

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.555/2022

*Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari**Giudice:* Dott.ssa Maria Angela Chisari
C.T.U.: Arch. Davide Spampinato**PREMESSA**

Con decreto del 07.05.2024, il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato veniva nominato C.T.U. nella procedura esecutiva segnata al Reg. Gen. Es. 555/2022 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con il mandato di cui alla succitata nomina.

Ricevuto l'incarico, il Consulente effettuava ogni dovuta operazione di rito e dunque si adoperava ad approntare la bozza peritale regolarmente trasmessa alle parti il 10.07.2024 e quindi a depositare, in data 11.07.2024, la relazione di stima dei beni oggetto d'esecuzione immobiliare.

Successivamente, parte creditrice –per mezzo del suo legale rappresentante– inviava, tramite p.e.c. del 16.07.2024, le osservazioni prodotte in allegato alla presente relazione; pertanto il C.T.U., avendo ricevuto quanto sopra nei tempi anteriori all'udienza fissata per la data del 25.11.2024, provvedeva a predisporre la presente



Relazione con risposta alle osservazioni di parte creditrice

Premesso quanto sopra, lo scrivente ritiene poter valutare positivamente quanto rilevato da parte creditrice, facendolo proprio e considerandolo come integrazione –se non addirittura correzione– di quanto da egli riportato nei paragrafi **n**, **p** e **q** relativamente alla formazione di due lotti separati in correlazione alle domande poste in quesito. Si fa rilevare che detta formazione era stata operata dal C.T.U. solo ed esclusivamente per dare seguito a quanto gli si domandava in mandato, ovvero: valutare la possibilità (o meno) della vendita dei due beni pignorati in uno o più lotti separati anche in base alla divisibilità (materialmente possibile, nel caso in questione).

Correttamente parte creditrice fa rilevare che, essendo i due suddetti beni “*comunicanti attraverso vano scala e avendo le due unità effettivamente a disposizione una corte comune al piano T, possa ritenersi soluzione per un appetibilità maggiore sul mercato la formazione di un lotto unico di vendita, che offra la soluzione abitativa nello stato di fatto attuale, come appunto una soluzione unica*” (cit.: osservazioni ivi prodotte in *Allegato*); ciò al “*netto di costi per regolarizzazione catastale ed edilizia (...) poi eventualmente a carico dell’aggiudicatario*” e che il CTU ha già considerato –contrariamente a quanto riportato dal legale del creditore– in paragrafo **m** della sua relazione di stima (a pag.12 si fa un chiaro riferimento alla riduzione di valore “*stabilita nella misura tra il 15% ed il 20%, [e che] deve tener conto di alcuni fattori quali oneri di regolarizzazione dell’unità posta al p.1° (vedasi quanto già detto al paragrafo j), stato d’uso e di manutenzione, stato di possesso ed altri oneri quali il ripristino dello status quo ante dell’unità posta al piano terra (anche qui si rimanda a quanto già detto al paragrafo j). In virtù di quanto appena sopra, per i beni pignorati si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% per quello posto al p.1° e del 20%*”).

Il sottoscritto conviene inoltre con parte creditrice che il lotto unico può rappresentare la scelta migliore in virtù del basso valore commerciale dei due beni interessati da una “*non imminente e disponibile divisibilità*” (sono di fatto, seppur irregolarmente, tra loro comunicanti) che “*vedrebbe scoraggiata la vendita con conseguente aumento dei tempi; il tutto (da precisare) in contesto commerciale scarso e poco attivo*” (cit.: osservazioni ivi prodotte in *Allegato*).

Tanto dovevasi a risposta delle osservazioni ricevute, depositando il presente elaborato completo di *Allegato* contestualmente prodotto.

Arch. Davide Spampinato

