

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 566/2021 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. 566/2021 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 31/07/2024, 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 13/08/2024, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile e in data 19/11/2024, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 11 del mese di Settembre 2024 l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima e queste vengono espletate, attraverso rilievi metrici e fotografici, alla presenza del debitore esecutato, che consente 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. 566/2021 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima è il seguente:

Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 P.T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 cl.4 della consistenza di 6 vani per un totale di 150 mq. ed escluse aree scoperte di 141 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:

Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 P.T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della consistenza di 6 vani per un totale di 150 mq. ed escluse aree scoperte di 141 mq., fa parte di uno stabile che contiene un piano seminterrato e due piano fuori terra e si trova ubicato al piano terra che risulta essere leggermente rialzato rispetto al piano strada e confina a Est con una strada carrabile di pertinenza condominiale da cui si accede al piano seminterrato, ad Ovest con altra ditta mentre a Sud si affaccia su area di pertinenza ed infine a Nord si affaccia su via Ota dove al civico 13 è posto l'ingresso e si rileva che i dati emergenti dal sopralluogo e dall'esame dei



documenti prodotti, sono conformi con quelli emergenti dai 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 e nella nota di trascrizione 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 expressa 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";

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”;

Il debitore esecutato ha ricevuto l'immobile per atto di donazione accettata del 22/09/2000, rep. 11494, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 27/09/2000 ai nn.31483/23224 con il quale il debitore esecutato, bene personale, riceve la quota di 1/1 di nuda proprietà dal padre, il quale si riserva il diritto di usufrutto per se e dopo di se a favore del coniuge in virtù di costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 22/09/2000, rep.11494, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 27/09/2000 ai nn.31485/23226.

Si sottolinea inoltre che dal certificato di morte reperito si è appurato che il padre del debitore esecutato, titolare del diritto di usufrutto, è venuto a mancare il 30/06/2023.

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 precedente”;

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 su l'immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn. 38445/5792 del 18/07/2011 nascente da ipoteca volontaria

derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 15/07/2011.

2. TRASCRIZIONE nn. 47118/35539 del 21/10/2021 nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 08/09/2021.

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";

Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della consistenza di 6 vani, confina a Est con una strada carrabile di pertinenza condominiale da cui si accede al piano seminterrato, ad Ovest con altra ditta mentre a Sud si affaccia su area di pertinenza ed infine a Nord si affaccia su via Ota dove al civico 13 è posto l'ingresso e risulta essere censito regolarmente in C.F. ma si segnala che dal certificato di morte reperito si è appurato che il padre del debitore esecutato, titolare del diritto di usufrutto, è venuto a mancare il 30/06/2023 motivo per cui nella visura storica reperita non vi è traccia del padre ma ad esso è subentrata la coniuge.

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 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";

Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della

consistenza di 6 vani.

Lo stabile, di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, è in possesso di concessione edilizia in sanatoria rilasciata dal comune di Catania in data 12/02/2003 Reg. S.C.E. 1502 e prov. 07/0283 del 21/03/2003 e risulta conforme al progetto presentato.

Quesito J: "In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere;";

Nulla da segnalare.



Quesito K: “verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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 sanzionatorie i relativi costi.

Nulla da segnalare.

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;

Nulla da segnalare.

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 vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Quesito N: “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili



Trattasi di condominio familiare e non esiste amministratore.

Quesito O: verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

L'immobile pignorato non risulta essere gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito P: accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Trattasi di condominio familiare e non esiste amministratore.

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 allo stato attuale occupato dal debitore esecutato con il resto della famiglia.

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: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della consistenza di 6 vani, fa parte di uno stabile che contiene un piano seminterrato e due piano fuori terra e si trova ubicato al piano terra che risulta essere leggermente rialzato rispetto al piano strada e confina a Est con una strada carrabile di pertinenza condominiale da cui si accede al piano seminterrato, ad Ovest con altra ditta mentre a Sud si affaccia su area di pertinenza ed infine a Nord si affaccia su via Ota dove al civico 13 è posto l'ingresso

Lo stabile, di cui fa parte l'immobile si trova ubicato nella periferia Nord, è stato edificato agli inizi degli anni 70 circa realizzato con struttura in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali né altre modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno dello stabile si presenta intonacato e in un discreto stato di

conservazione mentre gli infissi realizzati in alluminio sia dalla parte interna che

dalla parte esterna si presentano anch'esse in un discreto stato di conservazione.

Questo appartamento, a cui vi si accede da un portone esterno che immette in un piccolo androne e da questi attraverso due piccole rampe di gradini si accede all'immobile, presenta una superficie linda di 141,00 mq. e con un'altezza di 3,85 oltre a 37,00 mq. di superficie balconata che gira per due lati dell'appartamento.

All'ingresso dell'appartamento è presente un lungo disimpegno di 7,10 mq., che rivela alla destra di esso la presenza in sequenza di un soggiorno di 23,00 mq. e di una camera da letto di 16,00 mq., ed alla fine di esso un'altra zona di disimpegno di 22,75 mq. che comprende un bagno di 8,70 mq. ed una lavanderia di 4,50 mq. e proseguendo si segnala la presenza di un'altra camera da letto di 14,15 mq. ed in fondo una cucina di 20,50 mq.

L'immobile, nel suo complesso, si presenta in un discreto stato di conservazione sia per quanto riguarda la pavimentazione che per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti, e della piastrellatura del bagno della lavanderia e della cucina e questo fa sì che si distingua per un livello di rifinitura discreto 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 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 tralascia 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: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della

consistenza di 6 vani.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 875,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 15% dell'area balconata) e precisamente la superficie commerciale dell'appartamento è pari a **141,00 mq. + 15% di 37,00 mq. = 146,55 mq.**

Per cui il valore totale di mercato dell'**immobile 1** è pari a **875,00 €/mq x 146,55 mq. = 128.231,25 €.**

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: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.lla 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della consistenza di 6 vani.

Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato si ha un valore pari a **128.231,25 € x 0,80 = 102.585,00 €.**

Quesito U: *"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";*

Lotto A:

Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al

consistenza di 6 vani.

Il valore complessivo del Lotto A è pari a **102.585,00 €**.

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 dell'immobile pignorato viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria catastale.

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";*

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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto

all'intero o quando si dovessero costituire serviti 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

credитore procedente";

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 planimetrie catastali; planimetrie appositamente redatte; elaborato

fotografico; copia concessione edilizia in sanatoria, copia certificato di morte.

Catania, 19/11/2024


Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio

