

	TRIBUNALE DI CATANIA	
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	PROCEDIMENTO N. 238/2012 R.G.ES. PROMOSSA DA	
	SOC. GESTIONE COOPERATIVE BP SPA	

	RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	<i>Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania</i>	
	1. Premessa.	
	La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio , con studio tecnico sito	
	in Catania in Via Malta n. 34 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di	
	Catania al n. A4925 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Soc.	
	Gestione Cooperative BP SpA , iscritta al n. 238/12 R.G.Es. , e dopo aver prestato	
	giuramento di rito , all’udienza del 10 Luglio 2013 , 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 dall’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 16/09/2013 ,	
	presso l’Agenzia del Territorio di Catania , la planimetria dell’immobile e in data	
	28/10/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania la visura	
	ipotecaria fisso , per il giorno 8 del mese di Ottobre 2013 alle ore 17,30 , l’apertura	
	delle operazioni peritali sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima e	
	tali operazioni venivano espletate alla presenza di una terza persona estranea alla	
	procedura.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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. 238/11 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono i seguenti:

Immobile 1: appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°,

censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 cl.5 di vani 5.

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 , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl.5 di vani 5 fa parte di un condominio che presenta cinque piani fuori terra.

All'appartamento oggetto di stima , che si trova ubicato al piano quarto , vi si accede solo ed esclusivamente attraverso delle rampe di scale di pertinenza condominiale , in quanto lo stabile privo di ascensore , che partono direttamente dal piano terra in diretto contatto con un ampio slargo e confina a Nord-Ovest con altra ditta mentre dai restanti tre lati si affaccia su aree di pertinenza condominiale 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 sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esecutati.

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”;

L’appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl.5 di vani 5 risulta essere di esclusiva proprietà , in quanto bene personale , dei coniugi , sposati in regime di comunione dei beni , che risultano essere ambedue debitori esecutati.

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”;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”;</u>	
	L'appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°, censito al	
	C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl.5 di	
	vani 5 risulta regolarmente censito in catasto fabbricati e non necessita 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 l'appartamento 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>difformità 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</u>	
	<u>di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u>	
	<u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità”;</u>	
	Lo stabile contenente l'appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in	
	Catania P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di	
	tipo economico) cl.5 di vani 5 risulta essere in possesso di licenza edilizia n.1288	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

del 6 Luglio 1967 rilasciata dal Comune di Catania.

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 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’appartamento risulta essere arredato ma non occupato.

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

	<u>ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi</u>	
	<u>ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di</u>	
	<u>parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la</u>	
	<u>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</u>	
	<u>zone confinanti.</u>	
	<u>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</u>	
	<u>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</u>	
	<u>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</u>	
	<u>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</u>	
	<u>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</u>	
	<u>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</u>	
	<u>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</u>	
	<u>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</u>	
	<u>Immobile 1:</u> l'appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania	
	P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo	
	economico) cl.5 di vani 5 fa parte di un condominio che presenta cinque piani	
	fuori terra.	
	All'appartamento oggetto di stima , che si trova ubicato al piano quarto , vi si	
	accede solo ed esclusivamente attraverso delle rampe di scale di pertinenza	
	condominiale , in quanto lo stabile privo di ascensore , che partono direttamente	
	dal piano terra in diretto contatto con un ampio slargo e confina a Nord-Ovest con	
	altra ditta mentre dai restanti tre lati si affaccia su aree di pertinenza condominiale	
	Il condominio , di cui fa parte l'immobile oggetto di stima , è stato edificato nei	
	primi anni 60 circa con struttura in cemento armato , che non presenta modifiche	
	strutturali ne altre modifiche di rilevanza statica , con tamponatura esterna in	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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	
	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 <i>quesito I</i> ;	
	<u>Immobile 1:</u> appartamento , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°,	
	censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo	
	economico) cl.5 di vani 5;	
	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 €. 750,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi	
	della tompagnatura esterna e del 30% della superficie dei balconi esterni) e	
	pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato dell'appartamento è pari a	
	<u>750,00 €/mq x (103,70 mq. + 10,70 mq. x 0,3 = 107,00 mq.) = 80.000,00 €</u>	
	diconsi <i>Euro Ottantamila/00</i> .	
	<u>Quesito N :</u> " <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più</i>	
	<i>lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di</i>	
	<i>vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione</i>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl.5 di vani 5 e il valore complessivo del Lotto A è pari a **80.000,00 €** *diconsi Euro Ottantamila/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 degl’immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria catastale degli immobili.

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 , sito in Via Gaetano di Giovanni 29 in Catania P.4°, censito al C.F. al foglio 29 part.IIIa 793 sub.95 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl.5 di vani 5 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.*

	<u>A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare</u>	
	<u>ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato</u>	
	<u>da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo</u>	
	<u>che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo</u>	
	<u>conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%</u>	
	<u>del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,</u>	
	<u>ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto</u>	
	<u>meno, di valore più prossimo.</u>	
	<u>Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di</u>	
	<u>"incomoda divisibilità" , quale limite al frazionamento materiale degli immobili;</u>	
	<u>limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad</u>	
	<u>essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire</u>	
	<u>servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la</u>	
	<u>divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito,</u>	
	<u>anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese</u>	
	<u>dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”;</u>	
	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 conferimento incarico di stima ;	
	verbale di sopralluogo ; ispezioni ipotecarie ; stralci visure e planimetrie catastali ;	
	planimetrie appositamente redatte in scala 1:100.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Catania , 29/10/2013

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it