

	TRIBUNALE DI CATANIA	
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	PROCEDIMENTO N. 529/2015 R.G.Es.	
	PROMOSSO DA	
	UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK S.P.A.	

	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 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 Management Bank S.P.A., iscritta al n. 529/2015 R.G.Es. e dopo	
	aver prestato giuramento di rito, in data 20/03/2017, 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 12/04/2017,	
	presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la planimetria dell'immobile e in data	
	29/11/2017, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fissa	
	l'apertura delle operazioni ma queste non potevano essere espletate in quanto, dopo	
	aver convocato tramite raccomandata A/R il debitore esecutato per ben due volte	
	una in data 04/05/2017 e la seconda volta per il 04/07/2017, l'apertura delle	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



	l'abitazione sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento	
	posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.IIIa 1191, sub	
	263, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 5, di vani 6 fa parte di uno	
	stabile che presenta sette piani fuori terra.	
	L'appartamento oggetto di stima, che si trova ubicato al piano quinto e sesto,	
	confina a Nord-Est con proprietà di altre ditte a Ovest con il vano scala ed	
	ascensore, mentre a Sud si affaccia su Via Capo Passero da dove al civico 169 si ha	
	l'ingresso allo stabile e si rileva infine che i dati emergenti in sede di sopralluogo	
	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 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 ai debitori esegutati.	
	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>	
	<u>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a</u>	
	<u>pignoramento sul presupposto che il debitore esegutato ne abbia acquistato la</u>	
	<u>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</u>	
	<u>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</u>	
	<u>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</u>	
	<u>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</u>	
	<u>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</u>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



ovvero eventuali casi dubbi”;

L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta essere di esclusiva proprietà, in quanto bene personale, dei debitori eseguiti.

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'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta giungere ai debitori esecutati per atto di compravendita del 29/06/2005, Notaio Fabrizio Grassi di Catania, trascritto il 30/06/2005 ai nn. 44455/24327 da potere di vari eredi ai quali era pervenuta, per la quota di 2/3 in seguito alla morte del padre, con certificato di denunciata successione del 08/04/2005 trascritto ai nn. 34538/20144 il 10/05/2007 (non risulta trascritta accettazione di eredità) e per la restante quota pari ad 1/3 n seguito alla morte della madre con certificato di denunciata successione del 08/04/2005 trascritto ai nn. 34537/20143 il 10/05/2007 (non risulta trascritta accettazione di eredità).

Ai genitori degli eredi che hanno ceduto ai debitori esecutati l'immobile era giunto per atto di compravendita del 03/02/1997, Notaio Giuseppe Reina di Catania, trascritto il 27/02/1997 ai nn. 6717/5372 da potere dell'istituto Autonomo per le case Popolari della Provincia di Catania.

Nel su citato atto di compravendita in Notaio Giuseppe Reina da Catania del
03/02/1997 fra l'altro, si legge :



	3. <u>TRASCRIZIONE nn.24033/17623 del 07/07//2015</u> nascente da atto di	
	pignoramento immobili del 05/06/2015.	
	Quesito G: <i>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</i>	
	<i>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</i>	
	<i>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</i>	
	<i>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</i>	
	<i>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</i>	
	<i>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</i>	
	<i>strettamente necessario”;</i>	
	L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e	
	precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al	
	foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 risulta	
	regolarmente censito in C.F e non necessita di nessuna variazione catastale a parte	
	la diversa distribuzione interna degli ambienti, che lo scrivente ha rilevato è	
	riportato in una nuova planimetria appositamente redatta con relativa campitura,	
	che ha comportato un aumento di volumetria in quanto sono stati chiusi degli spazi	
	che erano destinati a balconi esterni.	
	Quesito H: <i>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</i>	
	<i>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</i>	
	<i>urbanistico comunale vigente”;</i>	
	Per l'appartamento oggetto di stima lo scrivente non ritiene necessario la	
	produzione del certificato di destinazione urbanistica.	
	Quesito I: <i>“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</i>	
	<i>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi</i>	
	<i>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</i>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f942de18e512c31e410a74

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'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6, realizzata agli inizi degli anni ottanta circa, è in possesso di titolo di abitabilità, che alla presente viene allegato in copia, rilasciato dal Comune di Catania ma presenta abusi edilizi, segnalati graficamente nelle apposite planimetrie redatte, in quanto come soprariportato sono stati chiusi con delle strutture in muratura non autorizzate, sia al piano quinto che al piano sesto, degli ambienti che erano stati destinati a balconi esterni.

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 sanzionatone i relativi costi.

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

	<u>necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse</u>	
	<u>ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti</u>	
	<u>Pubblici territoriali, allegandole in quota”;</u>	
	L'appartamento che presenta abusi edilizi in quanto, come soprariportato, sono stati	
	chiusi con delle strutture in muratura sia al piano quinto che al piano sesto degli	
	ambienti che erano stati destinati ad aree esterne per cui questo ha comportato	
	modifiche di prospetto non sanabili in alcun modo di conseguenza, in via del tutto	
	approssimativa, i costi da sostenere per la demolizione delle parti abusive sono stati	
	computati ad oggi in €. 10.000,00.	
	<u>Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,</u>	
	<u>affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di</u>	
	<u>registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un</u>	
	<u>giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle</u>	
	<u>RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.</u>	
	<u>4/REV)”;</u>	
	L'appartamento risulta essere occupato dai debitori esecutati.	
	<u>Quesito L : “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le</u>	
	<u>operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua</u>	
	<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>	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	<i>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</i>	
	<i>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</i>	
	<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</i>	
	<i>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Immobile 1: abitazione sita in Catania in Via Capo Passero 169 e precisamente:	
	appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al foglio 5, part.IIa	
	1191, sub 263, categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) classe 5, di vani 6.	
	L'appartamento oggetto di stima, che fa parte di uno stabile che presenta sette piani	
	fuori terra, si trova ubicato al piano quinto e sesto, confina a Nord-Est con	
	proprietà di altre ditte a Ovest con il vano scala ed ascensore, mentre a Sud si	
	affaccia su Via Capo Passero da dove al civico 169 si ha l'ingresso.	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, fa parte di un vasto	
	complesso edilizio realizzato in linea i cui appartamenti sono della tipologia duplex	
	cioè divisi in due piani in cui al piano sotto vi è la zona giorno e al piano sopra la	
	zona notte e si trova ubicato nel popoloso quartiere di S.G. Galermo nella periferia	
	suburbana Nord di Catania ed è stato edificato alla fine degli anni 80 circa con	
	struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre modifiche di	
	rilevanza statica e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un mediocre stato	
	di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento realizzati con serrande in	
	PVC esterne ed in alluminio dalla parte interna si presentano in un sufficiente stato	
	di conservazione.	
	All'immobile vi si accede sia attraverso un vano ascensore sia attraverso scala di	
	pertinenza condominiale e si sviluppa come detto su due piani il quinto, destinato a	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



	zona giorno, che presenta una superficie lorda totale complessiva pari a circa 75,00	
	mq., ed è formato da un piccolo ingresso di 4,00 mq. dove alla sua sinistra è posta	
	una rampa di scale interne che collega i due piani e a destra si accede a un	
	disimpegno che rivela alla sua destra una cucina di 9,70 mq. e in successione un	
	bagno di 4,60 mq. e si vuole evidenziare come questi due ambienti siano stati	
	ampliati prendendo superficie dal balcone esterno, come tra l'altro si riporta nelle	
	apposite planimetrie, continuando lungo il disimpegno si accede ad un soggiorno di	
	9,00 mq. che risulta essere in diretto contatto con un salone di 21,70 mq.	
	Il piano sesto, che come detto vi si accede da una rampa di scale interna	
	all'appartamento, è destinato alla zona notte che presenta una superficie lorda	
	totale complessiva pari a circa 66,50 mq., ed è formato da tre camere da letto di cui	
	in sequenza oraria la prima di 17,40 mq., la seconda di 11,00 mq., con nel mezzo di	
	queste due camere un bagno di 6,45 mq., e la terza di 13,60 mq. e si tiene a	
	evidenziare come anche in questo piano siano state ampliate le superfici del bagno	
	e quella della camera da letto di 11,00 mq.	
	L'altezza interna netta dell'appartamento è di 3,00 m. per piano e risulta essere	
	provvisto di tutti gli impianti e 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 dei bagni 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.	
	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.	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5732e01f94f42de18fe512c31ef410a74



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: abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169

e precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al

foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 per un valore di

120.000,00 € diconsi Euro Centoventimila/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”;

L'abitazione di tipo economico sita in Catania in Via Capo Passero 169 e

precisamente: appartamento posto su due piani (quinto e sesto), censito in C.F. al

foglio 5, part.lla 1191, sub 263, categoria A/3, classe 5, di vani 6 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 condividente, 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 all'apporcionamiento 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 esegutati.

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;

copia abitabilità; stralci visure elaborato e planimetrie catastali; planimetria

appositamente redatta in scala 1:100.

Catania, 30/11/2017

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio