

Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.ro 149/2023 R.G. ES.

Creditore originario – BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia

Creditore procedente – APORTI S.R.L.

Procuratrice di APORTI –PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

G.E. Dott. Francesco Lentano

C.T.U.

ING. FILIPPO CHIARENZA

1

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione tecnica nella Procedura esecutiva immobiliare n.ro **149/2023** R.G.Es.
promossa originariamente da **BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia –**
Creditore procedente APORTI S.R.L. – PRELIOS CREDIT SERVICING
S.P.A. Creditore intervenuto Agenzia delle Entrate-Riscossione- Sicilia.

INDICE

1. INCARICO E PREMESSA	3
2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE	10
3. RISPOSTA AI QUESITI	12
4. CONCLUSIONI	33
5. ELENCO ALLEGATI	34

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

1. INCARICO E PREMESSA

Con Decreto di fissazione udienza, il Giudice delle esecuzioni Dott. Francesco Lentano, nominava in data 18.04.2023 come esperto per la stima dei beni pignorati, e conferiva l'incarico allo scrivente C.T.U.

Lo scrivente, dopo aver accettato l'incarico conferito in data 18.04.2023, ha inviato regolare raccomandata all'esecutato fissando le operazioni peritali il 15.04.2023 alle ore 15:00. Tale raccomandata risultava essere stata regolarmente ricevuta dall'esecutato (vedi allegati).

Lo scrivente veniva successivamente contattato dall'esecutato con la richiesta di spostare le operazioni peritali in un'altra data a causa della sua indisponibilità, richiesta che veniva accolta fissando una nuova data il 26.05.2023 alle ore 15:00.

In tale data, alla presenza dell'esecutato (vedi al n° 1 nella "Generalità degli esecutati) è stato possibile procedere all'ispezione dell'immobile ... *come riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare ...*:

"Immobile sito in Aci Sant'Antonio (CT), Via Madonna della Grazie n.12, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, part.lla 77, sub. 20, piano S1, interno N, catg. C/6, classe 7, mq 132, R.C. euro 347,68".

Il Giudice delle esecuzioni, per la procedura in oggetto, ha sottoposto allo scrivente C.T.U. i seguenti quesiti:

a. **"identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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;"

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

- 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 l’impossibilità di procedere a un completo accertamento per l’**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 all’**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 e indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

manca d'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 d'istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;”

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 d'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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”

k. “verifichi, inoltre, ai fini dell'**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.”

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

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

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

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;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

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;

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**;

q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**).

r. elenchi e **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 e i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

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;

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);

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 e il 20 % del valore stimato;**

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;

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

v. allegli idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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;

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 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 a 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 precedente.

Il GE dispone in favore dell'esperto un **ACCONTO** di [REDACTED], che pone a carico della parte precedente ovvero di altro intervenuto munito di titolo esecutivo da corrispondersi non oltre

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

l'inizio delle operazioni peritali (sebbene il mancato versamento dell'acconto non costituisca giustificato motivo del ritardo nel deposito della relazione.)

Il giudice dell'esecuzione, infine, **autorizza** l'esperto:

- ad eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture o enti pubblici;
- ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia di atti e documenti ivi depositati, con anticipazione delle spese;
- ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità;
- ad avvalersi della collaborazione di un ausiliario **solo** ove assolutamente necessario all'espletamento del mandato e previa presentazione di specifica istanza motivata, cui andrà allegato il preventivo dell'onorario del collaboratore, da sottoporre al vaglio del g.e.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

2. BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

“Immobile sito in Aci Sant’Antonio (CT), Via Madonna delle Grazie n.12, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, part.lla 77, sub. 20, piano S1, interno N, catg. C/6, classe 7, mq 132, R.C. euro 347,68”.

L’immobile oggetto della valutazione è sito nel Comune di Aci Sant’Antonio (CT), in una zona non lontana dal centro storico (vedi “Allegati” ● FOTO AEREE: 2.2 e 2.3 – pag. 4 ● ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 – pag. 5) e consiste in un locale autorimessa (C/6), adibita ad attività di artigianato, ubicato al piano seminterrato e situato all’interno di una costruzione con ingresso principale da via Giovanni Gentile n. 4 per quanto riguarda gli appartamenti ed i garage al piano terra, ed ingresso da via G. Gentile n. 14 per quanto riguarda i locali autorimessa del piano seminterrato.

Il fabbricato all’interno del quale è situato l’immobile è composto da 7 unità immobiliari e 13 locali autorimessa/garage, si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, la struttura è del tipo intelaiata con tamponature in laterizi.

L’ingresso all’immobile oggetto della perizia avviene attraverso un cortile comune ad un altro fabbricato con accesso da Via G. Gentile n.12-14.

Il locale oggetto della perizia è dotato di due ingressi, uno pedonale ed uno carrabile, ed è composto da un unico ambiente all’interno del quale è stato realizzato un soppalco in acciaio utilizzato come ufficio.

(vedi “Allegati” ● PLANIMETRIA IMMOBILE DA RILIEVO: 2.5 – pag. 8)

Al momento del sopralluogo il bene risulta essere in discrete condizioni di manutenzione. Per la descrizione approfondita dell’immobile e la regolarità urbanistica si rimanda agli specifici paragrafi.

Da precisare sin da subito che l’ingresso all’immobile pignorato non è da “**Via Madonna delle Grazie n.12**”, indirizzo riportato nelle risultanze catastali, ma da “**Via**

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

Giovanni Gentile n.14". Tuttavia questo errore non risulta ostativo per il prosieguo della presente.

Ritenute ultimate le **operazioni peritali** sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

L'immobile ricade all'interno di un'area designata dal PRG del comune di Aci Sant'Antonio (CT) come zona B2.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



3. RISPOSTA AI QUESITI

a. **“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali e 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 dallo scrivente attraverso le documentazioni catastali (visura, visura storica ed estratto di mappa) e dal sopralluogo eseguito, risulta che l’immobile, sottoposto a pignoramento e trascritto, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci Sant’Antonio (CT) al foglio 17, particella 77, sub. 20, piano S1 - cat.C/6 - classe 7 – consistenza 132 mq (vedi “Allegati” • PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1 – pag. 3 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 – pag. 5 • VISURA: 2.6 – pag. 7-8 • VISURA STORICA: 2.7 – pag. 9-12).

FGL.	P.LLA	SUB.	P.NO	CAT. – CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
17	77	20	S1	C/6	132 mq	132 mq	€ 347,68

L’immobile risulta intestato a:

- [REDACTED] (vedi “Generalità degli esecutati) – Proprietà per 1/1;

Dalle risultanze dell’estratto di mappa, della planimetria e della visura catastale si può asserire che la consistenza dell’immobile è di 132 mq. Non risultano pertinenze annesse all’immobile. Da precisare che attualmente l’indirizzo riportato agli atti (visura e planimetria catastale) è “Via Madonna delle Lacrime n.12” ma andrebbe aggiornata la toponomastica mediante una semplice comunicazione all’Agenzia delle Entrate

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

utilizzando il modello MUI (modello unico istanza), inserendo come nuovo indirizzo “Via Giovanni Gentile n. 14”.

Per quanto riguarda la distribuzione interna dell’immobile vi sono delle discrepanze tra lo stato di fatto e quello documentale che lo scrivente ha evidenziato nelle planimetrie allegare alla presente, che consistono nella realizzazione di un piano soppalcato e di un bagno.

Tutto ciò premesso si può asserire che non vi è conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati (visura, planimetria ed estratto di mappa) come meglio verrà specificato al punto “i” della presente relazione di stima.

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;”

Lo scrivente, nell’esaminare la documentazione contenuta nel fascicolo della procedura in oggetto, ha verificato che il pignoramento del 08/02/2023 rep. n° 1407/1 promosso da APORTI S.R.L. ha colpito per intero gli immobili di proprietà esclusiva della [REDACTED] [REDACTED] quale beneficiario del contratto di mutuo fondiario.

I dati identificativi dell’immobile riportati nel pignoramento del 08/02/2023 rep. n° 1407/1 sono corrispondenti ai dati riportati nella trascrizione del pignoramento del 23/03/2023 registrata ai n.ri 13681/10572.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

- N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla “relazione notarile” in atti, “dall’atto di pignoramento” anch’esso in atti e dalla “nota di trascrizione”.

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;”

L’immobile oggetto dell’esecuzione risulta intestato a:

- ██████████ (vedi “Generalità degli esecutati”) – Piena proprietà 1/1.

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 è pervenuto alla signor ██████████ per la quota dell’intero in piena proprietà giusto Atto di compravendita del 14/04/2005 Notaio Cannizzo Marco di Catania (CT) rep. n. 31434/16048, trascritto il 15/04/2005 ai n.ri 26373/14720, da potere

██
██
██
██

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla “relazione notarile” e dalla “visura storica” in atti.

e. “segnali tempestivamente al giudice l’impossibilità di procedere a un completo accertamento per l’**incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;”

La documentazione prodotta per gli immobili pignorati è risultata completa al fine di procedere agli specifici accertamenti.

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 risultanze degli accertamenti ipotecari si evidenziano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE NN.26374/9031 del 15/04/2005, IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 14/04/2005 Numero di repertorio 31435/16049 Notaio Cannizzo Marco sede di Catania, a favore di BANCO DI SICILIA S.P.A. Sede di Palermo Codice fiscale 05102070827 contro [REDACTED]
[REDACTED] capitale euro 55.000,00
Totale 110.000,00 Durata 20 anni Grava su Aci Sant’Antonio Foglio 17 Particella 77 Sub. 20;
- ISCRIZIONE NN.38842/7127 del 26/06/2008, IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA AI SENSI DELL’ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 del 12/06/2008 Numero di

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

repertorio 129559/2008 emesso da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede di Catania, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede di Catania Codice fiscale 00833920150 (Domicilio ipotecario eletto VIA PORTO ULISSE 51) contro [REDACTED]

[REDACTED] capitale euro 16.123,67 Totale 32.247,34 Grava su Aci Sant'Antonio Foglio 17 Particella 77 Sub. 20;

- TRASCRIZIONE NN.13681/10572 del 23/03/2023, nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 15/02/2023 Numero di repertorio 1407 emesso da UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA sede di Catania a favore di APORTI S.R.L. sede di Milano Codice fiscale 10444350960 contro [REDACTED]

[REDACTED] su Aci Sant'Antonio Foglio 17 Particella 77 Sub. 20.

- N. B. Quanto riportato è stato rilevato dalla “relazione notarile” in atti.

g. “provveda all'**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 e indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza d'idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;”

Dalle indagini effettuate attraverso le documentazioni catastali (visura, planimetria ed estratto di mappa) e dal sopralluogo eseguito, risulta che l'immobile, sottoposto a pignoramento e trascritto, risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Aci

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

Sant'Antonio (CT) al foglio 17 particella 77 sub. 20 cat. C/6, classe 7, piano S 1 – consistenza 132 mq – rendita Euro 347,68.

Per quanto riguarda la distribuzione interna dell'immobile vi sono delle discrepanze tra lo stato di fatto e quello documentale che lo scrivente ha riportato nelle planimetrie che si riportano di seguito e sinteticamente si tratta:

1. Realizzazione di un locale adibito a WC;
2. Realizzazione di un soppalco con struttura portante in acciaio e chiusure orizzontali di base in pannelli truciolari di legno.

Tutto ciò premesso si può asserire che non vi è piena conformità tra i dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati (vedi “Allegati” ● PLANIMETRIA CATASTALE: 2.1 – pag. 3 ● VISURA STORICA: 2.7 – pag. 9-12 ● ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 – pag. 5).

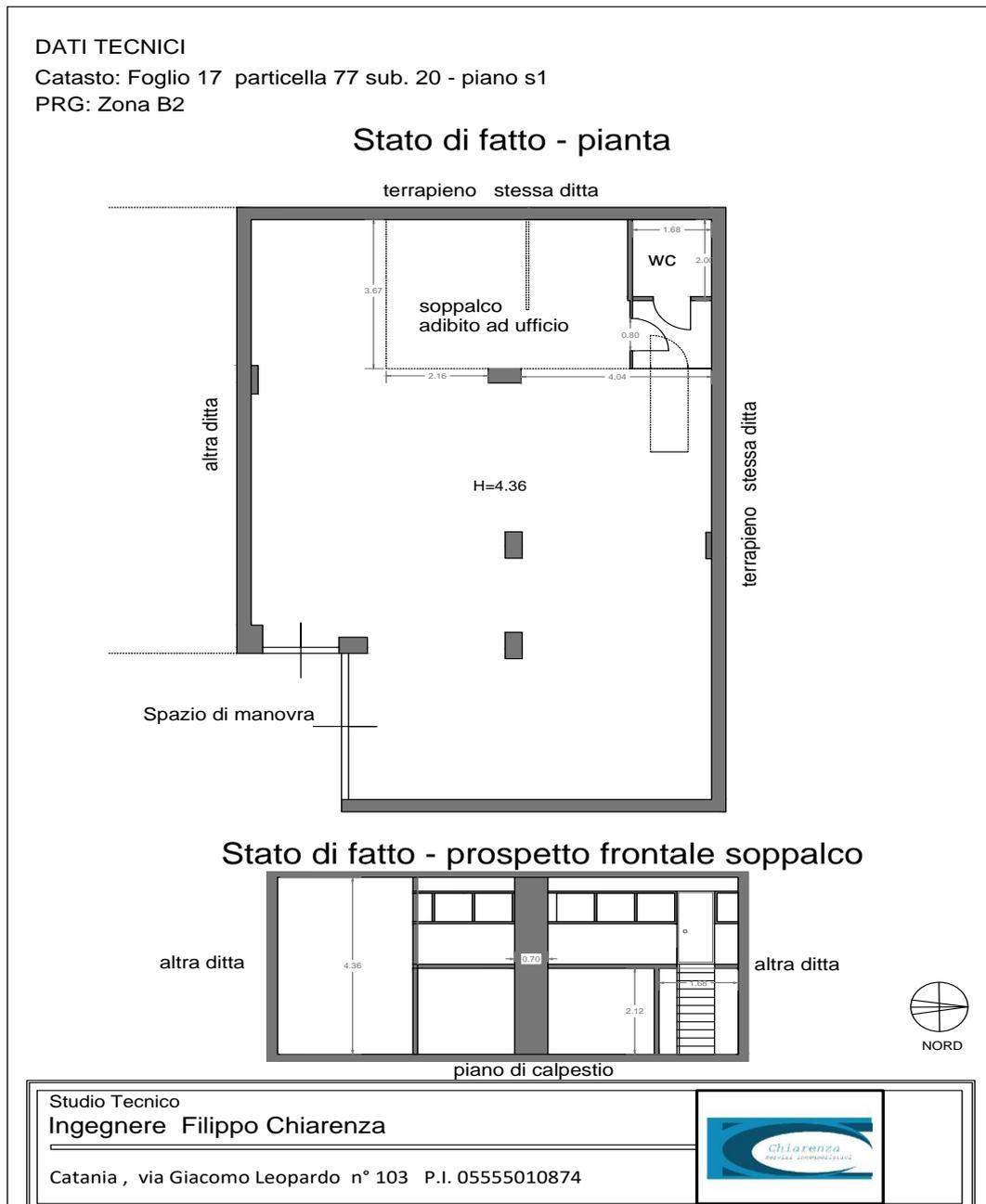
Lo scrivente, quindi, ha provveduto alla redazione della planimetria dell'immobile secondo la distribuzione attuale, che si riporta di seguito oltre che nell'elenco “allegati” (vedi “Allegati” ● PLANIMETRIA IMMOBILE DA RILIEVO/SCHEMA GRAFICO: 2.5 – pag. 6).

Inoltre, si ribadisce che è necessario cambiare l'indirizzo riportato agli atti (visura e planimetria catastale) da “Via Madonna delle Lacrime n.12” a “Via Giovanni Gentile n. 14” mediante una semplice comunicazione all'Agenzia delle Entrate utilizzando il modello MUI (modello unico istanza).

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*





Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

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

L'area sulla quale insiste il fabbricato nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT) è censita al N.C.T. al foglio 17 particella 77. L'immobile oggetto dell'esecuzione secondo il P.R.G. vigente rientra in zona "B2" di cui se ne riporta uno stralcio nell'elenco "allegati" (vedi "Allegati" • STRALCIO PRG: 2.8 – pag. 8).

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 d'istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;"

"Immobile sito in Aci Sant'Antonio (CT), Via Madonna delle Grazie n.12, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, part.lla 77, sub. 20, piano S1, interno N, catg. C/6, classe 7, mq 132, R.C. euro 347,68".

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso UTC del comune di Aci Sant'Antonio (CT) si evince che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n.33 del 17/05/1985 e successive varianti n.2 del 25/01/1986 e n.89 del 21/11/1986 (vedi "Allegati" • ACCESSO ATTI URBANISTICI COMUNE DI ACI SANT'ANTONIO: 2.9 – pag. 14-18). In seguito alla ricerca documentale è stato possibile evincere che per il complesso di cui fa parte l'immobile è stata rilasciata anche l'autorizzazione di "Abitabilità e agibilità" n. 61/83 del 21/01/1987.

19

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

La destinazione d'uso dell'immobile, sia dal punto vista urbanistico che catastale è un C/6 ovvero autorimessa/garage, seppur l'immobile sia stato utilizzato come deposito/attività artigianale. Inoltre risultano delle difformità tra lo stato di progetto autorizzato e lo stato di fatto che in base ai rilievi eseguiti durante il sopralluogo e dalle ricerche approfondite dello scrivente, si riportano di seguito:

1. È stato realizzato un piccolo bagno nell'angolo nord-ovest dell'autorimessa senza alcun titolo autorizzativo ed in difformità al progetto depositato al UTC di Aci Sant'Antonio ed alla planimetria catastale deposita presso Agenzia delle Entrate.
2. È stato realizzato un soppalco insistente nell'angolo nord-ovest dell'autorimessa, anche in questo caso senza alcun titolo autorizzativo da parte del Comune e del Genio civile. Questo soppalco è adibito ad ufficio/deposito documenti e si accede attraverso delle scale in acciaio.

Per tutto quanto sopra detto, con riferimento al progetto approvato e alla planimetria catastale dell'immobile, si può asserire che il garage in oggetto non può considerarsi regolare.

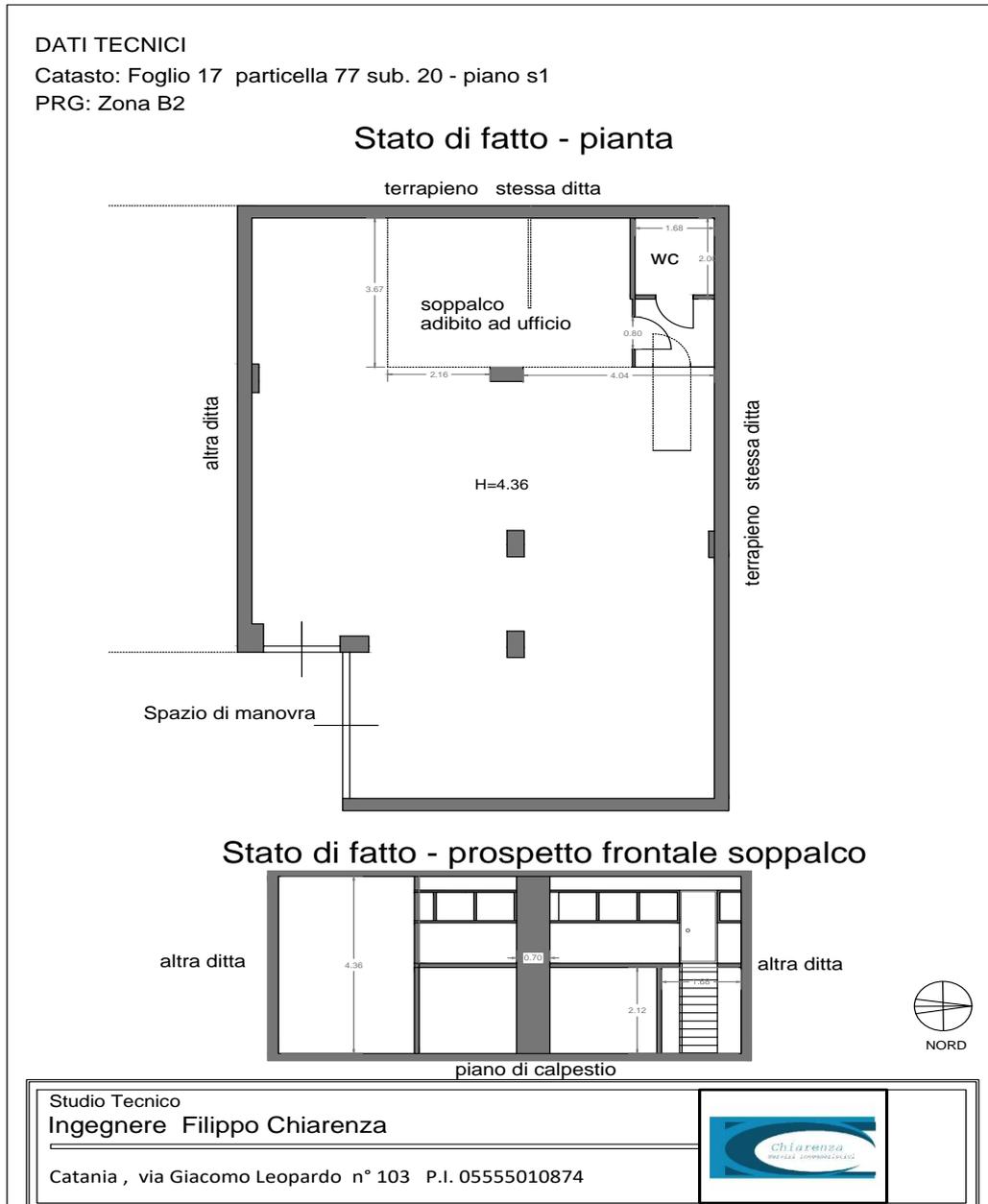
L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta pertanto difforme dallo stato legittimato dai titoli abilitativi riportati sopra per i motivi di cui ai punti 1 e 2.

Per una maggiore chiarezza, lo scrivente, ha riportato di seguito e nell'elenco allegati uno schema grafico esplicativo dell'immobile oggetto di pignoramento con lo stato di fatto e lo stato di progetto approvato.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



