

TRIBUNALE DI CATANIA  
SESTA SEZIONE CIVILE

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 231/2017 - GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SSA MARIA FASCIETTA SIVILLO

PROMOSSA DA Credito Siciliano S.P.A.

CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Illustrissimo sig. Giudice Esecutore Dott.ssa Maria Fascietta Sivillo della Sesta Sezione civile del Tribunale di Catania.

**Premessa**

Il G.E. Dott.ssa Maria Fascietta Sivillo il 12/10/2017 nominava il sottoscritto Dott. Arch. Vincenzo Pirracchio, come Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n.231/2017 e gli affidava il seguente.

1. **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;
2. **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;
3. **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;
4. **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;
  5. 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;
  6. 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;
  7. 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;
  8. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
  9. 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;
  10. 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<sup>^</sup> 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. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

11. 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**).
  
12. 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;
13. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**
14. 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;



15. 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;
16. 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;
17. 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 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.

#### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto, dopo aver preso visione del fascicolo della Procedura Esecutiva immobiliare promossa da Credito Siciliano S.P.A. contro [REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED] (CT) S.S. 120 Cotrada [REDACTED], ed analizzati i documenti allegati, inviava alle parti comunicazione scritta a mezzo raccomandata e per via Pec che avrebbe dato inizio alle operazioni peritali e fissava un sopralluogo per il giorno 02/02/2018 alle ore 13:00 presso gli immobili oggetto del pignoramento. Nella data e nell'ora stabilita il sottoscritto non ha potuto procedere al sopralluogo perché [REDACTED] Sebastiano non si trovava nei luoghi, ma ho trovato il papà [REDACTED] a quale non aveva le chiavi per farmi entrare per effettuare il sopralluogo, così si è fissata un altro giorno, e precisamente il



09/02/2018 alle ore 9:30 si è potuto accedere nei luoghi e procedeva al sopralluogo ed al rilievo dei beni oggetto del presente procedimento così come indicato nel verbale di sopralluogo stabilendo così gli Immobili:

Immobile n° 1 censito al catasto al N.C.U. al foglio 83 part. 162 sub 3;

Immobile n° 2 censito al catasto al N.C.U. al foglio 83 part. 162 sub 6;

Immobile n° 3 censito al catasto al N.C.U. al foglio 83 part. 162 sub 8;

Immobile n° 4 censito al catasto al N.C.T. al foglio 83 part. 161;

### **Risposta al quesito n. 1**

IMMOBILE n° 1- La piena proprietà dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 3 categoria A/2 classe 7 consistenza 6,5 vani rendita catastale € 604,25.

IMMOBILE n° 2- La piena proprietà dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 6 categoria C/6 classe 7 consistenza 21,00 mq rendita catastale € 54,23.

IMMOBILE n° 3- La piena proprietà dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 8 categoria A/2 classe 7 consistenza 4,5 vani mq rendita catastale € 418,33.

IMMOBILE n° 4- La piena proprietà di 1/2 in diviso dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto terreni del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 161 di classe 1 consistenza 486,00 mq;

### **Risposta al quesito n. 2**

Il sottoscritto, dopo aver preso visione del fascicolo del Procedimento Esecutivo n. 231/2017, e dopo aver fatto il sopralluogo sui posti ove sorgono i beni immobili ha verificato la documentazione e sono risultati idonei;

### **Risposta al quesito n. 3**

IMMOBILE n° 1- La piena proprietà dell'appartamento piano primo sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 3 categoria A/2 classe 7 consistenza 6,5 vani rendita catastale € 604,25. Oggi per l'Agenzia delle Entrate l'intestatario dell'immobile è il signor [REDACTED]

IMMOBILE n° 2 - La piena proprietà del garage sito a Bronte in via Gen. Giovanni



Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 6 categoria C/6 classe 7 consistenza 21,00 mq rendita catastale € 54,23. Oggi per l'Agenzia delle Entrate l'intestatario dell'immobile è il signor [REDACTED]

IMMOBILE n° 3- La piena proprietà dell'appartamento piano primo sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 8 categoria A/2 classe 7 consistenza 4,5 vani mq rendita catastale € 418,33.. Oggi per l'Agenzia delle Entrate l'intestatario dell'immobile è il signor [REDACTED]

