

All'ill.mo Giudice del Procedimento

Esecuzione n. 4056/2012

Attore Principale: [ ] n.q. di curatore del fall. [ ]

[ ]

Convenuto Principale: [ ]

**Consulenza Tecnica D'Ufficio:  
Risposta alle "Osservazioni"  
della Signora [ ]**

La sottoscritta Dott. Arch. Rita La Pira, già nominata CTU per la seguente procedura in epigrafe, è stata autorizzata dal G.E. di rispondere alle osservazioni/controdeduzioni avanzate dalla Signora [ ] a convenuta principale.

La presente relazione è dunque volta a rispondere alle osservazioni sollevate che ritiene sovrastimato il valore dei beni da me individuato.

Premetto che i valori stimati dalla sottoscritta sono composti, come indicato nella CTU, da una serie di parametri come di consueto applicate nelle vendite giudiziarie, il cui criterio rispondente s'identifica nella ricerca del valore di mercato dei beni all'attualità, allo scopo, come si evince dalla CTU si è reso necessario esperire delle indagini preliminari:

1. a) - delle caratteristiche intrinseche degli immobili con particolare riguardo a:

- il tipo di costruzione;
- il grado delle rifiniture;
- le caratteristiche architettoniche e funzionali;
- la posizione rispetto agli altri immobili limitrofi;
- la dimensione e l'altezza degli ambienti in rapporto a

- quelle normalmente riscontrabili per tale tipo di edifici;
  - la destinazione d'uso;
  - la rispondenza allo scopo cui i fabbricati sono destinati;
  - la consistenza complessiva;
2. b) - delle caratteristiche estrinseche degli immobili, quali:
- l'ubicazione, la prossimità e il collegamento viario;
  - l'efficienza dei servizi pubblici nella zona;
  - l'urbanizzazione della zona;
3. c) - delle condizioni attuali del mercato: - andamento dei prezzi in generale;

Nonché\_ di ogni altra circostanza influente sull'aspetto economico degli immobili.

Tengo a precisare che il quesito predisposto dal Giudice è:  
- **determini il valore di mercato degli immobili**

La Banca d'Italia definisce (circolare n. 263/2006 sezione IV punto 1) il valore di mercato come:

*“L'importo stimato al quale l'immobile sarebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenziente alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito del quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

#### **Risposta per riferimento agli immobili 1) e 2):**

a monte di quanto esplicitato il mutuo gravante su di un immobile non può influire sul Valore di Mercato dello stesso.

#### **Risposta per riferimento agli immobili 3) e 4):**

Come già descritto nella CTU, l'immobile sito in Augusta Contrada Agnone-Fortezza, è allo stato attuale privo di autorizzazione ciò non prescinde la sua valutazione immobiliare.

Visti gli atti depositati all'archivio del Comune di Augusta, il proprietario in data 4 novembre 1980 presenta ufficiale richiesta di Concessione in Sanatoria <<legge regionale del 29-2-1980 n.7>>, tale pratica a oggi completa di oblazioni, ma sprovvista d'integrazioni che si riferiscono ai nulla-osta dell'ufficio ecologia, della soprintendenza, ma è anche sprovvista di tavole aggiuntive per la rappresentazione del piano primo.

Tutto questo per affermare che non vi sono oggettivi motivi per non ottenere il titolo abitativo perché l'unico ostacolo è dato dall'incompletezza della richiesta avanzata dal Signor  che a oggi non ha integrato quanto richiesto.

**Per questo ho dato al bene un "VALORE CAUZIONALE".**

La legislazione europea indica che:

*"Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara".*

(La definizione è contenuta nella legislazione europea - Direttiva 98/32/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio Europeo in data 22 giugno 1998)

## **Conclusioni**

Ritengo con ciò di aver dato risposta alle osservazioni poste, il CTU ha assolto l'incarico affidatogli e rimane a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti e o delucidazioni.

Siracusa, 4 maggio 2014

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT  
I.C.T.U.  
Dott. Arch. Rita La Pira

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT