

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 243/2021 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. 243/2021 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 01/03/2023, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concedesse 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 01/03/2023, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile e in data 25/09/2023, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 23 del mese di Marzo 2023 alle ore 11.00 e successivamente per il giorno 18 del mese di Aprile 2023, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ma in entrambi i casi le operazioni non potevano essere espletate in quanto nessuno consentiva l'ingresso all'immobile.

In data 27 Marzo 2023 lo scrivente chiedeva al G.E. di essere autorizzato all'ausilio

	<u>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</u>	
	<u>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi</u>	
	<u>rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti";</u>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
	consistenza 5,5 vani.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da cinque piani fuori terra ed	
	è posto al piano terra di esso e vi si accede da via Novara al civico 34.	
	L'appartamento confina a Nord-Ovest con area di terreno di pertinenza esclusiva	
	della unità immobiliare oggetto di stima, a Sud con la citata via Novara mentre ad	
	Est confina con il vano androne da cui si accede allo stabile, infine si rileva che i	
	dati emergenti in sede di sopralluogo, per quanto riguarda l'identificazione	
	dell'immobile, sono conformi con quelli dei 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 e 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.	
	Quesito C: <u>"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</u>	
	<u>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</u>	
		3
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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'unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato per la quota pari ad 1/1.

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”;*

L'unità immobiliare appartiene solo ed esclusivamente al debitore esecutato al quale risulta giungere, per una quota pari a 1/1, in forza del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania del 22.03.2019 rep. n. 60660, trascritto a Catania il 10.05.2019 ai nn. 17878/13309.

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,*

	<i>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</i>	
	<i>cancellare con il decreto di trasferimento”;</i>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn. 14177/1187 del 12/03/2020</u> IPOTECA VOLONTARIA	
	derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA del 10/03/2020;	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 57534/4127 del 12/02/2021</u> nascente da ATTO	
	ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	del 16/01/2021.	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn. 17444/13081 del 21/04/2021</u> nascente da ATTO	
	ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	22/03/2021.	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn. 22240/16666 del 18/05/2021</u> nascente da DOMANDA	
	GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 12/05/2021.	
	Quesito G: <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<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>	
	Immobile 1: piena proprietà dell’unità immobiliare sita in via Novara 34 in	
	Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.IIIa 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di	
		5
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



consistenza 5,5 vani.

Questo immobile risulta essere regolarmente censito in C.F. ma risulta completamente difforme dalla planimetria catastale reperita sia nella diversa distribuzione degli spazi interni sia nella sagoma, con evidente aumento della volumetria, motivo per cui si è resa necessaria la redazione di una nuova planimetria conforme allo stato di fatto.

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 della procedura lo scrivente non ritiene necessaria 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”;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.lla 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.

Lo stabile contenente l'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere in possesso



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.

L'aumento di volumetria non risulta in nessun modo sanabile.

Quesito L: “In caso di immobili abusivi, 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'aumento di volumetria non risulta in nessun modo sanabile ed inoltre gli oneri economici necessari da sostenere, per ripristinare l'unità immobiliare conforme a quanto autorizzato, sono pari ad oggi in via approssimativa in circa **20.000,00 €** per quanto riguarda la demolizione delle pareti che costituiscono l'ampliamento e la realizzazione delle nuove tompagnature mentre si quantificano in **5,000,00 €** complessive le spese necessarie per la presentazione di una C.I.L.A. tardiva per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni, fermo restando che prima di tutto si deve riportare l'immobile alla sagoma iniziale.

Quesito M: “verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da

(come da PEC inviatami dall'amministratore di condominio) in

approssimativamente € 5.000,00.

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)";

L'immobile risulta essere occupato dalla madre del debitore esecutato, assieme ad

un minore, senza alcun titolo.

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,

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: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.lla 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.

Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da cinque piani fuori terra ed è posto al piano terra di esso e vi si accede da via Novara al civico 34.

L'appartamento confina a Nord-Ovest con area di terreno di pertinenza esclusiva della unità immobiliare oggetto di stima, a Sud con la citata via Novara mentre ad Est confina con il vano androne da cui si accede allo stabile.

Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato a circa 450 m. dalla zona Vulcania e a circa 850 m. dalla stazione metro "Borgo", è stato realizzato con struttura in c.a. presumibilmente verso la fine degli anni 60 che, allo stato attuale, 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 serrande in PVC dalla parte esterna e in alluminio dalla parte interna, si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione.

Questo appartamento presenta una superficie lorda pari a 127,50 mq., di cui fanno parte anche i 36,50 mq. realizzati attraverso l'allargamento verso la corte di pertinenza esterna, ed una superficie pari a 234,00 mq. per quanto riguarda la superficie della corte esterna di pertinenza esclusiva della unità immobiliare.

All'appartamento vi si accede direttamente dal pianerottolo dell'androne, ed è posto sulla sinistra rispetto all'ingresso dopo una piccola rampa di scale, e presenta subito all'ingresso un'ampia zona soggiorno di 34,75 mq., il quale è in diretto contatto con

una zona living di 16,45 mq. la quale, a sua volta, è in diretto contatto con una cucina di 7,10 mq.

Dal soggiorno a sua volta si accede ad un piccolo disimpegno dove si segnala la presenza di due bagni uno alla destra di 3,60 mq. e uno alla sinistra di 10,60 mq. complessivi il quale a sua volta è in diretto contatto con un guardaroba, accessibile anche da una camera da letto, di 4,40 mq. e dopo aver superato un altro disimpegno di 7,00 mq. si accede alla zona notte composta da due stanze da letto, una a destra di 14,15 mq. ed un'altra a sinistra di 11,75 mq.

L'immobile, che presenta un'altezza di 3,10 m., nel suo complesso si presenta in un buono stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti nonché per la piastrellatura dei bagni e della cucina che si presentano anch'esse in un buono stato di conservazione e per quanto concerne gli impianti questi non rispondono alla vigente normativa e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in € 5.000,00.

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

Quesito 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 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 trascurerà 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* r;

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Novara 34 in Comune di Catania in C.F.al foglio 14, part.lla 1707, sub 12, cat. A/3, cl. 6, di consistenza 5,5 vani.



Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.750,00** al metro quadrato di superficie lorda totale compresa la parte realizzata abusivamente (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 10% della corte esterna di pertinenza esclusiva) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a **127,50 mq.** a cui vanno aggiunti i **23,40 mq.** della corte sterna (10%) per un totale di **150,90 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Vetustà – Tra i 21 e i 60 anni	0,80
Finitura – Ordinaria	1,00
Ubicazione Urbanistica – Semicentro storico	1,20
Luminosità –	0,90
Pavimentazione	1,00
Tipologia edilizia –Edificio plurifamiliare sino a cinque piani fuori terra	0,98
Impianti	0,95
Coefficiente globale	0,81

Per cui il valore totale di mercato dell'**immobile 1** è pari a **1750,00 €/mq x 150,90 mq. x 0,81 = 213.900,00 €** per cui tenuto conto delle spese necessarie per ripristinare l'immobile alle condizioni iniziali e le spese per la presentazione della CILA tardiva e le spese per impianti che sommano a **30.000,00 €** si ha un valore di **183.900,00 €.**

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 Novara 34 in

14

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’immobile risulta 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 condividente 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’apportionamento 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”;

L’immobile risulta 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 in scala 1:100; elaborato fotografico, copia licenza edilizia, PEC amministratore.

Catania, 29/09/2023

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio