

**TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE**

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 377/2023 R.G. ESEC.
Promossa da Leviticus SPV s.r.l. contro [REDACTED]

G.E. Dott. Francesco Lentano

C.T.U.

ING. ALFIO FABIO BONACCORSI



TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Relazione tecnica del C.T.U. Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi nell'esecuzione immobiliare n°
 377/2023 R.G. Esecuzioni promossa da Leviticus SPV s.r.l.

Indice

1	SCHEMI RIASSUNTIVI.....	3
2	OPERAZIONI PERITALI	6
3	RISPOSTE AI QUESITI.....	9
3 a)	<i>Identificazione dei beni pignorati e immagini da google maps.....</i>	<i>9</i>
3 b)	<i>Verifica dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione</i>	<i>14</i>
3 c)	<i>Verifica della proprietà dei beni</i>	<i>14</i>
3 d)	<i>Provenienza dei beni pignorati</i>	<i>14</i>
3 e)	<i>Verifica della completezza dei documenti prodotti</i>	<i>15</i>
3 f)	<i>Iscrizioni e trascrizioni da cancellare alla vendita</i>	<i>15</i>
3 g)	<i>Identificazione catastale e verifica delle planimetrie catastali</i>	<i>16</i>
3 h)	<i>Zona di destinazione urbanistica dei beni</i>	<i>17</i>
3 i)	<i>Licenza edilizia e modifiche effettuate</i>	<i>18</i>



3 j)	<i>Oneri per la regolarizzazione degli immobili</i>	18
3 k)	<i>Occupazione dei beni</i>	19
3 l)	<i>Descrizione dei beni e determinazione della superficie commerciale</i>	20
3 m)	<i>Valutazione di stima.....</i>	25
3 n)	<i>Piano di vendita</i>	30
3 o)	<i>Documentazione fotografica</i>	30
3 p)	<i>Quote di pertinenza dei debitori eseguiti</i>	30
3 q)	<i>Quote dei beni pignorati</i>	31
4	CONCLUSIONI.....	32



1 SCHEMI RIASSUNTIVI

I seguenti riepiloghi vogliono essere una sintesi della presente perizia tecnica di stima immobiliare al fine di fornire una immediata e schematica conoscenza di tutte le principali ricerche e calcoli eseguiti dal sottoscritto CTU nell'elaborazione della consulenza.

Localizzazione del bene (LOTTO 1)	Via Valenti n. 15, Catania (CT)
Tipologia del bene	Casa indipendente per civile abitazione
Correttezza del pignoramento	Si
Proprietà dei beni pignorati	██████████ in quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente	Si
Completezza della documentazione	Sufficiente
Iscrizioni e/o Trascrizioni da cancellare alla vendita	Si
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Catania Foglio 69 - Particella 13396 - Sub 1 - cat.A/4
Zona di Destinazione Urbanistica	Territoriale omogenea B
Epoca di realizzazione dell'immobile	Ante '42
Presenza di modifiche e/o difformità / costo	Si / 20.000,00 euro
Attuale occupazione del bene	Occupato dal debitore esecutato insieme alla propria famiglia
Zona in cui ricade il bene pignorato	Discreta sotto il punto di vista della commerciabilità
Valore stimato	54.000,00 euro
Presenza di beni pignorati in quota	No



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
 Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
 ☎ 380.7060816
 ✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

Localizzazione del bene (LOTTO 2)	Via Mongiovi n. 18, Catania (CT)
Tipologia del bene	Monovano indipendente per civile abitazione
Correttezza del pignoramento	Sì
Proprietà dei beni pignorati	██████████ in quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente	Sì
Completezza della documentazione	Sufficiente
Iscrizioni e/o Trascrizioni da cancellare alla vendita	Sì
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Catania Foglio 69 - Particella 13717 - Sub 4 - cat.A/5
Zona di Destinazione Urbanistica	Territoriale omogenea B
Epoca di realizzazione dell'immobile	Ante '42
Presenza di modifiche e/o difformità / costo	Sì / 2.000,00 euro
Attuale occupazione del bene	Occupato da terzi senza titolo
Zona in cui ricade il bene pignorato	Discreta sotto il punto di vista della commerciabilità
Valore stimato	16.000,00 euro
Presenza di beni pignorati in quota	No

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 377/2023 R.G.E.
 promossa da Leviticus SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing s.p.a.



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

Localizzazione del bene (LOTTO 3)	Via Mongiovi n. 20, Catania (CT)
Tipologia del bene	Monovano indipendente per civile abitazione
Correttezza del pignoramento	Sì
Proprietà dei beni pignorati	██████████ in quota di 1/1
Continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente	Sì
Completezza della documentazione	Sufficiente
Iscrizioni e/o Trascrizioni da cancellare alla vendita	Sì
Dati catastali	N.C.E.U. Comune di Catania Foglio 69 - Particella 13717 - Sub 5 - cat.A/5
Zona di Destinazione Urbanistica	Territoriale omogenea B
Epoca di realizzazione dell'immobile	Ante '42
Presenza di modifiche e/o difformità / costo	Sì / 2.000,00 euro
Attuale occupazione del bene	Occupato da terzi senza titolo
Zona in cui ricade il bene pignorato	Discreta sotto il punto di vista della commerciabilità
Valore stimato	30.000,00 euro
Presenza di beni pignorati in quota	No

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 377/2023 R.G.E.
promossa da Leviticus SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing s.p.a.



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

2 OPERAZIONI PERITALI

In data 17/07/2023, il sottoscritto C.T.U. Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi riceveva notifica del decreto di nomina di esperto stimatore per la procedura in oggetto. Il giorno 21/07/2023, il CTU nominato accettava l'incarico depositando il giuramento telematicamente.

L'inizio delle operazioni peritali veniva, in un primo tentativo, fissato dal sottoscritto per il giorno 01/08/2023. L'avviso veniva inviato in data 21/07/2023, a parte procedente tramite pec e a parte eseguita tramite raccomandata A/R (ricevute di consegna in allegato). Causa indisponibilità dell'esecutato, le operazioni si sono successivamente svolte il giorno 10/08/2023.

Nella data stabilita, lo scrivente si recava presso gli immobili oggetto della presente procedura siti al civico 15 della via Valenti (**foto 1**) e ai civici 18 (**foto 15**) e 20 (**foto 19**) dell'adiacente via Mongiovì nel Comune di Catania. Era presente il debitore esecutato sig. [REDACTED] il quale, consentiva l'accesso ed accompagnava il sottoscritto presso gli immobili pignorati.

L'immobile sito in via Valenti si presentava in ottimo stato manutentivo sebbene con parecchie difformità; scarse, invece, sono risultate le condizioni degli altri due immobili siti in via Mongiovì.



Foto 1 – Ingresso immobile via Valenti 15



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it



Foto 15 – Ingresso immobile via Mongiovi 18



Foto 19 – Ingresso immobile via Mongiovi 20

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 377/2023 R.G.E.
promossa da Leviticus SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing s.p.a.



In particolare, le operazioni peritali svolte sono consistite in:

- presa visione dei luoghi oggetto del pignoramento, con accertamento della consistenza planimetrica, destinazione, tipologia costruttiva e rifiniture;
- dettagliato rilievo fotografico;
- rilievi metrici per confrontare la planimetria catastale con lo stato attuale dei luoghi.

Alla fine di tali operazioni, lo scrivente redigeva apposito verbale di sopralluogo (in allegato) firmato dal soggetto suindicato e, dopo aver consegnato le “Avvertenze per il Debitore”, lasciava i luoghi.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, il sottoscritto CTU 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.



3 RISPOSTE AI QUESITI

- 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”.*

Dalla visita di sopralluogo è emerso che il bene pignorato ubicato in via Valenti consiste in una casa terrana per civile abitazione edificata su due piani fuori terra (**foto 2**). L’immobile si presenta in ottimo stato manutentivo sebbene difforme rispetto a quanto regolarmente edificato prima del 1942 e a quanto riportato sulla relativa planimetria catastale. Dal punto di vista strutturale, è costituito da una struttura portante in muratura tipica dell’epoca di costruzione al piano terra e, da struttura in cemento armato e solaio di copertura inclinato in legno lamellare al piano primo. Relativamente alle difformità appena accennate, le stesse possono essere così riassunte:

- realizzazione di un unico vano cucina-soggiorno al piano terra (**foto 4**);
- chiusura del cortile interno in cui risultano adesso ubicati un bagno, un piccolo ripostiglio e una scala di collegamento col piano superiore (**foto 5**);
- realizzazione del piano primo in cui sono presenti un corridoio, un bagno, una cameretta e una camera da letto con balcone sulla via Valenti (**foto 9**);
- collegamento al piano primo, tramite una porta nel corridoio sulla parete del lato ovest, con un immobile adiacente di altra proprietà.

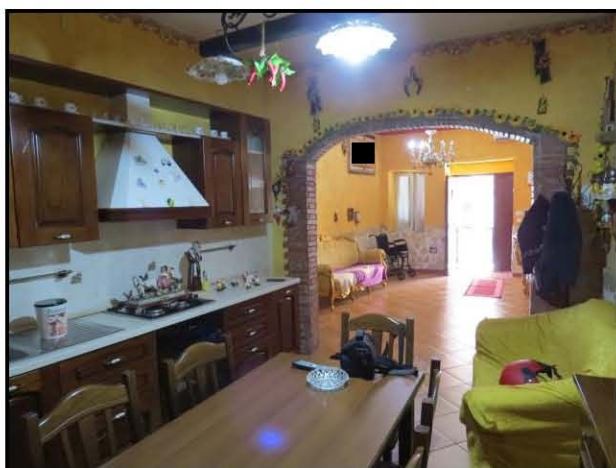


Foto 4 – Cucina-soggiorno al piano terra

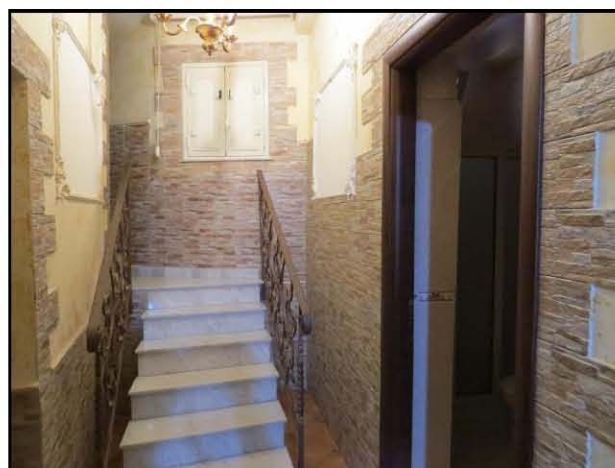


Foto 5 – Scala ricavata nell'ex cortiletto



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it



Foto 9 – Camera da letto matrimoniale



Foto 23 – Collegamento con la proprietà attigua

L'immobile sito al civico 18 della via Mongiovi (**foto 15**) consiste in un monolocale al piano strada parzialmente soppalcato su un bagno e un piccolo ripostiglio. La struttura è in muratura portante e risulta edificato prima del 1942. Anche in questo immobile sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale del 1940 e precisamente:

- realizzazione di un bagno e di un ripostiglio;
- realizzazione di un soppalco (**foto 17**).



Ingresso immobile via Mongiovi 18

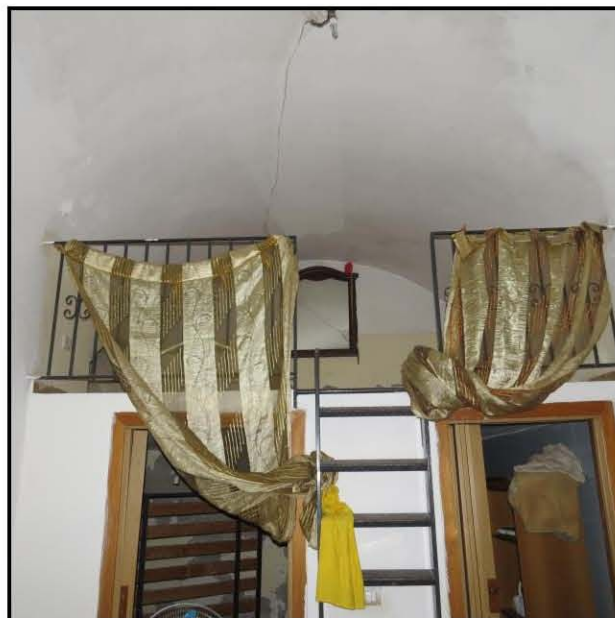


Foto 17 – Soppalco

Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 377/2023 R.G.E.
promossa da Leviticus SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing s.p.a.



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

L'immobile sito al civico 20 della via Mongiovi (**foto 15**) consiste in un monolocale al piano terra edificato ante '42 con struttura portante in muratura. Anche in questo immobile sono state rilevate delle difformità rispetto alla planimetria catastale del 1940 e precisamente:

- tramezzature interne realizzazione di un bagno e di una camera da letto.



Ingresso immobile via Mongiovi 20



Vano ingresso-cucina

Da un accesso agli archivi catastali si è potuto riscontrare che i tre immobili pignorati, e sopra brevemente descritti, risultano catastati al N.C.E.U. del Comune di Catania, ed intestati al sig. [REDACTED] di stato civile celibe in **quota di 1/1** così come di seguito:



Via Valenti n.15

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13396	1	T	A/4	5	45 m ²	€ 79,53

Dall'esame degli atti, dei documenti prodotti e dalla visita di sopralluogo, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con via Valenti;
- **a Sud** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con altra unità immobiliare di proprietà terzi.

Via Mongiovì n.18

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13717	4	T	A/5	8	29 m ²	€ 44,42

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Sud** con proprietà [REDACTED];
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con via Mongiovì.

Via Mongiovì n.20

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13717	5	T	A/5	9	47 m ²	€ 51,65

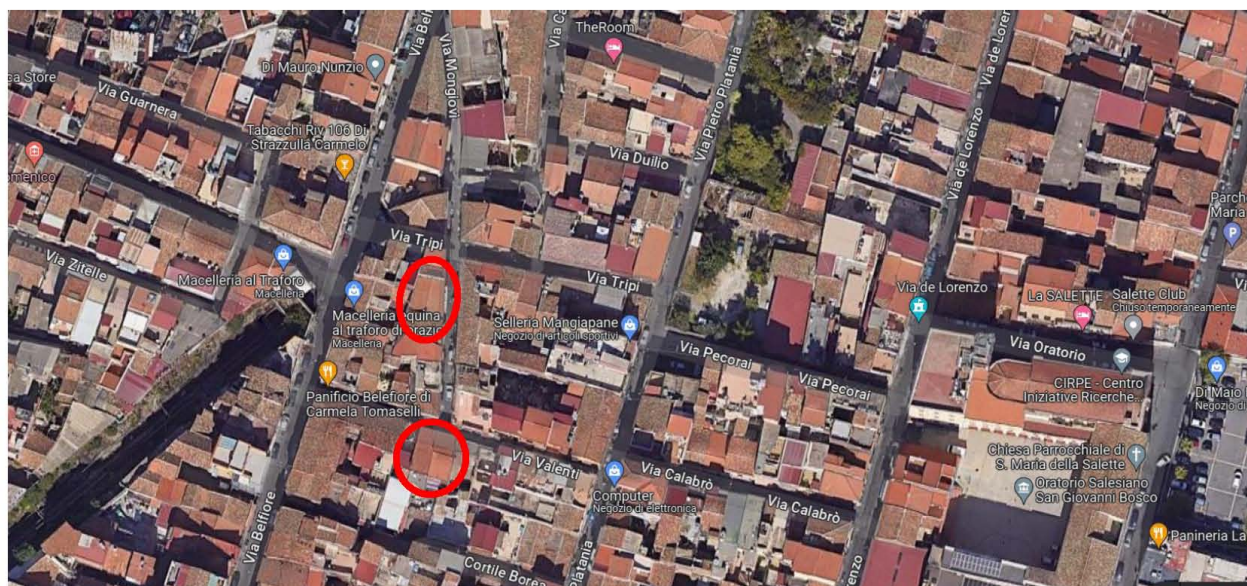
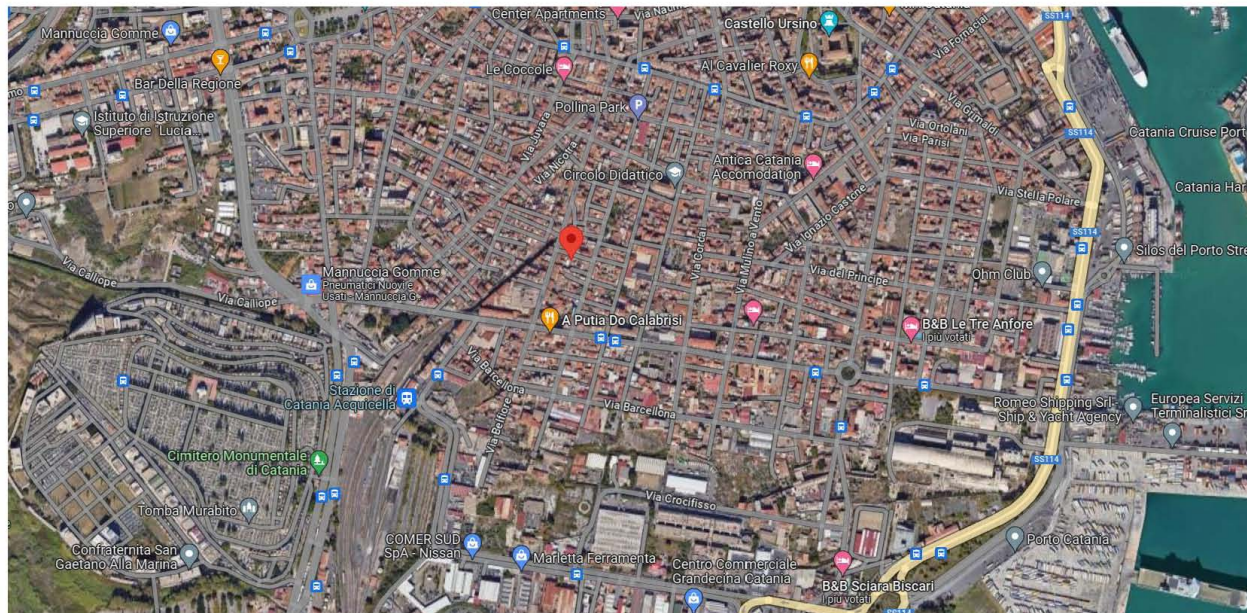
Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con proprietà [REDACTED];
- **a Sud** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con via Mongiovì.



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

Di seguito le immagini satellitari dei beni immobiliari pignorati ottenute tramite ricerca su google maps.



Tribunale di Catania – Sesta Sezione

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n. 377/2023 R.G.E.
promossa da Leviticus SPV s.r.l. e per essa Gardant Liberty Servicing s.p.a.



- 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’esame dell’atto di pignoramento, si è accertata la correttezza dei dati ivi riportati con i relativi dati presenti al Catasto Fabbricati del Comune di Catania; le quote pignorate sono risultate correttamente spettanti al debitore. Anche la relativa nota di trascrizione risulta correttamente compilata con i medesimi dati; pertanto, c’è esatta 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 né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi”.*

Dall’analisi della documentazione in atti, i beni pignorati risultano essere tutti intestati al debitore esecutato, il sig. [REDACTED] di stato civile celibe e in quota di proprietà pari ad 1/1. L’attuale proprietario, su citato, ha ottenuto la proprietà dei beni per effetto di due distinti atti di compravendita regolarmente trascritti.

- 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”.*

Essendo la data di trascrizione del pignoramento il 27/06/2023, di seguito vengono elencate le trascrizioni relativamente solo al ventennio anteriore a tale data.



- La piena proprietà dell'immobile ubicato al civico 15 della via Valenti, è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita del 14/12/2006 in notaio Portale Carmela di Catania n. rep. 37709/5708, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 82109/47679 da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

La quota di 10/30 di piena proprietà è pervenuta a [REDACTED] per atto di compravendita del 14/12/2006 n.rep. 37708/5707 in notaio Portale Carmela di Catania, trascritto il 20/12/2006 ai nn. 82108/47678 da potere di [REDACTED]

nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

- Le piene proprietà dei due immobili situati in via Mongiovi, sono pervenute al sig. Crisafulli, tramite atto di compravendita del 14/11/2005 in notaio Geraci Giuseppa di Catania n. rep. 27938/9896, trascritto il 13/12/2005 ai nn. 80854/42452 da potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

- 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”.*

Lo scrivente ha ritenuto sufficiente la documentazione prodotta da parte creditrice al fine di poter procedere all'accertamento e alla stima dell'immobile pignorato.

- 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”.*

Sui beni pignorati risultano gravare le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare col decreto di trasferimento:



➤ ISCRIZIONE NN. 82110/23508 del 20/12/2006, ipoteca volontaria nascente da atto Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14/12/2006 n. rep. 37710/5709 ai rogiti del notaio Portale Carmela di Catania

- A favore: Banca Popolare di Novara s.p.a. sede Novara cod.fisc. 01848410039 con domicilio ipotecario eletto in via Negroni 12 a Novara
- Contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]
- Capitale: € 45.000,00 su un totale di € 90.000,00 per la durata di 30 anni
- Oggetto: Immobile al Catasto della Città Metropolitana di Catania al foglio 69 particella 13396 subalterno 1

➤ TRASCRIZIONE NN. 31328/23597 del 27/06/2023, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 23/05/2023 n.rep. 4475 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania sede Catania

- A favore: Leviticus SPV s.r.l. sede Roma cod.fisc. 14978561000 (richiedente Studio legale Monterosso via V.E.Orlando 56, Catania)
- Contro: [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] cod.fisc. [REDACTED]

Oggetto: Immobili al N.C.E.U. di Catania al foglio 69, particella 13396 subalterno 1, particella 13717 sub 4 e particella 13717 sub 5

[dati provenienti dal confronto tra le ispezioni ipotecarie e la certificazione notarile del 30/06/2023 in atti]

- 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”.

Di seguito l'identificazione catastale dei beni pignorati censiti al N.C.E.U. del Comune di Catania:



- **Abitazione popolare (A/4) al piano T, foglio 69, particella 13396 subalterno 1.**
- **Abitazione ultrapopolare (A/5) al piano T, foglio 69, particella 13717 sub 4.**
- **Abitazione ultrapopolare (A/5) al piano T, foglio 69, particella 13717 sub 5.**

I soprastanti dati sono rispondenti a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Dopo la visita di sopralluogo e i rilievi metrici, lo scrivente, non ritiene necessario, al momento, un aggiornamento delle planimetrie catastali (in allegato) per una corretta descrizione dei beni. Tali planimetrie andranno aggiornate successivamente alla eventuale regolarizzazione urbanistica degli immobili, a meno di un loro ripristino alle situazioni originarie.

- h) *“Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”.*

Non è stato necessario estrarre il Certificato di Destinazione Urbanistica; gli immobili pignorati, oggetto della presente Relazione Tecnica, ricadono nella ‘zona territoriale omogenea B’ e rientrano nel “Programma Integrato di intervento S. Cristoforo Sud”, come variante all’attuale P.R.G. esistente.

L’ambito di intervento individuato per la realizzazione del Programma Integrato è una parte di città, S. Cristoforo Sud, che si trova al margine meridionale dell’agglomerato storico della città, ed è caratterizzata da condizioni di forte degrado edilizio, sociale ed ambientale, per cui una riqualificazione urbanistica complessiva è possibile soltanto mediante un insieme di interventi sinergici che, integrandosi fra loro, possano esaltare e moltiplicare gli effetti positivi derivanti dai singoli interventi. Il quartiere S. Cristoforo nasce nel secolo scorso come insediamento urbano con caratteristiche “popolari” per accogliere residenze operaie e attività artigianali e produttive diffuse ed integrate alla residenza, per l’assenza in quel periodo storico di concentrazioni industriali.



- 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”.*

La tipologia costruttiva degli immobili pignorati e i materiali utilizzati per la loro realizzazione, così come la quasi totalità degli altri edifici limitrofi, risale ad un periodo certamente anteriore al 1942. Anche le relative planimetrie catastali risultano già presentate nel 1940. Pertanto la realizzazione degli immobili è da considerarsi legittima a prescindere da previgenti regolamenti edilizi e non è necessaria alcun tipo di autorizzazione a costruire. Ciò nonostante, tutti gli immobili pignorati presentano delle difformità rispetto alla planimetria presentata al Catasto Urbano e nessun altro Provvedimento Autorizzatorio risulta essere mai stato rilasciato dal Comune di Catania per le modifiche realizzate. In particolare, nell’immobile di via Valenti è stata edificata una intera sopraelevazione e, nel vecchio cortile presente in planimetria, sono stati realizzati un bagno, un ripostiglio e una scala di collegamento al piano superiore. L’immobile di via Mongiovì 18 risulta oggi parzialmente soppalcato e sotto di esso sono stati realizzati, tramite delle tramezzature, un bagno e un ulteriore vano.

