RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Esecuzione immobiliare n. 175/2023 R.G.E.I. – - /

A seguito della nota pervenutami del G.I. del 01.07.2025 con la quale è stato richiesto alla sottoscritta CTU nominata nell'ambito dell'esecuzione in oggetto di predisporre una perizia integrativa a seguito della notizia relativa alla costituzione di un consorzio obbligatorio, costituito ai sensi dell'art. 11, comma 8, del D.L. 189/2016, al fine di valutare il possibile mutamento del valore del bene oggetto di espropriazione, si relaziona quanto segue:

Il Subentro del Comune al proprietario irreperibile nella costituzione dei Consorzi:

La normativa per la ricostruzione post-sisma 2016 ha delineato specifici meccanismi volti a garantire la prosecuzione degli interventi anche in presenza di situazioni complesse, quali l'irreperibilità dei proprietari o la loro mancata adesione ai consorzi di ricostruzione.

- **Consorzi obbligatori:** Nelle aree gravemente danneggite, la legislazione ha promosso (e in determinate circostanze imposto) la costituzione di consorzi tra i proprietari. Tale previsione mira a una gestione unitaria degli interventi di ricostruzione sugli edifici colpiti dagli eventi sismici.
- **Irreperibilità del proprietario:** In caso di proprietari irreperibili o di inerzia prolungata, la normativa consente al **Comune o al Commissario Straordinario** di adottare provvedimenti per la costituzione coattiva del consorzio o per la nomina di un amministratore provvisorio, al fine di non bloccare la ricostruzione. Il subentro del Comune avviene per garantire che le procedure di assegnazione dei contributi e di avvio dei lavori possano progredire. In particolare l'art. 11 del DL 189 del 2016 ai commi 8-11 indica che:

Art. 11 del Decreto Legge 17 ottobre 2016, n. 189

8. I Comuni di cui agli allegati 1 e 2, sulla base della rilevazione dei danni prodotti dal sisma ai centri storici e ai nuclei urbani e rurali e delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e paesaggistiche del tessuto edilizio, possono altresì, con apposita deliberazione del Consiglio comunale, assunta entro il termine di centocinquanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto e pubblicata sul sito istituzionale degli stessi, individuare gli aggregati edilizi da recuperare attraverso interventi unitari. In tali aggregati edilizi la progettazione deve tener conto delle possibili interazioni derivanti dalla contiguità strutturale con gli edifici adiacenti, secondo quanto previsto dalla vigente normativa tecnica per le costruzioni. Con il medesimo provvedimento sono altresì perimetrate, per ogni aggregato edilizio, le UMI costituite dagli insiemi di edifici subordinati a progettazione unitaria, in ragione della necessaria integrazione del

complessivo processo edilizio finalizzato al loro recupero, nonché della necessità di soddisfare esigenze di sicurezza sismica, contenimento energetico e qualificazione dell'assetto urbanistico.

9. Per l'esecuzione degli interventi unitari sugli edifici privati o di proprietà mista pubblica e privata, anche non abitativi, di cui ai commi 1 e 8 i proprietari si costituiscono in consorzio obbligatorio entro trenta giorni dall'invito loro rivolto dall'ufficio speciale per la ricostruzione. La costituzione del consorzio è valida con la partecipazione dei proprietari che rappresentino almeno il 51 per cento delle superfici utili complessive dell'immobile, determinate ai sensi dell'articolo 6 del decreto del Ministro dei lavori pubblici in data 5 agosto

Firmato Da: MERCORELLI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf84c615877b0d52896c40ec61e24cd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1994, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 1994, ricomprendendo anche le superfici ad uso non abitativo.

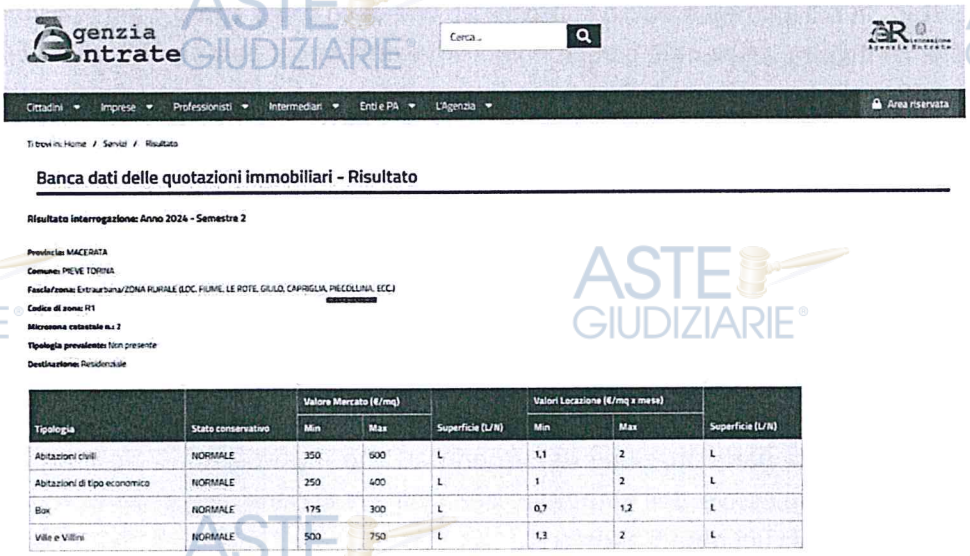
10. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 9, **i Comuni si sostituiscono ai proprietari che non hanno aderito al consorzio, per l'esecuzione degli interventi mediante l'occupazione temporanea degli immobili, che non può avere durata superiore a tre anni e per la quale non è dovuto alcun indennizzo**. Per l'effettuazione degli interventi sostitutivi, i Comuni utilizzano i contributi di cui all'articolo 5 che sarebbero stati assegnati ai predetti proprietari.

