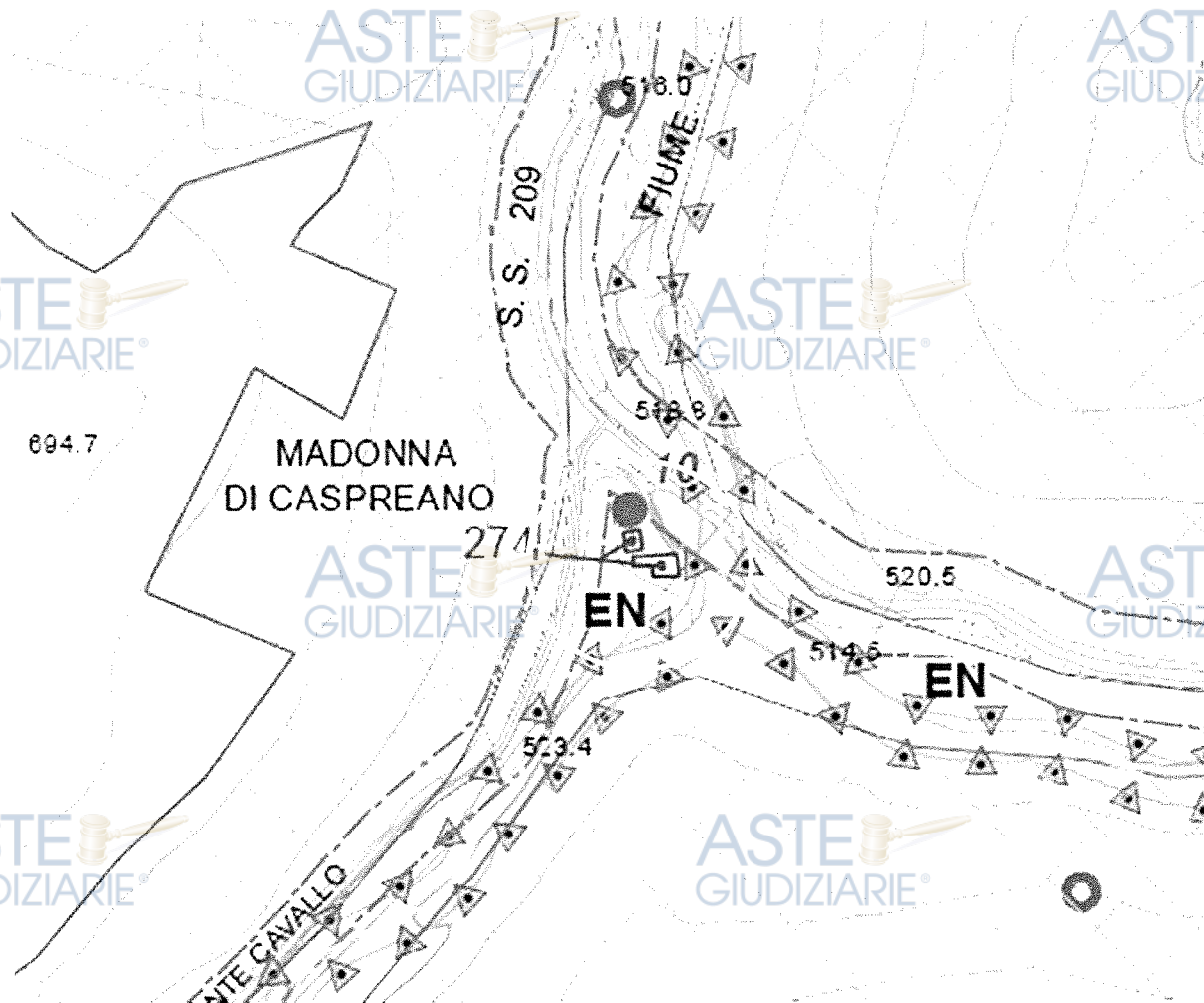
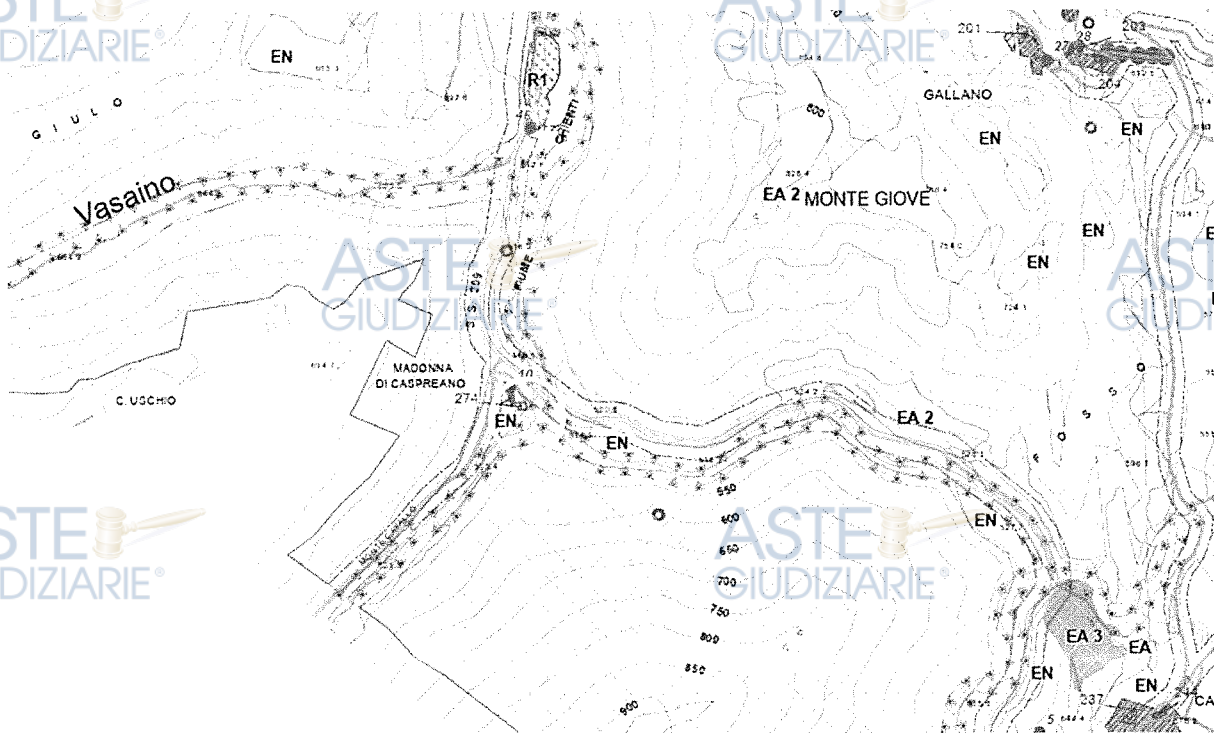


Fig. 6 – Planimetrie catastali del palazzo (del 06/03/40)

Per quanto riguarda le **NTA del PRG**, gli immobili, appartenenti alla **zona E del PRG**, risultano normati dall'art.38 inerente i “Versanti con pendenza maggiore del 30%”.



Versanti con pendenza maggiore del 30% - art. 38



Figg. 7-8 – Individuazione dell'area dove sorgono gli immobili su stralcio del PRG

Nel PRG l'area viene contraddistinta da un pallino verde che indica la **presenza di edifici e manufatti storici, normati dall'art. 35**, che sono appunto quelli del complesso edilizio della Madonna di Caspiano.



Comune di Pieve Torina

N.T.A. del P.R.G.

TITOLO III - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE

CAPO I - RECUPERO E VALORIZZAZIONE DEGLI EDIFICI E MANUFATTI EXTRAURBANI

Art. 35 – Oggetto della tutela

Il Piano in conformità agli indirizzi e direttive della pianificazione paesistico ambientale regionale, effettua un censimento del patrimonio edilizio rurale di particolare valore architettonico e/o storico-documentario.

Tutti i fabbricati e manufatti urbani ed extraurbani sono stati oggetto di valutazione di natura morfologica, tipologica e costruttiva e sono stati individuati negli elaborati grafici.

Al fine della tutela di tali beni storico-culturali presenti nel territorio il P.R.G. individua:

- a) gli edifici e manufatti isolati di particolare valore architettonico o storico-documentario siti in aree urbane ed extraurbane così come definiti al punto 3 dell'art. 16 delle Norme di Attuazione del P.P.A.R.;
- b) i complessi rurali di interesse storico tipologico così come censiti dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza al comma 2 dell'art. 15 della Legge Reg. 13/1990.

- Negli edifici e manufatti ubicati nelle aree urbane (Capoluogo o frazioni) sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo così come definiti dall'art. 31 della L. n. 457/78 e nel Regolamento Edilizio. Gli edifici accessori tipo capanne tettoie e fienili non tamponati debbono mantenere le loro caratteristiche di strutture aperte a uso porticato. Oltre alla destinazione residenziale è ammessa qualunque tipo di attrezzatura (ricettiva, sociale, culturale, amministrativa, ecc.) che sia in grado di valorizzare il bene culturale; pure essendo vietato qualsiasi aumento di cubatura fuori terra, è consentita la realizzazione di corpi completamente interrati, anche in zona rurale, ad uso garages, depositi e simili se ritenuti indispensabili per la funzionalità dell'insieme e purché vengano realizzati senza abbattimento di alberature.

- Nei complessi rurali non è consentita la demolizione ma soltanto il restauro conservativo. Nei casi previsti dal precedente art. 20 (Zone Agricole Normali), l'eventuale ampliamento è concesso soltanto se abbia caratteristiche tali da coesistere armoniosamente con il complesso preesistente. Qualsiasi nuova costruzione deve essere ubicata ad una distanza minima di ml 50 dai presenti complessi rurali, a meno che questi non vengano a ricadere, per scelta di P.R.G., all'interno di zone di espansione: in tal caso il Piano determina direttamente l'area di salvaguardia. Per eventuali edifici esistenti ricadenti nell'ambito dei 50 metri è ammesso il restauro conservativo nonché l'eventuale ampliamento, purché nei limiti della normativa agricola. È in facoltà del Consiglio Comunale

assoggettare alla normativa di cui sopra i fabbricati in zona rurale che ancorché non compresi nell'Elenco vengano ritenuti meritevoli di tutela e conservazione in sede di ulteriore specifica valutazione. Ogni richiesta di intervento sul patrimonio edilizio rurale protetto deve essere sottoposta alla Commissione Edilizia comunale integrata ai sensi del comma 3 dell'art. 61 della L.R. n. 34/92.

NORME INTEGRATIVE (emesse dal P.T.C. provinciale)

Sia per gli edifici di cui al punto a) sia per quelli di cui al punto b) valgono le seguenti prescrizioni integrative da osservare nelle operazioni di recupero.

- 1) Quanto alle strutture orizzontali e verticali, sono vietati gli interventi che comportino:
- eliminazione di strutture orizzontali e verticali;
 - introduzione di nuove strutture verticali od orizzontali a meno che non risultino da specifica preventiva indagine asseverata essenziali ed irrinunciabili per la sicurezza statica dell'edificio;
 - impiego di elementi e materiali la cui compatibilità (chimica, fisica e meccanica) con gli elementi e materiali originari sia nota e comprovata;
 - aumento consistente del peso proprio degli elementi strutturali o dei sovraccarichi, con possibile pregiudizio della resistenza del fabbricato o di alcune sue parti;
 - inserimento di elementi la cui rigidità, superiore a quella delle parti adiacenti, possa indurre effetti nocivi sulla stabilità dell'edificio o di sue parti;
 - interventi che indeboliscano la muratura in corrispondenza di cantonali o di connessioni a T;
 - foratura delle volte per l'inserimento di impianti, tranne il caso in cui vi sia l'impossibilità tecnica di procedere altrimenti;
 - aumento dei carichi permanenti gravanti sulle volte.

- 2) Quanto alle coperture sono vietati gli interventi che comportino:
- realizzazione di tetti estranei alla tradizione (per andamento delle falde, struttura dei solai o qualità del manto di copertura);
 - modifica dell'inclinazione delle falde;
 - modifica della quota di colmo e di gronda, salvo nel caso in cui sia necessario riordinare le falde, onde evitare salti o frammentazioni o pendenze eccessive;
 - sostituzione di coperture a falde inclinate con coperture piane e, comunque, realizzazione di falde piane.

- 3) Quanto ai cornicioni, agli sporti, alle gronde ed ai comignoli sono vietati gli interventi che comportino:
- realizzazione di sporti, gronde, comignoli e cornicioni estranei alla tradizione e, in particolare, l'uso di comignoli prefabbricati in c.a. od in materiale plastico;
 - incremento delle dimensioni dell'aggetto di gronda;
 - uso di buttafuori in c.a. ed in calcestruzzo prefabbricato;
 - uso di canali di gronda e pluviali in materiale diverso dal rame o dalla lamiera zincata;
 - uso di canali di gronda e pluviali a sezione quadra o rettangolare.

- 4) Quanto ai balconi, sono vietati gli interventi che comportino:
- realizzazione di nuovi ballatoi;
 - chiusura dei ballatoi o delle logge con qualsiasi tipo di infisso.

- 5) Quanto alle finiture esterne, sono vietati gli interventi che comportino:
- introduzione di finiture esterne estranee alla tradizione (per tipo di materiale, colorazione, cromatismi);

- pulitura delle murature in pietra a vista con qualsiasi forma di sabbatura, con metodi che utilizzino acido cloridrico, acido fosforico, acido acetico o soda caustica;
- profilatura dei giunti con malta cementizia;
- evidenziazione ed alterazione delle dimensioni dei giunti;
- posizioni a vista di elementi strutturali in cemento armato;
- uso di malta cementizia e malta a base di calce idraulica artificiale;
- uso di rivestimenti plastici;
- uso di tinte a base di resine sintetiche quali idropitture o pitture al quarzo;
- esecuzione di intonaci "falso rustico" (lacrinato, graffiato, a buccia di arancia);
- uso di tecniche a spatola o che prevedano sovraintonaci plastici;
- mantenimento di porzioni limitate con pietra faccia a vista senza una motivazione funzionale;
- alterazione o eliminazione degli elementi decorativi originari presenti in facciata;
- realizzazione di elementi decorativi estranei ai caratteri architettonici originari;
- sostituzione delle inferriate se non con elementi di forma e materiale analoghi a quelli originari.

