

Pasquale Vitulano
ingegnere

TRIBUNALE CIVILE DI BENVENTO

Causa civile n. r.g.a.c.c. 168/2009 Sezione Civile

Tra

UniCredit Credit Management Bank S.p.A.

Contro

G.I. DOTT. R. FERRARO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

CHIARIMENTI

C.T.U.: ing. Pasquale Vitulano con studio in Mercogliano (AV).

Il G.I. all'udienza del 21/10/2014 disponeva la convocazione del sottoscritto C.T.U. per l'udienza del 17/03/2015 per rispondere alle richieste formulate dall'Avv. Giovannelli nella qualità di difensore

All'udienza del 17/03/2015 lo scrivente C.T.U. accettava l'incarico, sotto il vincolo del già prestato giuramento, di rispondere alle richieste di chiarimento formulate dall'Avv. Giovannelli e contenute nel verbale di udienza del 21/10/2014.

Dopo aver riesaminato nuovamente gli atti versati in causa, lo scrivente C.T.U. comunicava, mediante avviso spedito agli indirizzi di P.E.C. degli Avvocati costituiti per le parti in causa, l'avvio delle operazioni.

La richiesta di chiarimenti riguarda in particolare la rideterminazione dei valori di mercato stimati per i suoli edificatori alla località Funno-Maddalena di Ariano Irpino (AV) in relazione agli effetti della crisi



economica ed alla deliberazione del Comune di Ariano Irpino (AV) n. 33/2010 inerente i valori unitari dei suoli ai fini della tassazione degli stessi.

In relazione alle osservazioni mosse nel verbale di udienza del 21/10/2014, si riferisce quanto segue:

- i valori venali proposti dallo scrivente sono i risultati della perizia estimativa che ha, come base di riferimento, i valori di mercato rilevati dalla *“Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate”* e la stima è riferita temporalmente alla data di redazione della perizia stessa; pertanto, i valori proposti corrispondono alla più probabile quotazione di mercato dell’epoca, che già rispecchia il reale andamento del mercato immobiliare condizionato dalla crisi economica;
- si chiarisce che non può essere presa in considerazione la delibera di C.C. del Comune di Ariano Irpino (AV) (n. 33/2010) in quanto i valori dei suoli e delle zone urbanistiche ivi riportati, sono stati determinati per scopo di stima avente altra finalità (*tassazione*), mentre lo scopo della stima chiesto al C.T.U. è relativo alla individuazione del più probabile valore di mercato per porre in vendita all’asta i beni immobili in questione; d’altro canto il valore di un bene economico dipende dallo scopo della stima. Ciò significa in sostanza affermare che uno stesso bene, in un determinato istante, può avere destinazioni ed impieghi diversi e consentire quindi



Pasquale Vitulano
ingegnere

giudizi di valore differenti. Lo scopo costituisce, quindi, l'elemento preliminare ed indispensabile della stima in quanto in funzione di esso viene a determinarsi l'aspetto economico del bene oggetto di stima.

- si chiarisce che nella determinazione dei valori unitari, da attribuire ai beni oggetto di stima, sono stati già adottati opportuni coefficienti riduttivi che hanno tenuto conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e di ogni altro aspetto dei beni stessi, secondo la ben consolidata pratica di estimo immobiliare.

Per i motivi ed i chiarimenti innanzi riferiti, si ritiene di dover confermare i valori di stima proposti nella Relazione d'Ufficio già in atti con le conseguenti quote formate.

Nel ringraziare per la fiducia accordatami, mi ritengo a disposizione per ogni ed eventuale chiarimento in merito alla presente relazione.

Mercogliano 13 maggio 2015

In fede:

C.T.U. ing. Pasquale Vitulano



