

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n°542/2015
Ud. 25/09/2017

G. E.: Dott.ssa M. Fascetto Sivillo

Causa: Unicredit Crediti Management Bank S.p.A. c/ 

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Certificati
- Parcella
- Allegati

Catania, 03 luglio 2017

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro



STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel & fax. 095 7141886 – cell. 360285649
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec.
n°542/2015
Ud. 25/09/2017

G. E.: Dott.ssa M. Fascetto Sivillo

Causa: Unicredit Crediti Management Bank S.p.A. c/ 

Causa di Pignoramento

Promossa da:

Unicredit Crediti Management Bank S.p.A., Partita Iva 026599400239, con sede in Verona, Piazzetta Monte n°1, ed elettivamente domiciliata in Catania presso lo Studio Legale dell'avvocato Giuseppe Spampinato sito in Via G. D'Annunzio 172.

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esec. n°542/2015
Ud. 25/09/2017

G. E.: Dott.ssa M. Fascetto Sivillo

Causa: Unicredit Crediti Management Bank S.p.A. c/ 

RELAZIONE TECNICA

1. Conferimento incarico di stima

L'anno 2017, il giorno 15 del mese di marzo presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile, davanti al Cancelliere d'ufficio, a seguito della procedura n°542/2015 R.G. Es. Imm., compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Concetta Lazzaro, il quale accettava l'incarico prestando giuramento come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico.

Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di :

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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

f- accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi 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, 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^a 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 di 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;

l- elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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% e 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- alleggi **idonea documentazione fotografica esterna ed interna** (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. I 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q- nel caso 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole si è recato in data 13 aprile 2017 presso gli immobili siti nel Comune di Catania in via Torrente Malorato n°19 in Mascali (CT), alle ore 15,30, previo avviso alle parti. Al sopralluogo era presente parte esecutata che ha reso possibile l'accesso all'immobile.

Il C.T.U. ha eseguito i rilievi fotografici e planimetrici.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

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;

L'immobile oggetto di espropriazione riguarda:

- **Appartamento al primo piano interno 4**, sito nel Comune di Mascali, in via Torrente Malorato 19, censito al NCEU del suddetto Comune, foglio 46, part. 165, sub.4, categoria



A/2, classe 8. Confina a nord con altra ditta e corpo scala, a sud con altra proprietà, ed est e ad ovest con area condominiale.

I dati relativi al bene immobile sono conformi a quelli emergenti dal sopralluogo e 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;

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai debitori, è stata riscontrata la corrispondenza tra l'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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

L'immobile è di proprietà di entrambi gli esecutati per ½ cada uno in regime di comunione dei beni.

d) accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

In riferimento all' unità immobiliare sopra descritta:

Il bene è pervenuto ai debitori esecutati, per atto di compravendita rogato dal notaio Carmela Portale di Catania il giorno 15 febbraio 2005 e trascritto il 21 febbraio 2005 ai nn.13162/6997 da potere di [REDACTED]
Quanto venduto era pervenuto alla sig.ra [REDACTED] giusto atto di compravendita del 18 gennaio 1999 rogato dal notaio Filippo Patti di Riposto trascritto il 30 gennaio 1999 ai nn. 3694/2978 da potere di [REDACTED]



e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Tutti gli atti prodotti sono stati sufficienti per la redazione della presente consulenza.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

In base alla certificazione dell'ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, risulta:

- 1) Trascrizione del 30/01/1999 R.P.2978 R.G.3694 – atto tra vivi – compravendita repertorio 185201 del 18/01/1999;
- 2) Trascrizione del 21/02/2005 R.P. 6997 R.G13162 atto tra vivi repertorio 22734/4277 del 15/02/2005;
- 3) Iscrizione del 21/02/2005 R.P. 4772 R.G. 13163 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario repertorio 22735/4278 del 15/02/2005.
- 4) Trascrizione contro del 30/07/2015 Atto giudiziario, verbale di pignoramento immobiliare trascritto in data 16/05/2015 R.G. n°28599, R.P. n°19888.

Così come dalla documentazione allegata.

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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

A seguito del sopralluogo svolto presso l' immobile è stato possibile accertare la rispondenza dei dati con le risultanze catastali; la planimetria depositata in catasto alla data del sopralluogo era corrispondente allo stato dei luoghi.



demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Il bene non presenta opere abusive, nel corso delle ricerche presso l'U.T.C. non sono emerse di domanda in sanatoria ed altro genere di istanza riguardanti il bene.

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;

L'immobile alla data del sopralluogo era abitato da parte esecutata.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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;

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano di un edificio condominiale sito in zona periferica rispetto al centro urbano. L'accesso pedonale e carrabile al complesso condominiale è al civico 19 della via Torrente Malorato, (Foto 1 e 2). L'edificio si sviluppa su tre elevazioni fuori terra (foto 3 e 4) è denominato interno 4. Dal portone pedonale, inquadrato dalla foto 5, si accede all'androne dell'edificio e percorrendo la scala condominiale (foto 7) si giunge al pianerottolo del primo piano, dove si trova la porta d'ingresso all'appartamento (foto 8).

Il primo vano utile ha una superficie di circa 30,00 mq ed è adibito a soggiorno-pranzo (foto 9 e 12), per mezzo di una porta finestra si giunge al balcone esterno posto ad est (foto 10 e 11).

Per mezzo di un piccolo corridoio di distribuzione, con superficie di circa 3,00 mq (foto 20) si giunge al vano adiacente di mq 18,00 adibito a camera da letto anch'esso con esposizione ad est e collegato dall'esterno per mezzo del balcone con il vano soggiorno-pranzo (foto 12 e 19).

La cucina presenta una superficie utile di circa 12,50 mq ed è collegata ad un ampio balcone con superficie pari a mq 11,00 (foto 13-14 e 15); la foto 16 mostra l'unico bagno dell'appartamento



con una superficie utile di circa 7,00 mq. La seconda camera da letto è esposta ad ovest prospiciente al balcone, ed ha una superficie utile pari a 17,00 mq; all'interno dell'appartamento sono presenti due rispostigli visibili alle foto 12 e 18.

La superficie utile dell'appartamento è pari a circa 90,00 mq; i balconi hanno complessivamente una superficie di mq 19,85. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 120,00 mq. Come è possibile appurare dal rilievo fotografico qui allegato, l'immobile si trova in un buono stato di conservazione;

Sono presenti le seguenti finiture:

pavimentazione interna in piastrelle in gres porcellanato

rivestimenti a parete in piastrelle di ceramica

infissi esterni in alluminio con avvolgibili in PVC

infissi interni in legno

pareti tinteggiate

Gli impianti presenti sono a norma e sono funzionanti.

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% e il 20% del valore stimato;

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a **mq 120,00**; il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Al fine di determinare il valore dell'immobile si fa riferimento ai valori attuali di mercato. Si è stimato che il valore di mercato dell'immobile può essere considerato in **€/mq 950,00**.

Si assumono i seguenti valori:

Appartamento (superficie commerciale)..... mq 120,00

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile è il seguente:

mq 120,00 x €/mq 950,00 = € 114.000,00

Considerando una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, alla stima è stata applicata una riduzione del valore stimato pari al 15%.

Applicando al valore stimato una riduzione pari al 15% si ottiene:

€ 114.000,00 -15%= € 96.900,00

Arrotondando all'euro il valore del bene con la riduzione del 15% è pari ad € 97.000,00



n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

E' possibile procedere alla vendita in un unico lotto.

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Dai rilievi eseguiti in loco al fine di constatare lo stato di fatto dell' immobile oggetto di pignoramento, si allega con riferimento puntuale, la documentazione fotografica.

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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

Il bene è di proprietà dei debitori esecutati per il diritto di piena proprietà nella quota di ½ cada uno.

q) nel caso 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 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'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del



fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Non sono presenti beni pignorati in quota, pertanto non occorre predisporre un progetto di divisione.

Allegati:

- Documentazione urbanistica
- Documentazione agenzia del territorio
- Documentazione fotografica

Catania, 03 luglio 2017

Il C.T.U.
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

