

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 1006/2013 R.G.Es. PROMOSSA DA

UNICREDIT CREDIT MANAGMENT BANK S.P.A.

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 promossa da Unicredit Credit Managment Bank S.p.A. , iscritta al n. 1006/2013 R.G.Es. , e dopo aver prestato giuramento di rito , all'udienza del 14/10/2015 , 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 90 , dalla apertura delle operazioni peritali , 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 04/11/2015 , presso l'Agenzia del Territorio di Catania , la planimetria dell'immobile e in data 17/11/2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania la visura ipotecaria fisso , per il giorno 6 del mese di Novembre 2015 alle ore 9,30 , l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima e tali operazioni venivano espletate , alla presenza del debitore esecutato che consentiva l'ingresso , attraverso rilievi metrici e fotografici.



3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 1006/2013 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

Immobile 1: piena proprietà del laboratorio artigianale sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 , P.T. esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 , cat.C/3.

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.

4. Risposte ai quesiti.

Quesito A : *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 , classe 5 , cat.C/3 (Laboratori per arti e mestieri) occupa parte del piano terra di uno stabile contenente ai piani superiori civili abitazioni.

Il locale , con una superficie catastale di mq 530 attualmente adibiti a tipolitografia , è costituito da una porzione coperta , posta in parte sotto il condominio e la rimanente con area libera e da una porzione scoperta costituita dal cortile a livello di pertinenza e si rileva infine che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli dei certificati in atti.



Quesito B : “verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota”;

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.

Quesito C : “verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 risulta essere di esclusiva proprietà , in quanto bene personale , del debitore esecutato.

Quesito D : “accerti l’esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 risulta



giungere al debitore esecutato con atto di compravendita del 26/10/2001 , in Notaio

Michele Guzzardi da Adrano (CT) , e trascritto a Catania il 07/11/2001 ai nn.40473/30622.

Quesito E : “segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente”;

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico 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 la Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sul laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 gravano le seguenti formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento :

1. ISCRIZIONE nn. 33096/4079 del 05/09/2001 nascente da atto di finanziamento del 31/08/2001;

2. ISCRIZIONE nn. 31564/8363 del 20/05/2010 nascente da ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 18/05/2010;

3. TRASCRIZIONE nn. 49758/40036 del 16/10/2013 nascente da atto di pignoramento immobili del 24/07/2013.

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”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 risulta regolarmente censito in catasto fabbricati e non necessita di nessuna variazione catastale.

Quesito H : “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Per l’immobile oggetto di stima lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

Quesito I : “accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità”;

Lo stabile edificato alla fine degli anni 60 , contenente il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e



censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 risulta essere in possesso di regolare

concessione edilizia 22/171 del 09/03/2001 rilasciata dal Comune di Catania e

trascritta il 04/04/2001 ai nn. 12383/9318.

Quesito J : “verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che

l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si

trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40 , 6° comma della legge n.

47/1985 o dell’art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi

siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti

Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. ,

esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 non

presenta abusi edilizi per cui non si segnalano spese accessorie da dover

quantificare.

Quesito K : “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)”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 risulta essere occupato dal debitore esecutato che continua ancora l’attività di tipolitografia.

Quesito L : *“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, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l’attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

Immobile 1: il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 , classe 5 , cat.C/3 (Laboratori per arti e mestieri) occupa parte del piano terra di uno stabile contenente ai piani superiori civili abitazioni.

L’immobile ha accesso carrabile autorizzato dai civici 10 e 22 di Via F. Camarda ,



per cui con mezzi anche di notevoli dimensioni è possibile accedervi.

La Via Camarda è una traversa di via Etnea che rappresenta l'arteria stradale più importante del centro di Catania in un'area urbanisticamente considerata come Centro Storico pertanto di notevole pregio e interesse per la mancanza in zona d'immobili con caratteristiche simili ed è vicino a Piazza Cavour sede di capolinea dei servizi pubblici di trasporto e punto di fermata per le linee di trasporto urbano ed extraurbano e a poca distanza vi è la Stazione della Circumetnea e della Metropolitana.

Il locale , con una superficie catastale di mq 530 attualmente adibiti a tipolitografia , è costituito da una porzione coperta , posta in parte sotto il condominio e la rimanente con area libera e da una porzione scoperta costituita dal cortile a livello di pertinenza.

