

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**Procedimento n.86/2016 R.G.E.I.****Creditore: Buonconsiglio 4 Srl e per essa Prelios Credit Solution S.P.A.****Debitore:****RELAZIONE PER L'AGGIORNAMENTO DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI****Unità immobiliari site in Comune di Camerino in Via Parisani n.21****Foglio 49, Particella 259, Subalterni 8 e 9**

All' Ill.mo Giudice Dott. Andrea Enrico Polimeni.

Il sottoscritto Geom. Gianluca Sbröllini, residente a Potenza Picena (MC) in Frazione Porto, in Via Rossini n. 83, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Macerata al n. 755 e con studio a Porto Potenza Picena (MC) in Via Alvata n.188, ad evasione dell'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio conferitogli dalla S.V.I. nell'udienza del 7 Maggio 2025 relaziona quanto segue:

Descrizione dei beni immobili a seguito dell'esecuzione degli interventi di riparazione dei danni da sisma

Le unità immobiliari oggetto del procedimento d'espropriazione non hanno subito variazioni in termini di modifiche interne.

L'edificio in condominio è stato oggetto di interventi di riparazione dei danni conseguenti le scosse sismiche dell'Agosto 2016 e successive, oltre ad altri interventi mirati al rafforzamento locale delle strutture.

Da un punto di vista prettamente estetico, le facciate sono state oggetto di nuova pitturazione, come pure le scale comuni interne sono state oggetto di nuovo rivestimento oltre che a rifacimento delle pitturazioni alle pareti.

Il corpo esterno ove trova ubicazione il garage di proprietà non è stato oggetto di alcun intervento edilizio.

Alla data del sopralluogo del 13 maggio 2025 le unità immobiliari sono state riconsegnate alle rispettive proprietà.

A seguito della segnalazione certificata di agibilità assunta dal Comune di Camerino al protocollo n.5945 del 25 marzo 2019, è stata emessa l'Ordinanza Sindacale n.42/2019 per la revoca dell'inagibilità.



Limitatamente all'unità immobiliare abitativa in oggetto, questa è stata interessata anche dai seguenti interventi alle finiture ed agli impianti:

- sostituzione del generatore di calore (caldaia);
- sostituzione degli infissi esterni (finestre, porte-finestra e persiane).

Il solaio di copertura è stato oggetto di coibentazione termica mediante la posa in opera di isolante dello spessore di cm 10.

La sostituzione della caldaia ha comportato la redazione di un nuovo attestato di prestazione energetica – A.P.E. (Cfr. allegato 1); l'unità immobiliare è stata ricondotta alla classe energetica E, con valore di *E_p* pari a 128,65 kWh/m².

Si rappresenta che dal punto di vista del comportamento energetico, a seguito dei predetti lavori agli infissi, alla caldaia e con la nuova coibentazione termica, l'unità immobiliare ha subito un miglioramento superiore al 40%

Aggiornamento del valore di mercato

Dall'esame dei valori unitari pubblicati sia dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) che dal "Borsino Immobiliare" non si evincono variazioni in aumento del valore degli immobili compravenduti nel territorio di Camerino.

L'O.M.I. addirittura registra variazioni in ribasso rispetto a quelle del 1° semestre 2016.

E' convinzione del sottoscritto CTU che i miglioramenti, sia strutturali che alle finiture e dotazioni impiantistiche apportati a seguito dell'intervento di riparazione e di rafforzamento come eseguiti, nonché il conseguente miglioramento del comportamento energetico dell'unità abitativa, debbono essere oggettivamente considerati ai fini della determinazione di un nuovo valore di mercato dei beni pignorati.

Considerando che i costi di riparazione e miglioramento direttamente attribuiti all'abitazione in oggetto, pari a circa Euro 26.575,28, corrispondono al 13,6% del valore lordo stimato di Euro 194.940,00, che gli interventi mirati di efficientamento energetico hanno effettivamente migliorato le prestazioni dell'unità immobiliare consentendone una riduzione dei consumi futuri, a parere del sottoscritto CTU è equo e giusto riconoscere un incremento al valore di mercato in misura del 15%.

Pertanto:

- abitazione – valore di mercato stimato € 194.940,00¹
 - incremento al valore +15% = $194.940,00 \times 1,15 = € 224.181,00$
 - garage – valore di mercato stimato € 9.765,00
 - Totale Valore di Mercato € 233.946,00
 - a detrarre spese di regolarizzazione - € 8.500,00
- Valore di Vendita Giudiziaria € 225.446,00.**

Il sottoscritto rassegna la presente relazione rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento che dovesse rendersi necessario e ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordata.

Porto Potenza Picena, 3 Settembre 2025

Il C.T.U. Gianluca Sbrollini

Allegati:

- 1 – Attestato di Prestazione Energetica
- 2 – Documentazione fotografica

¹ Valore al lordo dei costi di regolarizzazione come individuati in occasione della relazione di stima del 2016.