- 6) Quanto alle aperture (porte e finestre), sono vietati gli interventi che comportino:
- realizzazione di nuove aperture con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
 - realizzazione di nuove aperture immediatamente al di sotto di punti di appoggio di elementi portanti di orizzontamenti (solai, balconi, coperture);
 - cornici o piattabande realizzate con mattoni perfettamente verticali rispetto alla parete.

- 7) Quanto agli infissi, sono vietati gli interventi che comportino:
- posa in opera di infissi con forme, materiali e dimensioni estranei alla tradizione;
 - sostituzione e realizzazione di serramenti o di sistemi di oscuramento in alluminio anodizzato od in materiali plastici e comunque realizzazione di sistemi di oscuramento estranei alla tradizione (avvolgibili, tapparelle, veneziane);
 - realizzazione di doppi serramenti a filo esterno di facciata;
 - realizzazione di vetrine o portoni di garages sul filo esterno della facciata;
 - uso di vetri a specchio e riflettenti.

- 8) Quanto all'assetto degli spazi aperti di pertinenza degli edifici sono da valutare con particolare attenzione gli interventi che comportino:
- l'eliminazione e la modificazione sostanziale di aie e di slarghi in genere ubicati tra la casa padronale e la casa di abitazione rurale, la casa di abitazione rurale e gli accessori colonici, la casa di abitazione rurale ed i coltivi;

- l'impiego di specie vegetazionali non autoctone né appartenenti alla tradizione locale consolidata;
- l'impiego di elementi e materiali per i quali non sia nota la compatibilità (chimica, fisica e meccanica) con gli elementi e materiali originari;
- la riduzione delle superfici permeabili.

Le prescrizioni di cui sopra vanno rispettate anche nel recupero dell'edilizia dei centri storici e per quanto possibile, anche nelle operazioni di ristrutturazione degli edifici rurali sparsi privi di particolare pregio (e, pertanto, né censiti né dal P.P.A.R. né dal Comune) e soprattutto nella manutenzione dei numerosi nuclei minori del Comune che presentano tutti notevole interesse ambientale-paesaggistico.

Figg. 9-14 – Stralci dell'art. 35 delle NTA

4. FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Macerata aggiornate al 04/07/2025, sono risultate le formalità pregiudizievoli di seguito riportate.

Trascrizioni

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENZA DI ACQUISTO PER USUCAPIONE**

Trascritto a Camerino il 22/01/1990

R.G. n. 946, R.P. n. 792

A favore di [REDACTED]

- **ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Camerino il 19/06/1991

R.G. n. 6932, R.P. n. 5014

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **ATTO PER CAUSA MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a Camerino il 09/11/1996

R.G. n. 11208, R.P. n. 8001

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Trascritto a Maiolati Spontini (AN) il 22/04/2003

R.G. n. 5641, R.P. n. 3631

A favore di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

- **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**

Trascritto ad Macerata il 10/05/2006

R.G. n. 8486, R.P. n. 4998

A favore di [REDACTED]
[REDACTED]

Contro [REDACTED]

• **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
CONTROLLATA**

Trascritto a Ancona il 04/09/2024

R.G. n. 12725, R.P. n. 9994

A favore di massa di creditori di [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Tramite richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio dell'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate, effettuato nel mese di agosto 2025, **non risulta ad oggi nessun contratto di affitto registrato.**

Si evidenzia comunque che il Sig. [REDACTED] ha fornito copia di un contratto di affitto con durata di 6 anni, a partire dalla data del **15 maggio 2025** e con il termine del **31 dicembre 2030**, senza alcuna necessità di disdetta, con il quale si concedono in affitto alla Società Agricola Angeli società semplice, a fronte di un canone annuo pari ad euro 1.000,00, le seguenti particelle, nel Comune di Pieve Torina (MC):

- Foglio 33 particelle 53, 62
- Foglio 34 particelle 80,85,91,109,110,111,117,127
- Foglio 38 particelle 23,32,33,48
- Foglio 39 particelle 9,10,14,23,24,38,39,40,41,45,97,98

5. RELAZIONE DESCRITTIVA DEI FABBRICATI

Gli immobili che si intendono valutare fanno parte, come scritto precedentemente, di un complesso edilizio originariamente di proprietà del Beneficio di S.Maria di Caspiano, che comprende la Chiesa di S.Maria, un palazzo signorile e un'ex casa colonica. Nel 1990 la Chiesa è stata ceduta in comodato all'Arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche. La presente stima è riferita esclusivamente al palazzo e all'ex casa colonica.

L'intero complesso, compreso il terreno immediatamente circostante, è sottoposto a vincolo da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Il **palazzo**, risalente al XVI secolo, di epoca poco più recente rispetto alla Chiesa, è a pianta semplice, pressochè rettangolare, e si sviluppa su tre piani fuori terra. Al centro si innalza la torre piccionaia, di due

piani superiore rispetto al resto dell'edificio, con cornicione in cotto restaurato. La struttura muraria portante è in conci di pietra calcarea locale di varie dimensioni, assemblati con la tecnica dei muri a sacco. Da misure effettuate a campione si è stimata una lunghezza del prospetto principale (al piano terra) di circa 14,80m e di 11,90m per il prospetto laterale, mentre l'altezza da terra al cornicione di copertura risulta di circa 11,80m.

Non avendo potuto effettuare un sopralluogo all'interno è stata presa visione della relazione tecnico-illustrativa compilata dall'Ing. Fagiani dove viene riportata una descrizione minuziosa delle caratteristiche interne, degli elementi di pregio oltre a calcoli delle metrature e volumetrie. E' proprio attraverso gli elaborati grafici consegnati in Comune e la planimetria catastale che è possibile conoscere la distribuzione degli ambienti, la posizione delle murature portanti, lo spessore di tutte le pareti (perlomeno come previsti da progetto).

L'ingresso principale si affaccia sulla corte esclusiva, facente parte del complesso edilizio, che attualmente è ricoperta da prato ed altra vegetazione, abbastanza incolta. I prospetti risultano intonacati di colore giallo chiaro, come era originariamente, e si apprezzano, in prossimità degli spigoli dell'edificio, dei fregi costituiti da pietre a vista. Tutte le finestre, prive di infissi e oscuranti, e le porte interne sono contornate da cornici in pietra massiccia squadrata di colore bianca, senza decorazioni. Il portone di ingresso principale è in legno, ha una larghezza di 1,90 m, ed è anch'esso contornato da cornice in pietra bianca. Nell'angolo sud-ovest dell'edificio sorge un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa in aderenza per tutta l'altezza fino al livello della gronda e che ospita, in ogni piano, un locale per servizi igienici.

Internamente sono presenti due rampe di scale realizzate con gradini in pietra massiccia impostati su volte a botte inclinate. I solai sono in legno con doppia orditura di travi e correnti, con pannelle e pavimento.

Le fondazioni sono di tipo continuo in muratura di pietrame, così come specificato nella relazione tecnica dell'Ing. Fagiani.

La copertura dell'edificio è a capanna con struttura in travi lignee e manto in coppi di laterizio. Risultano presenti gronde e discendenti, pressochè in buono stato, di colore marrone scuro.

