

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDIMENTO N. 1187/2013 R.G.Es. PROMOSSA DA**

**UNICREDIT MANAGEMENT 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 Management Bank S.p.A. , iscritta al n. 1187/2013 R.G.Es. , e dopo aver prestato giuramento di rito , all'udienza del 09/11/2015 , 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 25/11/2015 , presso l'Agenzia del Territorio di Catania , la planimetria dell'immobile e in data 04/02/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania la visura ipotecaria fisso , per il giorno 1 del mese di Dicembre 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. 1187/13 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

**Immobile 1:** Piena proprietà dell'immobile sito in Adrano , Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.IIa 1581 sub 7 cat. A/2 classe 4 di 6,5 vani.

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:

l'appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.IIa 1581 sub 7 cat. A/2 ( Abitazioni di tipo civile ) classe 4 di 6,5 vani è costituito da un immobile su tre piani fuori terra , da cui al piano terra si ha solo l'ingresso , e confina a Sud con Via Vicolo Zimmino 4 mentre dai restanti tre lati confina con proprietà di altre ditte 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 a 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 ai debitori esegutati.

**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 esegutato 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”;

L’appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.IIa 1581 sub 7 cat. A/2 classe 4 di 6,5 vani risulta essere di esclusiva proprietà , in quanto bene personale , dei debitori esegutati sposati in regime di comunione legale.

**Quesito D :** “accerti l’esatta provenienza dell/i beni/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”;

L’appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.IIa 1581 sub 7 risulta giungere ai debitori esegutati per atto di compravendita del 22/03/2007 Rep.n. 101850/15467 , in Notaio Salvatore Lazzara da Catania , trascritto il 27/03/2007 ai nn. 22256/12564 da terzi ai quali a sua volta era pervenuto per successione legittima della madre , presentata

all'Ufficio Registro Successioni di Torino 3 in data 14 giugno 2006 , che non risulta trascritta presso la Conservatoria di Catania come non risulta trascritta alcuna accettazione tacita di eredità in morte della stessa.

**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 l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sull'appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 gravano le seguenti formalità ( iscrizioni , trascrizioni ) da cancellare con il decreto di trasferimento :

1. **ISCRIZIONE nn.22257/6191 il 27/03/2007** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 22/03/2007;

2. **ISCRIZIONE nn.60636/13150 il 12/11/2010** nascente da ipoteca legale del 28/10/2010;

3. **TRASCRIZIONE nn.55963/45088 il 22/11/2013** nascente da atto di pignoramento immobili del 07/11/2013.

**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”;

L'appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 ,

censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 risulta regolarmente censito in C.F.

e non necessita di nessuna variazione catastale.

**Quesito H :** “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento

urbanistico comunale vigente”;

Per l'appartamento 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”;

L'appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 ,

censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 risulta essere in possesso di

concessione edilizia in sanatoria n. 17 , rilasciata dal Comune di Adrano il

23/10/1989 ai sensi della L.N. n. 47/85 e L.R. n. 37/85 , e trascritta a Catania in

data 20/03/1990 ai nn. 11055/8852.

**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”;

L’appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 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)”;**

L’immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.

**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:** appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo

Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 cat. A/2 ( Abitazioni

di tipo civile ) classe 4 di 6,5 vani è costituito da un immobile su tre piani fuori

terra , da cui al piano terra si ha solo l'ingresso , e confina a Sud con Via Vicolo

Zimmino 4 mentre dai restanti tre lati confina con proprietà di altre ditte

Lo stabile , contenente l'immobile oggetto di stima , si trova ubicato nel pieno

centro storico di Adrano ed è stato edificato nei primi anni 70 circa con struttura in

muratura , che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di

rilevanza statica , con tamponatura esterna in blocchi e il prospetto esterno si

presenta intonacato e in un sufficiente stato di conservazione mentre i serramenti

dell'appartamento realizzati con serrande in PVC dalla parte esterna ed in legno da

|  |                                                                                                 |                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                 |                                                                                       |
|  | quella interna , si presentano anch'essi in un sufficiente stato di conservazione.              |                                                                                       |
|  | L'immobile , come detto , è formato da tre piani dove al piano terra vi si ha solo              |    |
|  | l'ingresso che immette in una rampa di scale che conduce al primo piano.                        |                                                                                       |
|  | Il primo piano presenta una superficie lorda totale complessiva pari a 74,00 mq. e              |                                                                                       |
|  | costituisce la zona notte dell'appartamento in quanto è formato da quattro camere               |                                                                                       |
|  | da letto le quali sono divise da un disimpegno di 6,60 mq. , posto subito alla fine             |                                                                                       |
|  | della rampa di scale , è sono di 13,00 mq. la prima e di 12,35 mq. la seconda e                 |                                                                                       |
|  | quest'ultime si affacciano attraverso delle finestre in un pozzo luce interno mentre            |                                                                                       |
|  | le altre due di 6,55 mq. e di 9,60 mq. si affacciano attraverso un balcone di 2,75              |                                                                                       |
|  | mq. su via Zimmino.                                                                             |                                                                                       |
|  | Continuando a salire si arriva al secondo piano , che presenta una superficie lorda             |                                                                                       |
|  | totale complessiva pari a 57,25 mq. , che costituisce la zona giorno in quanto                  |                                                                                       |
|  | formata da un'unica zona cucina soggiorno di 38,60 mq. con annesso bagno di 3,55                |                                                                                       |
|  | mq. e da cui si accede anche ad un terrazzo esterno di 14,70 mq. e si rileva infine             |                                                                                       |
|  | che l'altezza di ambedue i piani è pari a 3 m.                                                  |                                                                                       |
|  | L'immobile nel suo complesso si presenta in un discreto stato di conservazione sia              |                                                                                       |
|  | per quanto riguarda la pavimentazione , per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti ,        |                                                                                       |
|  | nonché per la piastrellatura del bagno che della cucina che si presentano anch'esse             |                                                                                       |
|  | in un discreto stato di conservazione.                                                          |                                                                                       |
|  | L'immobile quindi , oggetto di stima , si distingue per un livello di rifinitura                |                                                                                       |
|  | discreto e sicuramente in media con quelli riscontrati nella stessa zona.                       |                                                                                       |
|  | <b>Quesito M :</b> <i>"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</i> |  |
|  | <i>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";</i>                    |                                                                                       |
|  | 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 "più probabile valore di mercato", appare , il più

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 traslascia 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:** appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo

Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.IIIa 1581 sub 7.

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 €. 585,00 al metro quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 30% della superficie del balcone e terrazzo esterno

) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato dell'immobile posto ai

P. 1-2 è pari a 585,00 €/mq x [ 74,00 mq. + 57,25 mq. + 30% di ( 2,75 + 14,70 ) ] =

80.000,00 € diconsi *Euro Ottantamila/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:** appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 e il valore complessivo del Lotto A è pari a **80.000,00 €** diconsi *Euro Ottantamila/00.*

**Quesito O :** *“allegghi 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”;*

L’appartamento per civile abitazione sito in Adrano , in Via Vicolo Zimmino n. 4 , censito al C.F. al foglio 79 , part.lla 1581 sub 7 risulta essere di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

**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 dividendo, in modo*

*che le porzioni dell'altro convivente 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 aH'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 ai debitori esecutati.

## **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 ; planimetria appositamente redatta in scala

1:100 .

Catania , 04/02/2016

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio