

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**

**Proc. Esecutiva Immobiliare n° 379/2017**

**Promossa da: UNICREDIT S.p.a.**

**Nei confronti di:** [REDACTED]

**G.E. Dott.ssa FASCETTO SIVILLO Maria**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO**



## INDICE



<b>1. PREMESSA : IL MANDATO</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. ASPETTI INTRODUTTIVI</b>	<b>pag. 6</b>
<b>3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO</b>	<b>pag. 8</b>
<b>4. ALLEGATI</b>	<b>pag. 36</b>



Studio tecnico Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto

Via XX Settembre n°65 – 95045 Misterbianco (CT) tel. e fax 095/462391



## TRIBUNALE DI CATANIA

### VI SEZIONE CIVILE



Proc. Esecutiva Immobiliare n°379 / 2017

Promossa da: UNICREDIT S.p.a.

Nei confronti di: [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Maria FASCETTO SIVILLO

\*\*\*\*\*



#### 1. PREMESSA : IL MANDATO

Con ordinanza del 29/09/2018 la Signora Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Di Benedetto consulente tecnico d'ufficio nella procedura di espropriazione immobiliare promossa dalla Banca Unicredit S.p.a., contro la Sig.ra [REDACTED] procedura iscritta al n. 379/2017 del R.G.Es. conferendo il seguente incarico:

- 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;



- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



- 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;
- 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 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
- 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) 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;
- m) 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;
- 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;
- o) allegghi 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;
- 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;
- 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.

## 2. ASPETTI INTRODUTTIVI

Come consuetudine, prima di dare inizio alle operazioni peritali, lo scrivente ha provveduto a comunicare a tutti i soggetti interessati la data del sopralluogo.

Per poter comunicare la data in cui si dava inizio alle operazioni peritali, alla Sig.ra [REDACTED], debitrice esecutata, lo scrivente ha invano comunicazione a mezzo di raccomandata postale, la quale è stata debitamente ritirata..



In data 26 ottobre 2018 è avvenuto il sopralluogo presso l'immobile di Via Matteotti,2 - Zafferana Etnea ed erano presenti, oltre la debitrice esecutata, pure i genitori della stessa.

Lo scrivente ha visionato entrambi gli immobili ed effettuato di ciascuno sia un rilievo metrico che un rilievo fotografico, al fine di costatarne la rispondenza con le documentazioni catastali e comunali.

Nei giorni precedenti al sopralluogo, il CTU si è recato presso i seguenti uffici al fine di recuperare la documentazione a corredo degli immobili:

- Ufficio Tecnico del Comune di Zafferana Etnea, per verificare la destinazione urbanistica degli immobili oggetto del presente provvedimento e per riscontrare lo stato di legittimità urbanistica degli stessi, rispetto alle concessioni edilizie e alle condizioni di abitabilità e / o agibilità, visionando e riproducendo copia della documentazione depositata negli archivi comunali.
- U.T.E. di Catania, per controllare i dati catastali riferiti agli immobili ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento.
- Conservatoria dei RR.II. di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.
- Agenzia delle Entrate, per acquisire gli atti delle ipoteche e dei pignoramenti effettuati sui beni pignorati.

### 3. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

**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;*

Identificazione dei beni pignorati: i beni pignorati fanno parte della procedura di esproprio n.379/2017 e riguardano l'atto di pignoramento immobiliare a favore di: Unicredit S.p.a., contro la [REDACTED] er:

- 1) Immobile destinato a civile abitazione sita in Zafferana, con ingresso pedonale (non in uso) in Via Zafferana Bongiaro n°61, ingresso carrabile su Via Matteotti



n°2, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], registrata al NCEU al foglio n.52, particella n.253, sub 3. La categoria catastale è A/7, R.C. € 735,95. L'immobile si sviluppa su tre elevazioni: piano terreno, piano primo e piano secondo o sottotetto. Il piano terreno è costituito rispettivamente da: 56,45 m<sup>2</sup> di superficie coperta di appartamento; 28,14 m<sup>2</sup> di superficie scoperta di pertinenza; 115,00 m<sup>2</sup> di portico coperto (trasformato in garage); 534,20 m<sup>2</sup> di terreno circostante il fabbricato di uso esclusivo dell'esecutata. Il piano primo è costituito da 140,50 m<sup>2</sup> di superficie coperta di appartamento e da 42,00 m<sup>2</sup> di ballatoi di pertinenza. Il piano secondo è semplicemente un sottotetto avente una superficie totale di 168,00 m<sup>2</sup> di cui solo 70 m<sup>2</sup> presentano un'altezza media di circa 2,30m, la restante parte presenta un'altezza da rendere lo spazio non praticabile. Il fabbricato presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera. Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni in laterizio forato con l'interposta camera d'aria e controparete in laterizi forati. Le tramezzature sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione al piano terreno è stata realizzata con mattonelle in piastrelle in ceramica. Le pareti presentano una finitura con materiale acrilico dai colori pastello. Gli infissi presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati alluminio anodizzato con doppio vetro camera. L'appartamento al piano primo, presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica smaltata, e le pareti presentano una rifinitura con materiale acrilico dai colori pastello. Gli infissi sono realizzati in lamierino di ferro e il vetro è a singolo strato. Il fabbricato confina ad est con la proprietà [REDACTED], a nord con la Via Matteotti ad ovest e a sud con la Via Zafferana Bongiardo.

Dall'analisi delle documentazioni reperite sia all'Ufficio Tecnico Comunale che agli Uffici del NCEU, gli immobili oggetto del presente procedimento di pignoramento, non risultano essere conformi ai suddetti atti:

L'immobile nello stato reale è ubicato tra le Vie Matteotti e Zafferana Bongiardo, e gli ingressi ricadono rispettivamente, quello pedonale su Via Zafferana Bongiardo n°61 (ingresso in disuso e mai utilizzato), e l'ingresso carrabile, nonché principale su Via Matteotti n°2.

L'immobile oggetto del presente procedimento è catastato al foglio n.52, particella n.253, sub 3 e la proprietà risulta essere di [REDACTED], ossia la debitrice



esecutata, ma presenta come detto ubicazione su Via Zafferana Milo,n°65, anziché aver ubicazione su Via Zafferana Bongiardo al civico n°61.

I documenti reperiti all'Ufficio Tecnico Comunale, hanno riferimento generico della Via Cancelliere (infatti i documenti fanno riferimento alla frazione di Cancelliere, come si chiama la zona in cui sorge il fabbricato), però vi è corrispondenza con i dati catastali.

Anche l'atto di compravendita (in allegato alla presente relazione), presenta come ubicazione dell'immobile su Via Zafferana Bongiardo n°65, anziché Via Zafferana Bongiardo n°61.

**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;*

Dall'atto di pignoramento promosso dall'Unicredit S.p.a. n°379/2017, l'immobile oggetto del provvedimento, foglio n.52, particella n.253, sub 3 - Via Zafferana Bongiardo n°61 è totalmente in quota della debitrice Sig.ra [REDACTED]. Dal confronto dei suddetti dati allo stato dei fatti, con quelli riportati nell'ispezione ipotecaria, l'immobile risulta essere ubicato in Via Zafferana Bongiardo, 65 (con piena rispondenza con i dati catastali), anziché al civico n°61. Anche tra l'atto di pignoramento ed i dati catastali, è stata riscontrata la discrasia dal punto di vista di corrispondenza toponomastica, in quanto l'immobile è censito al NCEU al foglio n.52, particella n.253, sub 3, ma in Via Zafferana Milo n°65, anziché su Via Zafferana Bongiardo 61

**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....*

Il bene immobiliare oggetto del procedimento di pignoramento, sito in Via Zafferana Bongiardo,61 identificato con foglio n.52, particella n.253, sub 3 risulta



essere completamente in quota del 1000/1000 a carico della debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED]. Non risultano altri comproprietari.

**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*

L'immobile sito in Zafferana Etnea, Via Zafferana Bongiaro,61, di proprietà della Sig.ra [REDACTED] oggetto del presente provvedimento, è pervenuta alla debitrice esecutata per atto di compravendita rogitato in data 10/03/2008 davanti al Notaio Dott. Saporita Paolo con studio in Acireale. Numero di repertorio 27670, numero di raccolta 12488. Il suddetto atto è stato trascritto a Catania in data 17/03/2008 con numero di registro d'ordine 15388 e con numero 10369 del registro particolare.

La trascrizione nel ventennio anteriore alla data di pignoramento risultano continue, come accertato dallo scrivente durante le verifiche svolte l'Ufficio del Registro. Inoltre, si allega copia dell'atto di acquisto, di entrambi gli immobili.

**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;*

L'accertamento è stato perfettamente espletato in quanto la documentazione prodotta agli atti era completa

**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;*

Sugli immobili in oggetto, gravano delle note di trascrizione e iscrizione che il sottoscritto ha verificato all'Agenzia delle Entrate di Catania in data 28/05/2018. A questa data risultano le seguenti trascrizioni:



Nota di trascrizione del 02/08/2002 atto tra vivi - compravendita. Registro particolare 23431, registro generale 31097

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	43249/11471
Data	28/07/2002	Codice fiscale	GMP ENC 39R04 M008 A
Notaio	GIAMPORCARO FRANCESCO		
Sede	FIUMETREDDO DI SICILIA (CT)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 - COMPRAVENDITA
Valutazione catastale automatica	SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 2      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1					
Comune	M119 - ZAFFERANA ETNEA (CT)				
Catasto	FABBRICATI				
Sezione urbana	-	Foglio 52	Particella 253	Subalterno 3	
Natura	A? - ABITAZIONE IN VILLINI	Consistenza 9.5 vari			
Indirizzo	VIA ZAFFERANA-RONGIARDO			N. civico 65	

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	-			
Cognome	[REDACTED]			Nome	FRANCESCO
Nato il	[REDACTED]	a CATANIA (CT)			
Sesso	M	Codice fiscale	[REDACTED]		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI		
Soggetto n. 2	In qualità di	-		Nome	[REDACTED]
Cognome	[REDACTED]				
Nata il	[REDACTED]	a CATANIA (CT)			
Sesso	F	Codice fiscale	[REDACTED]		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/2	In regime di	SEPARAZIONE DI BENI		

### Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	-			
Cognome	[REDACTED]			Nome	[REDACTED]
Nato il	[REDACTED]	a CATANIA (CT)			
Sesso	M	Codice fiscale	[REDACTED]		
Relativamente all'unità negoziale n.	1	Per il diritto di	PROPRIETA'		
Per la quota di	1/1	In regime di	BENE PERSONALE		



Nota di trascrizione del 17/08/2008 atto tra vivi - compravendita. Registro particolare 10369, registro generale 15388

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	27670/12488
Data	10/01/2008	Codice fiscale	SPR PLA 62H18 C351 S
Notaio	SAPORITA PAOLO		
Sede	GIARRE (CT)		

### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	112 COMPRAVENDITA
Voluntà catastale automatica	SI

### Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C.

### Dati riepilogativi

Unità negoziali	1	Soggetti a favore	1	Soggetti contro	2
-----------------	---	-------------------	---	-----------------	---

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1
Comune	M139 - ZAFFERANA ETNEA (CT)
Catasto	FABBRICATI
Sezione urbana	- foglio 52 Particella 253 Subalterno 3
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI Consistenza 9,5 vani
Indirizzo	VIA ZAFFERANA N. civico 65
Piano	T

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1	In qualità di	ACQUIRENTE	Nome M. [REDACTED]
Cognome [REDACTED]			
Nata il [REDACTED]	a	CATANIA (CT)	
Sesso F	Codice fiscale	S. [REDACTED]	
Relativamente all'unità negoziale n. 1		Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/1			

### Contro

Soggetto n. 1	In qualità di	VENDITORE	Nome ROSA
Cognome [REDACTED]			
Nata il 06/01/1958	a	[REDACTED]	
Sesso F	Codice fiscale	[REDACTED]	
Relativamente all'unità negoziale n. 1		Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/2		In regime di	SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2	In qualità di	VENDITORE	Nome FRANCESCO
Cognome [REDACTED]			
Nata il [REDACTED]	a	CATANIA (CT)	
Sesso M	Codice fiscale	[REDACTED]	
Relativamente all'unità negoziale n. 1		Per il diritto di	PROPRIETA'
Per la quota di 1/2		In regime di	SEPARAZIONE DI BENI



