

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE DI STIMA ECONOMICA

G.E.

Dott. Vitale Antonello

C.T.U.

Ing. Luigi Fiore

Tribunale di Matera
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **Banca popolare del Materano S.p.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **02/2013 (già 105-96+157-96)**

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Vitale Antonello**

<p>RAPPORTO DI VALUTAZIONE Lotto 001</p>

Esperto alla stima: ING. LUIGI FIORE
Codice fiscale: FRILGU73H07F052J
Partita IVA:
Studio in: VIA DON MINZONI 11 - MATERA
Telefono: 0835/331551
Fax: 0835/331551
Email: luigifiore@tiscali.it
Pec: luigi.fiore2@ingpec.eu

nel procedimento di esecuzione immobiliare: **Banca Popolare del Materano S.p.a.**, , rappresentata e difesa dall'Avv. Emanuele Tortorelli - creditore procedente- contro
debitore,

Tribunale Civile di Matera – Sez. Fall e Esec.

G.E. Dott. Remo Lisco.

Iscritto al n. 2/2013 (già105/96+157/96) del R.G.E.I.

Oggetto: “Nuova valutazione dei beni pignorati”

Premessa

A seguito della richiesta fattami dall'Avv. Mazovilli ed autorizzata dal Giudice Dr. Vitale Antonello, per una nuova valutazione immobiliare, rispetto a quella già depositata nel 2006, che ammontava ad un valore del lotto di vendita complessivo del lotto € 116.857,72 = £ 226.268.097,50.

A seguito della seconda ispezione voluta, effettuata in data 16/06/2016, si è potuto verificare lo stato complessivo manutentivo dell'immobile.

Come è facile riscontrare dal fascicolo fotografico allegato, per il lasso di tempo trascorso, la situazione non è mutata di molto, ma sicuramente si è avuto un deperimento con piccole situazioni di ammaloramento degli intonaci interni ed esterni.

Precisiamo che, il manufatto ormai risulta necessitare di manutenzione esterna e di alcuni lavori interni, infatti si nota come sul frontalino del balcone posteriore sia in stato di deperimento come già rilevato nella precedente CTU oltre all'invecchiamento per umidità di risalita degli intonaci del vano scala.

Quanto appena detto è rilevabile dalla documentazione fotografica allegata (foto n° 4-5-6-7-8), il tutto ha influito su una riduzione del valore del lotto di vendita.

Per la nuova valutazione richiesta si è proceduto a redigere un computo metrico estimativo sulla base dei lavori da effettuarsi con il costo da prezzario Basilicata 2017 approvato da delibera di Giunta Regionale n° 663 del 30 maggio 2017.

Le lavorazioni di che trattasi, come sopra riportate, ammontano a € 2.780,76 oltre IVA come per Legge.

Quindi i lavori ripristinerebbero il normale stato manutentivo, come da stima già fatta, pertanto atteniamo:

$$€ 116.857,72 - 2.780,76 = € 113.986,96$$

Precisiamo che il prezzo di mercato degli immobili, nello specifico delle abitazioni ha subito un calo, dalla data di stima ad oggi, di oltre il 15%, pertanto per quanto già anticipato la riduzione del prezzo di mercato pari a circa il 15%, come riportato anche da ISTAT, otteniamo

$$€ 113.986,96 - 15\% = € 96.888,92$$

Ci sarebbe ancora da precisare che il manufatto dalla data di valutazione ad oggi ha sicuramente subito un deprezzamento, dovuto al normale invecchiamento della struttura con relativo deperimento, ancora bisogna considerare il calo dei prezzi nel mercato immobiliare per la situazione attuale di crisi diffusa, pertanto va anche applicato al prezzo già stimato nel 2006 una decurtazione per un rivisitazione dei prezzi del mercato immobiliare.

Considerando un decurtazione, per l'invecchiamento della struttura dalla valutazione di già 11 anni, pari al 4% del valore della stima, otteniamo

$$€ 96.888,92 - 4\% = € 93.013,36$$

Pertanto detto il valore di mercato, attualizzato dell'immobile sito in Nova Siri scalo, alla via Chiarella n°31, ed individuato in catasto al Fg. 49 P.Ila 234 sub2 categoria A/3 ad oggi ha un valore di mercato, così stimato di € 93.013,36.

Seguendo il criterio come nella precedente stima, per il *Calcolo del valore pregresso del bene del lotto*, sempre in ragione che la stima del valore di mercato pregresso del cespite è stata effettuata attraverso il procedimento inverso del criterio di “attualizzazione” monetaria: sulla base dei coefficienti I.S.T.A.T. di trasformazione del potere di acquisto monetario dato il valore attuale è possibile risalire a quello pregresso¹.

Si fa rilevare che per quel che attiene l’anno di ultimazione del fabbricato che contiene il bene immobiliare si è preso a riferimento il 1992, anno in cui è stato eseguito l’accatastamento del cespite ad unità immobiliare finita, come risulta dal certificato di visura, non avendo alcun altro documento ufficiale che consenta di stabilire la data di ultimazione dei lavori di edificazione.

Valore pregresso al 1992:

immobile ad uso residenziale: = € 93.013,36 / (div.) 1,728
Valore pregresso complessivo del lotto = € 53.827,18 = £ 104.223.954

Matera li 21/08/2017

Tanto in ottemperanza al mandato conferitomi

Il C.T.U. Ing. Luigi FIORE

¹ Si specifica che i coefficienti I.S.T.A.T. di attualizzazione monetaria sono quelli su base media annua al marzo 2017 avendo considerato per la stima valori storicizzati a questa data.