L'elemento architettonico che unisce la struttura del palazzo con la Chiesa attigua ospita un unico locale, posto alla quota del primo piano, sopra una volta a botte.

Per quanto riguarda gli impianti, è stato possibile solamente verificare la presenza di un quadro elettrico di cantiere, in un lato del palazzo. Purtroppo non accedendo all'interno non si è verificata né la presenza di tutta la parte impiantistica né tantomeno la sua eventuale funzionalità.

In merito allo staticità dell'edificio, si sono riscontrate numerose lesioni, più o meno gravi, in tutti i lati esterni, sintomo di una problematica molto seria. Questi dissesti si sono generati a seguito degli eventi sismici e rendono, molto palesemente, inagibile la palazzina. Gravi danni sono visibili anche nei lati della torre che appare estremamente compromessa a livello strutturale.

Il secondo immobile oggetto di stima è l'**ex casa colonica** che sorge a fianco al palazzo e che risulta della medesima epoca. Esso fu eretto e, nel tempo, ampliato, per ospitare magazzini e stalle al piano terra ed alloggi per i mezzadri al primo piano. Attualmente questo edificio risulta composto da tre corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse, il più antico dei quali è addirittura antecedente al palazzo a fianco. La struttura murarie portanti sono costituite da conci di pietra calcarea locale di varie dimensioni, assemblati con la tecnica del muro a sacco. Le fondazioni, secondo la relazione tecnica dell'Ing. Fagiani, sono di tipo continuo in muratura di pietrame. I solai di piano e di copertura del corpo di fabbrica sinistro risultano in latero-cemento, ricostruiti negli anni '70, mentre quelli nel blocco di destra sono in legno con doppia orditura di travi e correnti, pianellato e pavimento. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Durante il sopralluogo effettuato è stato possibile accedere solamente ad alcuni dei locali siti al piano terra. Anche in questo caso sono state rilevate alcune misure a campione dell'esterno.

Esternamente le facciate risultano state oggetto di lavori di restauro anche se si notano, nelle tamponature in pietra, delle lesioni e delle macchie dovute all'umidità di risalita del terreno. Non sono stati posati i nuovi infissi per cui le aperture risultano in parte completamente aperte, in parte tamponate con forati e in parte chiuse da vecchi infissi in legno in pessime condizioni. Da una indagine visiva non risulta compromessa la copertura, in travi lignee, che anzi appare in ottime condizioni così come sono in ottimo stato gronde e discendenti, posati anch'essi in occasione degli ultimi lavori di restauro.

Accedendo all'interno dell'edificio risulta invece ancora in una fase molto iniziale dei lavori previsti dall'ultima pratica edilizia. Vi sono accatastamenti di materiale (pietre per le murature portanti) in vari locali, i pavimenti sono allo stato grezzo, i solai non sono completi. Ovviamente manca tutta l'impiantistica oltre che gli infissi interni.

I lavori che sono stati svolti risultano quindi sono una piccola parte di quelli previsti dalla pratica depositata in Comune. Lateralmente vi è una scala esterna che conduce al primo piano dell'immobile ma l'accesso da qua è negato da una porta non apribile.

Per quanto riguarda lo stato generale di conservazione dell'immobile quindi non è possibile dichiarare che a seguito dei lavori vi siano buone condizioni a livello statico della struttura portante.

Come già riportato nel capitolo precedente, nel 2016 sia questo edificio sia il palazzo sono stati catalogati come non agibili a causa degli effetti del terremoto. Sono quindi necessari ingenti lavori di carattere strutturale oltre a tutti gli interventi di rifinitura e impiantistici.

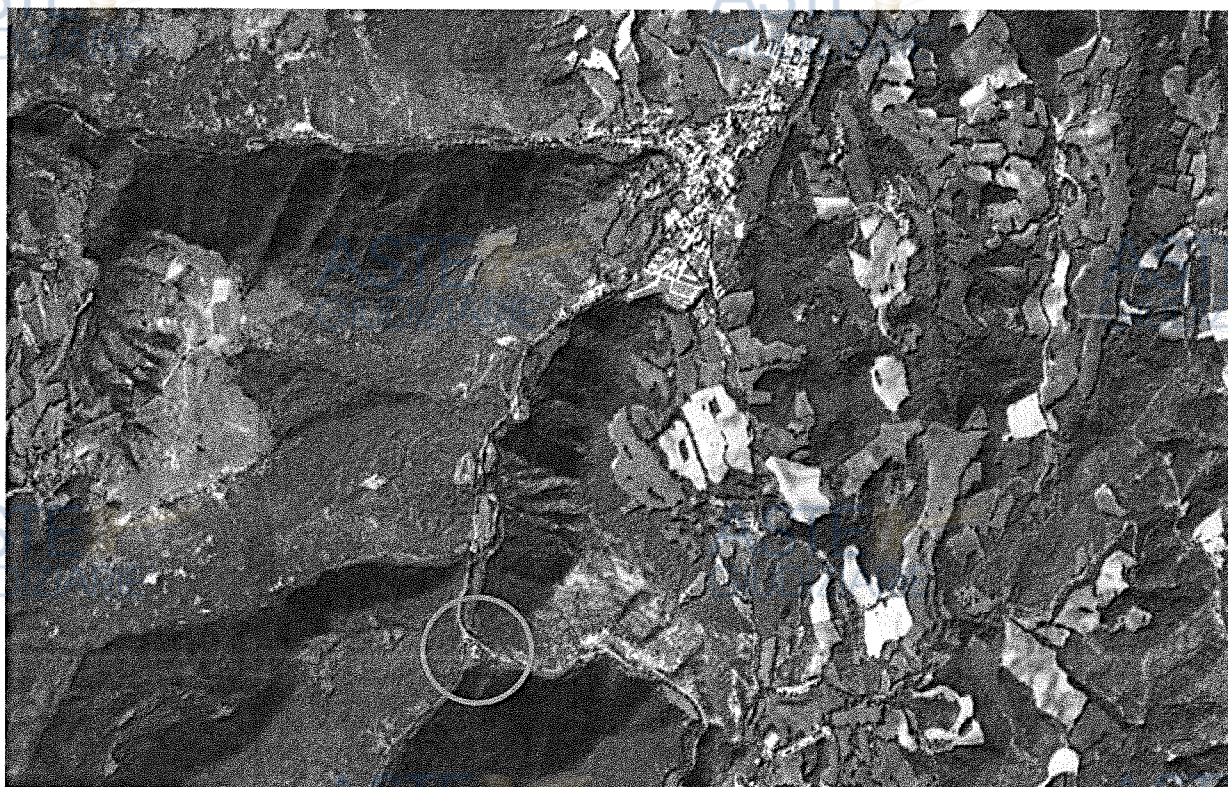


Fig. 15 – Inquadramento territoriale degli immobili



Fig. 16 – Individuazione degli immobili nel territorio comunale

n.	caratteristiche considerate	giudizio	valori	coefficienti	pesi in %
1	posizione rispetto all'abitato	mediocre	5	0,50	20
2	posizione igienica e ambientale	ottimo	1	0,90	20
3	statica	mediocre	5	0,50	20
4	requisiti tecnologici	mediocre	5	0,50	20
5	distribuzione interna	discreto	3	0,70	20
	valore medio		3,8	0,62	
		Giudizio complessivo: sufficiente/discreto			

Tab. 1 – Giudizio sintetico sulle caratteristiche dell'immobile a destinazione residenziale (palazzo) e alla ex casa colonica

numero	tipologia	descrizione
1	destinazione d'uso	civile abitazione
2	numero massimo dei piani	n. 4 (piano terra, primo, secondo e terzo)
3	struttura principale	muratura portante
4	tipo di solai	legno
5	tipo di copertura	a falde
6	rispetto della normativa antisismica	costruzione antecedente la normativa antisismica
7	vincoli presenti	nessuno
8	periodo di costruzione o ristrutturazione	2006
9	tipo di pavimenti	-
10	tipo di infissi	in legno
11	servitù attive	nessuna
12	servitù passive	nessuna

Tab. 2 – Descrizione generale dell'immobile a destinazione residenziale (palazzo)

numero	tipologia	descrizione
1	destinazione d'uso	civile abitazione
2	numero massimo dei piani	n. 2 (piano terra e primo)
3	struttura principale	muratura portante
4	tipo di solai	legno
5	tipo di copertura	a falde
6	rispetto della normativa antisismica	costruzione antecedente la normativa antisismica
7	vincoli presenti	nessuno
8	periodo di costruzione o ristrutturazione	2006
9	tipo di pavimenti	assenti
10	tipo di infissi	in legno
11	servitù attive	nessuna
12	servitù passive	nessuna

Tab. 3 – Descrizione generale dell'immobile ex casa colonica

numero	tipologia
1	Non verificabile

Tab. 4 – Servizi di cui è dotato l'immobile a destinazione residenziale (palazzo)

numero	tipologia
1	nessuno

Tab. 5 – Servizi di cui è dotato l'immobile ex casa colonica

numero	tipologia	descrizione
1	pendenza dell'area	Nessuna pendenza
2	possibilità di accesso	presenza di infrastruttura provinciale
3	possibilità di parcheggio	parcheggi a raso

4	strutture amministrative presenti	Comando stazione carabinieri forestale, Municipio, Ufficio Postale
5	strutture sanitarie presenti	nessuna
6	strutture scolastiche presenti	Scuola media statale, scuola primaria "De Amicis"
7	strutture ricreative presenti	Palazzetto dello Sport, Museo Della Nostra Terra,
8	verde pubblico	Ciclabile, il Sentiero delle acque, Parco Rodari
9	ambiente sociale	sufficiente
10	ambiente urbanistico	Sottozona EN: zone agricole normali (art.20 del PRG)
11	servizi economici presenti	Azienda agricola, B&B, bar, panificio, officina, farmacia, falegnameria, impresa costruzioni, negozio abbigliamento
12	altri servizi presenti	Chiese, cimitero

Tab. 6 – Descrizione della zona

5. CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Si fa riferimento alle seguenti superfici lorde ragguagliate secondo le indicazioni O.M.I. in base alle destinazioni d'uso. Nel caso di specie la superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune; i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm e per quelli in comunione al 50% e quindi fino ad un massimo di 25 cm (*vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*).

Per le pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare (es. balconi) la superficie è computata nella misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per la quota eccedente di 25 mq. La superficie delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare (es. cantine e archivi) è conteggiata al 50% se comunicante con i vani principali e al 25% se non comunicanti (*vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*).

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per le superfici eccedenti detto limite (*vedi §2.1 istruzioni OMI per la determinazione della consistenza degli immobili urbani*).

La superficie è arrotondata al metro quadro per difetto e per eccesso (D.P.R. 1338/98).

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE – Fg.39 Part.5				
	SUPERFICIE MISURATA	SUPERFICIE ARROTONDATA	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
NOTA: MISURAZIONE AL LORDO MURI ESTERNI E MEZZERIA MURI COMUNI				
I MURI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO FINO AD UN MASSIMO DI 50 CM	mq.	mq.	%	mq.
I MURI COMUNI VENGONO COMPUTATI AL 50% FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM				
ABITAZIONE (PT)	185,80	186,0	100%	670,00
ABITAZIONE (P1)	203,65	204,0		
ABITAZIONE (P2)	185,80	186,0		

SOTTOTETTO (P3) TORRE PICCIONAIA	66,50 28,50	66,00 28,00		
			TOT Abitazione	670,00
CORTE ESCLUSIVA	434,19	434,00	10%	43,40
			TOT	713,40
			ARROTONDATO	713,00

CALCOLO SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE – Fg.39 Part.99				
	SUPERFICIE MISURATA	SUPERFICIE ARROTONDATA	COEFFICIENTE DI OMOGENIZZAZIONE	SUPERFICIE PONDERATA
NOTA: MISURAZIONE AL LORDO MURI ESTERNI E MEZZERIA MURI COMUNI				
I MURI ESTERNI VENGONO COMPUTATI PER INTERO FINO AD UN MASSIMO DI 50 CM	mq.	mq.	%	mq.
I MURI COMUNI VENGONO COMPUTATI AL 50% FINO AD UN MASSIMO DI 25 CM				
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (PT)	323,40	323,00	100%	323,00
FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (P1)	311,20	311,00	100%	311,00
			TOT fabbricato	634,00
CORTE ESCLUSIVA	608,64	609,00	10%	60,90
			TOT	694,90
			ARROTONDATO	695,00

6. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE – ABITAZIONE (Fg.39 Part.5)

Prendendo a riferimento i valori medi rilevati dalla Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari degli immobili aventi destinazione d'uso RESIDENZIALE relativamente alla zona Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Pieve Torina (Codice di zona: R1) per l'anno 2024 secondo semestre (vedi allegato 3), si ottengono i seguenti valori per la tipologia ABITAZIONI CIVILI nello stato conservativo NORMALE:

$$\text{Valore OMI medio} = (350 + 600)/2 = 475 \text{ €/mq}$$

Tale valore ha trovato un buon riscontro presso gli operatori del mercato immobiliare interpellati a campione dal sottoscritto tecnico che l'hanno giudicato sostanzialmente idoneo vista la localizzazione dell'immobile e le operazioni di compravendita per immobili comparabili.

Definito il valore di mercato vengono assegnati i coefficienti di merito per lo stato locativo (+0% per immobili liberi), di conservazione (-10% per immobili da ristrutturare), per il piano (-11,67% piano terra, primo e secondo senza ascensore), per la luminosità (0% soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno), per esposizione e vista (+5% per vista esterna), per il riscaldamento (+5% per impianto autonomo), per l'edificio (-15% per edificio oltre i 40 anni in stato scadente).

Il coefficiente di merito risultante è pari al -26,67%.

$$\text{Valore di riferimento} = 475 \text{ €/mq} \times 0,7333 = 348,32 \text{ €/mq}$$

La superficie presa a riferimento è quella LORDA ragguagliata (*vedi cap. 5*) pari a **713 mq**, per cui:

$$713 \text{ mq} \times 348,32 \text{ €/mq} = 248.352,16 \text{ € (V}_1\text{)}$$

7. STIMA DEL VALORE A REDDITO – ABITAZIONE (Fg.39 Part.5)

Prendendo a riferimento i valori medi degli affitti rilevati dalla Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari degli immobili aventi destinazione d'uso RESIDENZIALE relativamente alla zona Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Pieve Torina (*Codice di zona: R1*) per l'anno 2024 secondo semestre (*vedi allegato 3*), si ottengono i seguenti valori per la tipologia ABITAZIONI CIVILI nello stato conservativo NORMALE:

$$\text{- Valore di locazione OMI media} = (1,1 + 2)/2 = 1,55 \text{ € /mq} \times \text{mese}$$

Tale posizione ha trovato riscontro con gli operatori del mercato immobiliare interpellati a campione dal sottoscritto tecnico.