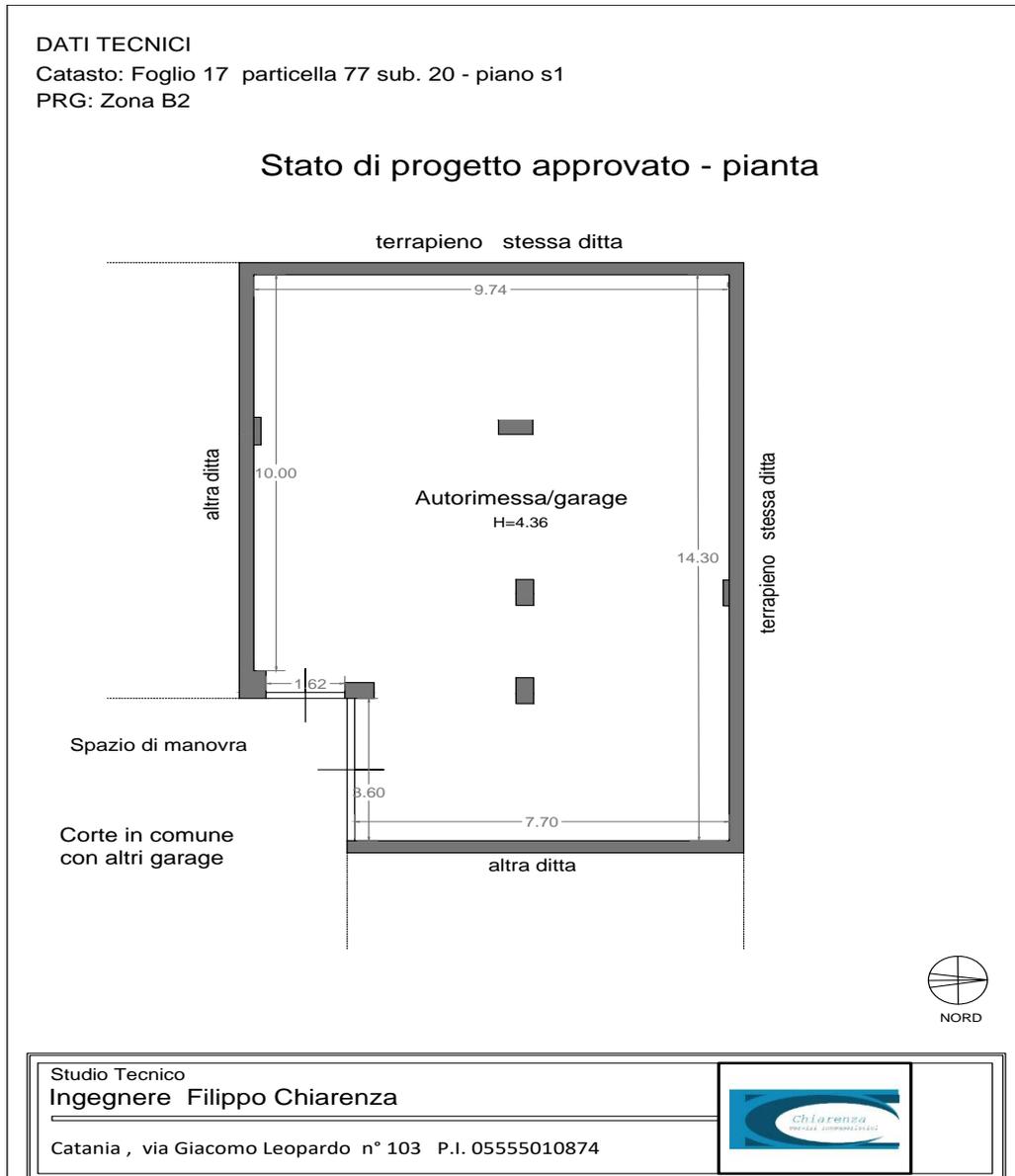


Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)



Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

j. “in caso d'**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 d'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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;”

Dalle verifiche effettuate dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Aci Sant'Antonio (CT), non risultano presentate istanze ai sensi dell'art. 36.

A parere dello scrivente stimatore, l'immobile, nelle parti abusive, non può essere sanato utilizzando l'art. 36 del DPR 380/2001.

k. “verifichi, inoltre, ai fini dell'**istanza di condono** 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.”

L'immobile oggetto della procedura non si trova nelle condizioni previste dagli articoli sopra citati, gli abusi edilizi evidenziati nella presente consulenza tecnica, considerando che la ragione del credito è successiva al termine di scadenza dell'ultima “sanatoria”, a parere dello scrivente, quindi non sono sanabili o condonabili ai sensi degli articoli sopra citati.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

l. In caso d'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;

Dalle verifiche effettuate presso gli uffici preposti, non risultano state emesse ordinanze di demolizione.

Per la quantificazione degli oneri per una eventuale demolizione del bagno e del soppalco che insistono all'interno dell'autorimessa, si è fatto riferimento al prezzario regionale Sicilia 2019, ed ammontano a circa 4.500 €.

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;

L'immobile risulta privo di formalità, vincoli ed oneri. Dalle ricerche effettuate dallo scrivente l'immobile è libero da vincoli storico-artistici.

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede e a quanto indicato nel certificato ipotecario depositato.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

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;

Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da tali pesi ovvero è di esclusiva proprietà dell'esecutato.

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;**

L'immobile oggetto di pignoramento è una autorimessa ubicata all'interno di fabbricato non costituito in condominio, dunque non è necessaria la nomina di un Amministratore.

Infatti, dalle ricerche effettuate dallo scrivente si è evinto che non c'è un amministratore nominato, pertanto non è stato possibile accertare la situazione relativa al pagamento delle spese condominiali negli ultimi due anni.

q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

L'immobile oggetto di pignoramento, al momento del sopralluogo, risulta essere in possesso dell'esecutato.

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

r. elenchi e **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 e 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;

Descrizione: il bene in questione è sito nel Comune di Aci Sant'Antonio (CT), e più precisamente in una zona non lontana dal centro storico vedi "Allegati" • FOTO AEREA: 2.2-2.3 – pag. 4 • ESTRATTO DI MAPPA: 2.4 – pag. 5) e consiste in un autorimessa, adibita ad attività di artigianato, al piano seminterrato facente parte di un condominio con ingresso con ingresso principale da via Giovanni Gentile n. 6 per quanto riguarda gli appartamenti ed i garage al piano terra, ed ingresso da via Giovanni Gentile n. 14 per quanto riguarda i locali autorimessa del piano seminterrato. Il fabbricato all'interno del quale è situato l'immobile è composto da sette unità immobiliari sviluppate su tre livelli.

