

TRIBUNALE ORDINARIO – FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO "PRIMAVERA"

DEBITORE.

GIUDICE

G.E. Dott. PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

1° CHIARIMENTO DELLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA A SEGUITO DI OSSERVAZIONI

del 27/08/2025

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 18/08/2025 in Fermo e nel Tribunale, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Milena Palmisano, al fine di consentire la pubblicazione dell'avviso di vendita a seguito della relazione depositata dal Delegato in data 30.07.2025 ove sottolineava che *“oggetto del pignoramento è rappresentato da una unità abitativa (appartamento) sita in Porto San Giorgio distinta al Catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 8, particella 355, sub 3, A/2, 7,5 vani e da un garage-autorimessa distinta al Catasto fabbricati del suddetto Comune al foglio 8, particella 355, sub 8, C/6”*; ritenuto necessario che l'Esperto fornisca chiarimenti in **punto di determinazione del valore di stima e “valore di vendita giudiziaria indicato dal Consulente in euro 218.455,82 è ricompreso anche il valore del locale cantina NON oggetto di pignoramento”**;

CHIEDE al CTU di rispondere ai chiarimenti richiesti in particolare:

1. Rideterminazione del Valore definitivo di vendita giudiziaria allo stato di fatto e di diritto decurtando il locale cantina e valutando **solo le unità immobiliari oggetto di pignoramento.**

Il sottoscritto CTU risponde quanto segue:

LOTTO 1

CHIARIMENTI SUI BENI OGGETTO DI VENDITA

Punto 1 – Sviluppo della valutazione Pag. 23 della Perizia

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

A. Appartamento al P1 Subalterno 3:

A.1_Abitazione: S.U.L. 138,00 mq x 100% = 138,00 mq Sup. Commerciale

A.2_Balconi dell'abitazione: 30,50 mq x 33%= 10,065 mq Sup. commerciale

Totale Sup. Commerciale = 148,06 mq x 1.409,37 €/mq = **208.671,32 €**

Gagare al P sotto strada Subalterno 8:

Garage: S.U.L 18,00 mq Sup. Commerciale x 704,70 €/mq = **12.684,44 €**

Cantina al P interrato Subalterno 16:

Cantina: S.U.L 12,00 mq Sup. Commerciale x 352,30 €/mq= 4.228,00 €

Valore Commerciale complessivo Perizia = 160,06 mq x 1.409,37 €/mq = 225.583,76 €

A questo valore si dovrà detrarre il valore della cantina di 4.228,00 €

Valore Commerciale complessivo (SENZA CANTINA) = 157,06 mq x 1.409,37 €/mq = **221.355,76 €**

A questo Valore non è più necessario sottrarre le Spese di regolarizzazione delle difformità Edilizia/Catastali/Corrispondenza Atto previste (vedi Cap.8 pag.8/9 della Perizia) corrispondenti a 1.800,00 € in quanto riferite solo alla conformità della cantina.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,06 x 1.409,37 = 208.671,32

Valore superficie accessori: 9,00 x 1.409,37 = 12.684,44
221.355,76

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.355,76**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 221.355,76

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 5.327,94

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 216.027,82.

Fermo, 27/08/2025

(luogo) (data)

