

TRIBUNALE ORDINARIO – FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT S.R.L.
(MANDATARIA DI AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.)

DEBITORE:
DATO OSCURATO

GIUDICE

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:
MARCHE SERVIZI GIUDIZIARI S.R.L.

3° CHIARIMENTO DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

del 16/07/2024

TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF: CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) via Monte Vettore, n. 2

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it

PREMESSO

CHE il giorno 02/07/2024 in Fermo e nel Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano, a seguito della 2° integrazione alla relazione depositata dal Delegato il 02.7.2024 chiede al CTU di rispondere ai chiarimenti richiesti, integrando la relazione di stima:

In particolare

1. Rideterminazione del Valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto decurtando
solo le spese straordinarie condominiali.
2. Allineamento catastale con la correzione dell'intestazione.

Il sottoscritto CTU risponde quanto segue:

LOTTO 1

CHIARIMENTI SUI BENI OGGETTO DI VENDITA

Punto 1 - Spese condominiali e Valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto.

La totalità delle spese insolite imputate a DATO OSCURATO

determinate nella integrazioni e nella perizia sono le seguenti:

- Spese correnti esercizio 2022 399,15 €
- Spese correnti esercizio 2023 409,83 €
- Spese correnti esercizi precedenti 1.236,29 €
- Spese straordinarie rifacimento tetto anno 2023 4.927,05 €
- Spese straordinarie per certificazione antincendio dei garage anno 2019/20 1.294,71 €
- Spese legali 2.803,86 €

TOTALE SPESE Euro 11.070,89

Prendendo in considerazione le indicazioni del G.E. in data 2/07/2024 si è rideterminato il valore di stima del bene tenendo conto *delle sole spese straordinarie non pagate*, di seguito specificate:

1. Spese straordinarie per metter a norma i garage ed ottenere la certificazione antincendio anno 2019/20	1.294,71
2. Spese straordinarie rifacimento tetto anno 2023	4.927,05
<u>TOTALE SPESE STRAORDINARIE Euro</u>	<u>6.221,76</u>

Il valore del bene è:

Valore di Mercato dei beni oggetto di Perizia	= €. 90.444,75
Spese di regolarizzazione difformità catastale ed urbanistica (vedi cap.8)	= €. - 2.000,00
Spese straordinarie insolite	= €. - 6.221,76

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello

stato di fatto e di diritto in cui si trova: = €. 82.222,99



omissis