In particolare , possiamo considerare diverse aree come di seguito definite:

A) Si tratta di un'area con superficie di circa 150 mq e altezza variabile da 3,55 a 3,95 metri per la presenza di un dislivello tra i vani. Questa porzione che è sottostante al condominio di via F. Camarda n° 16, ha accesso carrabile autorizzato dal civico 10 di via F. Camarda e da una porta pedonale posta nel cortile interno di pertinenza. I muri divisorii sono in pietrame e malta con intonaci tinteggiati a ducotone , il pavimento è in piastrelle di catrame ed inoltre , ha due finestroni per la luce della dimensione di m 1,40 x 1,50 che danno su un cortile di altro condominio.

B) È un'area con superficie calpestabile di 280 mq e altezza variabile da 2,55 a 3,85 metri per la presenza di un soppalco che copre parte dell'area. Questa porzione è il proseguimento della zona A ma è posta al di fuori dello stabile condominiale soprastante. L'accesso è attraverso il cortile di pertinenza dotato di



	passo carrabile autorizzato al civico 22 di via F. Camarda.	
	I muri divisorii sono in pietrame e malta con intonaci tinteggiati a ducotone , il	
	pavimento è in piastrelle di scaglietta di marmo. Inoltre , per la luce ha tre	
	finestroni delle dimensioni di m 1,40 x 2,30 m e un finestrone di 1,40 x 1,50 m che	
	danno sul cortile di altro condominio ed infine dal cortile di pertinenza ha un	
	accesso carrabile, due pedonali e due finestre e in tale area vi è anche un servizio	
	igienico per il personale.	
	C) È un'area con superficie calpestabile di 120 mq e altezza di 2,70 posta in	
	soppalco che copre parte dell'area B da cui ha acceso mediante una scala di ferro. Il	
	solaio è in muratura con travi e pilasti e i muri divisorii sono in pietrame e malta con	
	intonaci tinteggiati a ducotone , il pavimento è in piastrelle. Essendo un soppalco	
	aperto verso il locale sottostante , la luce arriva dal piano inferiore e cioè la zona B.	
	D) È il cortile di pertinenza esclusiva dell'immobile dotato di passo carrabile	
	autorizzato al civico 22 di via F. Camarda ed ha una superficie complessiva di 245	
	mq. Le dimensioni sono agevoli per la manovra anche di grossi mezzi.	
	E) Si tratta del terrazzo di copertura di tutta l'area B e C che è posta fuori dallo	
	stabile condominiale di via F. Camarda n° 16 ed ha una superficie calpestabile di	
	mq 260.	
	L'immobile quindi , oggetto di stima , si distingue per un livello di rifinitura buono	
	e sicuramente di poco superiore alla media di quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Quesito M : <u>"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</u>	
	<u>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";</u>	
	Procedo ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione : il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare , il più	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



idoneo a realizzare lo scopo della stima , in quanto esprime il rapporto di

equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene , rapporto che è

funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed

analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in

quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità , pertanto , la stima

verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto

ampiamente esposto al *quesito 1* ;

Immobile 1: laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda

10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 ,

sub. 18 , classe 5 , cat.C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche , con opportune aggiunte e

detrazioni , paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a **€. 1.500,00** al metro quadrato della superficie catastale e tenuto

conto delle premesse il valore stimato , in cui viene comprese anche il cortile e il

soppalco del laboratorio , è pari a **1.500,00 €/mq x 530,00 mq. = 800.000,00 €**

diconsi Euro Ottocentomila/00.

Quesito N : “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 così come di seguito specificato:

Lotto A:



Immobile 1: laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda

10-22 P.T. , esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 ,

sub. 18 , classe 5 , cat.C/3 (Laboratori per arti e mestieri) è il valore totale del

Lotto A e pari a **800.000,00 €** diconsi *Euro Ottocentomila/00.*

Quesito O : *“alleggi 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 dell’immobile pignorato viene

direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria

catastale dell’immobile.

Quesito P : *“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”;

Il laboratorio artigianale , sito nel Comune di Catania in Via Camarda 10-22 P.T. ,

esteso circa mq 530 e censito al C.F. al foglio 69 , particella 23622 , sub. 18 , classe

5 , cat.C/3 (Laboratori per arti e mestieri) risulta essere di esclusiva proprietà del

debitore esecutato.

Quesito Q : *“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 dividente, 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";

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto il bene pignorato appartiene per intero al 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 planimetrie catastali ; planimetrie appositamente redatte in scala 1:200 .

Catania , 19/11/2015

Il C.T.U.



Ing. Oreste Giglio

