

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
6<sup>a</sup> sezione  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°1/2021  
Promossa da Creditore Procedente  
nei confronti di Debitore Esecutato

---

---

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
6<sup>a</sup> sezione  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°1/2021

**GIUDICE**  
**Dott.ssa Cristiana Delfa**

PARTI IN CAUSA:

PARTE RICORRENTE (creditore)

⇒ Creditore Procedente

CONTROPARTE (debitore)

⇒ Debitore Esecutato

---

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania  
ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E  
E-mail: [ing\\_simonalongo@gmail.com](mailto:ing_simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



## INDICE ANALITICO DETTAGLIATO

<b>Indice</b>	pag.	01
<b>1. Scheda sintetica riepilogativa della perizia tecnica</b>	pag.	02
<b>2. Premessa</b>	pag.	09
<b>3. <i>Quesiti al mandato</i></b>	pag.	10
<b>4. <i>Svolgimento delle operazioni peritali</i></b>	pag.	15
<b>5. <i>Risposte ai quesiti del Mandato</i></b>	pag.	16
R.1 Determinazione superficie commerciale	pag.	35
S.1 Metodo di stima e valutazione	pag.	37
❖ <b>Valore di stima</b>	pag.	43
S.2 Applicazione Dei Fattori di Riduzione Del Valore Di Mercato	pag.	44
<b>6. <i>Considerazioni finali</i></b>	pag.	46
<b><i>Elenco Allegati</i></b>		

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico:** Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

## 1. SCHEDA SINTETICA RIEPILOGATIVA DELLA PERIZIA TECNICA

### PROC. 1/2021 R.G.ES

La presente scheda sintetica riepilogativa è stata redatta al fine di poter consentire la facile ed immediata consultazione della perizia tecnica. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera perizia, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera <b>Q</b> RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera <b>R</b>	Indice Relazione
a)	<p><b>Q – Identifichi esattamente i beni pignorati</b></p> <p><b>R – Il bene pignorato consiste in un intero edificio posto nel centro storico di Paternò (CT), tre elevazioni fuori terra, via Collegio n. 41 – 43 – 45 – 47 e via S.S. Salvatore n. 78 – 80 – 82 e censito al NCEU del Comune di Paternò al foglio 60, particella 4752, sub. da 1 a 9 (Allegato C.1, C.2 e C.3), piano terra, primo e secondo, intestate al debitore esecutato per la proprietà di 1/1.</b></p> <p><b><u>Dati Catastali</u></b> (Allegati da C.1, a C.3): <b>Fabbricato foglio 60, particella 4752:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>sub.1</b> categ. A/4 (A. popolare), classe 3, cons. 2 vani, sup. cat. Tot. mq. 52, tot. escluse aree scoperte mq. 52, R.C. Euro 70,24;</li><li>- <b>sub.2</b> categ. A/4 (A. popolare), classe 2, cons. 3,5 vani, sup. cat. Tot. mq. 77, tot. escluse aree scoperte mq. 77, R.C. Euro 104,84;</li><li>- <b>sub.3</b> categ. A/5 (A. ultrapopolare), classe 3, cons. 3 vani, sup. cat. Tot. mq. 70, tot. escluse aree scoperte mq. 70, R.C. Euro 102,26;</li><li>- <b>sub.4</b> categ. A/5 (A. ultrapopolare), classe 3, cons. 1,5 vani, sup. cat. Tot. mq. 23, tot. escluse aree scoperte mq. 23, R.C. Euro 51,13;</li><li>- <b>sub.5</b> categ. A/2 (A. civile), classe 2, cons. 11,5 vani, sup. cat. Tot. mq. 303, tot. escluse aree scoperte mq. 303, R.C. Euro 712,71;</li><li>- <b>sub.6</b> categ. A/5 (A. ultrapopolare), classe 2, cons. 2 vani, sup. cat. Tot. mq. 45, tot. escluse aree scoperte mq. 45, R.C. Euro 57,84;</li><li>- <b>sub.7</b> categ. A/4 (A. popolare), classe 2, cons. 10 vani, sup. cat. Tot. mq. 249, tot. escluse aree scoperte mq. 226, R.C. Euro 299,55;</li><li>- <b>sub.8</b> categ. A/3 (A. economico), classe 2, cons. 4 vani, sup. cat. Tot. mq. 105, tot. escluse aree scoperte mq. 99, R.C. Euro 177,66;</li><li>- <b>sub.9</b> categ. A/2 (A. civile), classe 3, cons. 6,5 vani, sup. cat. Tot. mq. 133, tot. escluse aree scoperte mq. 126, R.C. Euro 469,98;</li></ul> <p><b><u>Confini:</u></b> Il bene pignorato confina nell'insieme a Sud-Est con la via Agnese e altra ditta, a Sud-Ovest con la via S.S. Salvatore, a Nord-Est con la via Collegio e a Sud-Ovest con la Chiesa Parrocchiale del S.S. Salvatore e altre ditte.</p> <p><b><u>Conformità dei dati:</u></b> Le difformità riscontrate riguardano a livello catastale, le planimetrie che sono approssimative e che non rispecchiano lo stato dei luoghi; Nell'immobile è stata realizzata una sopraelevazione al piano secondo e in parte al piano primo, e poi risulta realizzata una struttura adibita a palestra di</p>	Pag.16

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



	cui non si hanno riferimenti catastali. La conformità urbanistica verrà descritta nei quesiti successivi. Inoltre vi è il corpo di fabbrica al NCEU al foglio 60, part. 4752, sub. 6, distrutto, per quanto riferito, dai bombardamenti del '43.	
b)	<b>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</b> R – Dagli atti del fascicolo si riscontra la perfetta individuazione dei beni pignorati;	Pag.18
c)	<b>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</b> R – L'immobile oggetto di procedura è bene personale per intero del debitore esecutato.	Pag.19
d)	<b>Q – Accerti l'esatta provenienza del bene</b> R – Il bene immobile è pervenuto al debitore esecutato, giusta devoluzione dall'Asilo Infantile Impallomeni S. Giuseppe in Paternò in virtù di atto amministrativo del giorno 28 maggio 1987, rep. n. 101, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 05/03/2003 ai n.ri 9056/6844 (Allegato E.4). Sul bene immobile oggetto di pignoramento, oltre alle formalità già iscritte, per quanto si evince dalla relazione notarile non risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento altre formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.	Pag.19
e)	<b>Q – Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta</b> R – Documentazione completa per rispondere ai quesiti del mandato.	Pag.20
f)	<b>Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</b> R – dalla visura aggiornata al 20/01/2022 del sub.1 preso come campione per verifica (Allegato E.1) e nella relazione notarile (Allegato E.3), in sintesi risulta:  <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Iscrizione di <b>Ipoteca Volontaria</b> in data 08/02/2005 ai nn. 9404/3235, a favore del Creditore Procedente contro il Debitore Esecutato;</li> <li>2. Iscrizione di <b>Ipoteca Legale</b> in data 28/11/2007 ai nn. 78521/20793 a favore di ██████████ contro il Debitore Esecutato;</li> <li>3. Trascrizione di <b>Verbale di Pignoramento Immobili</b> del 28/12/2020, ai nn.51410/34561nascente da atto giudiziario rep.131 del 30/11/2020, a favore di Creditore Procedente contro Debitore Esecutato per: <i>Unità Immobiliari oggetto di procedura;</i></li> </ol> Tali formalità dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento.	Pag.20
g)	<b>Q – provveda alla identificazione catastale dell'immobile</b> R – immobile identificato catastalmente come da lettera a). rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con quelle catastali. Come descritto nei quesiti a) e i) dovrà procedersi, dopo il trasferimento del bene, ad un aggiornamento degli atti catastali mediante procedura DOCFA e PREGEO. Edificio reso identificabile grazie ai rilievi eseguiti e alla ricostruzione grafica effettuata.	Pag.21
h)	<b>Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene</b> R – Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato A), che si invita a consultare, l'area ove insiste l'immobile – fg. 60 particella 4752 ricade:	Pag.22

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zona “A - Centro Storico”, in area destinata a “Cq” (interesse comune art. 51 N.T.A.);</li><li>▪ “Edifici Significativi” – (Art. 66 N.T.A.) e in minor parte sia come “Edifici Consolidati” – (Art. 67 N.T.A.) che “Edifici Trasformabili” – (Art. 68 N.T.A.);</li><li>▪ Particella 4752 del foglio 60 ricade anche nel Vincolo Paesaggistico.</li></ul> <p>Per giuste definizioni e approfondimenti consultare il C.D.U. allegato.</p>	
	<p><b>Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica</b></p> <p>R – Per il fabbricato oggetto di pignoramento, dagli accertamenti fatti, e dalla ricostruzione storica effettuata sinteticamente si può dire che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– la struttura principale a due elevazioni fuori terra, conosciuta anche come ex collegio, risale all'incirca al 1880;</li><li>– l'edificio, nel corso del tempo ha subito diverse modifiche, con aggiunte e modifiche nell'apparato costruttivo iniziale e variazioni volumetriche importanti;</li><li>– è stato realizzato un altro corpo anch'esso a due elevazioni fuori terra, adibito a palestra;</li><li>– è stata realizzata una sopraelevazione del terzo piano fuori terra;</li><li>– porzione del fabbricato, identificato con il sub. 6, che da quanto si è appreso è stato distrutto durante la seconda guerra mondiale.</li></ul> <p>L'edificio nel corso del tempo è stato sottoposto a diverse destinazioni urbanistiche pur nascendo come categoria residenziale. Infatti la struttura venne utilizzata come collegio per gli orfani, come sede per attività pastorali della chiesa del SS Salvatore, come sede dell'associazione scout e come sede della Misericordia, quindi con finalità di uso pubblico.</p> <p>Per la sopraelevazione del terzo piano fuori terra è stato fornito un progetto e un Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori il 05/05/1962, prat. 5103 dal Comune di Paternò (Allegato D.2). Tale piano fu realizzato sovrapponendo alle pareti murarie sottostanti una struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni forati di laterizio.</p> <p>Sempre riconducibile a questi anni è la realizzazione di un corpo di fabbrica posto a sud, adibito a palestra, posto in aderenza all'edificio originario e creato come prosecuzione di quest'ultimo. Inoltre nell'immobile sono state create delle partizioni interne al primo piano, la chiusura di diverse aperture murarie, per separare tra loro le varie stanze e la chiusura di alcuni balconi con opere murarie.</p> <p>Per il progetto di sopraelevazione è stato rilasciato un Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori da parte del Comune di Paternò in data 04/05/1962, e la realizzazione della sopraelevazione ricadeva in parte, su un piano terra e un piano primo che a loro volta presentano delle sopraelevazioni successive al progetto originale, e in parte su un corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra adibito a palestra di cui il Comune non ha fornito alcun progetto o titolo autorizzativo.</p> <p>Quindi in definitiva per l'immobile in questione oltre al progetto di sopraelevazione approvato, non è stato trovato nessun altro documento attestante l'esecuzione dei lavori effettuati per realizzare il blocco palestra e le altre sopraelevazioni nei piani terra e primo. Considerato che vi è un progetto</p>	

i)

Pag.23

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapcc.eu](mailto:simona.longo@inapcc.eu)

	<p>di sopraelevazione di un secondo piano ricadente sui due piani sottostanti e sul corpo di fabbrica palestra si può ipotizzare, ma non si ha certezza, che per tali realizzazioni siano stati rilasciati degli atti, altrimenti non si spiegherebbe come sia stato rilasciato un Nulla Osta su immobili non regolari dal punto di vista urbanistico, in quanto il rilascio di un titolo autorizzativo è propedeutico alla regolarità urbanistica della struttura.</p> <p>Considerato che la struttura originaria è stata costruita alla fine dell'800, e pertanto ante '42, cioè prima dell'obbligo di preventivo titolo edilizio introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), si può considerare legittima, mentre tutte le edificazioni effettuate successivamente essendoci un progetto di sopraelevazione del secondo piano che va a ricadere su altre edificazioni di cui il Comune, in base alle comunicazioni date, non possiede nessuna documentazione in relazione all'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. n.380/01, si può "presumibilmente" ritenere legittimo.</p> <p>L'edificio allo stato attuale si trova in uno stato di profondo abbandono, con il secondo piano rimasto incompiuto, in quanto la sopraelevazione non è mai stata ultimata e sottoposta agli agenti atmosferici e all'usura del tempo, e quindi manifesta problemi strutturali riguardanti lo sfondellamento delle pignatte dei solai, e cedimenti delle tamponature. Tale struttura necessita di un intervento di adeguamento antisismico e consolidamento strutturale, previo deposito del progetto e/o rilascio di autorizzazione da parte del Genio Civile.</p> <p>L'edificio, presenta delle planimetrie catastali risalenti al 1940, planimetrie frammentarie e approssimative. Lo scrivente CTU, ha effettuato il rilievo di tutto l'edificio e ricostruito graficamente le planimetrie del fabbricato per rendere identificabile l'immobile. Ancora, come accennato nel certificato di destinazione urbanistica l'immobile ricade in zona A – Centro Storico, per il quale nelle Norme di Attuazione al Titolo V "Modalità d'intervento nel centro urbano" e nella tav. 9 "modalità degli interventi progettuali" del P.R.G. vengono individuate le differenti classi di edificio e le modalità d'intervento possibili a seconda della classe considerata (Allegato D.5).</p> <p>Considerato tutto ciò, viene rimandato l'aggiornamento catastale al postvendita dell'immobile.</p> <p>Le spese per pratiche urbanistiche e catastali sono pari a: <b>€ 33.000,00 circa</b></p> <p>che verrà detratta dal valore di stima dell'immobile, salvo effettivi costi e spese.</p>	
j)	<p><b>Q – In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa....</b></p> <p>R – Si veda il quesito j)</p>	Pag.28
k)	<p><b>Q – verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare...</b></p> <p>R – Si veda il quesito j)</p>	Pag.29
l)	<p><b>Q – in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione.....</b></p> <p>R – Si veda il quesito j)</p>	Pag.29

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



	<b>Q – Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente</b>	
m)	<b>R –</b> Nel C.D.U. (Allegato A), la particella 4752 del foglio 60 nel P.R.G. ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, Z.T.O. in Zona "A - Centro Storico e sulla tavola n. 9 del P.R.G. Vigente, gli edifici che insistono all'interno della medesima sono classificati, in maggior parte come "Edifici Significativi" – (Art. 66 N.T.A.) e in minor parte sia come "Edifici Consolidati" – (Art. 67 N.T.A.) che "Edifici Trasformabili" – (Art. 68 N.T.A.). Inoltre il bene è soggetto a vincolo paesaggistico Legge 29/06/1939 n.1497 così come sostituita dal T.U. approvato con D.Lvo 22/01/2004 n.42. Non si hanno informazioni oltre quelli risultanti dalla documentazione agli atti.	Pag.29
	<b>Q – verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale</b>	
n)	<b>R –</b> Trattandosi di unico fabbricato, che si trova in stato di abbandono non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale. Non si hanno informazioni su formalità, vincoli e oneri oltre quelli risultanti dalla documentazione agli atti.	Pag.30
	<b>Q – verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione .....</b>	
o)	<b>R –</b> Da quanto riscontrato nella relazione notarile (Allegato E.3) l'immobile è franco da canoni, censi o altri oneri reali da crediti privilegiati, al di là del debito oggetto della presente procedura, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza.	Pag.30
	<b>Q – accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, di eventuali spese straordinarie</b>	
p)	<b>R –</b> Fabbricato in stato di abbandono, non vi sono spese di tipo condominiale.	Pag.30
	<b>Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi</b>	
q)	<b>R –</b> Alla data delle operazioni penali l'immobile in esame risulta abbandonato e in stato di degrado.	Pag.31
	<b>Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita</b>	
r)	<b>R –</b> Nel precedente quesito a) sono state già specificate, anche dal punto di vista catastale, le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in argomento. Il cespite immobiliare è posto nel centro storico del Comune di Paternò (CT), Via Collegio angolo con la via SS Salvatore. Paternò è un centro urbano di medio-piccole dimensioni situato nell'entroterra etneo, nell'estrema parte occidentale del territorio della Città metropolitana di Catania, al confine con il Libero consorzio comunale di Enna. Confina a nord con Biancavilla, Santa Maria di Licodia e Ragalna, a ovest con Centuripe, in provincia di Enna, a est con Belpasso, a sud con Castel di Iudica e Ramacca, appartenenti al distretto del Calatino. Il territorio di Paternò è situato alle pendici sudoccidentali dell'Etna e in buona parte ricade nel bacino idrografico del fiume Simeto. I terreni utilizzati per le coltivazioni soprattutto di agrumi.	Pag.31

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



Sono presenti diverse scuole dell'infanzia, scuole di istruzione di primaria, scuole di istruzione secondaria di primo grado, e scuole di istruzione secondaria di secondo grado

Alla cittadina ci si arriva da due strade importanti: Strada statale 121 Catanese e Strada statale 284 Occidentale Etnea, e dalla Ferrovia Circumetnea.

Il cespite immobiliare in questione è ubicato in una zona centrale del paese tra le principali Via V. Emanuele e Via E. Bellia.

L'edificio, noto anche come ex collegio, fu costruito intorno al 1880 su progetto dell'architetto Sebastiano Impallomeni (1832-1910). L'edificio fu inizialmente donato alla vicina chiesa del SS. Salvatore, e la struttura venne utilizzata come collegio per gli orfani dandovi il nome di Collegio (o asilo) San Giuseppe. Poi passò nel corso degli anni ad essere usata per diversi scopi tra cui l'attività pastorale e sede di diverse associazioni.

L'edificio, si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni, senza acqua e senza luce. Si articola su tre piani di cui due, piano terra e piano primo, risalenti alla fine dell'800 e il piano secondo, rimasto in fase di costruzione, risalente ai primi anni '60. Poi vi è una struttura su due piani, comunicante con la struttura principale, realizzata presumibilmente sempre negli anni '60 o giù di lì. Vi sono anche degli ammezzati. Al piano terra si hanno 4 cortili.

E' composto sui vari piani da diversi vani tutti comunicanti tra loro, dove in alcuni ambienti sono state murate delle porte per dividere gli ambienti e anche delle porte. Inoltre, vi è un ingresso secondario sulla Via SS Salvatore, che porta ad un piano primo e secondo non comunicanti con la parte principale dell'edificio, ma che si affacciano sul cortile interno. Sempre sulla Via SS Salvatore vi è un ingresso che porta ad un piccolo cortile, dal quale si accede a degli ambienti posti al piano terra. Per maggiore chiarezza consultare le planimetrie e le foto (Allegato D.6 e Allegato fotografico).

Il fabbricato si presenta come un edificio in muratura tipico dei centri storici dei paesi etnei, a parte la sopraelevazione realizzata con tamponature in laterizi forati e copertura piana.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in pessime condizioni e in totale stato di abbandono.

I vari piani sono tutti comunicanti tra loro attraverso le scale.

Gli ambienti, ai vari piani, presentano porte in legno, mentre gli infissi sono promiscui: da infissi e porte esterne in legno con scuri ad infissi in ferro. Alcuni infissi presentano anche delle grate in ferro di protezione. Diversi infissi sono stati murati, presumibilmente per motivi di sicurezza.

Le pareti sono intonacate con vecchi intonaci che a causa della pessima manutenzione, hanno perso la loro funzione.

Nell'edificio sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Tali impianti sono ormai obsoleti e non possono essere adeguati. Essi necessitano di un rifacimento generale. Altezza interna variabile da piano a piano e da ambiente ad ambiente. La struttura portante dell'edificio principale è in muratura, mentre quella della struttura più recente è in cemento armato con il solaio a struttura mista in latero - cemento.

