

	ASTE GIUDIZIARIE® TRIBUNALE DI CATANIA	
	SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI	
	PROCEDIMENTO N. 762/2021 R.G.Es.	
	ASTE GIUDIZIARIE® *****	ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE® RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	
	ASTE GIUDIZIARIE® 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.	
	762/2021 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 05/06/2025, mi	
	veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 29/05/2025,	
	presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la planimetria dell'immobile e in data	
	03/09/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per	ASTE GIUDIZIARIE®
	il giorno 26 del mese di Giugno 2025 alle ore 11.30, l'apertura delle operazioni	
	peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima ma queste non	
	potevano essere espletate in quanto non si trovava nessuno che consentisse	
	l'ingresso. Dopo vari tentativi e avvisi le operazioni peritali venivano espletate in	
	data 24 Luglio 2025 e tali operazioni venivano espletate, attraverso rilievi metrici e	
	ASTE GIUDIZIARIE® 1	ASTE GIUDIZIARIE®
	ASTE GIUDIZIARIE® Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	fotografici, alla presenza di terze persone estranee alla procedura, che consentivano l'ingresso all'immobile.	
	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. 762/2021 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima è il seguente:	
	Immobile 1: Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Salvatore di Giacomo n. 60 P.3 in Catania (CT) in C.F. al Foglio 69 mappale 11825 Sub. 11 cat. A/3 cl. 5 della consistenza di 4 vani.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>"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";</i>	
	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 Salvatore di Giacomo n. 60 P.3 in Catania (CT) in C.F. al Foglio 69 mappale 11825 Sub. 11 cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico) cl. 5 della consistenza di 4 vani.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da quattro piani fuori terra e l'immobile, oggetto di stima, è posto al piano terzo e confina a Nord con via S. di Giacomo, dove al civico 60 si ha l'unico ingresso, a Sud con area di pertinenza	
		2
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	<i>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</i>	
	<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 vigente</i>	
	<i>normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Immobile 1: piena proprietà dell'unità immobiliare sita in via Salvatore di	
	Giacomo n. 60 P.3 in Catania (CT) in C.F. al Foglio 69 mappale 11825 Sub. 11 cat.	
	A/3 cl. 5 della consistenza di 4 vani.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da quattro piani fuori terra e	
	l'immobile, oggetto di stima, è posto al piano terzo e confina a Nord con via S. di	
	Giacomo, dove al civico 60 si ha l'unico ingresso, a Sud con area di pertinenza	
	condominiale mentre negli altri due lati confina con immobili appartenenti ad altra	
	ditta.	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato nel pieno	
	centro storico di Catania e precisamente a circa 200 m. sia da via Plebiscito che dal	
	Castello Ursino ed a 300 m. circa da via Giuseppe Garibaldi, realizzato intorno alla	
	prima metà degli anni 50 circa, con struttura in muratura, che non presenta visibili	
	modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto	
	esterno si presenta in un pessimo stato di conservazione mentre i serramenti	
	dell'appartamento, realizzati in legno sia interni che esterni, si presentano anch'essi	
	in un pessimo stato di conservazione.	
	All'appartamento, posto al terzo piano, vi si accede solo attraverso un vano scala,	
		9
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	<i>che le porzioni dell'altro convivente possano formarsi con i restanti beni e salvo</i>	
	<i>conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20%</i>	
	<i>del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni,</i>	
	<i>ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto</i>	
	<i>meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto</i>	
	<i>del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento</i>	
	<i>materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti</i>	
	<i>all'apporzonamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto</i>	
	<i>all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,</i>	
	<i>comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie</i>	
	<i>spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto</i>	
	<i>che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal</i>	
	<i>creditore procedente”;</i>	
	L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dei 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 planimetria catastale; planimetria appositamente redatta; elaborato	
	fotografico, atto di acquisto.	
	Catania, 04/09/2025	
	Il C.T.U.	
	Ing. Oreste Giglio	
	14	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

