

TRIBUNALE DI AVELLINO

Sezione II Civile – Esecuzioni immobiliari

Proc. N. 161/2018 R.G.E. - FINO 1 SECURITISATION S.R.L. 

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Calvo, nominato Esperto per la Consulenza Tecnica d'Ufficio nella procedura esecutiva a margine in sostituzione dell'Arch. Carmine De Vita, all'udienza del 09/02/2024 ha ricevuto dal G.E. l'incarico di rideterminare il valore dei beni, identificati in NCEU, foglio 17, p.IIa 96, sub 3, sub 7 e sub 8 e in NTC al foglio 17, p.IIa 98 (già oggetto di stima nella precedente perizia a firma dell'Arch. Carmine De Vita), stante altresì la necessità di procedere alla regolarizzazione catastale degli immobili suindicati,

PREMESSO

- che il CTU precedentemente incaricato, Arch. Carmine De Vita, nella relazione di stima, depositata in data 05/02/2022, perveniva ad un valore finale di 308.200,50 (305.000,20, al netto delle spese per l'aggiornamento catastale);
- che nei due anni intercorsi l'immobile permane nello stato di cantiere abbandonato con conseguente peggioramento dello stato di manutenzione del fabbricato e degrado delle strutture;
- che, in tale lasso di tempo, data la congiuntura economica venutasi a determinare, si è verificato, da un lato l'ulteriore aumento dei costi dei materiali di costruzione e finitura, che rende più gravoso economicamente il completamento del fabbricato da parte di eventuali acquirenti e, dall'altro, un'ulteriore flessione del mercato immobiliare che ha visto una diminuzione del valore dei fabbricati in zona;

per i motivi i suesposti motivi, lo scrivente ritiene congruo applicare al valore determinato una riduzione pari al 20% (coefficiente di deprezzamento):

$$€ 308.200,50 - 20\% = 246.560,40 €$$

Considerato, inoltre, che la valutazione del bene sul valore di libero mercato può risultare non realistica, in quanto può rendere difficoltosa, in concreto, la vendita, scoraggiando la partecipazione di offerenti, e quindi comportare un allungamento di tempi per la procedura, si ritiene congruo applicare **un'ulteriore riduzione in misura indicativa tra il 10% e il 20% del valore di mercato per le peculiarità della vendita in sede esecutiva (valore di vendita giudiziaria).**

Nel caso di specie, si applicherà una riduzione **nella misura del 10%**, pertanto si avrà:

€ 246.560,40 – 10% = 221.904,36 €

che, in conclusione, possiamo arrotondare a **221.900,00 €**.

Quanto alla regolarizzazione catastale dei beni in questione, si allega copia delle ricevute di trasmissione (obbligatoriamente per via telematica) all’Agenzia delle Entrate e ricezione delle pratiche di variazione catastale.

Con osservanza
Il C.T.U.
arch. Giuseppe Calvo