Al palazzetto si accede tramite un portoncino in acciaio verniciato di rosso (vedi "Documentazione fotografica" • foto 1-2 – pag. 3) posto direttamente su pubblica strada

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

all'altezza del civico 4 di via Giovanni Gentile, dal quale si accede all'androne comune ed ai garage posti al piano terra.

L'ingresso all'autorimessa oggetto della presente avviene dal civico 14 di Via Giovanni Gentile attraverso una scivola (vedi "Documentazione fotografica" • foto 3,4,5,6 – pag. 4-5) da cui si accede direttamente ad un cortile in comune con un altro fabbricato adiacente (vedi "Documentazione fotografica" • foto 7,8,9 – pag. 6-7).

L'autorimessa ha doppio ingresso, uno carrabile e l'altro "pedonale" (vedi "Documentazione fotografica" • foto 10-11-12 – pag. 7-8).

Entrando all'interno dell'immobile attraverso l'ingresso pedonale si nota che l'autorimessa si sviluppa in un unico ambiente di 132 mq intervallato soltanto dai pilastri della struttura (vedi "Documentazione fotografica" • foto 13,14,15,16 – pag. 9-10) che disimpegnano la superficie in due grandi porzioni (vedi "Documentazione fotografica" • foto 17,18 – pag. 11). Sul lato ovest dell'autorimessa è stato costruito, senza alcun titolo autorizzativo, un soppalco di 25 mq che è stato adibito ad ufficio (vedi "Documentazione fotografica" • foto 19,20,21,22 – pag. 12-13) ed al di sotto di quest'ultimo un piccolo bagno di 3,2 mq. Al locale adibito a bagno si accede da sotto il soppalco, mentre per accedere a quest'ultimo sono state realizzate delle scale in acciaio (vedi "Documentazione fotografica" • foto 23,24,25,26 – pag. 14-15).

La struttura del fabbricato descritto è realizzata in c.a con tamponature in laterizi con copertura a falde, solai interni del tipo a travi e pignatte.

Al fabbricato sopra descritto è annesso un cortile di manovra non esclusivo, ma in comune sia con gli altri garage del medesimo stabile sia con quelli afferenti l'altro palazzetto. Questo cortile di circa 150 mq (vedi "Documentazione fotografica" • foto 7,8,9 – pag. 6-7) è collegato, come già detto, con la pubblica via tramite una scivola in

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

cemento, in comune con l'altro fabbricato, che arriva all'altezza del civico 14 di via G. Gentile.

Stato di manutenzione: Al momento del sopralluogo il bene risulta essere in discrete condizioni di manutenzione e presenta le seguenti finiture interne: pareti e soffitti intonacati, impianto elettrico con tubazioni a vista, tipico degli impianti industriali, infissi esterni in acciaio. Nella zona del soppalco c'è pavimento a tappeto realizzato in mattonelle di ceramica, come anche nel bagno che ha le pareti maiolicate. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico installato nella parete interna del locale bagno.

La disposizione interna dell'immobile è visibile nell'elaborato planimetrico (vedi "Allegati" • PLANIMETRIA IMMOBILE STATO DI FATTO: 2.6 – pag. 6).

Confini: immobile cat. C/6 autorimessa, posto al seminterrato, contraddistinto con il civico numero 14 di via Giovanni Gentile, costituito da un unico ambiente di 132 mq sul quale si sviluppa un piccolo bagno ed un soppalco, entrambi abusivi, è confinante: a Nord ed a Ovest con terrapieno stessa ditta, ad Est con altro subalterno della stessa ditta, a Sud con cortile comune anche con altra ditta e con altro subalterno della stessa ditta.

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

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

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 e il 20 % del valore stimato;

Nel predetto quesito viene chiesto allo scrivente estimatore di determinare il valore dell'immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, specifica, questa, che conduce senza dubbio al metodo della comparazione dei prezzi di mercato che è uno tra i metodi utilizzati. Quando si può praticare la comparazione tra i prezzi di mercato, ma anche tra i vari metodi di valutazione, il tecnico incaricato come prima attività ha di pervenire alla conoscenza della superficie commerciale dell'immobile stesso. Per superficie commerciale si intende la somma delle superfici coperte, comprensivi dei muri esterni, interni e perimetrali, della quota relativa alla superficie delle pertinenze (di ornamento o di servizio) se presenti, che in tal caso vanno omogeneizzate con l'applicazione di percentuali di adeguamento.

Valutazione

Effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti.

