

# TRIBUNALE DI FERMO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

[REDACTED]

oggi promossa da

[REDACTED]. ([REDACTED].)

contro:

[REDACTED]

**R.G.E. n.183/2010**

Il G.E. Got delegato dott.ssa DOMIZIA PERRONE  
(incarico ricevuto dalla Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO)

**INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE**

del 14/09/2022

*Tecnico incaricato: Geom. Lorella Nasini*  
*Iscritto all'Albo dei Geometri del Collegio di Fermo al n. 692*  
*Iscritto all'Albo del Tribunale di Fermo al n. 108/06*  
*CF: NSN LLL 79L64 D542Y*  
*Con studio in Fermo in Via Francesco Egidi n. 139/A*  
*Telefono: 3491430455 – e.mail: [lorella.nasini2013@gmail.com](mailto:lorella.nasini2013@gmail.com)*  
*pec: [lorella.nasini1@geopec.it](mailto:lorella.nasini1@geopec.it)*



## INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Il sottoscritto Geom. Lorella Nasini, a seguito del verbale di udienza del 10/05/2022, rettifica il proprio elaborato solo nel merito della “RISPOSTA AL PUNTO 9”).

### RISPOSTA AL PUNTO 9) RETTIFICATA

L'appartamento oggetto di stima ha una superficie lorda di circa 62 mq, oltre a circa 5 mq di superficie lorda del balcone.

Per la determinazione delle consistenze è stato utilizzato il criterio della misurazione.

Dalle misurazioni effettuate risulta quanto di seguito rappresentato:

descrizione	Consistenza		coefficiente		commerciale
Superficie esterna lorda	62,00	x	1,00	=	62,00 mq
Superficie Terrazzo	5,00	x	0,25	=	1,25 mq
<b>Totale S.C.</b>					<b>63,25 mq</b>

### *Valore di mercato*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*. Il valore di stima dell'immobile è dato dalla **S.C.** (*Superficie Commerciale*) x il **V.S.U.** (*Valore di Stima Unitario*) in €/m<sup>2</sup>, valutato ricercando i prezzi di mercato (compravendite avvenute) con indagini locali, per mezzo di banche dati dedicate e presso Agenzie Immobiliari del luogo, nonché consultando le banche dati delle quotazioni O.M.I. Dell'Agenzia delle Entrate.

L'abitazione oggetto di perizia di stima risulta essere una “Abitazioni civile” in stato di conservazione “normale” vista la vetustà dell'immobile. La mancanza di impianto di riscaldamento configura l'immobile come una abitazione ad occupazione saltuaria di tipo stagionale per cui il valore di mercato corretto, determinato dalla media delle informazioni ricavate dalle ricerche svolte, risulta essere pari a 650,00 €/mq.

### *Calcolo del valore di mercato del bene*

Valore di mercato = 63,25 mq x 650,00 €/mq = **41.112,50 €**

### *Valutazione complessiva del lotto*

Si è reputato opportuno pervenire alla valutazione del più probabile valore di mercato mediante utilizzo della stima sintetico-comparativa, ritenendola il metodo più idoneo stante il perdurare dell'attuale situazione di rilevante instabilità economica che, con l'utilizzo di altre metodologie di stima, avrebbe portato a risultati non attendibili, in particolare per quanto concerne la determinazione di un preciso tasso di capitalizzazione. Il valore di mercato del bene è stato quindi dedotto dal confronto con le attuali valutazioni correnti in zona ed aventi concrete possibilità di realizzo, riferite ad immobili di caratteristiche similari. Il parametro tecnico di



riferimento è il metro quadrato di superficie (SUL), cioè “la somma delle superfici lorde dell’unità immobiliare, comprese entro il perimetro esterno delle murature”.

Le fonti consultate sono: agenzie immobiliari che operano nel luogo, banca dati pervenuta dal Collegio dei Geometri di Ascoli Piceno all’interno del quale sono stati ricercati vendite di immobili simili e nella stessa zona, e l’OMI Osservatori del mercato immobiliare.

**Valore di mercato (OMV)**

• Riepilogo della valutazione di mercato a corpo:	41.112,50 €
• Spese e Oneri per regolarizzazione delle difformità ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/2001	2.300,00 €
• Spese e Oneri per ottenimento abitabilità	1.064,00 €
• <b>Valore di mercato</b> dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>37.748,50 €</b>

**Valore di vendita giudiziaria (FJV)**

• Riduzione del valore del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi	7.549,70 €
• Oneri notarili e provvigioni mediatori carico acquirente	0,00 €
• Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell’acquirente	500,00 €
• <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell’immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	<b>29.698,80 €</b>

Il valore di stima alla data della presente relazione è da intendersi come valore di previsione ed ipotetico, un valore che si presume possa verificarsi in considerazione del periodo, delle particolari condizioni tecniche, economiche e legali che caratterizzano il bene oggetto di valutazione e non, come avviene per il prezzo, un valore storico formalizzato.

Data 14/09/2022

Il tecnico Incaricato  
Geom. Lorella Nasini

