



**ALESSANDRO CARUSO**

**INGEGNERE**

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

Procedura di Esecuzione Immobiliare

E.I. N° R.E.: **05/2024**

G.E.: Dott.ssa BIANCO Elisabetta

Custode: Avv. Marco Dino Ferrari

Promosso da:

**CONDOMINIO DI VIA LUMELLI N. 17**

Con l'Avv. Matteo Taverna

Contro

Con l'Avv. Antonella Russo

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**OGGETTO: INTEGRAZIONE ALLA E.I. 05/2024 – CONDOMINIO DI VIA LUMELLI 17**

A seguito del deposito della Perizia immobiliare relativa all'oggetto e delle osservazioni pervenute allo scrivente Esperto del Giudice presentate dall'Avv.to Lidia Lo Presti relativamente al punto 4 "vincoli ed oneri giuridici" a pag. 6 della perizia dello scrivente e da Matteo Taverna, in riferimento al punto 5 "altre spese per l'acquirente" con particolare riferimento alle spese condominiali insolute del D.E. e di conseguenza al punto 8.4 "adeguamenti e correzioni della stima", lo scrivente inoltra la presente comunicazione al fine di integrare ed esporre quanto considerato in riferimento alla relazione di stima di cui all'oggetto.

*Punto 4 "vincoli ed oneri giuridici"*

Al punto su esposto, nella relazione di stima dello scrivente veniva inserita l'iscrizione di ipoteca a rogito del Tribunale di Trapani in data 06/11/2015 ai nn. 726/2015. Con la presente, si comunica l'annullamento della stessa per errore di digitazione, non è una iscrizione di ipoteca sull'immobile oggetto di stima.

*Punto 5 "altre spese per l'acquirente"*

*Punto 8.4 "adeguamenti e correzioni della stima"*

Al punto su esposto, nella relazione di stima dello scrivente ha riportato in perizia le cifre pervenute allo scrivente dall'Amministratore di Condominio, che si allegano alla presente.

La valutazione del lotto pignorato veniva ridotta ulteriormente di € 21.273,10 a giustificazione delle spese condominiali insolute nel biennio e antecedenti.

Via della palazzina n. 8

15121 Alessandria

E-mail: [ing.alessandro.caruso@gmail.com](mailto:ing.alessandro.caruso@gmail.com)

Tel. e fax: 0131-778518

Cell: 339-7864470

C.F: CRSLN82A13A182J

P.IVA: 02256990066

P.E.C.: [alessandro.caruso@ingpec.eu](mailto:alessandro.caruso@ingpec.eu)

**INGEGNERE**

L'osservazione esposta dall'Avv.to Matteo Taverna riguarda l'inserimento in perizia della totalità delle spese insolute a detrazione del prezzo a base d'asta del bene immobiliare, mentre secondo il Legale le spese insolute non dovrebbero decurtare il valore dell'immobile ma dovrebbero solo essere esposte in atti, in quanto il testo legislativo pone a carico dell'acquirente, in solido con il debitore, solo le spese condominiali per la gestione in corso e quella antecedente.

Le spese dei ultimi due precedenti esercizi ammontano ad Euro 326,47 per l'esercizio 2022/2023 mentre risultano pari ad Euro 3.020,20 per l'esercizio 2023/2024, il tutto per un totale pari ad Euro 3.346,27.

Relativamente alla decurtazione o meno delle spese e alla quantificazione delle quote di decurtazione lo scrivente si rimette al Sig. Giudice per una decisione in merito.

A tal fine, vengono allegati alla presente i bilanci consuntivi e le ripartizioni per unità degli anni 2022,2023 e 2023,2024 con riportato l'insoluti nel periodo antecedenti agli stessi.

Alessandria, 31/10/2024

L'Esperto del Giudice  
Ing. Alessandro Caruso