**Superficie utile intero fabbricato= 1616,20 mq circa**

**Superficie cortili= 613,50 mq circa**

**Superficie androne= 88,00 mq circa**

**Simona Longo**

*ingegnere*

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

	<p><b>Superficie loggia p.1= 22,90 mq circa</b> <b>Superficie terrazza p.1= 11,45 mq circa</b></p> <p><b>Superficie Commerciale Fabbricato = 2.126,00 mq circa</b></p>	
s)	<p><b>Q – determini il valore di mercato ciascun immobile</b></p> <p><b>R – Il presunto prezzo a giudizio di stima per l'unità immobiliare, determinato con metodi di stima canonici (comparazione e analitico per capitalizzazione del reddito), è di:</b></p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>€ 1.467.000,00</b></p> </div> <p><b><u>APPLICAZIONE DELLE RIDUZIONI AL VALORE DI MERCATO</u></b></p> <p><b>a) € 31.000,00 circa per pratiche urbanistiche e catastali;</b> <b>b) € 513.450,00 circa per consolidamento strutturale;</b> <b>c) Inoltre, si applica una riduzione in misura del 15% del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:</b></p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>€ 1.467.000,00x 15% = € 220.050,00</b></p> </div> <p><b>Il Valore derivante dal giudizio di stima, decurtato da tutte le riduzioni applicate, è pari a:</b></p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>€ 1.467.000,00 - € 764.500,00= € 702.500,00</b></p> </div> <p><b>arrotondato:</b></p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <p><b>€ 703.000,00</b></p> </div>	Pag.37
t)	<p><b>Q – tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzie.....</b></p> <p><b>R – La decurtazione è già stata applicata nel quesito s);</b></p>	Pag.45
u)	<p><b>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</b></p> <p><b>R – la vendita deve procedere in un unico lotto, in quanto, l'edificio deve essere sottoposto, per la sua interezza, a interventi di adeguamento antisismico e consolidamento strutturale.</b></p>	Pag.45
v)	<p><b>Q – allegli idonea documentazione fotografica</b></p> <p><b>R – La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato fotografico.</b></p>	Pag.45
w)	<p><b>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</b></p> <p><b>R – Il caso non ricorre per l'unità immobiliare in argomento.</b></p>	Pag.45
x)	<p><b>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</b></p> <p><b>R – Nel caso in questione il bene è unico.</b></p>	Pag.45

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



## 2. PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Simona Longo - iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania e all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania è stata nominata esperto stimatore dalla Dott.ssa Floriana Gallucci, Signor Giudice della 6<sup>a</sup> sezione del Tribunale di Catania, nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2021 promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

La scrivente, in data 24/12/2021 accettava l'incarico trasmettendo, tramite PEC, l'atto di giuramento e la dichiarazione di accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale del modulo ALL. 2.

Pertanto, si procedeva a prendere atto dei quesiti da a) a x), delle Raccomandazioni Generali per l'attività di esperto MOD.4/REV, nonché si acquisiva ed analizzava la documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico.

Dall'atto di pignoramento (Allegato E.5), notificato alla parte esecutata, si apprendeva che su richiesta della signora [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] del Foro di Catania, veniva sottoposto a esecuzione forzata il diritto di piena proprietà delle seguenti unità immobili di seguito descritte e identificate:

- **Comune censuario e amministrativo di Paternò (CT) censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò, foglio 60, particella 4752, e precisamente:**
  - **Sub.1 cat. A/4, vani 2, Via Santissimo Salvatore n. 66, P.T. abitazione di tipo popolare;**
  - **Sub.2 cat. A/4, vani 3,5, Via Santissimo Salvatore n. 68, P.T. abitazione di tipo popolare;**
  - **Sub. 8 cat. A/3, vani 4, Via Santissimo Salvatore n. 70, P.1 abitazione di tipo economico;**
  - **Sub. 9 cat. A/2, vani 6,2, Via Santissimo Salvatore n. 64 e 70, P.T e 1. abitazione di tipo civile;**
  - **Sub.3 cat. A/5, vani 3, Via Collegio n.69, P.T abitazione di tipo ultrapopolare;**
  - **Sub.4 cat. A/2, vani 1,5, Via Collegio n. 67, P.T abitazione di tipo civile;**

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



- **Sub.5 cat. A/2, vani 11,5, Via Collegio n. 65, P.T e 1 abitazione di tipo civile;**
- **Sub.6 cat. A/5, vani 2, Via Collegio n. 59, P.T abitazione di tipo ultrapolare;**
- **Sub.7 cat. A/4, vani 10, Via Collegio n. 49, 57 e 61, P.T. abitazione di tipo popolare;**

### 3. QUESITI AL MANDATO

- **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;
- **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;
- **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;
- **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;
- **Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- **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;
- **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;
- **Indichi, previa acquisizione o aggiornamento** del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- **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;
- In caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità si sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di 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;

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255**  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



- **Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;
- In caso di immobili abusivi, ove **P'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;
- 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;
- Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- 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;
- 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**;
- 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

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



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).**

- 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;
- 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 di 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, in vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (n ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);
- **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una mistura tra il 15 ed il 20% del bene stimato;**

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

- 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;
- Alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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;
- 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero 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.

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico:** Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



#### 4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U., ricevuto ed accettato l'incarico e preso contatto con il custode giudiziario Avv.to [REDACTED], comunicava alle parti, a mezzo mail pec, l'inizio delle operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedimento, siti in Paternò, Via Collegio e via Santissimo Salvatore, per il giorno 21/01/2022 alle ore 10.30.

Prima del sopralluogo, si conseguiva, attraverso i servizi SISTER dal sito dell'Agazia delle Entrate, le visure storiche delle unità immobiliari, la planimetria catastale, l'estratto di mappa e successivamente l'elenco sintetico delle formalità, al fine di poter raccogliere tutti gli elementi utili al compimento del mandato affidatomi.

Il giorno 21/01/2022 all'ora fissata lo scrivente si recava presso i luoghi oggetto della procedura esecutiva, insieme al Custode. Sui luoghi era presente il [REDACTED], delegato dal commissario straordinario [REDACTED], nella persona del [REDACTED], che ha permesso l'accesso all'immobile.

Nell'occasione dell'accertamento si è provveduto a effettuare una visione dei luoghi e una verifica dei punti di accesso e si rilevava che le planimetrie estratte al catasto necessitavano di ulteriori accertamenti in quanto, essendo delle planimetrie risalenti al 1940, non rispecchiavano lo stato attuale dei luoghi. Successivamente si eseguivano altri sopralluoghi in data: 08/04/2022, 22/06/2022, 12/09/2022 e 28/09/2022 per eseguire i rilievi metrici e fotografici, in quanto il compendio pignorato si presenta come un grande edificio a tre piani fuori terra, con ammezzati, piani interrati e corpo palestra. Inoltre, il compendio pignorato si presenta in un forte stato di degrado e abbandono, con parte del piano primo e di tutto il piano secondo ancora in fase di costruzione.

Contemporaneamente, lo scrivente CTU eseguiva le idonee e indispensabili indagini tecniche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, l'Agazia delle Entrate Ufficio Territoriale Catania, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, al fine di poter rilevare tutti i dati fondamentali riguardanti l'immobile.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, si richiedeva il certificato di Destinazione Urbanistica delle aree territoriali in questione, certificato rilasciato in data 07/03/2023 (Allegato A).

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inagpec.eu](mailto:simona.longo@inagpec.eu)



## 5. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Il bene pignorato consiste in un intero edificio storico posto nel centro storico di Paternò, definito "palazzo Impallomeni", e noto anche come "ex collegio" su tre elevazioni fuori terra, sito in Paternò (CT), via Collegio n. 41 – 43 – 45 – 47 e via S.S. Salvatore n. 78 – 80 – 82, censito al NCEU del Comune di Paternò al foglio 60, particella 4752, sub. da 1 a 9 (Allegato C.1, C.2 e C.3), piano terra, primo e secondo.

**Dati Catastali** (Allegati da C.1, a C.3):

- immobile part. 4752 sub.1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	1			A/4	3	2 vani	Totale: 52 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 52 m <sup>2</sup>	Euro 70,24

categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare);

- immobile part. 4752 sub.2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	2			A/4	2	3,5 vani	Totale: 77 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 77 m <sup>2</sup>	Euro 104,84

categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare);

- immobile part. 4752 sub.3

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	3			A/5	3	3 vani	Totale: 70 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 70 m <sup>2</sup>	Euro 102,26

categ. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare);

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
6<sup>a</sup> sezione  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n°1/2021  
Promossa da Creditore Procedente  
nei confronti di Debitore Esecutato

- immobile part. 4752 sub.4

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	4			A/5	3	1,5 vani	Totale: 23 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 23 m <sup>2</sup>	Euro 51,13

categ. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare);

- immobile part. 4752 sub.5

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	5			A/2	2	11,5 vani	Totale: 303 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 303 m <sup>2</sup>	Euro 712,71

categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile);

- immobile part. 4752 sub.6

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	6			A/5	2	2 vani	Totale: 45 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 45 m <sup>2</sup>	Euro 57,84

categ. A/5 (Abitazioni di tipo ultrapopolare);

- immobile part. 4752 sub.7

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	7			A/4	2	10 vani	Totale: 249 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 226 m <sup>2</sup>	Euro 299,55

categ. A/4 (Abitazioni di tipo popolare);

- immobile part. 4752 sub.8

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	8			A/3	2	4 vani	Totale: 105 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte** : 99 m <sup>2</sup>	Euro 177,66

categ. A/3 (Abitazioni di tipo economico);

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



- immobile part. 4752 sub.9

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		60	4752	9			A/2	3	6,5 vani	Totale: 133 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 126 m <sup>2</sup>	Euro 469,98

categ. A/2 (Abitazioni di tipo civile);

In merito alla situazione catastale e alla reale composizione dei diritti di proprietà, dall'esame dell'intestazione della visura catastale, la particella 4752 sub.1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, risulta intestata al debitore esecutato per la proprietà di 1/1.

#### **Confini:**

confrontando i dati emersi dal sopralluogo con quelli presenti negli atti e nei documenti acquisiti, si evince che il bene pignorato, confina nell'insieme a Sud-Est con la via Agnese e altra ditta, a Sud-Ovest con la via S.S. Salvatore, a Nord-Est con la via Collegio e a Sud-Ovest con la Chiesa Parrocchiale del S.S. Salvatore e altre ditte.

#### **Conformità dei dati:**

dal sopralluogo effettuato, dalle informazioni e dalla documentazione urbanistica acquisita, nell'immobile oggetto di procedimento, sono state riscontrate delle difformità a livello catastale, in quanto le planimetrie catastali acquisite essendo risalenti al 31/01/1940, sono approssimative e non rispecchiano lo stato attuale dei luoghi. Inoltre, nell'immobile è stata realizzata una sopraelevazione al piano secondo e in parte al piano primo, e poi risulta realizzata una struttura adibita a palestra di cui non si hanno riferimenti catastali. La conformità urbanistica verrà descritta nei quesiti successivi.

Sempre dalle piante catastali è stato possibile vedere che l'edificio originariamente presentava su via Collegio un corpo di fabbrica a piano terra dove oggi è presente una pensilina; questo blocco a quanto riferito venne distrutto dai bombardamenti del '43. Trattasi del corpo di fabbrica censito al NCEU al foglio 60, part. 4752, sub. 6.

***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***

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

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'analisi dei dati riportati nell'atto di pignoramento (Allegato E.5) e nella nota di trascrizione (Allegato E.2) si è accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore esecutato e che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa 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;

Le unità immobiliari, per quanto riscontrato nella relazione notarile, (Allegato E.3) è bene personale per intero del debitore esecutato, giusta devoluzione dall'Asilo Infantile Impallomeni S. Giuseppe in Paternò, con sede in Paternò (CT), in virtù di atto amministrativo del giorno 28 maggio 1987, rep. n. 101, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 05/03/2003 ai n.ri 9056/6844 (Allegato E.4).

**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;

Il bene immobile è pervenuto al debitore esecutato, giusta devoluzione [REDACTED] [REDACTED], con sede in Paternò (CT), in virtù di atto amministrativo del giorno 28 maggio 1987, rep. n. 101, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 05/03/2003 ai n.ri 9056/6844 (Allegato E.4). Essendo un atto di devoluzione si è fatto

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



richiesta del titolo tramite Pec, sia all'██████████, sia all'Assessorato Regionale Della Famiglia, Delle Politiche Sociali e Del Lavoro, Dipartimento ██████████  
██████████<sup>o</sup>. A tale richiesta il Dipartimento su citato non ha risposto, mentre l'██████████ tramite Pec del 28/04/2023 riferiva di non aver trovato, presso il loro archivio, nessun documento inerente. Si è proceduto a effettuare una consultazione di tale atto presso la Conservatoria ma dalla ricerca effettuata dall'addetto, risulta nei loro archivi la trascrizione dell'atto ma non la copia. Quindi l'unico riferimento su tale devoluzione è quello relativo alla relazione notarile.

Sul bene immobile oggetto di pignoramento, dall'esame dell'ispezione ipotecaria del sub.1 aggiornata al 20/01/2022, utilizzata come verifica a campione (Allegato E.1), oltre alle formalità già iscritte fino alla data del pignoramento e identificate nella certificazione notarile (Allegato E.3) allegata dal creditore procedente in fascicolo, non risultano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento altre formalità di iscrizione e trascrizioni pregiudizievoli.

*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;*

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedimento è completa per rispondere ai quesiti del mandato.

*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;*

**Come meglio riportato nelle Visura Ipotecaria del sub.1 (preso a campione per verifica) del 20/01/2022 (Allegato E.1) e nella relazione notarile (Allegato E.3), in sintesi:**

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)

1. Iscrizione di **Ipoteca Volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/02/2005 ai nn. 9404/3235, **a favore del** [REDACTED] **con sede in** Reggio Emilia (RE) **contro** [REDACTED] [REDACTED] **con sede in** Paternò, derivante da Concessione a garanzia di Mutuo ai rogiti del Notaio F. Doria del 04/02/2005, per l'importo complessivo di € 450.000,00, quota: 1/1 di proprietà per immobili in Paternò:
  - Fabbricato, NCEU foglio 60, particella 4752, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
2. Iscrizione di **Ipoteca Legale** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 28/11/2007 ai nn. 78521/20793, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] **con sede in** Paternò, derivante da Ipoteca Legale ex art. 602/1973, per l'importo complessivo di € 110.177,62, quota: 1/1 proprietà per immobili in Paternò:
  - Fabbricato, NCEU foglio 60, particella 4752, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
3. Trascrizione di **Verbale di Pignoramento Immobili** del 28/12/2020, presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn.51410/34561, nascente da atto giudiziario rep.131 del 30/11/2020, **a favore di** [REDACTED] **contro** [REDACTED] [REDACTED] **con sede in** Paternò per:
  - Fabbricato, NCEU foglio 60, particella 4752, subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Tali formalità dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento.

**g)** *Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene*

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico:** Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapcc.eu](mailto:simona.longo@inapcc.eu)



*provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

L'unità immobiliare oggetto della perizia è stata identificata catastalmente come da lettera a). È stata accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Per quanto riscontratosi, e per quanto meglio descritto nel quesito a), a livello catastale ci sono delle difformità dovute al fatto che le planimetrie catastali non sono state aggiornate, e quelle presenti risalgono al 31/01/1940 e non rispecchiano lo stato attuale dei luoghi.

È stata realizzata una sopraelevazione al piano secondo e in parte al piano primo, e poi risulta realizzata una struttura adibita a palestra di cui non si hanno riferimenti catastali.

Lo scrivente CTU al fine di poter dare risposta ai quesiti del mandato, ha ricostruito graficamente le planimetrie del fabbricato, rendendo identificabile l'immobile. Si rimanda l'aggiornamento catastale al postvendita dell'immobile, in quanto essendoci più categorie catastali, l'acquirente in base all'uso a cui vorrà destinare l'immobile, potrà procedere a dare una nuova destinazione d'uso.

Dopo il trasferimento del bene dovrà procedersi, ad un aggiornamento degli atti catastali mediante procedura DOCFA. Inoltre, dovrà essere effettuata una demolizione totale del fabbricato censito al NCEU al foglio 60, part. 4752, sub. 6 mediante procedura Pregeo.

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

Nel certificato di destinazione urbanistica (Allegato A), l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò ha certificato che il tratto di terreno, sito in Paternò, individuato in catasto al **fg. 60 particella 4752** nel Piano Regolatore Generale, ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, Z.T.O. in **Zona "A - Centro Storico"**, di cui la maggior parte ricade in area

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)

destinata a “Cq” (*interesse comune art. 51 N.T.A.*), zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

- sulla tavola n. 9 del P.R.G. Vigente, gli edifici che insistono all'interno della medesima sono classificati, in maggior parte come “*Edifici Significativi*” – (*Art. 66 N.T.A.*) e in minor parte sia come “*Edifici Consolidati*” – (*Art. 67 N.T.A.*) che “*Edifici Trasformabili*” – (*Art. 68 N.T.A.*).
- **Vincolo paesaggistico** Legge 29/06/1939 n.1497 così come sostituita dal T.U. approvato con D.Lvo 22/01/2004 n.42.

Si è riportato, sinteticamente, quanto indicato nel certificato di destinazione urbanistica, che si invita a consultare per giuste definizioni e approfondimenti.

***d) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Per dare risposta a quanto richiesto nel quesito lo scrivente ha condotto precise indagini presso, l'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò, l'Archivio Storico del Comune di Paternò, l'Ufficio del Catasto e la Conservatoria dei registri immobiliari.

A seguito degli accertamenti condotti presso l'Ufficio tecnico e L'Archivio storico del Comune di Paterno, l'Ufficio X settore – Urbanistica ed Edilizia Privata, all'istanza presentata comunicava che presso i loro archivi Edilizia Privata dal 1984 ad oggi non risultava nessun atto relativo al detto fabbricato oggetto di procedura (Allegato D.1).

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



Successivamente, dall'accesso agli atti presso l'Ufficio dell'Archivio Storico del Comune di Paternò veniva rilasciata copia di un progetto di sopraelevazione del piano secondo, con relativo Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili del 04/05/1962 (Allegato D.2), ma non risultava alcun progetto relativo ai piani terra e primo.

Per dare risposta al seguente quesito e a quelli che seguono, bisogna fare un accenno sulla storia dell'edificio e all'evoluzione che ha subito nel corso del tempo.

Dalle indagini eseguite per stabilire l'epoca di realizzazione dell'edificio, è stato riferito verbalmente che la struttura principale, quella più antica del fabbricato, conosciuta anche come ex collegio, risale all'incirca al 1880. L'edificio, nel corso del tempo ha subito diverse modifiche, che si traducono in ripetute aggiunte o modificazioni dell'apparato costruttivo iniziale, con l'utilizzo di diverse tipologie di tecniche costruttive e anche variazioni volumetriche importanti. Benché si sia effettuata una accurata ricerca, non è stato possibile avere una visione completa dei disegni o documenti che possano accertare con sicurezza i momenti in cui si sono verificati interventi sull'edificio. L'edificio risulta strutturato da un corpo principale, cioè quello di fine 800, che ha una forma a "C" e presenta due elevazioni fuori terra. Poi all'interno del cortile, sul lato sud, è stato realizzato un altro corpo anch'esso a due elevazioni fuori terra, adibito a palestra e poi l'intervento più importante e cioè quello della sopraelevazione del terzo piano fuori terra. Vi era un'ulteriore porzione del fabbricato, identificato con il sub. 6, che da quanto si è appreso è stato distrutto durante la seconda guerra mondiale.

Anche se a livello catastale il fabbricato, per le porzioni accatastate, risulta di categoria A (abitazione), nei vari passaggi di proprietà ha subito anche modifiche della destinazione d'uso; infatti la struttura venne utilizzata come collegio per gli orfani, come sede per attività pastorali della chiesa del SS Salvatore, come sede dell'associazione scout e come sede della Misericordia, quindi con finalità di uso pubblico.

Il progetto di sopraelevazione del terzo piano fuori terra fu redatto dall'Ing. Mario Patanè, che ottenne il Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori il 05/05/1962, prat. 5103 (Allegato D.2). Il progetto prevedeva la realizzazione di tre grandi dormitori, sei camere di dimensioni minori, una infermeria con sala degenza e stanza di isolamento, e i relativi luoghi di servizio, quali bagni e depositi. Tale piano fu realizzato sovrapponendo alle pareti murarie sottostanti

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inpec.eu](mailto:simona.longo@inpec.eu)

una struttura intelaiata in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni forati di laterizio. Per evitare che il peso dei pilastri agisse negativamente sulla struttura muraria sottostante, il progettista creò un cordolo in calcestruzzo armato, sovrapposto ad un ulteriore cordolo in pietra lavica e calcestruzzo che circondava per intero il perimetro dell'edificio.

Sempre riconducibile a questi anni è la realizzazione di un corpo di fabbrica posto a sud, adibito a palestra, posto in aderenza all'edificio originario e creato come prosecuzione di quest'ultimo. Vi era una scala esterna sul lato ovest, che portava ad una terrazza. Tale scala venne inglobata nell'edificio e la terrazza in parte divenne un vano del piano primo, aperto su un lato (vedi Allegato fotografico). Inoltre nell'immobile sono state create delle partizioni interne al primo piano, la chiusura di diverse aperture murarie, per separare tra loro le varie stanze e la chiusura di alcuni balconi con opere murarie.

Considerato che per il progetto di sopraelevazione è stato rilasciato un Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori da parte del Comune di Paternò in data 04/05/1962, e considerato che la realizzazione della sopraelevazione ricadeva in parte, su un piano terra e un piano primo che a loro volta presentano delle sopraelevazioni successive al progetto originale, e in parte su un corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra adibito a palestra di cui non è stato fornito alcun progetto o titolo autorizzativo, si è fatta un'ulteriore richiesta di chiarimenti al Comune di Paternò con istanza del 20/02/2023 prot.llo gen. n. 6335 (Allegato D.3), alla quale è seguita una risposta vaga da parte dell'Ufficio tecnico, nella quale si ribadiva che era stato rilasciato regolare Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori inerenti la sopraelevazione del 2° piano, che non risultavano emessi provvedimenti amministrativi, che da ricognizione fatta presso lo scrivente Ufficio non risultavano atti di certificazione di Agibilità, e che per le eventuali irregolarità urbanistiche o edilizie bisognava fare riferimento alle leggi urbanistiche (Allegato D.4).

Quindi in definitiva per l'immobile in questione oltre al progetto di sopraelevazione approvato, non è stato trovato nessun altro documento attestante l'esecuzione dei lavori effettuati per realizzare il blocco palestra e le altre sopraelevazioni nei piani terra e primo. Considerato che vi è un progetto di sopraelevazione di un secondo piano ricadente sui due piani sottostanti e sul corpo di fabbrica palestra si può ipotizzare, ma non si ha certezza, che per tali realizzazioni siano stati rilasciati degli atti, altrimenti non si spiegherebbe come sia

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inagpec.eu](mailto:simona.longo@inagpec.eu)



stato rilasciato un Nulla Osta su immobili non regolari dal punto di vista urbanistico, in quanto il rilascio di un titolo autorizzativo è propedeutico alla regolarità urbanistica della struttura.

Inoltre, la normativa vigente definisce la definizione di stato legittimo che è difatti contenuta nel D.L. Semplificazioni 2020 che ha aggiornato il Testo Unico sull'Edilizia DPR 380/01.

**L'art. 9 bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili), comma 1-bis del D.P.R. n. 380/2001 comma 1 bis del T.U. recita:**

Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

Quindi in sostanza, considerato che la struttura originaria è stata costruita alla fine dell'800, e pertanto ante '42, cioè prima dell'obbligo di preventivo titolo edilizio introdotto nel 1942 dalla Legge urbanistica (art. 31, L. 17/08/1942, n. 1150, entrata in vigore il 31/10/1942), si può considerare legittima, mentre tutte le edificazioni effettuate successivamente essendoci un progetto di sopraelevazione del secondo piano che va a ricadere su altre edificazioni di cui il Comune, in base alle comunicazioni date, non possiede nessuna documentazione in relazione all'art. 9 bis, comma 1 bis del D.P.R. n.380/01, si può "presumibilmente" ritenere legittimo.

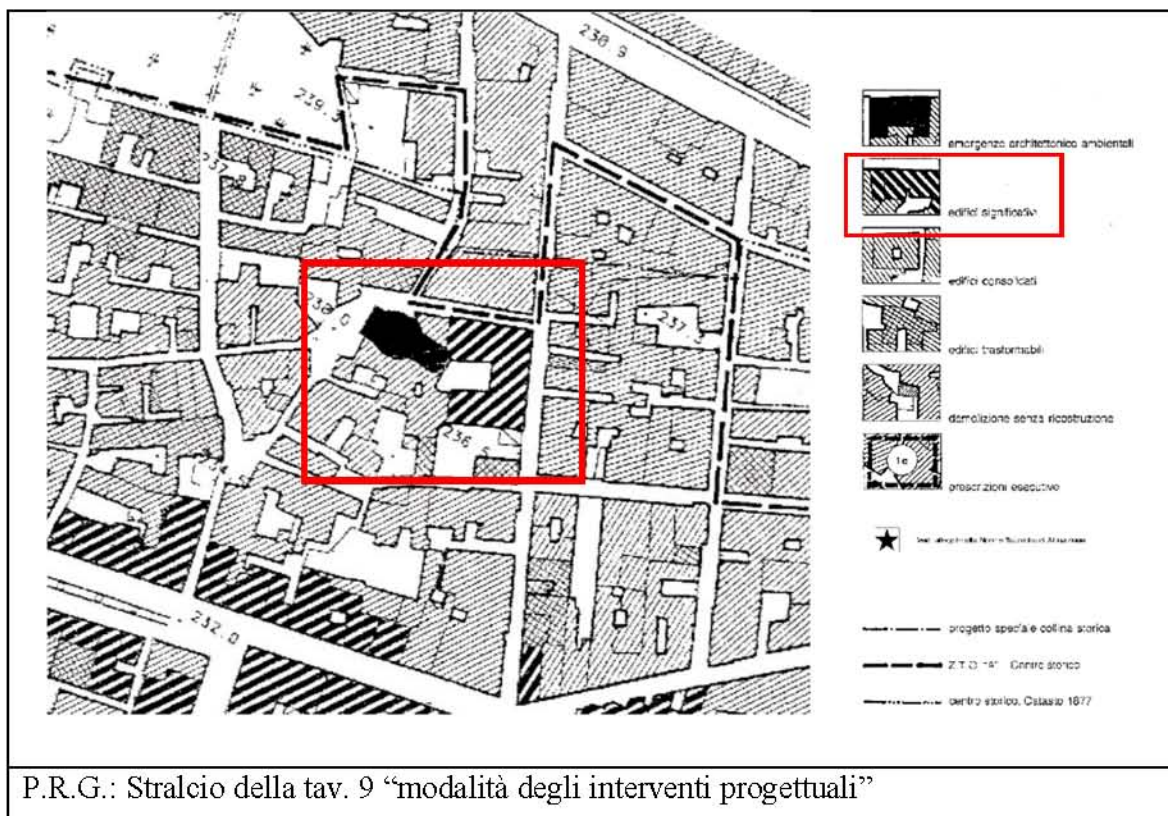
Ulteriormente, l'edificio allo stato attuale si trova in uno stato di profondo abbandono, con il secondo piano rimasto incompiuto, in quanto la sopraelevazione non è mai stata ultimata. Esso infatti si presenta con la sola struttura in laterizio, che negli ultimi 61 anni dalla sua costruzione è stato sottoposto agli agenti atmosferici e all'usura del tempo, e quindi manifesta problemi strutturali riguardanti lo sfondellamento delle pignatte dei solai, e cedimenti delle tamponature. Tale struttura necessita di un intervento di adeguamento antisismico e consolidamento strutturale, previo deposito del progetto e/o rilascio di autorizzazione da parte del Genio Civile.

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

L'edificio in base a quanto accennato nei quesiti precedenti, presenta delle planimetrie catastali risalenti al 1940, planimetrie frammentarie e approssimative. Lo scrivente CTU, non avendo a disposizione le planimetrie che rispecchiassero lo stato dei luoghi, ha effettuato il rilievo di tutto l'edificio e ricostruito graficamente le planimetrie del fabbricato per rendere identificabile l'immobile. Inoltre, l'immobile pur nascendo come edificio ad uso abitativo (catastalmente categoria A), nel corso degli anni e nel passaggio delle varie proprietà è stato soggetto a diverse destinazioni d'uso, quindi passando da una destinazione a uso privato a una a uso pubblico. Nonché è stato anche approvato un progetto di sopraelevazione di una struttura a uso collettivo quale collegio, ricovero, dormitorio ecc, su un edificio a destinazione privata.

Ancora, come accennato nel certificato di destinazione urbanistica l'immobile ricade in *zona A – Centro Storico*, per il quale nelle Norme di Attuazione al *Titolo V “Modalità d'intervento nel centro urbano”* e nella *tav. 9 “modalità degli interventi progettuali”* del P.R.G. vengono individuate le differenti classi di edificio e le modalità d'intervento possibili a seconda della classe considerata (Allegato D.5):



**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



Come si evince dallo stralcio della tav. 9 del P.R.G. l'edificio oggetto di procedura, nel panorama del tessuto edilizio del centro storico, ricade nel comparto degli edifici *significativi* (art.66) per i quali è stata attribuita una specifica modalità di intervento dove alla voce 66.3.4 si ha:

**66.3.4** se l'organismo edilizio non corrisponde alla descrizione di cui al precedente punto 66.3.2, ed in assenza di elementi architettonici e decorativi di rilievo, sono consentite le opere di ristrutturazione edilizia che comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, con modifiche totali incidenti sugli elementi strutturali verticali e orizzontali, fino allo svuotamento interno dell'involucro edilizio.

Considerato tutto ciò, viene rimandato l'aggiornamento catastale al postvendita dell'immobile, in modo tale che chi acquisterà l'immobile, potrà dare una nuova destinazione d'uso o mantenere quella esistente in base alle proprie esigenze.

In merito all'aggiornamento dei dati catastali occorrerà presentare una pratica DOCFA e una PREGEO per la demolizione catastale totale del fabbricato censito al NCEU al foglio 60, part. 4752, sub. 6, che comportano una spesa indicativa, presunta e forfettaria di circa:

**€ 11.000,00 circa**

che verrà detratta dal valore di stima dell'immobile, salvo effettivi costi e spese.

Inoltre, poi sarà necessario richiedere l'autorizzazione allo scarico presso l'Ufficio competente, il Certificato di Agibilità/Abitabilità ed eventuali altre pratiche urbanistiche che comportano un costo indicativo, presunto e forfettario di circa:

**€ 20.000,00 circa**

Compreso di spese tecniche e diritti di segreteria.

**d)** 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 di 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;

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255**  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

Si veda il quesito i)

**k)** *Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi;*

Si veda il quesito j)

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

Si veda il quesito i)

**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;*

Come precisato nel C.D.U. (Allegato A), la **particella 4752 del foglio 60** nel Piano Regolatore Generale ricade all'interno della perimetrazione del centro storico, Z.T.O. in **Zona "A - Centro Storico** e sulla tavola n. 9 del P.R.G. Vigente, gli edifici che insistono all'interno della medesima sono classificati, in maggior parte come **"Edifici Significativi"** – (Art. 66 N.T.A.) e in minor parte sia come **"Edifici Consolidati"** – (Art. 67 N.T.A.) che **"Edifici Trasformabili"** – (Art. 68 N.T.A.).

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



Inoltre il bene è soggetto a vincolo paesaggistico Legge 29/06/1939 n.1497 così come sostituita dal T.U. approvato con D.Lvo 22/01/2004 n.42.

Non risulta l'esistenza di altre formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale sui beni pignorati. Non si hanno informazioni oltre quelle risultanti dalla documentazione agli atti.

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

Trattandosi di unico fabbricato, che si trova in stato di abbandono non vi sono formalità, vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si hanno informazioni su formalità, vincoli e oneri oltre quelli risultanti dalla documentazione agli atti.

*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;*

Da quanto riscontrato nella relazione notarile (Allegato E.3) l'immobile è franco da canoni, censi o altri oneri reali da crediti privilegiati, al di là del debito oggetto della presente procedura, salvo altra documentazione di cui non si è a conoscenza.

*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;***

Il fabbricato pignorato non è un edificio condominiale, ma un edificio, ex collegio, che allo stato attuale vessa in un totale stato di abbandono. Dunque, non vi sono spese fisse di gestione o di manutenzione, né eventuali spese straordinarie già deliberate.

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

**q)** 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).**

Alla data delle operazioni peritali l'immobile in esame risulta abbandonato e in stato di degrado.

**r)** 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;

Nel precedente quesito a) della presente perizia sono state già specificate, anche dal punto di vista catastale, le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva in argomento.

Il cespite immobiliare oggetto di procedura è posto nel centro storico del Comune di Paternò (CT), Via Collegio angolo con la via SS Salvatore.

Paternò è un centro urbano di medio-piccole dimensioni situato nell'entroterra etneo, nell'estrema parte occidentale del territorio della Città metropolitana di Catania, al confine con il Libero consorzio comunale di Enna. Confina a nord con Biancavilla, Santa Maria di

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



Licodia e Ragalna, a ovest con Centuripe, in provincia di Enna, a est con Belpasso, a sud con Castel di Iudica e Ramacca, appartenenti al distretto del Calatino.

Il territorio di Paternò è situato alle pendici sudoccidentali dell'Etna. Prevalentemente collinare e pianeggiante, dal punto di vista geomorfologico, è suddiviso in due aree ben definite, con i terreni di origine lavica nelle contrade verso est e i terreni di origine alluvionale a sud lungo la Valle del Simeto e la Piana di Catania.

Una buona parte del territorio paternese ricade nel bacino idrografico del fiume Simeto.

Il territorio di Paternò è caratterizzato da una scarsa presenza di boschi, ma ciò è dovuto principalmente al fatto che, grazie alla fertilità dei terreni, utilizzati per le coltivazioni - soprattutto quelle agrumarie - presenta circa 6.000 ha di superficie agricola utilizzata.

Nel territorio di Paternò sono presenti diverse scuole dell'infanzia, scuole di istruzione di primaria, scuole di istruzione secondaria di primo grado, e scuole di istruzione secondaria di secondo grado.

Alla cittadina ci si arriva da due strade importanti: Strada statale 121 Catanese e Strada statale 284 Occidentale Etnea, che collegano Paternò al capoluogo e alle località della Sicilia centrale e orientale.

È anche servita dalla Ferrovia Circumetnea che la collega a molti dei comuni del circondario etneo e a Catania.

Il cespite immobiliare in questione è ubicato in una zona centrale del paese tra le principali Via V. Emanuele e Via E. Bellia.

L'edificio, noto anche come ex collegio, fu costruito per volontà del canonico [REDACTED] [REDACTED] (da cui il nome di Palazzo Impallomeni) intorno al 1880 su progetto dell'architetto Sebastiano Impallomeni (1832-1910). L'edificio fu inizialmente donato alla vicina chiesa del SS. Salvatore, e la struttura venne utilizzata come collegio per gli orfani dandovi il nome di Collegio (o asilo) San Giuseppe. Poi passò nel corso degli anni ad essere usata per diversi scopi tra cui l'attività pastorale e sede di diverse associazioni.

L'edificio, si presenta in stato di abbandono e in pessime condizioni, senza acqua e senza luce. Come già detto si articola su tre piani di cui due, piano terra e piano primo, risalenti alla fine dell'800 e il piano secondo, rimasto in fase di costruzione, risalente ai primi anni

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inpec.eu](mailto:simona.longo@inpec.eu)

'60. Poi vi è una struttura su due piani, comunicante con la struttura principale, realizzata presumibilmente sempre negli anni '60 o giù di lì. Vi sono anche degli ammezzati, tra cui uno invaso dagli escrementi delle colombe a causa di una mancata e impossibile chiusura delle finestre. Al piano terra si ha un cortile d'ingresso, uno retrostante la palestra, uno interno all'edificio, e uno da cui si accede da via SS Salvatore. L'edificio è composto sui vari piani da diversi vani tutti comunicanti tra loro, dove in alcuni ambienti sono state murate delle porte per dividere gli ambienti e anche delle porte – finestre prospicienti sulla pubblica strada o nelle corti interne, presumibilmente per ragioni di sicurezza. Inoltre, vi è un ingresso secondario sulla Via SS Salvatore, che porta ad un piano primo e secondo non comunicanti con la parte principale dell'edificio, ma che si affacciano sul cortile interno. Sempre sulla Via SS Salvatore vi è un ingresso che porta ad un piccolo cortile, dal quale si accede a degli ambienti posti al piano terra. Per maggiore chiarezza consultare le planimetrie e le foto (Allegato D.6 e Allegato fotografico).

Il fabbricato si presenta come un edificio in muratura tipico dei centri storici dei paesi etnei, a parte la sopraelevazione realizzata con tamponature in laterizi forati e copertura piana.

Il fabbricato allo stato attuale è così distribuito (Allegato D.6):

▪ **PIANO TERRA e VANO CANTINATO LATO OVEST (BLOCCO PALESTRA):**

- Piano terra superficie utile circa pari a: 520 mq;
- Cortile 1 superficie circa pari a 281 mq;
- Cortile 2 superficie circa pari a 158 mq;
- Cortile 3 superficie circa pari a 114 mq;
- Androne superficie circa pari a 88 mq;
- Cortile 4 superficie circa pari a 50 mq;
- Cortile 5 superficie circa pari a 10,50 mq;
- Portico superficie circa pari a 13 mq.

▪ **PIANO AMMEZZATO CORPO LATO OVEST (BLOCCO PALESTRA) TRA IL PIANO TERRA E IL PIANO PRIMO:**

- Vano ammezzato 1 superficie circa pari a 11 mq;
- Vano ammezzato 2 superficie circa pari a 10,50 mq;

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



▪ **PIANO PRIMO:**

- Piano primo superficie utile circa pari a: 526 mq;
- Loggia superficie circa pari a 22,90 mq;
- Terrazza superficie circa pari a 11,45 mq;

▪ **PIANO AMMEZZATO CORPO LATO OVEST**

- Vano ammezzato 3 superficie circa pari a 37,8 mq;
- Vano ammezzato 4 superficie circa pari a 46,90 mq;

▪ **PIANO SECONDO:**

- Piano secondo superficie utile circa pari a: 464 mq;

La superficie utile dell'intero edificio è di circa mq. 1616,20, poi si ha una superficie di circa mq. 613,50 di cortili, una superficie di circa mq. 88,00 dell'androne, una superficie di circa mq. 22,90 della loggia al piano primo e una superficie circa mq. 11,45 della terrazza al piano primo.

L'edificio, nel suo complesso, si presenta in pessime condizioni e in totale stato di abbandono. La causa è la mancata manutenzione ordinaria e straordinaria, che lo hanno predisposto ad una prolungata esposizione all'azione diretta degli agenti atmosferici.

Infatti alcuni ambienti, a causa della mancanza di infissi e di vetri rotti, sono stati sottoposti all'azione corrosiva degli escrementi dei piccioni. Addirittura vi è un intero ammezzato, completamente coperto dagli escrementi dei piccioni.

I vari piani sono tutti comunicanti tra loro attraverso le scale.

Gli ambienti, ai vari piani, presentano porte in legno, mentre gli infissi sono promiscui: da infissi e porte esterne in legno con scuri ad infissi in ferro. Alcuni infissi presentano anche delle grate in ferro di protezione. Diversi infissi sono stati murati, presumibilmente per motivi di sicurezza.

