

# 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.

## CHIARIMENTI DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

del 01/02/2024

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](mailto:arch.laura.cognigni@gmail.com)

PEC: [laura.cognigni@archiworldpec.it](mailto:laura.cognigni@archiworldpec.it)



## PREMESSO

CHE il giorno 24/01/2024 in Fermo e nel Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Got delegato Dott.ssa Milena Palmisano, a seguito della relazione depositata dal Delegato il 24.1.2024 chiede al CTU di rispondere ai chiarimenti richiesti, integrando la relazione di stima:

*In particolare*

1. Allineamento catastale.
2. Ape.
3. Spese condominiali e valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto.

Il sottoscritto CTU risponde quanto segue:

## LOTTO 1

### CHIARIMETI SUI BENI OGGETTO DI VENDITA

#### **Punto 1 - Allineamento catastale.**

Come indicato a pag. 4 della Perizia depositata, la **proprietà dei beni oggetto di esecuzione è di dato oscurato 1/1 dell'intera proprietà** a seguito di atto del 2004, in cui l'esecutata acquista sia l'usufrutto che la nuda proprietà dai precedenti proprietari dato oscurato nuda proprietaria per 1/1 e dato oscurato usufruttuario.

OMISSIS

Pertanto i precedenti proprietari ancora risultanti erroneamente nella visura devono essere cancellati. Nell'intestazione della visura scaricata dall'agenzia dell'entrate c'è scritto che la proprietà di dato oscurato e non viene loro assegnato alcun valore.

OMISSIS

Il costo per la conformità catastale è stata prevista a pag. 6 della perizia di 500,00 € in quanto anche le planimetrie catastali non sono conformi con lo stato dei luoghi e devono essere ripresentate. Nel costo è compreso il nuovo accatastamento di entrambi i subalterni 4 e 28 e quindi, nella presentazione del docfa, si dovrà provvedere anche alla cancellazione dei dati errati ancora riportati.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti criticità: Sub.4: Diversa distribuzione dei divisori interni dell'appartamento nella zona giorno. Sub.28: Il ripostiglio e il garage sono un unico locale allo stato di fatto. (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Nuova planimetria catastale del Sub.4. e del Sub.28, rispetto la planimetria presentata nell'accatastamento del 23/02/1983.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di Nuova planimetria catastale Sub.4: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Bene definito al Foglio 22, Particella 622, Subalterno 4-28.

### Punto 2 – APE.

L'immobile non è provvisto di APE in quanto di proprietà privata della Signora dato oscurato dal 2004, quando non era ancora obbligatorio allegarla agli atti di vendita, ed è stato sempre abitato dall'esecutata. Il costo per la redazione dell'APE comunque può essere compreso nelle spese previste nella perizia a pag. 5 per la conformità edilizia di 1.500,00 €.

### Punto 3 –Spese condominiali e valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto.

Le **spese ordinarie annue di gestione** dell'immobile sono di 400,00 € nel 2022 e di 409,83 nel 2023 calcolati sui valori millesimali del sub 4 e 28 e precisamente: Millesimi 14,89 per il Garage, 6,94 per una cantina comune e 72,74 per l'abitazione. Come da consuntivi rilasciati dall'Amministratore e di seguito allegati.

**I costi ordinari aggiornati al 2023** comprese le spese di gestione degli anni precedenti e spese legali ancora da saldare ammontano a **4.849,13 €**.

**I costi straordinari** riferiti agli immobili oggetto di esecuzione di proprietà dato oscurato sono dovuti ai lavori effettuati per mettere a norma i garage ed ottenere la certificazione antincendio nel 2019/20 per un ammontare di **1.294,71 €**.

**I costi straordinari** riferiti agli immobili oggetto di esecuzione di proprietà dato oscurato sono dovuti ai lavori che inizieranno nell'anno 2024 per il rifacimento del tetto per un ammontare di **4.927,05 €**.

Il costo complessivo da pagare per gli immobili oggetto di esecuzione ammonta a **11.070,89 €**.

Tutti i costi erano già stati decurtati dal valore di mercato a pag 19-20 della perizia:

|  |         |
|--|---------|
| <b>Valore di Mercato</b> dei beni oggetto di Perizia                                 | = €.    |
|  | 90.444, |
| 75 Spese di regolarizzazione <b>difformità catastale ed urbanistica</b> (vedi cap.8) | = €. -  |
| 2.000,00 <b>Spese condominiali insolute</b> ai sensi dell'art.568 cpc aggiornate     | = €. -  |
| <u>11.070,89</u>   |         |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello  
**stato di fatto e di diritto in cui si trova:** = €. 77.373,89

Rispetto al Valore finale della Perizia c'è uno scostamento di circa 86,00 € dovuto ad un errore di trascrizione della spese straordinarie per i lavori del tetto.

Fermo, 01/02/2024  
(luogo) (data) (Il Tecnico incaricato)

Arch. Laura Cognigni