

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.



	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: <u>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione al creditore procedente”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito F: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	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. <u>ISCRIZIONE nn. 38445/5792 del 18/07/2011</u> nascente da ipoteca volontaria	
	4	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	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: <u>"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"</u> :	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al foglio 20 part.IIIa 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: <u>"indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"</u> :	
	Per l'immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la	
	5	
	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

	<i>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</i>	
	<i>nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova</i>	
	<i>formulazione)”;</i>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia	ASTE GIUDIZIARIE®
	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.	ASTE GIUDIZIARIE®
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", 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	ASTE GIUDIZIARIE®
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito r</i> ;	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, in Via Ota 13 Piano T, censito al C.F. al	
	foglio 20 part.IIa 1050 sub.20 cat. A/3 (abitazioni di tipo civile) cl.4 della	
		11
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE® Firmato Da: GIGLIO ORESTE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 49441007aa12e63f45db5b822b7c29

	<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'apporzionamento 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>	
	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	
	14	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