Nota di iscrizione del 17/03/2008 - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Registro particolare 2551, registro generale 15389

## Sezione A - Generalità

### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	27671/12489
Data	10/03/2008	Codice fiscale	SPR PLA 62H18 C351 S
Notaio	SAPORITA PAOLO		
Sede	GIARRE (CT)		

### Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	0176	CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	
Capitale	€ 250.000,00	Tasso interesse annuo	6,2%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Spese	-	Totale € 500.000,00	
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	30 anni
Termine dell'ipoteca	-	Stipulazione contratto unico	SI

### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1      Soggetti a favore 1      Soggetti contro 1

## Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1						
Comune	M139 - ZAFFERANA ETNEA (CT)						
Catasto	FABBRICATI						
Sezione urbana	-	Foglio	52	Particella	253	Subalterno	3
Natura	A7 - ABITAZIONE IN VILLINI		Consistenza	9,5 vani			
Indirizzo	VIA ZAFFERANA			N. civico 65			
Piano	T						

## Sezione C - Soggetti

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO  
 Denominazione o ragione sociale UNICREDIT BANCA DI ROMA, SOCIETA' PER AZIONI  
 Sede ROMA (RM)  
 Codice fiscale 06978161005      Domicilio ipotecario eletto ROMA - VIALE TUPINI 180  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO  
 Cognome [REDACTED]      Nome [REDACTED]  
 Nato il [REDACTED] a CATANIA (CT)  
 Sesso F      Codice fiscale [REDACTED]  
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
 Per la quota di 1/1

### Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -  
 Cognome [REDACTED]      Nome [REDACTED]  
 Nato il [REDACTED] a CATANIA (CT)  
 Sesso F      Codice fiscale [REDACTED]

**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;*

Per quanto riguarda l'aspetto catastale dei beni si rileva che:

- L'immobile sito in Zafferana Etnea, in Via Zafferana Bongiaro,61 identificato al N.C.E.U. al foglio 52 particella 253 sub 3, Cat. A/7, e risulta essere intestato alla Sig.ra [REDACTED]. Rispetto alla visura catastale, lo stato reale dell'immobile presenta le seguenti difformità:

- Dalle visure catastali l'immobile risulta ubicato in Via Zafferana Milo n°65, in realtà l'immobile è ubicato in Via Zafferana Bongiaro,61
- La porzione di fabbricato a piano terra, allo stato reale, rispetto alla planimetria catastale, presenta delle modifiche alla partizione interna con ampliamento di una delle camere.
- Sempre a piano terra, quello che è identificato come atrio coperto, nella planimetria catastale, è stato chiuso perimetralmente e trasformato in garage

Per sanare tali difformità sarebbe sufficiente presentare una nuova docfa con le modifiche rilevate. Inoltre andrebbero denunciate tali modifiche all'ufficio tecnico comunale in quanto tali modifiche hanno comportato, se pur lieve un aumento di volume dell'immobile a piano terra, nonché la trasformazione dell'atrio coperto in garage. In ogni caso la planimetria attuale è sufficiente al fine di poter avviare il trasferimento del bene.

**Quesito h):** *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Dalla consultazione degli atti depositati all'Archivio storico del Comune di Zafferana Etnea, si evince che l'immobile sito in Via Zafferana Bongiaro,61, è destinato a civile



abitazione. Il fabbricato ricade in zona E1” del PRG, ossia “zone agricole e relative aree non occupabili”



**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;*

Per accertare la conformità urbanistica dell'immobile sito in Via Zafferana Bongiaro,61 - Zafferana Etnea, lo scrivente si è recato presso l'archivio storico dell'Ufficio urbanistica del Comune di Zafferana Etnea, dove ha potuto riprodurre copia degli atti autorizzativi, pertanto si è riscontrato che:

- In data 30/08/1968 con prot. n°5789 viene rilasciata la licenza a costruire da parte del Sindaco di Zafferana Etnea.
- In data 21/08/1969 si danno inizio ai lavori di costruzione del fabbricato;
- In data 28/08/1969 con prot. n°11748 viene rilasciato il nulla osta da parte del genio civile di Catania;
- Nel dicembre del 1971 vengono completati i lavori di costruzione del fabbricato;
- In data 30/11/1971 viene rilasciato parere favorevole da parte della commissione edilizia al progetto in variante;
- In data 27/04/1972 viene rilasciato il certificato di conformità da parte del genio civile di Catania;
- In data 03/05/1972 viene rilasciata l'autorizzazione al progetto in variante;
- In data 03/05/1972 con prot. n°5666 viene rilasciata la licenza edilizia al progetto in variante;
- In data 29/07/1972 con prot. n°9343/2/55/18 viene rilasciato da parte della Prefettura di Catania la licenza d'uso;
- In data 29/07/1972 viene rilasciato il certificato di abitabilità da parte dell'Ufficio sanitario;



- In data 10/12/1980 viene rilasciato dall'Ufficio tecnico il certificato di perfetta conformità dell'opera eseguita.

**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 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*

L'immobile sito in Via Zafferana Bongiardo,61 di proprietà della Sig.ra [REDACTED] non risulta essere abusivo.

**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'immobile di proprietà della Sig.ra [REDACTED], sito in Zafferana Etnea, Via Zafferana Bongiardo,61 risulta essere abitato dalla medesima debitrice esecutata con la relativa famiglia, nella porzione di fabbricato ubicata al piano terra. La porzione al piano primo del fabbricato è abitato dai genitori della medesima debitrice esecutata.

**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 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/),.....*

- 1) Immobile destinato a civile abitazione sita in Zafferana, con ingresso pedonale (non in uso) in Via Zafferana Bongiaro n°61, ingresso carrabile su Via Matteotti n°2, di proprietà della Sig.ra [REDACTED], registrata al NCEU al foglio n.52, particella n.253, sub 3. La categoria catastale è A/7, R.C. € 735,95. L'immobile si sviluppa su tre elevazioni: piano terreno, piano primo e piano secondo o sottotetto. Il piano terreno è costituito rispettivamente da: 56,45 m<sup>2</sup> di superficie coperta di appartamento; 28,14 m<sup>2</sup> di superficie scoperta di pertinenza; 115,00 m<sup>2</sup> di portico coperto (trasformato in garage); 534,20 m<sup>2</sup> di terreno circostante il fabbricato di uso esclusivo dell'esecutata. Il piano primo è costituito da 140,50 m<sup>2</sup> di superficie coperta di appartamento e da 42,00 m<sup>2</sup> di ballatoi di pertinenza. Il piano secondo è semplicemente un sottotetto avente una superficie totale di 168,00 m<sup>2</sup> di cui solo 70 m<sup>2</sup> presentano un'altezza media di circa 2,30m, la restante parte presenta un'altezza da rendere lo spazio non praticabile. Il fabbricato presenta una struttura portante, travi e pilastri in cemento armato gettato in opera. Le pareti perimetrali sono state realizzate con muratura di mattoni in laterizio forato con l'interposta camera d'aria e controparete in laterizi forati. Le tramezzature sono state realizzate con laterizi forati da 8 cm. La pavimentazione al piano terreno è stata realizzata con mattonelle in piastrelle in ceramica. Le pareti presentano una finitura con materiale acrilico dai colori pastello. Gli infissi presenti in tutte le stanze, sono stati realizzati alluminio anodizzato con doppio vetro camera. L'appartamento al piano primo, presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica smaltata, e le pareti presentano una rifinitura con materiale acrilico dai colori pastello. Gli infissi sono realizzati in lamierino di ferro e il vetro è a singolo strato. Il fabbricato confina ad est con la proprietà [REDACTED], a nord con la Via Matteotti ad ovest e a sud con la Via Zafferana Bongiaro. La porzione di stabile posta a piano terra è da considerarsi per i materiali e le rifiniture in buono stato di conservazione. Altrettanto non può dirsi per la porzione di stabile posto al piano primo, il quale presenta in tutte le stanze ampie infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla sovrastante copertura in tegole (anche questo in pessimo stato di



manutenzione e conservazione). I sottoballatoi presentano un pessimo stato di manutenzione, infatti le armature già esposte, sono ampiamente ammalorate. Stesso grado di degrado il sottoscala ed alcuni pilastri. Quindi si può certamente dire che il piano primo si trova in pessime condizioni di conservazione e manutenzione. L'immobile è posto in una zona periferica del paese di Zafferana e nell'area circostante l'immobile non sono presenti attività commerciali o servizi di pubblica utilità.

**Quesito m):** *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;*

Per procedere alla determinazione del valore di mercato degli immobili in oggetto, lo scrivente CTU ha svolto un'attenta indagine presso operatori ed agenzie nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore economico unitario da attribuire al singolo immobile oggetto di stima. Si è tenuto in considerazione, inoltre, dei valori unitari medi desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le caratteristiche urbanistiche, ambientali e peculiari della zona in cui si trovano gli immobili, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione degli ambienti, e considerando lo stato detentivo degli immobili in esame, viene stabilito per mq di superficie il prezzo commerciale.

- per l'immobile destinato a civile abitazione sito in Via Zafferana Bongiaro, 61 - Zafferana Etnea, foglio n.52, particella n.253, sub 3- proprietà di [REDACTED]:

(tenuto conto anche del decurtamento del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto),

il valore commerciale unitario per la porzione di fabbricato al piano terra è di 740,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 56,45 mq



- superficie non residenziale (portico): 28,00 mq x 0,60 = 16,884 mq
- superficie non residenziale (atrio coperto.): 115,006 mq x 0,60 = 69,00 mq
- superficie non residenziale (area a verde): 534,20 mq x 0,60 = 320,52 mq
- superficie commerciale totale: 462,86 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 462,86 \times 740,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 342.516,40$$

il valore commerciale unitario per la porzione di fabbricato al piano primo è di 700,00 €/mq

Lo scrivente determina quindi la superficie commerciale del bene, come sopra definito in base al seguente prospetto:

definito in base al seguente prospetto:

- superficie dell'unità immobiliare: 140,50 mq
- superficie non residenziale (ballatoi): 41,98 mq x 0,60 = 25,19 mq
- superficie non residenziale (sotto tetto) 70,00 mq x 0,60 = 42,00 mq
- superficie commerciale totale: 207,69 mq

Valore economico di mercato dell'immobile sarebbe perciò pari a:

$$\text{mq } 207,69 \times 700,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 145.383,00$$

Il valore complessivo di mercato di tutto il fabbricato è pari a:

- Valore commerciale della porzione a piano terra: **€ 342.516,40**
- Valore commerciale della porzione a piano primo: **€ 145.383,00**
- **Valore complessivo: € 487.899,40**



**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*

Dal momento che gli immobili sono ubicati in due livelli distinti, ognuno con il proprio ingresso, e poiché esistono anche due ingressi distinti dalle pubbliche vie: Via Zafferana Bongiardo,61 e Via Matteotti,2, il fabbricato potrebbe essere venduto in due lotti distinti, previo ovviamente frazionamento del fabbricato in due sub distinti.

Pertanto, avendo ipotizzato la vendita separata dei due immobili si avrà:

**Lotto 1)** Via Matteotti,2 - Zafferana Etnea, foglio n.52, particella n.253, sub 3 - Piano terreno

- Valore di mercato di vendita: **€ 342.516,40**

**Lotto 2)** Via Zafferana Bongiardo,61 - Zafferana Etnea, foglio n.52, particella n.253, sub 4 (ipotizzando che acquisisca questo sub) - Piano primo

- Valore di mercato di vendita: **€ 145.383,00**

**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*

Si allega documentazione fotografica degli immobili pignorati, nonché planimetrie catastali.

**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*



La procedura riguarda l'atto di pignoramento sui beni i cui diritti e oneri reali cadono per intero, ossia il 1000/1000, sulla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED]



*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*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento sui beni i cui diritti e oneri reali cadono per intero, ossia il 1000/1000, sulla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED]



Tanto dovevasi in espletamento dell'incarico ricevuto

Misterbianco li 13/11/2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Giuseppe DI BENEDETTO



ALLEGATI - IMMOBILE VIA ZAFFERANA BONGIARDO,61

ZAFFERANA ETNEA



- documentazione fotografica
- planimetrie catastali
- ispezioni ipotecarie
- copia atto di compravendita
- copia verbale di sopralluogo
- documenti comunali autorizzativi relativi agli immobili

