

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 10/2017Promossa da:

contro

Nell'istanza del 30/01/2024, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Tempio Pausania, Dr.ssa Antonia Palombella dispone che il Perito Estimatore fornisca un elaborato peritale integrativo, in relazione ad una risposta più dettagliata del quesito n. 10,**"la stessa non si esprime compiutamente in relazione alla comoda divisibilità del bene oggetto di pignoramento per la quota di ½"**;

Inoltre il Giudice rileva che il sottoscritto CTU al punto di determinazione del prezzo di vendita....**"non indica espressamente la decurtazione dallo stesso del costo – determinato in euro 3.000 (cfr. quesito n. 6 della perizia medesima) – da sostenere per le opere di ripristino, stante la difformità non sanabile del bene rispetto alla concessione edilizia"...**

In relazione a quanto richiesto dal Giudice il sottoscritto espone quanto segue:

QUESITO n. 10 - "Divisibilità in natura"

Con la procedura esecutiva n. 10/2017, promossa da " " contro " "

" , l'unità immobiliare in parola risulta pignorata per ½ dell'intera proprietà; vista la tipologia dell'immobile, trattandosi di un appartamento con superficie minima da adibire a monolocale, il sottoscritto ritiene che non sia divisibile in natura pertanto la stima sarà fatta l'intera proprietà.

13.02 – Determinazione del prezzo di vendita: Stima sintetica.

Così come indicato nell'elaborato peritale alla pagina 16 :

..." Dall'esame delle caratteristiche dell'immobile e dello stato d'uso, considerati i prezzi di vendita relativi alla zona ed i costi di trasformazione, si è giunti alle valutazioni citate.

La superficie così ottenuta viene moltiplicata per il costo di vendita a mq (stimato in 2.600,00 €/mq) nella zona in cui sorge l'immobile per ottenere il valore commerciale del complesso immobiliare.

VALORE DI STIMA SINTETICA: mq. 72,81 x €/mq 2.600,00 = €. 189.306,00.

Al valore complessivo ottenuto (€. 189.306,00) occorre applicare il coefficiente di vetustà così come determinato dall'art. 20 della Legge n. 392/1978, pari a 0.82 per edificio di circa anni 26, per cui si ottiene il valore di €. 155.230,92 (in cifra tonda euro 155.000,00).

VALORE DI STIMA SINTETICA = €. 155.000,00 – ONERI PER OPERE DI RIPRISTINO

DI € 3.000,00 = € 152.000,00 (centocinquantaduemila/00 Euro).

SINTESI VALUTATIVA.

LOTTO n. 01:

Foglio 2 e più precisamente:

(A) - Appartamento, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 18 (**ex Particella 1176 sub 18**), Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 2, Sup. Catastale 43 mq, Rendita €. 309,87;

Cortile di pertinenza:

(B) - Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 3217, sub 66 (**ex Particella 1176 sub 66**), Categoria F1, mq 157,00;

(C) - Posto auto scoperto, Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 2070, sub 5 (**ex Particella 1952**), Categoria F1, mq 26,00;

(D) - Area urbana, Località Santa Reparata, Particella 3218, sub 81 (**ex Particella 1177 sub 81**), Categoria F1, mq 1,00;

Valore Complessivo = €. 152.000,00

Valore Quota 1/2 della proprietà=..... €. 76.000,00

Alla luce di quanto sopra descritto, il sottoscritto rimane a completa disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale e ulteriore integrazione e/o chiarimento.

Aggius li, 4 FEBBRAIO 2024.

Il C.T.U.

(arch. Duilia Bottasso)