IMMOBILE n° 4- La piena proprietà di 1/2 in diviso dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto terreni del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 161 di classe 1 consistenza 486,00 mq. Oggi per l'Agenzia delle Entrate l'intestatario dell'immobile sono i signori 1/2 [REDACTED] e 1/2 [REDACTED]

#### Risposta al quesito n. 4

IMMOBILI n° 1 – 2 – 3 – 4 provenienza del bene:

- Oggi il proprietario dell'immobile è [REDACTED] che con un Decreto di Disposizione delle Autorità del 23/06/2006 Trascrizione in atti dal 20/07/2006 Repertorio n° 2654 erogato dal Tribunale di Catania registrato come Decreto di trasferimento immobiliari n° 28862,1/2006 da [REDACTED]

#### Risposta al quesito n. 5

La documentazione agli atti era abbastanza completa per procedere alla relazione.

#### Risposta al quesito n. 6

IMMOBILE n° 1 - Foglio 83 Part. 162 sub 3

La piena proprietà dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8, censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 3 categoria A/2 classe 7 consistenza 6,5 vani rendita catastale € 604,25

1. Iscrizione del 14/07/1993 – Registro Particolare 2938 Registro Generale 24637 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 07/07/1993 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
2. Trascrizione del 15/09/1994 – Registro Particolare 22706 Registro Generale 30581 – Pubblico ufficiale Uff. Giud. Repertorio 0 del 04/07/1994 Atto Giudiziario –



## Verbale di Pignoramento Immobili

3. Iscrizione del 08/04/1994 – Registro Particolare 4609 Registro Generale 32943  
Pubblicato ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 30/09/1994 Ipoteca Giudiziale  
derivante da Decreto Ingiuntivo.
4. Annotazione del 26/04/2005 – Registro Particolare 3026 Registro Generale 28950  
Pubblicato ufficiale Azzia Filippo Repertorio 11620 del 17/12/2004 Annotazione a  
iscrizione – Restrizione di Bene.
5. Trascrizione del 19/07/2006 – Registro Particolare 28860 Registro Generale 49176  
Pubblicato ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2652 del 23/06/2006 Atto  
Giudiziario – Decreto di Trasferimento Immobili.
6. Annotazione del 10/10/2006 – Registro Particolare 9066 Registro Generale 66037  
Pubblicato ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2652 del 17/05/2006  
Annotazione a Scrizione – Restrizione di Beni.
7. Annotazione del 10/10/2006 – Registro Particolare 9066 Registro Generale 66038  
Pubblicato ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2652 del 17/05/2006  
Annotazione a Scrizione – Restrizione di Beni.
8. Annotazione del 10/10/2006 – Registro Particolare 9068 Registro Generale 66039  
Pubblicato ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 2652 del 17/05/2006  
Annotazione a Scrizione – Restrizione di Beni.
9. Iscrizione del 05/07/2011 – Registro Particolare 5471 Registro Generale 36349  
Pubblicato ufficiale Tribunale di Catania Sez. Distaccata di Bronte Repertorio 71  
del 01/06/2011 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.
10. Trascrizione del 06/03/2017 – Registro Particolare 5879 Registro Generale 7865  
Pubblicato ufficiale Ufficio Giudiziario Corte D'Appello di Catania Repertorio  
1462 del 1462 del 08/02/2017 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di  
Pignoramento Immobili.

IMMOBILE n° 2 - Foglio 83 Part. 162 sub 6

La piena proprietà dell'immobile sito a Bronte in via Gen. Giovanni Amelio n°8,  
censito al catasto fabbricati del Comune di Bronte al Foglio 83 Part. 162 sub 6  
categoria C/6 classe 7 consistenza 21,00 mq rendita catastale € 54,23.

11. Iscrizione del 14/07/1993 – Registro Particolare 2938 Registro Generale 24637  
Pubblicato ufficiale Tribunale Repertorio 0 del 07/07/1993 Ipoteca Giudiziale  
derivante da Decreto Ingiuntivo.