11. Il consorzio di cui al comma 9 ed i Comuni, nei casi previsti dal comma 10, **si rivalgono sui proprietari nei casi in cui gli interventi di riparazione dei danni, di ripristino e di ricostruzione per gli immobili privati di cui all'articolo 6 siano superiori al contributo ammissibile**.

In data **1° luglio 2025**, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Pieve Torina, Arch. , ha comunicato all'Avv. Paolo Ponzelli, Custode Giudiziario e successivamente Delegato alla Vendita nella procedura esecutiva in oggetto, la conferma dell'inserimento dell'edificio in custodia, identificato al **Foglio 25, Particella 63, Subalterno 2**, nel Consorzio Obbligatorio **"PIECOLLINA-01"**, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28 aprile 2025.

Come già indicato nella precedente perizia, l'immobile in questione ha subito danni a seguito degli eventi sismici del 2016. Il livello di danno riscontrato sull'abitazione è classificato come **grave**, evidenziando una compromissione strutturale significativa. Ciò comporta un grave rischio per la sicurezza degli occupanti, determinato dal danneggiamento generalizzato della struttura portante e dalla perdita di stabilità. La normativa sulla ricostruzione, per un danno di tale entità e in considerazione dello stato dei luoghi, che la sottoscritta CTU ritiene rientrare nel **livello operativo "L4"**, prevede un costo parametrico per la riparazione del danno pari a **€ 1.825/mq** (oltre eventuali maggiorazioni come previsto dalla normativa vigente). Il calcolo del contributo avviene moltiplicando tale valore per la superficie utile dell'abitazione.

Le quotazioni immobiliari rilevate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (interrogazione anno 2024 – semestre 2) per immobili ubicati nella frazione Piecollina del Comune di Pieve Torina, classificati come "abitazione civile" con uno stato di conservazione "normale", **indicano valori di mercato variabili** da un minimo di **€ 350/mq** a un massimo di **€ 600/**mq mentre per abitazioni di "tipo economico" da un minimo di **€ 250/mq** a un massimo di **€ 400/mq**. **La media tra entrambe le tipologie dei valori è pari a € 400/mq.**


Agenzia Entrate

Cerca...

Cittadini | Imprese | Professionisti | Intermediari | Enti e PA | L'Agenzia | Area riservata

Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: MACERATA
Comune: PIEVE TORINA
Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE (LOC. FIUME, LE ROTE, GIULO, CAPRIGLIA, PIECOLLINA, ECC.)
Codice di zona: R1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Non presente
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	350	600	L	1,1	2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	400	L	1	2	L
Box	NORMALE	175	300	L	0,7	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	500	750	L	1,3	2	L

Firmato Da: MERCORELLI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf84c615877b0d52896c40ec61e24cd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per il nuovo calcolo del valore di mercato dell'abitazione, applicando il metodo di stima del costo di ricostruzione/riparazione, che si avvale del contributo statale minimo di **€ 1.825/mq**, confrontato con il valore di mercato stimato per il fabbricato a ristrutturazione ultimata (immobile reso pienamente agibile), calcolato utilizzando il valore medio desunto dalle tabelle OMI per abitazioni civili/di tipo economico nella stessa zona, evidenzia una **differenza negativa**. Tale scostamento è imputabile alla circostanza che il valore di mercato ipotizzabile per il bene a lavori ultimati, in quella particolare zona, risulta inferiore rispetto ai costi necessari per la sua integrale realizzazione o ripristino.

In considerazione di tale discrepanza, e rilevato che i costi per gli interventi di ripristino dell'agibilità sono **interamente coperti dal contributo pubblico erogato ai sensi della normativa Sisma 2016, facendo ora parte l'immobile del consorzio obbligatorio Piecollina-01**, si ritiene che il più probabile valore di mercato dell'immobile debba essere desunto a partire dal **valore di € 400,00/mq**, corrispondente alla media dei valori rilevati dalle tabelle OMI di cui sopra.

Tale valore necessita tuttavia di essere **opportunamente decurtato del 50%.** Questa decurtazione si giustifica per le seguenti ragioni:

1. **Persistenza dello stato di inagibilità:** Si stima un periodo minimo ulteriore di inagibilità pari a **tre anni** a partire dalla data della presente relazione.
2. **Assenza**, alla data della presente, di un progetto e relativo calcolo del contributo concedibile.
3. **Variabilità normativa:** Le continue modifiche e integrazioni alla normativa in materia di ricostruzione sismica introducono elementi di incertezza.
4. **Potenziali oneri aggiuntivi:** L'eventualità di accolli a carico del proprietario per quote consortili non coperte, maggiori costi o altre spese impreviste.

Pertanto si avrà:

CALCOLO DEL NUOVO VALORE DI MERCATO:

190,85 mq x 400,00 €/mq = 76.340,00 € - 50% = 38.170,00 € arrotondato a 38.000,00 €

Tolentino li 29/07/2025

IL CTU

Geom. Antonella Mercorelli

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Macerata
Iscrizione Albo n. 1167
Geometra
Antonella Mercorelli

Firmato Da: MERCORELLI ANTONELLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4cf84c615877b0d52896c40ec61e24cd

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009