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito:

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (autorimesse/garage); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" presso l'Agenzia Entrate (vedi, in "Allegati", al punto 2.10), riscontrando che il valore massimo indicato per la zona interessata è pari ad € 750,00/mq. Tale valore è corretto considerando coefficienti propri dell'immobile che

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

tengano conto delle condizioni, livello di piano, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Sup. stimata = superficie catastale totale + cortile di pertinenza				
S. imm. (mq)	S. cortile di pert.			Sup. totale (mq)
132,00	0,00	0,10		132,00
A) Superficie totale x €/mq =				
			Sup. totale (mq)	€/mq
			132,00	€ 750,00
				Valore
				€ 99.000,00
B) Coeff. di merito e di riduzione:				
	1) C1= caratteristica ambientale		1,00	(zona centrale)
	2) C2= età 21-40 anni, qualità e stato di manutenzione		0,85	(discreto)
	Coeff. di merito finale: C1 x C2 =			0,85000
			Arrotondato a	0,85
	C) Valore finale di stima = A) x B)			€ 84.150,00
			arrotondato a	€ 84.100,00

- Stima a Reddito:

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, in definitiva

	Si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:	€ 409,00
n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.908,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.227,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 3.681,00
Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%		
	Si ottiene il valore cercato	€ 92.025,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, e pertanto si ha il:

30

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

VALORE DI STIMA DELL'AUTORIMESSA = € 88.050,00

È necessario altresì precisare che il valore dell'immobile è stato determinato con riferimento agli attuali prezzi di mercato.

A questo valore bisogna applicare un deprezzamento dato dalle spese di regolarizzazione toponomastica e demolizione delle opere interne, stimate in circa 5.000 € (comprehensive di spese per Agenzia delle Entrate) che vanno a sottrarsi al prezzo di stima, per cui il nuovo valore di stima sarà = **€83.000,00**

Altresì per stabilire il valore di vendita da asta immobiliare, deve tenersi conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione può essere indicata nel 15%, per cui il valore sarà 70.550 €.

Quindi in definitiva ed, arrotondando, si ha un

VALORE DI VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ
DELL'IMMOBILE = € 70.500,00

INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Il bene oggetto di vendita presenta in definitiva le seguenti caratteristiche:

“La piena proprietà (per la quota di 1/1 dell'esecutato) di un locale autorimessa, adibito ad attività di artigianato, sita in Aci Sant'Antonio, Via Giovanni Gentile n.14, piano seminterrato, distinta al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 17, part.lla 77, sub. 20 (nelle risultanze catastali, da aggiornare, risulta sita in Via Madonna delle Grazie n. 12) catg. C/6, classe 7, consistenza 132 mq”.

FGL.	P.LLA	SUB.	P.NO	CAT. – CL.	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
17	77	20	S1	C/6	132 mq	132 mq	€ 347,68

31

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

Valore di stima = € 88.050,00

Valore di vendita = € 70.500,00

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;

L'esecuzione ha colpito un unico bene di esclusiva proprietà dell'esecutato, quindi non vi è la necessità di eseguire nessuna delle suddette operazioni per poter procedere alla vendita.

v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 e acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

Lo scrivente ha allegato alla presente un report fotografico dell'immobile.

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;

L'esecuzione ha colpito un unico bene di esclusiva proprietà dell'esecutato.

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

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

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 a 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.

L'esecuzione ha colpito un unico bene di esclusiva proprietà dell'esecutato.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato del G.E., si rassegna la presente relazione.

Catania 29.06.2023



Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*



Ing. Filippo Chiarenza
Via Giacomo Leopardi, 103
95128 Catania (CT)

5. ELENCO ALLEGATI

Sono di seguito allegati:

Verbale delle operazioni di perizia	(alleg. 1 – a pag. 2);
Planimetria catastale	(alleg. 2.1 – a pag. 3);
Foto aeree	(alleg. 2.2-2.3– a pag. 4);
Estratto del foglio di mappa	(alleg. 2.4– a pag. 5);
Planimetria immobile da rilievo/schema grafico	(alleg. 2.5– a pag. 6);
Visura attuale per soggetto	(alleg. 2.6 – a pag. 7-8);
Visura storica per immobile	(alleg. 2.7– a pag. 9-12);
Stralcio P.R.G.	(alleg. 2.8– a pag. 13);
Accesso atti urbanistici Comune di Aci Sant’Antonio	(alleg. 2.9– da pag.14 a pag.18);
Agenzia Entrate - “Banca dati delle quotazioni immobiliari”	(alleg. 2.10– a pag. 11);
Cartoline di ritorno raccomandate regolarmente ricevute dall’esecutato	(alleg. 2.11– a pag. 12)
Documentazione fotografica	

Tribunale di Catania – Sezione Esecuzioni Immobiliari

*Relazione di consulenza tecnica nella procedura esecutiva immobiliare
n.ro 149/2023 R.G. Es.
Creditore originario–BANCA UNICREDIT S.P.A. già Banco di Sicilia
Creditore procedente– APORTI S.R.L.
Procuratrice di APORTI: PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A
G. E. Dott. Francesco Lentano*