Nel caso in esame la superficie di riferimento è quella NETTA.

$$\text{Superficie NETTA} = 450,20 \text{ mq}$$

$$450,20 \text{ mq} \times 1,55 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 8.373,72 \text{ € di Reddito Annuo Lordo (RAL)}$$

Determinazione dei benefici economici attesi

$$\text{Spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria)} = 4\% \text{ di RAL}$$

Spese per servizi =	1% di RAL
Detrazione per sfiti e inesigibilità =	1% di RAL
Assicurazioni =	1% di RAL
Ammortamento =	1% di RAL
Amministrazione =	1% di RAL

9 % di RAL

Spese Annue (SA) = 8.373,72 € x 0,09 = 753,63 €

Imposte = 20% di (RAL – SA)

Reddito Annuo Netto = 0,80 x (8.373,72 € - 753,63 €) = 6.096,07 € (RAN)

Considerando prudenzialmente un reddito medio annuo r pari al 2,4 % il valore dell'immobile risulta pari a:

$$\frac{RAN}{r} = 254.002,92 \text{ € (V}_2\text{)}$$

Calcoliamo la variazione in percentuale per verificare che sia effettivamente inferiore al 5%:

$$\Delta = (V_2 - V_1) / V_2 = (254.002,92 - 248.352,16) / 254.002,92 = 0,022 = 2,2\% < 5\% \quad (*)$$

8. STIMA DEL VALORE PIU' PROBABILE – ABITAZIONE (Fg.39 Part.5)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è ora in grado di esprimere con un buon grado di affidabilità, avendo utilizzati tutti gli strumenti in suo possesso, quello che è il valore più probabile del bene immobile oggetto della presente perizia estimativa. Viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il valore venale più probabile si attesterà infatti all'interno della distribuzione statistica compresa tra i valori determinati ai paragrafi n. 6 e n. 7. Il valore venale più probabile V è quindi individuato dalla media aritmetica dei predeterminati valori V_1 e V_2 , verificata la condizione di controllo (*):

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = 251.177,54 \text{ €}$$

Arrotondando per difetto detto valore teorico, la sottoscritta Ing. Elisa Papini dichiara sotto la propria responsabilità che il **valore venale** più probabile per l'**immobile a destinazione residenziale**, nello stato in cui attualmente versa, è di:

EURO 250.000 (duecentoconquantamila/00)

Dal valore totale dell'immobile viene infine calcolata la **percentuale relativa alla proprietà intestata al sig. ██████████** secondo ciò che è riportato nelle visure catastali, che è in **quota pari a 492/3720**.

Risulta quindi che allo stesso spetterebbe la cifra pari a:

EURO 33.064,52 (trentatremilazerosessantaquattro,52)

9. STIMA DEL VALORE COMMERCIALE – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (Fg.39 Part.99)

Prendendo a riferimento i valori medi rilevati dalla Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari degli immobili aventi destinazione d'uso RESIDENZIALE relativamente alla zona Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Pieve Torina (*Codice di zona: R1*) per l'anno 2024 secondo semestre (*vedi allegato 3*), si ottengono i seguenti valori per la tipologia ABITAZIONI CIVILI nello stato conservativo NORMALE:

Valore OMI medio = $(350+600)/2 = 475 \text{ €/mq}$

Definito il valore di mercato vengono assegnati i coefficienti di merito per lo stato locativo (+0% per immobili liberi), di conservazione (-10% per immobili da ristrutturare), per il piano (-10% piano terra e primo senza ascensore), per la luminosità (+0% soleggiatura diretta presente solo in parte del giorno), per esposizione e vista (+5% per vista esterna), per il riscaldamento (-5% per impianto assente), per l'edificio (-15% per edificio oltre i 40 anni in stato scadente).

Il coefficiente di merito risultante è pari al -35%.

Valore di riferimento = $475 \text{ €/mq} \times 0,65 = 308,75 \text{ €/mq}$

La superficie presa a riferimento è quella LORDA ragguagliata (*vedi cap. 5*) pari a **695 mq**, per cui:

$695 \text{ mq} \times 308,75 \text{ €/mq} = 214.581,25 \text{ € (V}_1\text{)}$

10. STIMA DEL VALORE A REDDITO – FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (Fig.39 Part.99)

Prendendo a riferimento i valori medi degli affitti rilevati dalla Agenzia del Territorio nella banca dati delle quotazioni immobiliari degli immobili aventi destinazione d'uso RESIDENZIALE relativamente alla zona Extraurbana/ZONA RURALE del Comune di Pieve Torina (*Codice di zona: R1*) per l'anno 2024 secondo semestre (*vedi allegato 3*), si ottengono i seguenti valori per la tipologia ABITAZIONI CIVILI nello stato conservativo NORMALE:

$$\text{Valore di locazione OMI media} = (1,1 + 2)/2 = 1,55 \text{ € /mq x mese}$$

Nel caso in esame la superficie di riferimento è quella NETTA.

$$\text{Superficie NETTA} = 460,89 \text{ mq}$$

$$460,89 \text{ mq} \times 1,55 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = 8.572,55 \text{ € di Reddito Annuo Lordo (RAL)}$$

Determinazione dei benefici economici attesi

Spese di manutenzione (ordinaria e straordinaria) =	3% di RAL
Spese per servizi =	1% di RAL
Detrazione per sfiti e inesigibilità =	1% di RAL
Assicurazioni =	1% di RAL
Ammortamento =	1% di RAL
Amministrazione =	1% di RAL

	8 % di RAL

$$\text{Spese Annue (SA)} = 8.572,55 \text{ €} \times 0,08 = 685,80 \text{ €}$$

$$\text{Imposte} = 20\% \text{ di (RAL - SA)}$$

$$\text{Reddito Annuo Netto} = 0,80 \times (8.572,55 \text{ €} - 685,80 \text{ €}) = 6.309,40 \text{ € (RAN)}$$

Considerando prudenzialmente un reddito medio annuo r pari al 2,8 % il valore dell'immobile risulta pari a:

$$\frac{\text{RAN}}{r} = 225.335,71 \text{ € (V}_2\text{)}$$

Calcoliamo la variazione in percentuale per verificare che sia effettivamente inferiore al 5%:

$$\Delta = (V_2 - V_1) / V_2 = (225.335,71 - 214.581,25) / 225.335,71 = 0,048 = 4,8 \% < 5 \% \quad (*)$$

11. STIMA DEL VALORE PIU' PROBABILE - FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE (Fg.39 Part.99)

Tutto ciò premesso, il sottoscritto è ora in grado di esprimere con un buon grado di affidabilità, avendo utilizzati tutti gli strumenti in suo possesso, quello che è il valore più probabile del bene immobile oggetto della presente perizia estimativa. Viste tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il valore venale più probabile si attesterà infatti all'interno della distribuzione statistica compresa tra i valori determinati ai paragrafi n. 9 e n. 10. Il valore venale più probabile V è quindi individuato dalla media aritmetica dei predeterminati valori V₁ e V₂, verificata la condizione di controllo (*):

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = 219.958,48 \text{ €}$$

Arrotondando detto valore teorico, si giunge ad avere la cifra di **220.000,00 €**.

A questo valore però la sottoscritta ritiene necessario applicare un ulteriore ribasso che tenga conto dello stato dell'immobile e del fatto che risulti attualmente in corso di costruzione. Si tratta infatti di un vero e proprio "cantiere" non completato, dove la maggior parte delle opere, interne ed esterne, non sono state ancora realizzate.

Si stima quindi opportuno che la cifra alla quale si è pervenuti tramite i calcoli nei paragrafi precedenti venga ribassata in modo da tenere conto di tutte le opere ancora da terminare.

La sottoscritta Ing. Elisa Papini quindi dichiara sotto la propria responsabilità che il valore venale più probabile per l'immobile ex casa colonica, nello stato in cui attualmente versa, è di:

EURO 200.000 (duecentomila/00)

Dal valore totale dell'immobile viene infine calcolata la **percentuale relativa alla proprietà intestata al sig. [REDACTED]**, secondo ciò che è riportato nelle visure catastali, che è in **quota pari a 492/3720**.

Risulta quindi che allo stesso spetterebbe la cifra pari a:

EURO 26.451,61 (ventiseimilaquattrocentocinquantuno,61)

12. STIMA DEL VALORE DEI TERRENI

Per quanto riguarda i **sessantacinque lotti di terreno**, dei quali il sig. ████████ è comproprietario, è stata fatta richiesta, presso l'Ufficio Unico per l'Edilizia dei Comuni di Pieve Torina e di Monte Cavallo, dei **Certificati di Destinazione Urbanistica (CDU)** dai quali risulta:

- i terreni di Pieve Torina ricadono nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale – EA – normate dall'art. 22 delle NTA e nelle zone agricole normali – EN – normate dall'art. 20;
- I terreni di Monte Cavallo ricadono nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale – EA e nelle zone rurali di interesse paesistico – EP, dove vigono gli artt. 9-10-11-12-18.1-18.2.

La possibilità edificatoria al loro interno (nuove costruzioni) non sussiste e sono concessi, solamente sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

La loro stima è stata effettuata prendendo in riferimento i **Valori Agricoli Medi (VAM)** estratti dalla sottoscritta dall'Ufficio Provinciale di Macerata, riferiti alla Regione Agraria n.1 ovvero Alto Potenza e Alto Chienti per i Comuni di Pieve Torina e Monte Cavallo l'annualità 2022 (*vedi allegato 4*).

Si riporta il calcolo eseguito in maniera schematica:

n°	Comune	Foglio	Particella	Sup (mq)	Qualità	Valore Agricolo(Euro/Ha)	Ettari (Ha)	Valore
1	Montecavallo (MC)	5	1	730	pascolo cespugliato	2782	0,073	203,086
2	Montecavallo (MC)	5	2	880	seminativo	8554	0,088	752,752
3	Pieve Torina (MC)	41	67	2.960	seminativo	8554	0,296	2531,984
4	Pieve Torina (MC)	22	356	36	incolto produttivo	2414	0,0036	8,6904
5	Pieve Torina (MC)	34	37	6.020	seminativo arborato	8869	0,602	5339,138
6	Pieve Torina (MC)	34	38	6.700	bosco ceduo	3306	0,67	2215,02
7	Pieve Torina (MC)	34	39	2.240	seminativo	8554	0,224	1916,096
8	Pieve Torina (MC)	33	52	9.000	bosco ceduo	3306	0,9	2975,4
9	Pieve Torina (MC)	33	62	700	incolto produttivo	2414	0,07	168,98
10	Pieve Torina (MC)	33	63	650	incolto produttivo	2414	0,065	156,91
11	Pieve Torina (MC)	33	64	90	incolto produttivo	2414	0,009	21,726
12	Pieve Torina (MC)	33	76	7.490	bosco ceduo	3306	0,749	2476,194
13	Pieve Torina (MC)	33	77	2.050	seminativo	8554	0,205	1753,57
14	Pieve Torina (MC)	33	85	3.570	bosco ceduo	3306	0,357	1180,242
15	Pieve Torina (MC)	33	86	2.330	pascolo cespugliato	2782	0,233	648,206
16	Pieve Torina (MC)	34	85	921	pascolo	3621	0,0921	333,4941
		34	85	119	seminativo	8554	0,0119	101,7926
17	Pieve Torina (MC)	34	87	600	pascolo cespugliato	2782	0,06	166,92
18	Pieve Torina (MC)	34	88	1.020	pascolo cespugliato	2782	0,102	283,764
19	Pieve Torina (MC)	34	89	2.850	seminativo	8554	0,285	2437,89
20	Pieve Torina (MC)	34	91	49.315	bosco ceduo	3306	4,9315	16303,539
		34	91	56.875	pascolo arborato	3043	5,6875	17307,0625
21	Pieve Torina (MC)	34	110	200	pascolo cespugliato	2782	0,02	55,64
22	Pieve Torina (MC)	34	111	238	bosco alto	4408	0,0238	104,9104
		34	111	242	pascolo	3621	0,0242	87,6282
23	Pieve Torina (MC)	34	117	890	pascolo cespugliato	2782	0,089	247,598
24	Pieve Torina (MC)	34	127	180	pascolo cespugliato	2782	0,018	50,076
25	Pieve Torina (MC)	35	26	25.180	bosco ceduo	3306	2,518	8324,508
26	Pieve Torina (MC)	38	32	400	seminativo	8554	0,04	342,16
27	Pieve Torina (MC)	39	1	4.190	bosco ceduo	3306	0,419	1385,214
28	Pieve Torina (MC)	39	2	9.070	seminativo	8554	0,907	7758,478
29	Pieve Torina (MC)	39	6	1.640	seminativo	8554	0,164	1402,856
30	Pieve Torina (MC)	39	8	54.410	bosco ceduo	3306	5,441	17987,946
31	Pieve Torina (MC)	39	10	660	seminativo	8554	0,066	564,564
32	Pieve Torina (MC)	39	23	686	seminativo	8554	0,0686	586,8044
				2.374	bosco ceduo	3306	0,2374	784,8444
33	Pieve Torina (MC)	39	25	58.530	bosco ceduo	3306	5,853	19350,018
34	Pieve Torina (MC)	39	34	1.380	pascolo	3621	0,138	499,698
35	Pieve Torina (MC)	39	36	53.060	bosco ceduo	3306	5,306	17541,636
36	Pieve Torina (MC)	39	38	1.960	seminativo	8554	0,196	1676,584
37	Pieve Torina (MC)	39	39	830	seminativo	8554	0,083	709,982
38	Pieve Torina (MC)	39	40	2.750	seminativo	8554	0,275	2352,35
39	Pieve Torina (MC)	39	41	4.700	seminativo	8554	0,47	4020,38
40	Pieve Torina (MC)	39	45	960	seminativo	8554	0,096	821,184

