



Tribunale di Caltagirone

Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione,

letti gli atti del procedimento esecutivo iscritto al n. 97 /2015 R.G.E.;

letta la relazione depositata dal delegato, avv. Vento Emanuele il quale rappresenta l'istanza di un terzo che ha manifestato interesse all'acquisto della soffitta al 3 p. in corso di costruzione identificata autonomamente da un punto di vista catastale, ma allo stato facente parte del lotto 1 e chiede al GE di assumere le relative determinazioni in merito;

ritenuto che il terzo non ha alcun titolo per formulare la richiesta di modifica del lotto;

rilevato che tuttavia, lo scorporo della soffitta al 3 p., dall'appartamento al 2 p., sembrerebbe possibile da un punto di vista tecnico in quanto già autonomo catastalmente e può essere valutabile ove si appalesi conveniente per la procedura;

rilevato che è stato chiamato più volte il CTU della procedura arch. Gambera Francesca per pronunziarsi sia sulla possibilità tecnica che sulla convenienza dello scorporo sopra indicato;

ritenuto che la medesima ha confermato la possibilità tecnica ed evidenziato un deprezzamento che in realtà non corrisponde a quello effettivo che sarebbe minimo, come si vedrà più appresso, (il deprezzamento andava valutato in totale (stima appartamento più soffitta separata) essendo necessario comparare il valore complessivo prima e dopo lo scorporo, non il deprezzamento della sola soffitta) ;

considerato che nell'ordinanza di vendita delegata, il lotto 1 è posto in vendita ad € 75.500,00 già detratte € 50.000,00 per spese di completamento dell'immobile ed € 4.500,00 per spese di regolarizzazione urbanistica e catastale;

considerato che lo scorporo della soffitta dall'appartamento, secondo i calcoli del cTu comporterebbe una diversa distribuzione delle spese per gli interventi di completamento e delle spese di regolarizzazione catastale ed urbanistica, con la seguente variazione di stima:

Appartamento, 2 p.: Stima € 118.000,00- 45.384,61 (spese interventi completamento= 72.615,39- €2.000,00 (spese regolarizzazione)= 70.615,39, da arrotondare a **70.615,00**;

Soffitta 3 p. Stima 9.600,00 euro – 4.615,39 (interventi completamento) = **4.984,61 euro- € 2.000,00** (spese regolarizzazione) = € 2.984,61 **arrotondate € 2.985,00, per un totale di € 73.600,00 con un deprezzamento di € 1.900,00**;



rilevato che il lieve deprezzamento viene ad essere colmato da una maggiore appetibilità in termini di facilità di vendita in quanto l'appartamento verrebbe posto in vendita ad un prezzo più basso e potrebbe essere utile suddividere il lotto 1 in due lotti, nel modo sopra indicato;

ritenuto che tuttavia, non è chiaro ancora, nonostante i diversi richiami per chiarimenti del cTU, anzitutto, se la scala condominiale conduca al terzo piano e nel caso conduca fino al terzo piano, se esiste un accesso autonomo da un pianerottolo condominiale o sia possibile realizzarlo e se i costi sono stati considerati dal CTU;

ritenuto che il cTU è invitato a fornire i detti chiarimenti per iscritto o mediante comparizione all'udienza sotto fissata, si rappresenta a futura memoria che le risposte e i chiarimenti ai quesiti posti devono essere redatti dal consulente avendo presente le finalità della procedura esecutiva e tenendo anche presente che la vendita all'asta, non può essere diretta all'acquisto *ad personam* (nel caso di soffitta accessibile solo al terzo confinante), ma ad una platea quanto più ampia possibile di soggetti;

ritenuto che nel caso negativo, non sarà possibile effettuare il chiesto scorporo

P.Q.M.

Dispone la comparizione delle parti e del CTU affinché renda i quesiti formulati in parte motiva, all'udienza **del 21.09.2020 h.12.15**

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni alle parti ed al CTU

Caltagirone, 11/09/2020

Il Giudice onorario

dr. A.M.Patrizia Cavallaro

