



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura esecutiva immobiliare

n° 35/2017 R.G.Es.

Promossa [REDACTED]

Nei confronti di [REDACTED]



**Immobile in San Giovanni La Punta – via Rosario Livatino civv.13/15
Identificato al foglio 2 part.779 sub.2**

Precisazioni alla CTU depositata il 13/02/2024



G.E.: Dott.ssa Chisari Maria Angela

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe



PRECISAZIONI ALLA CTU DEPOSITATA IL 13/02/2024

Con riferimento alla relazione integrativa depositata dallo scrivente in data 13/02/2024 e alla successiva richiesta di precisazioni dell'Ill.mo G.E. del 26/02/2024 si riporta quanto segue.

Con relazione integrativa depositata dallo scrivente in data 13/02/2024 veniva chiarito, a seguito della presenza di abusi ivi presenti, come il valore a cui deve essere posto in vendita il bene pignorato, ubicato in San Giovanni La Punta (CT), via Rosario Livatino civv. 13 e 15, risulta pari **esclusivamente al valore della villa 1 (fabbricato assentito + area di pertinenza) dedotti i costi di demolizione dei fabbricati abusivi che insistono sulla corte di pertinenza quantificati in via puramente orientativa ed approssimativa, sulla scorta del prezzario regionale vigente, pari a €16.000,00. Nessun valore è stato quindi attribuito ai fabbricati abusivi (identificati nella relazione integrativa con le lettere A, C e D).**

Nella precedente CTU, depositata in data 23/06/2019, a firma dell'arch. Oliveri Vincenza, all'immobile identificato al foglio 2 part.779 sub.2 veniva attribuita una consistenza convenzionale di 293,00 mq ed un valore commerciale di €307.650,00.

Tale valore era stato definito moltiplicando la superficie convenzionale per il valore unitario che era stato posto pari a €/mq 1.050,00 (corrispondente come desumibile dalla precedente CTU con il valore minimo OMI dell'Agenzia delle Entrate riferito al secondo semestre dell'anno 2018).

Ai fini dell'attribuzione del valore del bene pignorato si ritiene opportuno aggiornare tale valore considerando la variazione percentuale del valore medio tra il range di valori utilizzati nella precedente CTU, riferiti al secondo semestre 2018 OMI, e quelli attuali riferiti al secondo semestre del 2023 OMI (con riferimento sempre alla zona OMI D4 per come riportato nella precedente CTU).

Dal confronto tra il range dei dati OMI riferiti al secondo semestre 2018 e quelli del secondo semestre 2023 si rileva una leggera flessione dei valori unitari.

Al secondo semestre del 2018 il range di riferimento risultava compreso tra:

Val. min. €/mq 1050 e Val. max €/mq 1.550.

Al secondo semestre del 2023 il range di riferimento risultava compreso tra:

Val. min. €/mq 1000 e Val. max €/mq 1.500.

Si riscontra una riduzione media arrotondata degli attuali dati OMI rispetto al 2018 pari al 4%.

Sulla base di quanto sopra si assumerà come valore unitario

€1.050,00 – 4% = arrotondato €/mq 1.010,00

Se ne deduce come il valore attualizzato del bene oggetto di pignoramento al netto dei deprezzamenti risulta pari a:

$\text{mq } 293,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.010,00 = \text{€ } 295.930,00$

A tale valore bisogna sottrarre i costi di demolizione delle opere abusive, pari a €16.000,00, per cui si ottiene il seguente valore a base d'asta:

$\text{€ } 295.930,00 - \text{€ } 16.000,00 = \text{€ } 279.930,00.$

Il valore a base d'asta della villa con terreno di pertinenza ubicata in San Giovanni La Punta (CT), via Rosario Livatino civv. 13 e 15 civv. 13 e 15, identificata catastalmente al foglio 2 particella 779 sub 2, assume il seguente valore arrotondato:

€ 280.000,00

Resta confermato quanto altro riportato nella mia precedente relazione.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie ad espletamento dell'incarico affidatomi, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Chisari Maria Angela e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 20/07/2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

Professional stamp of Dott. Ing. Giuseppe Leone, C.T.U. n. 2820, Catania. The stamp is circular and contains the text: 'C.T.U. n. 2820', 'DOTT. ING. GIUSEPPE LEONE', 'C.A.T.A.N.I.A.', 'C.T.U. n. 2820'. Below the stamp is a handwritten signature.