

TRIBUNALE DI FERMO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 51/2021

GIUDICE dott.ssa Milena Palmisano

CREDITORE PROCEDENTE

PARTE ESECUTATA

CTU – ESP. STIMATORE ing. Francesco Maria Sebastiani

NOTA PERITALE INTEGRATIVA DI RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Francesco Maria Sebastiani, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, in adempimento al provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del 2 ottobre 2026, con il quale è stato assegnato termine di giorni quindici per la rettifica della perizia, espone quanto segue.

Con il predetto provvedimento, richiamata la relazione del Professionista Delegato del 29 giugno 2026, l'Ill.mo Giudice ha disposto che il sottoscritto proceda alla rettifica assumendo quale valore di riferimento quello già determinato dal primo Esperto Stimatore, Dott. Gaetano Sirocchi, pari ad € 918.000,00, e applicando su tale importo la riduzione relativa al vincolo ambientale, al fine di consentire la predisposizione dell'avviso di vendita.

Con riferimento alla problematica ambientale, nelle precedenti risultanze peritali il sottoscritto aveva quantificato in via prudenziale in € 15.000,00 la previsione economica residuale connessa al completamento dell'iter amministrativo e alle eventuali prescrizioni degli Enti competenti.

Il relativo procedimento risulta ormai in una fase avanzata di verifica: dopo le attività di caratterizzazione già eseguite e i successivi approfondimenti sulla matrice acque sotterranee, ARPAM ha programmato ulteriori campionamenti finalizzati alla verifica dell'evoluzione della contaminazione e all'eventuale chiusura del procedimento. Con nota prot. n. 19273 del 10 giugno 2026, acquisita a seguito della specifica richiesta di aggiornamento formulata dal sottoscritto, l'Agenzia ha confermato che il procedimento permane formalmente pendente, senza tuttavia richiedere alla proprietà ulteriori interventi o adempimenti rispetto a quelli già precedentemente indicati.



Tali risultanze, già rappresentate nella relazione integrativa del 16 giugno 2026, non hanno fatto emergere elementi tali da modificare l'impostazione cautelativa precedentemente adottata, né risultano, allo stato, obblighi economici certi derivanti da specifici interventi ambientali.

La previsione economica residuale di € 15.000,00, formulata pertanto in termini prudenziali e cautelativi, è stata espressamente richiamata dall'Ill.mo Giudice nell'ordinanza di vendita del 26 maggio 2026, nella quale la problematica ambientale è stata ritenuta adeguatamente ponderata e la vendita non subordinata all'eventuale completamento dell'iter tecnico di competenza degli Enti preposti.

Pertanto, in puntuale applicazione di quanto disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione con provvedimento del 2 ottobre 2026, il valore del compendio viene rettificato come segue:

Valore del compendio assunto a riferimento	€ 918.000,00
Detrazione cautelativa connessa al procedimento ambientale	– € 15.000,00
VALORE RETTIFICATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE	€ 903.000,00

Il sottoscritto determina pertanto in € 903.000,00 il valore rettificato del compendio immobiliare, ai fini della prosecuzione delle operazioni delegate e della predisposizione dell'avviso di vendita, come disposto dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione.

Restano ferme, per quanto non oggetto della presente rettifica, le risultanze e le conclusioni già rappresentate nelle precedenti relazioni peritali depositate agli atti.

Porto San Giorgio, 04.10.2026

Il CTU
Ing. Francesco Maria Sebastiani