41	Pieve Torina (MC)	39	72	1.080	pascolo cespugliato	2782	0,108	300,456
42	Pieve Torina (MC)	39	75	31.760	bosco ceduo	3306	3,176	10499,856
43	Pieve Torina (MC)	39	81	8.040	bosco ceduo	3306	0,804	2658,024
44	Pieve Torina (MC)	39	82	25.400	pascolo cespugliato	2782	2,54	7066,28
45	Pieve Torina (MC)	39	83	4.160	pascolo cespugliato	2782	0,416	1157,312
46	Pieve Torina (MC)	39	84	3.760	pascolo cespugliato	2782	0,376	1046,032
47	Pieve Torina (MC)	39	97	190	bosco ceduo	3306	0,019	62,814
48	Pieve Torina (MC)	42	18	540	bosco ceduo	3306	0,054	178,524
49	Pieve Torina (MC)	43	43	23.290	bosco ceduo	3306	2,329	7699,674
50	Pieve Torina (MC)	43	88	15.620	bosco ceduo	3306	1,562	5163,972
51	Pieve Torina (MC)	43	89	14.630	pascolo cespugliato	2782	1,463	4070,066
52	Pieve Torina (MC)	45	1	4.320	bosco ceduo	3306	0,432	1428,192
53	Pieve Torina (MC)	45	2	7.250	bosco ceduo	3306	0,725	2396,85
54	Pieve Torina (MC)	45	15	37.360	bosco ceduo	3306	3,736	12351,216
55	Pieve Torina (MC)	45	392	10.460	bosco ceduo	3306	1,046	3458,076
56	Pieve Torina (MC)	33	53	2.200	prato	5406	0,22	1189,32
				1.060	seminativo	8554	0,106	906,724
57	Pieve Torina (MC)	34	80	7.300	prato	5406	0,73	3946,38
				4.340	seminativo	8554	0,434	3712,436
58	Pieve Torina (MC)	34	109	1.983	pascolo arborato	3043	0,1983	603,4269
				14.617	seminativo	8554	1,4617	12503,3818
59	Pieve Torina (MC)	38	23	4.530	seminativo	8554	0,453	3874,962
60	Pieve Torina (MC)	38	33	3.970	seminativo	8554	0,397	3395,938
61	Pieve Torina (MC)	38	48	680	seminativo	8554	0,068	581,672
				1.000	pascolo	3621	0,1	362,1
62	Pieve Torina (MC)	39	9	3.510	pascolo	3621	0,351	1270,971
63	Pieve Torina (MC)	39	14	164	pascolo arborato	3043	0,0164	49,9052
				3.496	seminativo arborato	8869	0,3496	3100,6024
64	Pieve Torina (MC)	39	24	720	pascolo arborato	3043	0,072	219,096
				10.480	seminativo	8554	1,048	8964,592
65	Pieve Torina (MC)	39	98	6.566	pascolo arborato	3043	0,6566	1998,0338
							TOTALE	252154,401

Tab. 7 – Stima analitica del valore dei terreni

Il valore quindi complessivo di tutti i lotti di terreno, in base alla loro destinazione d'uso, è di euro 252.154,40 euro.

Si è quindi poi calcolata la **percentuale**, per ognuno di essi, **relativa alla proprietà intestata al sig. [REDACTED]** secondo ciò che è riportato nelle visure catastali.

Il conteggio quindi è il seguente:

Valore terreni	percentuale spettante al sig. [REDACTED]	proprietà sig. [REDACTED] (€)
203,086	492/3720	26,86
752,752	492/3720	99,56
2531,984	1/5	506,3968
8,6904	1/5	1,73808
5339,138	1/5	1067,8276
2215,02	1/5	443,004
1916,096	1/5	383,2192

2975,4	492/3720	393,5206452
168,98	492/3720	22,34896774
156,91	492/3720	20,7526129
21,726	492/3720	2,87343871
2476,194	492/3720	327,4966258
1753,57	492/3720	231,9237742
1180,242	492/3720	156,0965226
648,206	492/3720	85,73047097
333,4941	492/3720	44,10728419
101,7926	492/3720	13,46289226
166,92	492/3720	22,07651613
283,764	492/3720	37,53007742
2437,89	492/3720	322,4306129
16303,539	492/3720	2156,274513
17307,0625	492/3720	2288,998589
55,64	492/3720	7,35883871
104,9104	492/3720	13,87524645
87,6282	492/3720	11,58953613
247,598	492/3720	32,74683226
50,076	492/3720	6,622954839
8324,508	492/3720	1100,983316
342,16	492/3720	45,25341935
1385,214	492/3720	183,2057226
7758,478	492/3720	1026,121284
1402,856	492/3720	185,5390194
17987,946	492/3720	2379,050923
564,564	492/3720	74,66814194
586,8044	492/3720	77,60961419
784,8444	492/3720	103,8020013
19350,018	492/3720	2559,195929
499,698	492/3720	66,08909032
17541,636	492/3720	2320,022826
1676,584	492/3720	221,7417548
709,982	492/3720	93,90084516
2352,35	492/3720	311,1172581
4020,38	492/3720	531,7276774
821,184	492/3720	108,6082065
300,456	492/3720	39,73772903
10499,856	492/3720	1388,690632
2658,024	492/3720	351,5451097
7066,28	492/3720	934,5725161
1157,312	492/3720	153,0638452
1046,032	492/3720	138,3461677
62,814	492/3720	8,307658065

178,524	492/3720	23,61123871
7699,674	492/3720	1018,343981
5163,972	492/3720	682,9769419
4070,066	492/3720	538,2990516
1428,192	492/3720	188,8899097
2396,85	492/3720	317,0027419
12351,216	492/3720	1633,547923
3458,076	492/3720	457,3584387
1189,32	492/3720	157,2971613
906,724	492/3720	119,9215613
3946,38	492/3720	521,9405806
3712,436	492/3720	490,9996
603,4269	492/3720	79,80807387
12503,3818	492/3720	1653,673077
3874,962	492/3720	512,4949742
3395,938	492/3720	449,1401871
581,672	492/3720	76,9308129
362,1	492/3720	47,89064516
1270,971	492/3720	168,0961645
49,9052	492/3720	6,600365161
3100,6024	492/3720	410,0796723
219,096	492/3720	28,9772129
8964,592	492/3720	1185,639587
1998,0338	492/3720	264,2560832
252.154,401		34.163,10

In base quindi alla percentuale di proprietà, applicata per ogni terreno, il totale spettante al Sig. [REDACTED] risulta essere (rispetto al valore complessivo dei lotti di euro 252.154,40):

EURO 34.163,10 (trentaquattromilacentosessantatre/10)

Ancona, 23 Settembre 2025

In Fede

Dott. Ing. Elisa Papini

[Handwritten signature]

Si allegano e costituiscono parte integrante della presente:

ALLEGATO FOTOGRAFICO

- *Allegato 1 - VISURE CATASTALI*
- *Allegato 2 - PLANIMETRIE CATASTALI*
- *Allegato 3 - BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. – 2° semestre Anno 2024*
- *Allegato 4 - VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI MACERATA – Anno 2022*
- *Allegato 5 - CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA*

Ancona, 23 Settembre 2025

In Fede

Dott. Ing. Elisa Papini

