

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 737/2023 R.G.ES.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 737/2023 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 15/01/2024, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di
giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto
per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 15/01/2024, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie degli immobili e in data 09/04/2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisso, per il giorno 7 del mese di Febbraio 2024 alle ore 9.00, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ma queste, dopo aver ricevuto PEC da parte del debitore esecutato, venivano rinviate al 5 Marzo 2024 ma nemmeno in questa occasione si poteva procedere alle operazioni motivo per cui si rinviava improrogabilmente al 26 Marzo 2024 ore 9,30 e tali operazioni venivano

	Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in	
	Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di	
	42 mq..	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da sei piani fuori terra	
	entrando da via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 108 e al nono piano entrando	
	da via Montenero, motivo per cui i piani dell'ascensore risultano sfalsati, e questo	
	stabile è identificato come Edificio C mentre l'appartamento è posto Scala C Int. 15	
	al piano terzo di esso.	
	L'appartamento confina sia a Est che a Ovest con altre unità immobiliari in	
	aderenza mentre a Sud si affaccia su via Montenero ed infine a Nord si affaccia su	
	area di pertinenza condominiale a cui vi si accede da via Ammiraglio Francesco	
	Caracciolo n. 108	
	Per quanto riguarda il garage questi è posto al piano sottostrada ed è possibile	
	accedervi da una scivola posta su via Montenero n. 4 ed anche attraverso un vano	
	ascensore direttamente dall'interno dello stabile.	
	Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli	
	emergenti dai certificati in atti.	
	Quesito B: <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</u>	
	<u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u>	
	<u>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</u>	
	<u>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</u>	
	<u>atto di pignoramento a la relativa nota”;</u>	
	I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e	
	questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti al debitore esecutato.	
		3



accertamento.

Quesito F: “accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 24795/8570 del 09/04/2005 nascente da ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del d.p.r. 602/73 del 21/03/2005;

2. TRASCRIZIONE nn. 47329/ 35359 del 02/10/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - ordinanza di sequestro conservativo del 13/09/2023;

3. TRASCRIZIONE nn. 60387/ 45118 del 12/12/2023 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 29/11/2023.

Quesito G: “provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Ammiraglio
Francesco Caracciolo n. 108 Edificio C Scala C Int. 15 P. 3 in Catania in C.F. al
foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;

Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in



	Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di	
	42 mq..	
	Ambedue gli immobili risultano essere regolarmente censiti in C.F. e non	
	necessitano di nessuna variazione catastale.	
	Quesito H: <u>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</u>	
	<u>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</u>	
	<u>urbanistico comunale vigente”;</u>	
	Per gli immobili oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la	
	produzione del certificato di destinazione urbanistica.	
	Quesito I: <u>“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u>	
	<u>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi</u>	
	<u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u>	
	<u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>diffformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u>	
	<u>opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di</u>	
	<u>condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u>	
	<u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>diffformità”;</u>	
	Immobile 1: piena proprietà dell’unità immobiliare sita in via Ammiraglio	
	Francesco Caracciolo n. 108 Edificio C Scala C Int. 15 P. 3 in Catania in C.F. al	
	foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;	
	Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in	
	Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di	
	42 mq..	
		6



	Lo scrivente dopo aver richiesto e consultato l'atto di provenienza inerente gli	
	immobili oggetto della procedura ha appurato che questi sono stati edificati in virtù	
	della concessione edilizia n. 1420 del 30/12/1993 con variante n. 15/0615 Ass. del	
	04/09/1996 (che alla presente si allegano) è risultano essere conformi a quanto	
	autorizzato.	
	Quesito J: <u>“In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai</u>	
	<u>sensi dell’art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,</u>	
	<u>verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la</u>	
	<u>normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del</u>	
	<u>procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali</u>	
	<u>obblazioni già corrisposte o da corrispondere;”;</u>	
	Nulla da segnalare.	
	Quesito K: <u>“verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario</u>	
	<u>potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle</u>	
	<u>condizioni previste dall’art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell’art 46 c 5</u>	
	<u>D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o</u>	
	<u>condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle</u>	
	<u>opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare</u>	
	<u>a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e</u>	
	<u>costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se</u>	
	<u>pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.</u>	
	Nulla da segnalare.	
	Quesito L: <u>“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u>	
	<u>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</u>	
	7	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”:

Lo scrivente ha constatato, dopo aver contattato l'amministratore di condominio, che le pendenze del debitore esecutato nei confronti di esso si possono quantificare ad oggi in circa **3.460,56 €** (come da contabilità ricevuta al consuntivo 2023 ed allegata).

Quesito Q: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO

MOD.4/REV)”;

Gli immobili sono nella piena disponibilità del debitore esecutato che abita
l'immobile con la sua prole.

Quesito R: “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,



	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente</i>	
	<i>normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Immobile 1: piena proprietà dell’unità immobiliare sita in via Ammiraglio	
	Francesco Caracciolo n. 108 Edificio C Scala C Int. 15 P. 3 in Catania in C.F. al	
	foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da sei piani fuori terra	
	entrando da via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 108 e al nono piano entrando	
	da via Montenero, motivo per cui i piani dell’ascensore risultano sfalsati, e questo	
	stabile è identificato come Edificio C mentre l’appartamento è posto Scala C Int. 15	
	al piano terzo di esso.	
	L’appartamento confina sia a Est che a Ovest con altre unità immobiliari in	
	aderenza mentre a Sud si affaccia su via Montenero ed infine a Nord si affaccia su	
	area di pertinenza condominiale a cui vi si accede da via Ammiraglio Francesco	
	Caracciolo n. 108	
	Lo stabile, di cui fa parte l’immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa	
	300 m. da viale Mario Rapisardi, nella zona Nord rispetto al centro storico,	
	realizzato, intorno alla meta degli anni 90, con struttura in c.a., che non presenta	
	visibili modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il	
	prospetto esterno si presenta intonacato e in un buono stato di conservazione mentre	
	i serramenti dell’appartamento, realizzati in alluminio dalla parte interna e con	
	serrande in PVC per quelli esterni, si presentano anch’essi in un buono stato di	
	conservazione ed all’appartamento vi si accede sia attraverso un vano ascensore sia	
		10



pavimentazione che le pareti ed i soffitti.

L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura buono e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Questione S: “determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)”;

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima, e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "*più probabile valore di mercato*", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di



commerciale dell'immobile è pari a **47,00 mq.**:

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **960,00 €/mq x 47,00 mq.**

= **45.120,00 €** che lo scrivente arrotonda a **45.000,00 €**.

Quesito T: *“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per*

l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in

una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Ammiraglio

Francesco Caracciolo n. 108 Edificio C Scala C Int. 15 P. 3 in Catania in C.F. al

foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;

Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del

tale riduzione in una misura pari al 15 % del valore stimato si ha un valore pari a

153.000,00 €.

Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in

Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di

42 mg.;

Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del

tale riduzione in una misura pari al 15 % del valore stimato si ha un valore pari a

38.250,00 €.

Quesito U: “indichi l’opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più**

lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione

del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”:



Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

Lotto A:

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Ammiraglio
Francesco Caracciolo n. 108 Edificio C Scala C Int. 15 P. 3 in Catania in C.F. al
foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;

Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in
Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di
42 mq..

Il valore complessivo del Lotto A è pari a **153.000,00 + 38.250,00 € = 191.250,00 €**.

Quesito V: “alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;

La documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le planimetrie catastali degli immobili.

Quesito W: “accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

Gli immobili risultano essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Quesito X: “nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei



comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare

ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato

da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo

che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo

conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%

del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,

ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto

meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto

del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento

materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti

all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto

all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e.

comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie

spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto

che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal

creditore procedente";

Gli immobili risultano essere di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente

relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse

necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie;

stralci visure e planimetria catastale; planimetria appositamente redatta; elaborato



fotografico, copie concessioni edilizia.

Catania, 10/04/2024

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