Le pareti sono intonacate con vecchi intonaci che a causa della pessima manutenzione, hanno perso la loro funzione.

Nell'edificio sono presenti gli impianti idrico ed elettrico. Tali impianti sono ormai obsoleti e non possono essere adeguati. Essi necessitano di un rifacimento generale.

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

Per l'edificio in questione essendo un'unità indipendente non vi sono parti comuni. L'altezza netta interna dell'alloggio varia da piano a piano e da ambiente ad ambiente, si rimanda alla consultazione delle planimetrie per avere il dettaglio delle altezze nei vari piani e nei vari ambienti.

La struttura portante dell'edificio principale è in muratura, mentre quella della struttura più recente è in cemento armato con il solaio a struttura mista in latero – cemento.

Il tetto di copertura è piano.

### **r.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL FABBRICATO**

Per la stima dell'immobile si è proceduto al calcolo della superficie commerciale, come previsto dal D.P.R. n. 138/98 Allegato C (utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili):

TAB.01 - D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria		
GRUPPI DI CATEGORIE DPR 138/1998	CATEGORIE ATTUALI	CALCOLO SUPERFICIE (ALLEGATO C, DPR 138/1998)
<b>R</b>  "Unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari"	§ A/1 - Abitazioni di tipo signorile § A/2 - Abitazioni di tipo civile § A/3 - Abitazioni di tipo economico § A/4 - Abitazioni di tipo popolare § A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare § A/6 - Abitazioni di tipo rurale § A/7 - Abitazioni in villini § A/8 - Abitazioni in ville § A/9 - Castelli, palazzi di pregio artistico e storico § A/11 - Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi § C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	<b>Somma della superficie dei:</b> <b>a)</b> vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); <b>b)</b> vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; <b>c)</b> balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente, se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente); <b>d)</b> area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente; <b>e)</b> vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.
<b>P</b>  "Unità immobiliari a Destinazione pubblica o di interesse collettivo"	§ B/1 - Collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, caserme, conventi, seminari § B/2 - Case di cura e ospedali § B/3 - Prigioni e riformatori § B/4 - Uffici pubblici § B/5 - Scuole e laboratori scientifici § B/6 - Biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie § B/7 - Cappelle ed oratori	<b>Somma della superficie dei:</b> <b>a)</b> vani principali e accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc); <b>b)</b> vani accessori a servizio indiretto dei principali (soffitte, cantine e simili) in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o 25% se non comunicanti; <b>c)</b> balconi, terrazzi e simili di pertinenza esclusiva in misura pari al 10%; <b>d)</b> vani accessori a servizio diretto dei posti auto in misura pari al 50%.

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inagpec.eu](mailto:simona.longo@inagpec.eu)



T  "Unità immobiliari a destinazione terziaria"	§ A/10 - Uffici e studi privati § B/8 - Magazzini sotterranei per deposito di derrate § C/1 - Negozi e botteghe § C/2 - Magazzini e locali di deposito § C/3 - Laboratori per arti e mestieri § C/4 - Fabbricati e locali per esercizi sportivi § C/5 - Stabilimenti balneari e di acque curative § C/7 - Tettoie chiuse o aperte	Somma della superficie dei: a) locali aventi funzione principale nella specifica categoria e locali accessori a servizio diretto degli stessi; b) locali accessori a servizio indiretto dei principali in misura pari al 50% se comunicanti con i principali o 25% se non comunicanti; c) balconi, terrazzi e simili in misura pari al 10%; d) area scoperta o assimilabile di pertinenza esclusiva alla singola unità immobiliare in misura pari al 10%.
---	--	---

L'edificio, come descritto nei quesiti precedenti, catastalmente è di categoria A (abitazione), ma da quello che si è appreso, esso non è mai stato utilizzato come tale, ma nel corso degli anni è stato destinato a: collegio, a sede per attività pastorali della chiesa del SS Salvatore, a sede dell'associazione scout e a sede della Misericordia, quindi con finalità di uso pubblico. Inoltre, vi è un progetto di sopraelevazione riguardante la realizzazione di un piano destinato a dormitorio, quindi sempre con finalità ad uso pubblico. Considerato che l'immobile non ha una reale destinazione urbanistica, considerato che nel Piano Regolatore del Comune di Paternò, per l'edificio in questione, vi sono previste delle modalità di intervento in base alla classe di attribuzione data all'immobile, per calcolare la superficie commerciale l'edificio, che ha più unità immobiliari di tipo residenziale, si è assimilato alla destinazione residenziale di tipo intero edificio.

Dunque, nella misurazione dell'immobile saranno applicati i criteri di computo della superficie commerciale appartenenti alle categorie dei gruppi R (A/1; A/2; A/3; A/4; A/5; A/6; A/7; A/8; A/9; A/11; C/6).

r.1.1) **CALCOLO SUPERFICIE FABBRICATO SECONDO I CRITERI PREVISTI DALLA NORMATIVA**

Per il calcolo della superficie commerciale, si è tenuto conto dei rilievi effettuati e della ricostruzione grafica che si è resa necessaria in quanto non vi era un progetto di base e le planimetrie catastali erano frammentarie e non rispecchiavano lo stato dei luoghi. Non potendo provvedere ad uno specifico rilievo strumentale, e considerato che l'edificio vessa in stato di totale abbandono si è calcolata la

Simona Longo  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inagpec.eu](mailto:simona.longo@inagpec.eu)

**superficie commerciale con l'approssimazione dettata da quelle che erano le risorse a disposizione.**

**Superficie Utile Calpestabile (o netta) Edificio  $\approx$  1.616,20 mq circa**

Sup. Lorda compresa di pareti intero edificio:

1.894,40 mq circa  $\times$  100%  $\approx$  **1.894,40 mq circa**

Sup. Lorda vani accessori a servizio indiretto computati al 50%:

109,80 mq circa  $\times$  50%  $\approx$  **54,90 mq circa**

Sup. Lorda vani accessori a servizio indiretto computati al 25%:

55,70 mq circa  $\times$  25%  $\approx$  **41,77 mq circa**

Sup. balconi e terrazzi comunicanti con vani principali e con i vani accessori a servizio diretto:

25,00 mq circa  $\times$  30%  $\approx$  **17,50 mq circa**

8,00 mq circa  $\times$  10%  $\approx$  **7,20 mq circa**

Sup. loggia, portico e androne comunicanti con vani principali e con i vani accessori a servizio diretto:

25,00 mq circa  $\times$  35%  $\approx$  **16,25 mq circa**

104,90 mq circa  $\times$  10%  $\approx$  **94,41 mq circa**

**Totale 2.126,43 mq circa**

La superficie commerciale del fabbricato, si assume pari:

**Superficie Commerciale Edificio = 2.126,00 mq circa**

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 di 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, in vicoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (n ex art. 568 c.p.c nuova formulazione);*

**S. 1) METODO DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Per la determinazione del valore di mercato da attribuire al bene immobile di cui sopra, lo scrivente ha adottato i seguenti criteri di stima:

**1. Stima sintetico – comparativa**

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



2. Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

**1° CRITERIO: STIMA SINTETICO COMPARATIVA**

Si tratta di determinare il valore venale in libero mercato dell'immobile in esame, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Gli aspetti economici sotto i quali può essere osservato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato "dal più probabile valore di mercato", da determinarsi all'attualità.

Il procedimento sintetico comparativo, si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di prezzi per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi il bene oggetto di stima.

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di pignoramento si è provveduto ad effettuare tutte le possibili ricerche di mercato, relativamente ai prezzi di compravendita di edifici con caratteristiche simili, tenendo conto delle qualità costruttive del fabbricato, la tipologia dell'immobile, la posizione rispetto al centro città, e la posizione rispetto alle infrastrutture viarie.

A tale scopo si sono consultate due tipi di fonti:

- **Fonti dirette**, rappresentate da dati ricavati da interviste a qualificati operatori del settore immobiliare, agenzie immobiliari.
- **Fonti indirette**, pubblicazioni diffuse da varie società e organizzazioni che operano nel mercato immobiliare, come la Borsino Immobiliare.

Nelle tabelle seguenti, sono stati sintetizzati i dati significativi (relativi alle vendite) raccolti presso alcune delle più importanti agenzie immobiliari (Tecnocasa, Re/max, Studio Casa, UniCredit Subito Casa Sicilia, etc.), e dalla cernita fra le varie offerte pubblicate sui più importanti siti internet (Immobiliare.it, Subito.it, Casa.it), con riferimento al periodo Agosto - Settembre 2023 (Allegato F):

---


**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

<b>Tab.02 - Campione di inserzioni immobiliari relativo alle Offerte di vendita per immobili Comparabili con l'Edificio sito in Paternò (CT), via Collegio.</b>					
	<b>Sup. (mq)</b>	<b>Prezzo di vendita (€)</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Tipologia</b>	<b>€/mq</b>
1)	309	140.000,00	Piazza S.F. Di Paola	Palazzetto	453,07
2)	300	170.000,00	Piazza Vittorio Veneto	Palazzetto	566,67
3)	252	78.000,00	Via Prevosto Pulvirenti	Palazzetto	309,52
4)	230	248.000,00	Via Vittorio Emanuele	Palazzo	1.078,26
5)	200	130.000,00	Via Giuseppe Garibaldi	Palazzetto	650,00
6)	155	85.000,00	Via G.B. Nicolosi	Palazzetto	548,39
7)	110	73.000,00	Via Sozzi	Palazzetto	663,63

In cui si ha un prezzo, per edifici simili, che va da un minimo di circa € 309,00/mq a un massimo di circa € 1.100,00/mq.

Le tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate), utilizzate come riferimento, per abitazioni di tipo economico, per l'anno 2022 secondo semestre, forniscono un prezzo compreso tra € 400,00/mq e € 600,00/mq (superficie Lorda o Commerciale):





**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**  
 Provincia: CATANIA  
 Comune: PATERNO'  
 Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO : VIE VITTORIO EMANUELE/P.G.B.NICOLOSI/P. GARIBALDI-STRANO-CIRCUNVALLAZIONE-PZE UMBERTO-S.BARBARA-INDIPENI  
 Codice zona: B1  
 Microzona: 1  
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico  
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	900	L	2,1	3,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2,1	L
Autorimesse	Normale	430	620	L	1,8	2,6	L
Box	Normale	600	900	L	2,5	3,7	L

Stampa Legenda

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
**Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255**  
 P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNG5MN74567F205E  
 E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



Inoltre, in base ai dati forniti dalla Borsino Immobiliare, si ha che, per la zona in esame (Paternò zona centro storico), le quotazioni immobiliari, per immobili di fascia media, hanno un prezzo compreso tra € 486,00/mq e € 795,00/mq:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
<b>Abitazioni in stabili di 1<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 595	Valore medio Euro 781	Valore massimo Euro 968	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di fascia media</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona			
Valore minimo Euro 486	Valore medio Euro 640	Valore massimo Euro 795	Valuta subito questo immobile
<b>Abitazioni in stabili di 2<sup>a</sup> fascia</b> Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona			
Valore minimo Euro 356	Valore medio Euro 447	Valore massimo Euro 538	Valuta subito questo immobile
<b>Ville &amp; Villini</b> Quotazioni di Ville e Porzioni di Villa			
Valore minimo Euro 595	Valore medio Euro 724	Valore massimo Euro 853	Valuta subito questo immobile

n base alle peculiarità emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento, ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e della qualità delle finiture interne ed esterne, degli impianti tecnologici, del grado di manutenzione e conservazione, e in base all'analisi dei dati dell'indagine effettuata (TAB.02 sovrastante), lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'immobile in esame un prezzo di stima pari a € 600,00/mq, e quindi ottenere un valore di stima pari a:

- 1) Valore unitario € 660,00/mq
- 2) Superficie commerciale immobile 2.126,00 mq

**VALORE DI STIMA:**

**€ 660,00/mq x 2.126,00 mq = € 1.403.160,00**

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74567F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

## **2° CRITERIO: STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

La stima per capitalizzazione del reddito consente di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo (*al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfiti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (*r*) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche, accennate prima, del tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

Dove:

*V* = Valore di mercato;

*R* = Reddito lordo medio annuo presunto;

*R<sub>M</sub>* = Rata mensile d'affitto;

*S* = Spese medie annue;

*r* = Tasso di capitalizzazione.

**Per l'immobile in esame** dall'analisi dei prezzi degli affitti ricavati da informazioni tra le agenzie immobiliari locali sul territorio di Paternò mediante hanno dei valori pari a € 3,75/mq. Visto lo stato di conservazione dell'immobile, le peculiarità paesaggistiche e la posizione, lo stato di manutenzione del fabbricato, e dalla banca dati sulle quotazioni

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



immobiliari fornite dall'OMI per immobili analoghi, presa come riferimento, e dai dati forniti dalla Borsino Immobiliare, si può considerare un prezzo di stima, per le locazioni, pari a € 3,00/mq.

Non vi sono spese relative ai servizi condominiali, ma si è proceduto a stabilire un valore stimato per le spese annue relative alle quote di manutenzione, servizi, inesigibilità, assicurazioni, reintegrazione ed imposte che ha portato a definire un valore delle spese in detrazione pari al 10%.

Il saggio di capitalizzazione assunto è stato calcolato tenendo conto dei valori medi (rm = saggio medio di mercato) proposti da Marcello Orefice (Estimo, volume II, 1996) per i centri di limitata dimensione (4,00 %):

	Min (%)	Max (%)	Med (%)
Centro di grande dimensione	0,50	4,50	2,50
Centro di media dimensione	1,50	5,50	3,50
Centro di limitata dimensione	2,00	6,00	4,00

Orefice ha proposto di classificare gli incrementi e i decrementi al reddito in caratteristiche e i decrementi al reddito in caratteristiche posizionali, intrinseche, posizionali intrinseche e produttive in base alla seguente tabella:

Caratteristiche che intervengono sulla definizione dello specifico saggio	incrementi/ decrementi
Centralità rispetto al centro urbano, trasporti	± 0,22 %
Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale	± 0,28 %
Qualificazione dell'ambiente esterno	± 0,18 %
Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde	± 0,8 %
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	± 0,6 %
Caratteristiche di panoramicità	± 0,36 %
Caratteristiche di prospicenza e di luminosità	± 0,20 %
Quota rispetto al piano stradale	± 0,08 %
Dimensioni non ordinarie di spazi coperti/scoperti	± 0,06 %
Grado di rifinitura interna ed esterna	± 0,16 %
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria	± 0,12 %
Età dell'edificio	± 0,10 %
Possibilità di dilazioni nei pagamenti	± 0,06 %
Suscettibilità di trasformazioni e modifiche di destinazione	± 0,04 %

Le caratteristiche **positive** diminuiscono r;  
quelle **negative** lo aumentano.

E relativamente alla seguente formula:

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNGSMN74S67F205E  
E-mail: [ing.simonalongo@gmail.com](mailto:ing.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)

$$r = rm + (\sum I + \sum D)$$

si ottiene per l'immobile:

Tab.5 - Saggi di capitalizzazioni determinati per l'immobile in esame			
Tipologia	Ubicazione	$r = rm + (\sum I + \sum D)$	r (%)
Abitazione di tipo economico	Via Collegio, Paternò	4,00 % + 0,5 % =	<b>4,50</b>

Il saggio di capitalizzazione si assume pari al 4,5 %.

Conseguentemente si ottiene:

Tab.05- <b>FABBRICATO</b> - Tabella sintetica relativa alle stime di mercato ottenute col metodo "Per capitalizzazione dei redditi"	
Indirizzo	Paternò – Via Collegio/via SS. Salvatore
Piano	Intero edificio
Superficie Commerciale	2.126,00,00 mq
Rata mensile d' affitto ( $R_M$ )	2.126,00 mq x € 3,00/mq mese = € 6.378,00/ mese
Reddito lordo medio annuo presunto ( $R$ )	€ 6.378,00/mese x 12 mesi = € 76.536,00
Spese medie annue presunte ( $S$ )	10% = 7.653,60
Reddito netto medio annuo ( $R_N$ )	€ 68.882,40
Scelta del tasso di capitalizzazione ( $r$ )	4,5 %
<b>Valore di mercato ottenuto</b>	$V_m = \frac{R_N}{r} = \frac{68.882,40}{4,5\%} = € 1.530.720,00$

Il presunto valore di mercato, dato dalla media aritmetica dei due valori ottenuti dal giudizio di stima, sarà:

$$(\text{€}1.403.160,00 + \text{€} 1.530.720,00) / 2 = \text{€} 1.466.940,00$$

Prezzo di stima arrotondato pari a:

**€ 1.467.000,00**

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN55MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@ingpec.eu](mailto:simona.longo@ingpec.eu)



S. 2) **APPLICAZIONE DEI FATTORI DI RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

Esaminato lo stato di fatto in cui si trova il cespite pignorato oggetto di procedura, considerato che:

- l'edificio si trova in pessimo stato di conservazione e manutenzioni;
- considerato che il piano secondo (sopraelevazione) si presenta incompleto e in pessime condizioni di conservazione con compromissione della stabilità in virtù della lunga esposizione agli agenti atmosferici;

si desume che al prezzo stimato occorre applicare, oltre ai fattori di riduzione del valore di mercato per l'aggiornamento catastale e la regolarizzazione urbanistica, e la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, anche una riduzione pari a **circa il 35% per interventi di adeguamento antisismico e consolidamento strutturale a cui dovrà essere sottoposto.**

Quindi tutto ciò premesso si desume che al prezzo stimato occorre sottrarre le somme:

- a) € 31.000,00 circa per pratiche urbanistiche e catastali;
- b) € 513.450,00 circa per consolidamento strutturale;
- c) Inoltre, si applica una riduzione in misura del 15% del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

$$€ 1.467.000,00 \times 15\% = € 220.050,00$$

Totale detrazioni a) + b) + c) = € 31.000,00 + € 513.450,00 + € 220.050,00 = € 764.500,00

**Pertanto, il valore derivante dal giudizio di stima, decurtato con tutte le riduzioni applicate, è pari a:**

$$€ 1.467.000,00 - € 764.500,00 = € 702.500,00$$

**arrotondato:**

$$€ 703.000,00$$

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,  
Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255  
P.IVA: 05195250872 - C.F.: LN65MN74567F205E  
E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inpec.eu](mailto:simona.longo@inpec.eu)

**f) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una mistura tra il 15 ed il 20% del bene stimato;**

La riduzione prevista in questo quesito è stata applicata al punto s) nella determinazione del valore finale.

**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;**

Per il cespite immobiliare oggetto di pignoramento, la vendita deve procedere in un unico lotto, in quanto, l'edificio deve essere sottoposto, per la sua interezza, a interventi di adeguamento antisismico e consolidamento strutturale.

**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 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

La documentazione fotografica è stata inserita nell'allegato fotografico.

**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;**

Il caso non ricorre per le unità immobiliari in argomento in quanto è in proprietà al debitore esecutato per la proprietà di 1.

**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*

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)



*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.*

Non sussistono le condizioni per eventuale divisione.

## 6. CONCLUSIONI FINALI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E., dopo aver analizzato le condizioni dell'unità immobiliare, le incongruenze e difformità riscontrate, attraverso la stima, tutti i dati necessari per la vendita del cespite immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva. Per tutto ciò si chiude la presente relazione tecnica di stima, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere.

Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti

Catania, li 05/10/2023

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Simona Longo*

**Simona Longo**  
ingegnere

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania ed all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania,

Studio Tecnico: Viale Leonardo Da Vinci, 3 - 95128 Catania (Ct) - Tel.3288172255

P.IVA: 05195250872 - C.F.: LNS5MN74567F205E

E-mail: [ina.simonalongo@gmail.com](mailto:ina.simonalongo@gmail.com) - Mail-Pec: [simona.longo@inapec.eu](mailto:simona.longo@inapec.eu)