

Studio tecnico Arch. Marco Rossi – via Nazionale n.529 - 64026 Pescara (TE)  
Tel; 388.1188124 – mail; marko\_roo@hotmail.it - pec;marco.rossi2@archiworldpec.it  
Cod. Fisc. RSSMRC77B05A488D – Partita Iva n. 01768750679

## TRIBUNALE DI PESCARA

### Sezione Civile, delle Esecuzioni Immobiliari

### PROCEDURA ESECUTIVA n. 228/2023 r.g.e.i. G.E. Dott. MORELLI Anastasio

promossa dalla creditrice principale:

Codice fiscale: [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

contro la debitrice:

Codice fiscale: [REDACTED]

### QUINTA INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Su

Perizia depositata dall'Esperto Estimatore in data 03.11.2024,  
Prima Integrazione di perizia rimessa dall'Esperto Estimatore in data 03.12.2024,  
Seconda Integrazione di perizia rimessa dall'Esperto Estimatore in data 31.12.2024,  
Terza Integrazione di perizia rimessa dall'Esperto Estimatore in data 13.02.2025,  
Quarta Integrazione di perizia rimessa dall'Esperto Estimatore in data 12.05.2025,

Firmato digitalmente da

**marco rossi**

L'Esperto Estimatore

Arch. Marco Rossi

CN = marco rossi

O = Ordine Architetti di Teramo

C = IT

- 1 | P.E 228/2023 r.g.e.i. - Esperto Estim. arch. Marco Rossi - G.E. dott.ssa MARGANELLA Luigina Tiziana  
Invio perizia di stima principale 03.11.2024 – Osservazioni pervenute 19.11.2024 – Deposito osservazioni alle  
considerazioni di parte 03.12.2024, Integrazione del 31.12.2024 come da richiesta del G.E. in udienza del 04.12.2024,  
Integrazione del 13.02.2025 come da richiesta del G.E. in udienza del 07.02.2025, Integrazione del 12.05.2025 come da  
richiesta del G.E. in udienza del 19.02.2025, Integrazione del 03.08.2025 come da richiesta del G.E. in udienza del  
04.06.2025,

Firmato Da: MARIO ROSSI Emesso Da: ABBIDEA ELLI ITALIA IEDEN CERTIFICATES S.A.S. Serial#: 344345414170458077914743444745146





applicazione i valori massimi delle stesse tabelle OMI; l'Esperto di contro conferma i valori unitari applicati nelle tabelle di valutazione alla Perizia originaria. Tali valori, come anche brevemente descritto al punto che precede risultano ben superiori ai valori medi OMI ed inoltre l'Esperto ne ha dato ampia giustificazione e descrizione nei paragrafi alla Perizia originaria per la determinazione ed applicazione dei valori OMI ultimi e poi applicati.

In merito al fattore di correzione di decremento del valore economico determinano ai LOTTI 1 e 2 si riscontra dalla perizia del 19.11.2024 del tecnico della Debitrice che si conferma il fattore di riduzione applicato dall'Esperto, ovvero del 10%, quindi nulla da integrare da parte dell'Esperto nella presente integrazione.

Im merito alla valutazione, quindi accertamento del bene identificato al Sub 47 fg.1 part.1621 oggetto di espressa integrazione nella presente quinta integrazione peritale.

L'Esperto a breve introduzione rappresenta come tale bene si colloca al piano seminterrato dell'immobile condominiale, tale bene risulta un bene comune ai condomini ed assegnato per quote millesimali ad ognuno di essi, di fatto costituisce un locale con destinazione catastale A2 ma con uso diverso dal residenziale essendo di fatto di proprietà per quota parte millesimale di tutti i condomini che occupano lo stabile e scalinata. Con ciò viene meno nella sostanza l'utilizzo residenziale e pieno godimento del bene pur rimanendo in ogni modo la destinazione attribuita catastale A2 e indirizzo residenziale del bene negli atti Comunali. Si riscontra al momento un utilizzo promiscuo del bene per fini condominiali, riunioni e similari.

Da verifiche dei parametri OMI, come già consultati per le restanti destinazioni ai LOTTI 1 e 2, la destinazione A2 e carattere residenziale civile ordinario determina un valore unitario di mercato composto tra 1300,00/1900,00 euro/mq comm. quindi nella media 1600,00 euro/mq comm.

In funzione della condizione straordinaria di godimento che di fatto risulta non in piena proprietà ma in una quota ridotta che ne determina un uso del tutto non esclusivo ne residenziale, inoltre vista la tipologia d'uso e posizione del Sub, l'Esperto ritiene di non potersi attenere al valore medio OMI e quindi di ridurre lo stesso ad valore di 1400,00 euro/mq comm.

Vista ora l'ampiezza di tale Sub 47 che si attesta a 58 mq e come catastalmente dichiarato, risulta determinabile visti i millesimi di proprietà abbinabili alla Debitrice e pari a 105,03, come il valore si determini come segue:

$$58,00 \text{ mq} / 1000 \times 105,03 = 6,09 \text{ mq comm.}$$

4 P.E 228/2023 r.g.e.i. - Esperto Estim. arch. Marco Rossi - G.E. dott.ssa MARGANELLA Luigina Tiziana  
Invio perizia di stima principale 03.11.2024 – Osservazioni pervenute 19.11.2024 – Deposito osservazioni alle considerazioni di parte 03.12.2024, Integrazione del 31.12.2024 come da richiesta del G.E. in udienza del 04.12.2024, Integrazione del 13.02.2025 come da richiesta del G.E. in udienza del 07.02.2025, Integrazione del 12.05.2025 come da richiesta del G.E. in udienza del 19.02.2025, Integrazione del 03.08.2025 come da richiesta del G.E. in udienza del 04.06.2025,

