

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 737/2023 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. 737/2023 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 15/01/2024, 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 15/01/2024, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie degli immobili e in data 09/04/2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisse, per il giorno 7 del mese di Febbraio 2024 alle ore 9.00, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ma queste, dopo aver ricevuto PEC da parte del debitore esecutato, venivano rinviate al 5 Marzo 2024 ma nemmeno in questa occasione si poteva procedere alle operazioni motivo per cui si rinviava improrogabilmente al 26 Marzo 2024 ore 9,30 e tali operazioni venivano



	Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in	
	Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di	
	42 mq..	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da sei piani fuori terra	
	entrando da via Ammiraglio Francesco Caracciolo n. 108 e al nono piano entrando	
	da via Montenero, motivo per cui i piani dell'ascensore risultano sfalsati, e questo	
	stabile è identificato come Edificio C mentre l'appartamento è posto Scala C Int. 15	
	al piano terzo di esso.	
	L'appartamento confina sia a Est che a Ovest con altre unità immobiliari in	
	aderenza mentre a Sud si affaccia su via Montenero ed infine a Nord si affaccia su	
	area di pertinenza condominiale a cui vi si accede da via Ammiraglio Francesco	
	Caracciolo n. 108	
	Per quanto riguarda il garage questi è posto al piano sottostrada ed è possibile	
	accedervi da una scivola posta su via Montenero n. 4 ed anche attraverso un vano	
	ascensore direttamente dall'interno dello stabile.	
	Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli	
	emergenti dai 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 al debitore esecutato.	
		3
	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#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29



Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

Lotto A:

Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Ammiraglio

foglio 28 mappale 2083 sub 93 cat. A/2 cl. 5 della consistenza di 7,5 vani;

Immobile 2: piena proprietà del garage sito in via Montenero n. 4 Int. 30 P. S-1 in
Catania in C.F. al foglio 28 mappale 2083 sub 213 cat. C/6 cl. 7 della consistenza di
42 mq..

Il valore complessivo del Lotto A è pari a **153.000,00 + 38.250,00 €= 191.250,00 €**.

Quesito V: “alleghi 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 degli immobili pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le planimetrie catastali degli immobili.

Quesito W: “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”;

Gli immobili risultano 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

	<u>comproprietari.</u>	
	<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. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto</u>	
	<u>del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento</u>	
	<u>materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti</u>	
	<u>all'apporzonamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto</u>	
	<u>all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,</u>	
	<u>comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie</u>	
	<u>spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto</u>	
	<u>che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal</u>	
	<u>creditore procedente”;</u>	
	Gli immobili risultano essere di proprietà esclusiva del debitore esecutivo.	
	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; elaborato	
	16	
	Publicazione 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#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29

ASTE GIUDIZIARIE
fotografico, c

fotografico, copie concessioni edilizia.

ASTE GIUDIZIARIE®

Catania, 10/04/2024

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

17

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#: 49441007aa12e63cf45db5b822b7c29