Anche nell’immobile di via Mongiovì 20, che in planimetria risulta essere composto da un unico vano, sono stati ricavati un bagno e una camera da letto tramite dei tramezzi in laterizio.

- 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”.

Gli abusi presenti nell'immobile di via Valenti non risultano in alcun modo sanabili e sarà necessario provvedere al ripristino dei luoghi mediante la demolizione dell'intero piano primo e la realizzazione di un nuovo solaio di copertura; successivamente presentando una C.I.L.A. per le difformità del piano terra già descritte al precedente punto i), e successiva ricatastazione, sarà possibile regolarizzare l'immobile.

Le difformità rilevate negli immobili della via Mongiovi, si potranno sanare tramite presentazione di C.I.L.A. per diversa suddivisione degli ambienti e realizzazione di un bagno. Sarà necessaria anche la presentazione al Catasto Urbano della nuova planimetria che rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

I costi necessari per quanto descritto sono di seguito stimati:

➤ Immobile in via Valenti n.15:

- Demolizione, trasporto a rifiuto e costruzione nuova copertura: € 18.000,00
- Tecnico abilitato per C.I.L.A. e planimetria catastale: € 2.000,00

➤ Immobile in via Mongiovi n.18:

- Tecnico abilitato per C.I.L.A. e planimetria catastale: € 2.000,00

➤ Immobile in via Mongiovi n.20:

- Tecnico abilitato per C.I.L.A. e planimetria catastale: € 2.000,00

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'anno duemilaventitre il giorno 10 del mese di agosto, data dello svolgimento delle operazioni peritali, gli immobili oggetto di pignoramento sono risultati tutti occupati, più precisamente l'immobile di via Valenti dal debitore esecutato e dalla sua famiglia e gli immobili in via Mongiovì entrambi da terzi senza titolo.

- 1) *“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”.*

L'immobile pignorato ubicato al civico 15 della via Valenti a Catania consiste in una casa terrana che si sviluppa su due piani fuoriterza (**foto 2**). Tramite una porta in ferro rivestita in legno si accede al soggiorno direttamente collegato alla cucina (**foto 3**). Proseguendo oltre la cucina si arriva in quello che catastalmente risulta essere un cortiletto ma che, invece, risulta chiuso e vi risultano realizzati un bagno, completo dei relativi servizi, un ripostiglio e una scala di collegamento al piano superiore. Arrivati al piano primo si arriva in un corridoio (**foto 11**) dal quale subito a sinistra si trova un bagno (**foto 8**) e una porta che collega con un immobile adiacente di altra proprietà; proseguendo dritto lungo il corridoio ancora a sinistra è presente una stanza da letto (**foto 12 e 13**) e in fondo si trova la stanza matrimoniale con porta finestra sul balcone (**foto 3**).



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it



Foto 2 – Ingresso e balcone piano primo



Foto 3 – Soggiorno

Lo stato manutentivo dell'immobile è risultato ottimo, la pavimentazione nella cucina-soggiorno è realizzata in mattonelle in cotto e le pareti sono rivestite in pietra per un metro di altezza, le pareti sono tinteggiate in ducotone tamponato e il bagno risulta rivestito con mattonelle ceramiche a parete per 2,20 mt. di altezza da terra. Il piano primo è totalmente pavimentato e completo di zocchetto di rivestimento ceramico, le pareti tinteggiate in tamponato, il bagno completo di tutti i servizi e rivestito in ceramica fino a 2,20 mt. Le porte interne sono in legno e vetro e gli infissi in alluminio di colore bianco.



Foto 8 – Bagno piano primo



Balcone



L'immobile di via Mongiovi n.18 a Catania si presenta in pessime condizioni manutentive e igienico-sanitarie. Sono immediatamente visibili grosse tracce di muffa e umidità a parete e soffitto oltre a risalite d'acqua capillare. La porta d'ingresso è in ferro e vetro (**foto 16**), oltre al vano principale in cui è presente un piccolo cucinino (**foto 18**), nell'immobile risulta presente un soppalco al di sotto del quale insistono un bagno e un ripostiglio. Il tetto è a volta del tipo "a botte"



Foto 16 – Porta d'ingresso



Foto 18 – Cucina

Il bene pignorato situato al civico 20 della via Mongiovi è stato trovato in buono stato manutentivo, anche se presenta evidenti tracce di umidità dovute a risalita capillare su parecchi punti delle pareti perimetrali. L'immobile è totalmente pavimentato in mattonelle ceramiche e zocchetto di rivestimento ceramico. Il vano d'ingresso è destinato a cucina-soggiorno (**foto 20**), il bagno è completo dei servizi necessari e risulta rivestito a parete. La porta d'ingresso è in ferro e vetro e i soffitti a volta.

Gli immobili pignorati ricadono nella zona del Quartiere di San Cristoforo Sud, nei pressi del Cimitero della Città Metropolitana di Catania e nelle immediate vicinanze del Porto Marittimo, della Playa e del centro storico. Il quartiere conserva ancora aree di forte degrado, che si rispecchiano inevitabilmente sul piano sociale, risulta servito dai principali servizi, supermercati, scuole, ospedale, bar, panifici, botteghe di alimentari.



Dal punto di vista commerciale i beni pignorati sono di appetibilità media e sicuramente adatti ad una parte della cittadinanza già radicata nella zona.



Foto 20 – Cucina



Bagno

I confini ed i dati catastali degli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare sono già stati dettagliatamente descritti al punto a) della presente relazione e si riportano anche qui di seguito così come richiesto:

Via Valenti n.15

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13396	1	T	A/4	5	45 m ²	€ 79,53

Dall'esame degli atti, dei documenti prodotti e dalla visita di sopralluogo, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con via Valenti;
- **a Sud** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con altra unità immobiliare di proprietà terzi.



Via Mongiovì n.18

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13717	4	T	A/5	8	29 m ²	€ 44,42

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Sud** con proprietà [REDACTED];
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con via Mongiovì.

Via Mongiovì n.20

Foglio	Particella	Sub	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
69	13717	5	T	A/5	9	47 m ²	€ 51,65

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, il bene risulta confinare:

- **a Nord** con proprietà [REDACTED]
- **a Sud** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Ovest** con altra unità immobiliare di proprietà terzi;
- **a Est** con via Mongiovì.

Di seguito le **superfici commerciali** che verranno considerate nella stima immobiliare

- **Superficie Commerciale via Valenti n.15 = 99,00 mq**
- **Superficie Commerciale via Mongiovì n.18 = 32,00 mq**
- **Superficie Commerciale via Mongiovì n.20 = 52,00 mq**



- 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**”.*

La valutazione dei beni viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i relativi valori ottenuti:

- Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati ottenuti facendo riferimento al valore di mercato di immobili analoghi a quello in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (abitazioni di tipo economico); si è altresì tenuto conto delle valutazioni pubblicate dalla “Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia del Territorio” del 1° Semestre 2023 relativamente agli immobili ubicati in zona residenziale B8 del Comune di Catania (in allegato). Il relativo valore, indicato per abitazioni di tipo economico in normale stato di conservazione, oscilla da un minimo di 700,00 €/mq ad un massimo di 1.050,00 €/mq; mentre oscilla da un minimo di 450,00 €/mq ad un massimo di 670 €/mq per immobili in stato di conservazione scadente. In relazione alle condizioni in cui sono stati trovati i tre immobili pignorati e all’andamento dei prezzi di mercato, lo scrivente ha deciso di considerare i seguenti valori:

- per l’immobile in via Valenti un valore pari a **900,00 €/mq**;
- per l’immobile in via Mongiovi n.18 un valore pari a **650,00 €/mq**;
- per l’immobile in via Mongiovi n.20 un valore pari a **750,00 €/mq**;

Tali valori vengono corretti considerando alcuni coefficienti propri degli immobili che tengano conto di condizioni generali, ubicazione e rifiniture; in definitiva si ottiene:



➤ Immobile via Valenti

Sup. utile (mq)
99,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
99,00	€ 950,00	€ 94.050,00

B) Coeff. di merito:

C1= Coefficiente di manutenzione	1,05	ottima
C2= Coefficiente di vetustà	0,80	più di 40 anni
C3= Coefficiente di finestrature	1,00	doppi vetri
C3= Coefficiente di parcheggio comune	1,00	assente
C4= Coefficiente di esposizione	0,95	strada pubblica

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 =$ 0,7980

Arrotondato a 0,80

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 75.240,00

➤ Immobile via Mongiovi 18

Sup. utile (mq)
32,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
32,00	€ 650,00	€ 20.800,00

B) Coeff. di merito:

C1= Coefficiente di manutenzione	0,95	scadente
C2= Coefficiente di vetustà	0,80	più di 40 anni
C3= Coefficiente di finestrature	0,98	vetro singolo
C3= Coefficiente di parcheggio comune	1,00	assente
C4= Coefficiente di esposizione	0,95	strada pubblica

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 =$ 0,7076

Arrotondato a 0,71

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 14.768,00



➤ Immobile via Mongiovì 20

Sup. utile (mq)
52,00

A) Superficie totale x €/mq =

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
52,00	€ 750,00	€ 39.000,00

B) Coeff. di merito:

C1= Coefficiente di manutenzione	1,00	normale
C2= Coefficiente di vetustà	0,80	più di 40 anni
C3= Coefficiente di finestrature	0,98	vetro singolo
C3= Coefficiente di parcheggio comune	1,00	assente
C4= Coefficiente di esposizione	0,95	strada pubblica

Coeff. di merito finale: $C1 \times C2 \times C3 =$ 0,7448

Arrotondato a **0,74**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 28.860,00

- Stima a reddito

Da una consultazione delle pubblicazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relative al 1° semestre 2023 si sono considerati i seguenti valori di locazione:

- per l'immobile in via Valenti **3,6 €/mq** di superficie lorda commerciale al mese;
- per l'immobile in via Mongiovì n.18 **2,4 €/mq** di superficie lorda commerciale al mese;
- per l'immobile in via Mongiovì n.20 **3,4 €/mq** di superficie lorda commerciale al mese.



➤ Immobile via Valenti

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 360,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.320,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 15% di 1)	€ 648,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 3.672,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 91.800,00

➤ Immobile via Mongiovi n.18

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 100,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.200,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 15% di 1)	€ 180,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 1.020,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 25.500,00

➤ Immobile via Mongiovi n.20

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 180,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 2.160,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 15% di 1)	€ 324,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 1.836,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

si ottiene il valore cercato

€ 45.900,00



Il più probabile valore di mercato dei tre beni immobiliari si ritiene congruo determinarlo mediando aritmeticamente i valori ottenuti con i due differenti metodi di stima, e saranno, pertanto, pari a:

- **Immobile via Valenti:** $(75.240,00 \text{ €} + 91.800,00 \text{ €}) / 2 = 83.520,00 \text{ €}$

detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile stimate al punto j): $83.520,00 \text{ €} - 20.000,00 \text{ €} = 63.520,00 \text{ €}$

Inoltre, considerando una riduzione pari al 15% del valore di stima ottenuto per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene:

$63.520,00 \text{ €} - 15\% = 53.992,00 \text{ €}$ arrotondato a:

VALORE DI STIMA FINALE IMMOBILE IN VIA VALENTI n.15:

Euro 54.000,00

- **Immobile via Mongiovì n.18:** $(14.768,00 \text{ €} + 25.500,00 \text{ €}) / 2 = 20.134,00 \text{ €}$

detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile stimate al punto j): $20.134,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 18.134,00 \text{ €}$

Inoltre, considerando una riduzione pari al 15% del valore di stima ottenuto per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene:

$18.134,00 \text{ €} - 15\% = 15.414,00 \text{ €}$ arrotondato a:

VALORE DI STIMA FINALE IMMOBILE IN VIA MONGIOVI' n.18:

Euro 16.000,00

- **Immobile via Mongiovì n.20:** $(28.860,00 \text{ €} + 45.900,00 \text{ €}) / 2 = 37.380,00 \text{ €}$

detraendo le spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile stimate al punto j): $37.380,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} = 35.380,00 \text{ €}$

Inoltre, considerando una riduzione pari al 15% del valore di stima ottenuto per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si ottiene:

$35.380,00 \text{ €} - 15\% = 30.073,00 \text{ €}$ arrotondato a:

VALORE DI STIMA FINALE IMMOBILE IN VIA MONGIOVI' n.20:

Euro 30.000,00



- 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”.*

Essendo i tre beni pignorati totalmente indipendenti tra loro, si consiglia la vendita in **un tre lotti** separati che possono così riassumersi:

LOTTO 1: Abitazione di tipo economico (ctg.A/4) sita nel Comune di Catania, Via Valenti n.15, piano T-1°, al Catasto Fabbricati foglio 69 particella 13396 sub 1, estesa per 99 mq di superficie commerciale.

LOTTO 2: Abitazione di tipo economico (ctg.A/5) sita nel Comune di Catania, Via Mongiovì n.18, piano T, al Catasto Fabbricati foglio 69 particella 13717 sub 4, estesa per 32 mq di superficie commerciale.

LOTTO 3: Abitazione di tipo economico (ctg.A/5) sita nel Comune di Catania, Via Mongiovì n.20, piano T, al Catasto Fabbricati foglio 69 particella 13717 sub 5, estesa per 52 mq di superficie commerciale.

- 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”.*

Tra gli allegati sono presenti una dettagliata documentazione fotografica degli immobili pignorati e le relative planimetrie e mappa catastale.

- 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”.*

Non trattasi di beni indivisi, infatti, essi risultano essere di esclusiva e piena proprietà in quota di 1/1 del debitore esecutato sig. [REDACTED] di stato civile celibe.



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. 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 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”.

I beni risultano pignorati per intero e non in quota, quindi, non è stato necessario predisporre alcun progetto di divisione.



Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi
Via Faraci 92/B-C - 95126 Catania
☎ 380.7060816
✉ fabiobonaccorsi@legalmail.it

4 CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita degli immobili oggetto della presente esecuzione.

Lo scrivente C.T.U. Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 32 pagine e n. 14 allegati, di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato e, ringraziando per la fiducia accordata, rimane a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento.

San Gregorio di Catania, 20/11/2023

Il C.T.U.

Ing. Alfio Fabio Bonaccorsi



Sono di seguito allegati:

- *Visura storica catastale Lotto 1*
- *Planimetria catastale Lotto 1*
- *Visura storica catastale Lotto 2*
- *Planimetria catastale Lotto 2*
- *Visura storica catastale Lotto 3*
- *Planimetria catastale Lotto 3*
- *Estratto di mappa catastale in scala 1:2000*
- *Convocazione di sopralluogo*
- *Ricevuta di avvenuta consegna avviso di convocazione a parte creditrice*
- *Ricevute di avvenuta consegna avviso di convocazione a parte esecutata*
- *Verbale di sopralluogo del 10/08/2023*
- *Verbale di accesso ai luoghi del custode giudiziario nominato Avv. Andrea Minneci*
- *Banca dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia del Territorio*
- *Documentazione fotografica*

