

TRIBUNALE ORDINARIO – FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

44/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALGOS S.R.L.
(MANDATARIA DI NOSTOS SPV S.R.L.)

DEBITORE:

DATO OSCURATO
GIUDICE

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CHIARIMENTI DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

del 20/11/2024

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 07/11/2024 in Fermo e nel Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano, chiede al CTU di rispondere ai chiarimenti richiesti, integrando la relazione di stima con:

“L'entità dei costi sostenuti e da sostenere imputabili all'unità immobiliare oggetto di perizia. In considerazione che il cantiere e l'impalcatura sono stati impiantati presumibilmente alla data della Scia nel 2021, si reputa necessario conoscere l'entità dei costi sostenuti e da sostenere per renderne edotti i potenziali interessati e tenerne conto nella valutazione di stima”;

Il sottoscritto CTU risponde quanto segue:

LOTTO 1

CHIARIMENTI DEI COSTI PENDENTI SUI BENI OGGETTO DI VENDITA

Spese sostenute e da sostenere riconducibili ai beni oggetto di esecuzione.

Dopo numerose sollecitazioni scritte e telefoniche all'Amministratore di Condominio il Sig. [REDACTED] in data 19/11/2024 comunicava, solo per mezzo mail, che la totalità delle spese insolute imputate alla Sig. dato oscurato sono elencate come segue:

SPESE SOSTENUTE E MATURATE

1. Spese ordinarie di amministrazione per tenute conto corrente

Anno 2021 121,00 €

Anno 2022 189,73 €

Anno 2023 174,00 €

Anno 2024 149,57 €

Costo complessivo delle spese ordinarie: 634,30 € x 380,95 millesimi = **241,63 € quota** dato oscurato

2. Spese straordinarie per i lavori di messa in sicurezza del tetto “Ditta [REDACTED]”

Anno 2021

12.853,67 € x 380,95 millesimi = **4.896,60€ quota** dato oscurato

3. Spese di progettazione e direzione dei lavori di Superbonus 110% relative all'attività svolta dai tecnici Geom. [REDACTED] Ing. [REDACTED]

Anno 2021-2022

56.364,00 € x 380,95 millesimi = **21.471,86 € quota** dato oscurato

4. Rimborso spese “condomino DATO OSCURATO” per l'inagibilità del suo appartamento al 2° piano causata dai danni riportati al tetto e per i sondaggi effettuati al fine di definire la progettazione dei lavori per il Superbonus 110%

Tale rimborso è stato pattuito in assemblea ed è pari a 2.520,00€ annui, oltre ai costi di trasloco di 820,00€ ed è riferito agli anni 2020-2021-2022-2023-2024, precisamente:

Anno 2020 2.520,00 €

Anno 2021 2.520,00 €

Anno 2022 2.520,00 €

Anno 2023 2.520,00 €

Anno 2024 2.520,00 €

Costi di trasloco 820,00 €

Costo complessivo di cui al punto 4: 13.420,00 € x 380,95 millesimi = **5.112,35 € quota** dato oscurato

TOTALE SPESE SOSTENUTE punto 1-2-3-4 Euro 31.722,44

N.B. Il calcolo è stato effettuato in base ai chiarimenti rilasciati dall'Amministratore di Condominio nella mail del 19/11/2024, in quanto nella mail precedente del 11/11/24 imputava, in riferimento alle spese



definite nel punto 4, un costo complessivo di 13.000,00 € e successivamente ne elencava le specifiche per un totale di 13.420,00€.

SPESE DELIBERATE MA NON ANCORA ESEGUITE

5. Spese da eseguire per i lavori di sistemazione tetto

115.500,00 € x 380,95 millesimi = **43.999,73 € quota** dato oscurato

6. Spese tecniche per le pratiche relative alla sistemazione del tetto di cui sopra

21.350,00 € x 380,95 millesimi = **8.133,28 € quota** dato oscurato

TOTALE SPESE DELIBERATE MA NON ESEGUITE punto 5-6 Euro 52.133.01



VALORE DEFINITO DI VENDITA GIUDIZIARIA ALLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

Preso atto di tutti i costi sopra descritti si è rideterminato il valore di stima del bene tenendo conto *delle sole spese straordinarie SOSTENUTE e non pagate*, di seguito specificate:

- Spese straordinarie per i lavori di messa in sicurezza del tetto “Ditta [redacted]” anno 2021: **4.896,60€ (punto 2)**
- Spese di progettazione e direzione dei lavori di Superbonus 110% relative all’attività svolta dai tecnici Geom. [redacted] e Ing. [redacted] **21.471,86 € (punto 3)**
- Rimborso spese dovuto al condomino DATO OSCURATO a causa dell’inagibilità del suo appartamento al 2° piano causata dai danni riportati al tetto e dai sondaggi effettuati al fine della progettazione dei lavori di Superbonus 110%: **5.112,35 € (punto 4)**

TOTALE SPESE STRAORDINARIE Euro

31.480,81

Il valore del bene è:

Valore di Mercato dei beni oggetto di Perizia

= €. 137.128,95

Spese straordinarie insolute

= €. - 31.480,81

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

= €. 105.648,14

Si allegano alla presente:

- n.2 mail dell’Amministratore di Condominio in cui vengono elencati i costi suddetti;
- Fattura proforma delle spese tecniche di cui al punto 3;
- Sollecito di pagamento della Ditta [redacted] di cui al punto 2.

Fermo, 20/11/2024

(luogo) (data)

Arch.Laura Cognigni

(Il Tecnico incaricato)

