

TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N. 68/2024 R.G.N.R.

RIUNITA ALLA

N. 150/2019 R.G.N.R.

Il sottoscritto ing. Giampiero Massucci, nominato esperto estimatore nella Espropriazione Immobiliare iscritta al n. 150/2019 dal G.E. Dott.ssa Milena Palmisano, la quale lo incaricava di

redigere la relazione di stima dei beni immobili pignorati, avendo depositato in data 27/08/2024 la suddetta relazione di stima, di seguito risponde ai chiarimenti richiesti dal Delegato.

RISPOSTA AI CHIARIMENTI

Richiesta di chiarimenti n. 1

“Nella planimetria della part. 240, sub. 1 e sub. 2, è disegnato il locale termosifone. Nella perizia non è chiaro se tale locale è comune anche al sub. 5 della part. 240 non oggetto di esecuzione”.

Risposta n 1:

Il locale termosifone è riportato sia nella planimetria della part. 240 sub. 1, sia nella planimetria della part. 240 sub. 2, poiché esso è un locale comune alle due unità immobiliari sopra descritte. Per ulteriore conferma che il suddetto locale è comune solamente ai sub.1 e 2 della part. 240 si allega la planimetria dell'unità immobiliare sub. 5, part. 240, non oggetto di esecuzione, nella quale il suddetto locale termosifone non è riportato.

Richiesta di chiarimenti n. 2

“Nella perizia non sono quantificate neppure indicativamente le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria, di cui tenere conto nella valutazione del bene”.

Risposta n.2:

Nella perizia depositata dal sottoscritto la valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile, come riportato nel capitolo “Criteri di stima e stima - Fattori di Deprezzamento” e per tale motivo non devono essere quantificate le spese per una eventuale ristrutturazione dell'immobile poiché sarà discrezionalità del futuro acquirente decidere se e come effettuarla o meno .

Richiesta di chiarimenti n. 3

“Nella perizia non è chiaro se il forno, il ripostiglio e la legnaia ricadono su corte esclusiva della part. 240 sub. 1 oppure su corte comune del fabbricato di cui fanno parte i subalterni oggetto di vendita, inoltre non è chiaro se la “corte comune” sia considerata corte anche del sub. 5”.

Risposta n.3:

La dicitura corte comune indica che la corte è corte comune a tutti i sub costituenti l'intero fabbricato altrimenti sarebbe indicata come corte ad uso esclusivo del sub da cui è usata .

A conferma di quanto sopra si allega la planimetria dell'unità immobiliare sub 5, non oggetto di esecuzione, nella quale è riportata la corte comune, che ha forma e dimensioni identiche a quella della corte comune indicata nelle planimetrie dei sub 1 e 2.

Richiesta di chiarimenti n. 4

“Nella perizia non è chiaro se l'oblazione pari ad €. 1000,00 sia riferita solo alle difformità nella distribuzione interna del piano terra o anche alle lievi difformità nella divisione interna dei locali al piano primo”.

Risposta n.4

L'oblazione pari ad €. 1000,00 è riferita sia alle difformità della distribuzione interna del piano terra sia alle lievi difformità nella divisione interna dei locali al piano primo essendo i due piani collegati tra loro.

Fermo li 05/05/2025

L'Esperto Estimatore

Ing. Giampiero Massucci

