

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott. Luca Pelliccia

Studio Tecnico e di Consulenza Immobiliare
Geom. SANTILLI FRANCESCO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.34/2021 R.G.E.

Relazione a note scritte all'elaborato peritale

Il CTU

Geom. SANTILLI FRANCESCO



RELAZIONE A NOTE SCRITTE ALL'ELABORATO PERITALE**Procedura esecutiva immobiliare n. 34/2021 R.G.E.**

-PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.a. in persona del legale rappresentante pro-tempore, in qualità di mandataria di Prelios Credit Servicing S.p.a., in persona del legale rappresentante pro-tempore, e dunque di RED SEA SPV S.r.l. in persona del legale rappresentante pro-tempore, con l'Avv. Giovanni Perlasca, CF PRLGNN69R27C933R del foro di Milano

-creditore precedente-

contro

-debitrice esecutata-

RELAZIONE A NOTE SCRITTE ALL'ELABORATO PERITALE

A seguito delle osservazioni mosse dallo studio dell'Avv. Giovanni Perlasca alla relazione Peritale redatta dal Sottoscritto Geom. Santilli Francesco si relaziona quanto segue:

Il metodo adottato per la stima del bene oggetto di perizia, come descritto nella relazione peritale, è quello del cost approach, mirato a determinare il valore dell'immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, tale metodo riconosciuto ed attendibile nella scienza dell'estimo si applica proprio nella stima di tali beni, quali edifici destinati a finalità strumentali e nella stima di immobili speciali, di aziende agricole ed industriali, quindi, alla luce di ciò si considera valido il criterio e metodo di stima adottato.

Si precisa che nella relazione peritale, sintesi di un lavoro di ricerca molto più ampio di quanto poi sintetizzato, il sottoscritto ha tenuto conto di molteplici aspetti intrinseci ed estrinseci del bene oggetto di perizia inclusi anche quelli citati nelle note scritte alle relazione stessa ai punti A,B e C. L'analisi effettuata e descritta in relazione è stata come doveroso, ampia e scrupolosa, con indagini svolte sotto diversi aspetti quali, urbanistici, autorizzativi, convenzioni, vincoli, ipoteche, strategici e diversi altri; questo lavoro di ricerca e studio ha portato alla formulazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia formulato oltre che dall'analisi della documentazione acquisita e raccolta, da capacità valutative degli aspetti oggettivi del bene ed esperienza del CTU.

Circa le ipoteche, doverosamente analizzate e contemplate, si rileva che nella formulazione e determinazione del valore di mercato le stesse hanno influenza minima se non nulla nella determinazione dello stesso.

Alla luce di quanto fin qui esposto si ritiene valida e attendibile l'analisi svolta atta a formulare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia che come evidenziato nella relazione peritale è pari a Euro 1.191.453,30.

Distinti saluti

Sulmona, 27/11/2022

IL CTU

Geom. Francesco Santilli

