

## TRIBUNALE DI FERMO

R.G. N. 149 / 2012 Es. Imm.

G.E. Dott.ssa PALMISANO MILENA

Creditore: **ABBRUZZETTI PARIDE**

Debitore: [REDACTED]

OGGETTO: **NOTA PERITALE INTEGRATIVA #2**

Nella seconda ulteriore richiesta del GE del 11/08/2023, di chiarimenti e precisazioni da parte del Delegato a seguito della nota peritale integrativa del 12 luglio, venivano fatte le seguenti osservazioni:

- 1. non sono indicati i costi per l'eventuale ripristino della destinazione catastale originaria (A/10);*
- 2. non è indicata una eventuale diversa valutazione del bene staggito per cui non è chiaro se il prezzo base di asta resta quello originario oppure va modificato;*
- 3. la vendita della unità non può non seguire l'attuale identificazione castale (abitazione) per cui non appare chiara la conclusione del perito che consiglia la vendita come ufficio/studio";*

### **Chiarimenti:**

- 1) I costi per il ripristino della destinazione catastale sono indicati nel schema riepilogativo, tabella del punto successivo;
- 2) Per quanto riguarda la valutazione – un suo aggiornamento, o diversa valutazione – non richiesta nella precedente richiesta d'integrazione:

Visti gli attuali valori di mercato (punto di partenza della valutazione vera e propria nella quale<sup>1</sup> sono stati presi in considerazioni molti aspetti della situazione di fatto) relativi a Largo della resistenza (zona Omi

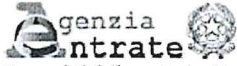
<sup>1</sup> Guarda pag. 18-21 della Relazione Peritale di aprile 2022.



D1): i valori di mercato<sup>2</sup> relativi alla tipologia di *abitazione civile* ed *ufficio* sono pressoché identici, sia nel momento della consegna della Relazione peritale nel 2022 che a tutt'oggi.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANTELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2000	L	4,2	5,9	L
Abitazioni civili	Normale	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	940	1300	L	2,7	3,8	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1300	1700	L	3,7	5	L
Autorimesse	Normale	640	850	L	1,8	2,5	L
Box	Normale	790	1050	L	2,3	3,1	L
Posti auto coperti	Normale	460	620	L	1,3	1,8	L
Posti auto scoperti	Normale	330	450	L	,9	1,3	L
Ville e Villini	Normale	1100	1500	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	2000	L	4,3	5,9	L

Spazio disponibile per annotazioni

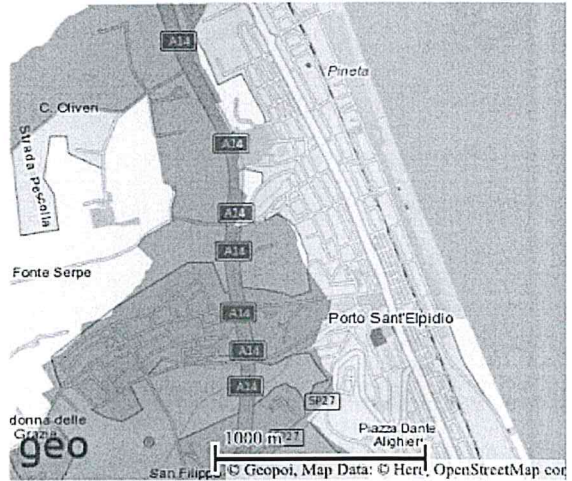
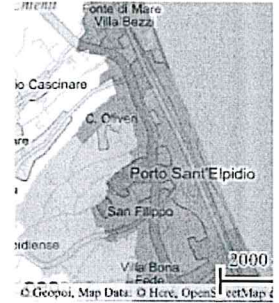
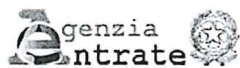


Figura 1 - Interrogazione del 11/09/2023 – tipologia: Abitazioni civili

<sup>2</sup> Banca dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Ultimo semestre pubblicato: 2° semestre 2022.. (ultima ricerca effettuata alla data di lunedì 11 settembre 2023)





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: PORTO SANT'ELPIDIO

Fascia/zona: Periferica/FASCIA DI TERRITORIO ATTORNO AL CAPOLUOGO

Codice zona: D1

Microzona: I

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2022 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegalfo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Ottimo	1500	2000	L	6	8,5	L
Uffici	Normale	1200	1500	L	4,9	6,2	L

[Stampa](#)

Spazio disponibile per annotazioni

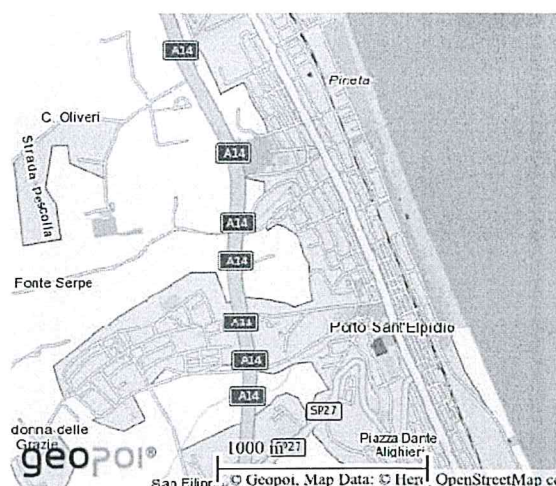


Figura 2 - Interrogazione del 11/09/2023 – Tipologia Uffici

Schema Riepilogativo

VALORE DI MERCATO (OMV): Aggiornato

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza (mq)	valore (€)
A	ufficio	127,45	107.057,16
B	appartamento	127,45	99.410,22
			<b>206.467,38</b>
Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:			15% -30.970,11
Spese di regolarizzazione delle difformità:			Aggornate -600,00
-Regolarizzazione Urbanistica (Scia in-sanatoria)			€ -1.216,00
Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto (dm 37/2008 art.7)			€ 100,00
Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto (dm 37/2008 art.7)			€ 100,00
Scheda Id. Impianto; Dich. operaz. controllo e manutenz.; Rapporto di Controllo EE			€ 100,00
Variazione catastale (relativa all'unità distinta al F. 25 M. 153 sub 20)			€ 300,00



<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 174.897,27</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b> <span style="float: right;"><i>Aggiornato</i></span>	
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	-€ 848,81
Riduzione per arrotondamento:	-€ 48,46
<b>Valore di Vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 174.000,00</b>

3) nel chiarimento della nota integrativa precedente si è concluso indicando la vendita come *ufficio/studio* perchè:

- Il titolo urbanistico-edilizio, ciò che è depositato in comune, è quello che legittima l'immobile;
- Non essendo possibile effettuare una sanatoria a livello urbanistico, quindi come specificato nella precedente integrazione del 12 luglio 2023, ed anche avallato dal tecnico comunale del comune di Porto Sant'Elpidio:

si ottiene la conformità dell'immobile solo ed esclusivamente partendo dalla situazione dello stato di fatto a livello edilizio/urbanistico per poi modificarlo catastalmente.

### Conclusioni

La conclusione rimane la medesima della precedente nota esplicativa ed integrata dai contenuti (punto 2\*) nella presente.

Monte Giberto li 15 settembre 2023

In Fede Arch. Angelo Paletti

PALETTI  
ANGELO  
ORDINE  
ARCHITETTI  
PPC PROV.  
FERMO  
architetto  
15.09.2023  
18:12:03  
GMT+00:00

