

**TRIBUNALE DI CATANIA****SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI****PROCEDIMENTO N. 928/2012 R.G.ES. PROMOSSO****DALLA UNICREDIT MANAGMENT BANK SPA**

\*\*\*\*\*

**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 Malta n. 34 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925 , Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa promossa da Unicredit Managment Bank SpA , iscritta al n. 928/2012 R.G.Es. , e dopo aver prestato giuramento di rito , all'udienza del 6 Novembre 2013 , mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 27/11/2013 , presso l'Agenzia del Territorio di Catania , le planimetrie degli'immobili e in data 30/01/2014 presso l'Agenzia delle Entrate le visure ipotecarie fisso , per il giorno 28 del mese di Novembre 2013 , l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove sono ubicati gli immobili oggetto di stima e tali operazioni venivano espletate , attraverso dei rilievi metrici e fotografici , alla presenza del debitore esecutato.

**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. 928/2012 e per il quale ho ricevuto il conferimento

di incarico di stima sono i seguenti:

**Immobile 1:** Appartamento per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia ,  
Via Giuseppe Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 ,  
particella 1271 , sub. 3 , categ. A/4 , classe 3 e di consistenza di 5,5 vani ;

**Immobile 2:** terreno , retrostante la casa , censito al C.T. al foglio 10, particella  
2921 di 33,00 mq.

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:

sia l'appartamento per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia , Via  
Giuseppe Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 ,  
particella 1271 , sub. 3 , categ. A/4 ( Abitazioni di tipo popolare ) , classe 3 e di  
consistenza di 5,5 vani che il terreno , retrostante la casa , censito al C.T. al foglio  
10, particella 2921 di mq. 33,00 costituiscono la stessa proprietà in quanto al  
terreno vi si accede solo ed unicamente da una porta posta sul lato interno del piano  
terra dell'appartamento che risulta essere composto da cucina ed accessori al piano  
terra , da ripostiglio al piano ammezzato e da due vani , accessori e terrazza al  
piano primo.

L'appartamento oggetto di stima confina a Sud con Via Giuseppe Giusti dove al

civico 15 si ha l'ingresso all'immobile , a Nord si affaccia sul terreno e dai restanti due lati confina con altre ditte e si rileva infine che i dati emergenti in sede di sopralluogo , per tutti e due gli immobili , 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 al debitore esecutato.

**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";

Sia l'appartamento che il terreno retrostante risultano essere di esclusiva proprietà , in quanto bene personale , del debitore esecutato.

**Quesito D :** "accerti l'esatta provenienza del/i beni/ , 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";

Sia l'appartamento che il terreno retrostante risultano giungere al debitore

esecutato per l'intera piena proprietà, per atto di vendita del 26.10.2007, in Notar

M. Caruso trascritto il 30.10.2007 ai nn.72489/42284, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] la quale era pervenuto per atto di vendita del 13.10.1995, in Notar M.

Cannizzo, trascritto il 31.10.1995 ai nn.33434/24804 e successivo atto di

precisazione di dati catastali in Notar M. Caruso in data 10.10.2007 trascritto il

17.10.2007 ai nn.69824/40723, da potere di [REDACTED]

ai quali era così pervenuto:

- la particella 2921, per atto di vendita del 27.01.1978 in Notar A. Las Casas

trascritto il 20.02.1978 ai n.ri 6521/5800 da potere di [REDACTED]

- la particella 1271, sub 3, alla sola [REDACTED] per atto di donazione e

divisione del 26.07.1954, in notar Cappellani trascritto a Catania ed ivi registrato il

05.08.1954 al n.904.

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,

indicandone gli estremi: elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da

cancellare con il decreto di trasferimento";

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sia

sull'appartamento che sul terreno retrostante gravano:

1. ISCRIZIONE nn.72490/19499 del 30/10/2007 ipoteca volontaria del 26/10/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

2. TRASCRIZIONE nn.43658/35227 del 18/09/2012 nascente da atto di pignoramento immobiliare del 26/07/2012.

Quesito G : "provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario";

Sia l'appartamento che il terreno retrostante risultano regolarmente censiti sia in catasto fabbricati che in catasto terreni e non necessitano di nessuna variazione catastale.

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 i beni oggetto di stima lo scrivente non ritiene necessario 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";

L'appartamento per civile abitazione, sito in Motta Sant'Anastasia, Via Giuseppe Giusti 15, censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10, particella 1271, sub. 3, categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), classe 3 e di consistenza di 5,5 vani risulta essere in possesso del certificato di agibilità del 11/07/1995 n.967.

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 pendano 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 per civile abitazione, sito in Motta Sant'Anastasia, Via Giuseppe Giusti 15, censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10, particella 1271, sub. 3, categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare), classe 3 e di consistenza di 5,5 vani non presenta abusi edilizi per cui non si riscontrano 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 per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia , Via Giuseppe

Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 , particella 1271 ,

sub. 3 , categ. A/4 ( Abitazioni di tipo popolare ) , classe 3 e di consistenza di 5,5

vani che il terreno risultano essere occupati dal debitore esecutato con la sua

famiglia.

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

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi

ed i confimi/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";

L'appartamento per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia , Via Giuseppe

Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 , particella 1271 ,

sub. 3 , categ. A/4 ( Abitazioni di tipo popolare ) , classe 3 e di consistenza di 5,5

vani che il terreno , retrostante la casa , censito al C.T. al foglio 10, particella 2921

di mq. 33,00 costituiscono la stessa proprietà in quanto al terreno vi si accede solo

ed unicamente da una porta posta sul lato interno del piano terra dell'appartamento.

L'appartamento oggetto di stima confina a Sud con Via Giuseppe Giusti dove al

civico 15 , attraverso un cortile interno di propria pertinenza , si ha l'ingresso

all'immobile , a Nord si affaccia sul terreno e dai restanti due lati confina con altre

ditte.

Questo appartamento , ubicato nel pieno centro storico di Motta Sant'Anastasia , è

stato edificato nella metà del secolo scorso circa con struttura in muratura , che non

presenta modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica , con

tampognatura esterna in mattoni forati e il prospetto esterno si presenta intonacato e

in un discreto stato di conservazione così come i serramenti esterni realizzati in

persiane in PVC dal lato esterno ed infissi in alluminio anodizzato dalla parte

interna è risulta essere composto al piano terra , di complessivi 50,50 mq. lordi e

quindi comprensivi della tampognatura esterna , da una cucina di 5,00 mq. circa da

un bagnetto di 4,70 mq. circa tutte e due con un'altezza dal pavimento al soffitto di

m. 2,50 , da una camera da letto di 26,60 mq. circa avente un'altezza dal pavimento

al soffitto di m. 4,50 e da cui si accede al retrostante terreno incolto facente parte

della stessa proprietà e da un piccolo ripostiglio di mq. 1,75 posto sotto la scala ,

che si presenta in un mediocre stato di conservazione , che dal cortile interno porta

al primo piano ed inoltre è presente un piano ammezzato di complessivi 8,80 mq.

circa.

Il primo piano di complessivi 40,70 mq. circa è composto da due vani , a cui vi si accede attraverso un piccolo disimpegno di circa 2,40 mq. , formati da un soggiorno di mq. 17,00 circa e da una piccola camera da letto di 6,70 mq. circa attraverso la quale è possibile accedere ad un piccolo bagnetto di 3,60 mq. e si segnala infine la presenza , al piano , di una terrazza di 11,00 mq. circa.

L'immobile, nel suo complesso , si presenta in un mediocre stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione , per i rivestimenti delle pareti e del soffitto e per le porte interne e tutti gli impianti risultano essere presenti.

L'immobile quindi , oggetto di stima , si distingue per un livello di rifinitura mediocre e leggermente inferiore alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.

**Quesito M : "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";**

Procedo ad un'analisi dettagliata e stima del bene oggetto di studio.

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 trascurano 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 la valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito I* ;

**Immobile 1:** appartamento per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia , Via

Giuseppe Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 ,

particella 1271 , sub. 3 , categ. A/4 ( Abitazioni di tipo popolare ) , classe 3 e di

consistenza di 5,5 vani e retrostante terreno;

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 € 600,00 al metro quadrato di superficie lorda ( comprensiva quindi

della tompagnatura esterna e del 30% della superficie del cortile del terrazzo e del

terreno retrostante ) e pertanto , tenuto conto delle premesse , il valore stimato

dell'appartamento e terreno è pari a  $600,00 \text{ €/mq} \times [ ( 50,50 \text{ mq.} + 8,80 \text{ mq.} +$

$40,70 \text{ mq.} ) + ( 48,50 \text{ mq.} + 11,15 \text{ mq.} ) \times 0,3 ] = 118,00 \text{ mq.} ) = 70.000,00 \text{ €}$

diconsi Euro Settantamila/00.

**Quesito N :** *"indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più*

*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 in quanto i due immobili già

fisicamente uniti :

### **Lotto A:**

Appartamento per civile abitazione , sito in Motta Sant'Anastasia , Via Giuseppe

Giusti 15 , censito al C.F. di Motta Sant'Anastasia al foglio 10 , particella 1271 ,

sub. 3 , categ. A/4 , classe 3 e di consistenza di 5,5 vani e terreno , retrostante la

casa , censito al C.T. al foglio 10, particella 2921 di mq. 33,00 e pertanto il valore

complessivo del Lotto A è pari a **70.000,00 €** diconsi Euro Settantamila/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 degli 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";

Sia l'appartamento che il terreno risultano essere in piena proprietà del solo

debitore esecutato.

**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 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 prossima.

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'apporzionamento 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 i beni pignorati appartengono per intero al solo debitore esecutato.

#### 5. Conclusioni.

Nel ringraziare la S.V. Il.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 ; rilievi fotografici in digitale.

Catania , 31/01/2014

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio