

**TRIBUNALE DI CATANIA**

**Sesta sezione civile**

**G.E. Nelly Gaia Mangiameli**

**Proc. Esecutiva immobiliare n. 591/2023**

**C.T.U. dott. ing. Maria Vittoria Finocchiaro**

**Consulenza tecnica d'ufficio**

**Immobile di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**sito nel Comune di Pedara**

**Catasto Fabbricati N.C.E.U.Fg.16 Part.14 (ex Part. 185)**

**Catasto terreni N.C.E.U Fg.16 Part.222**



## **PREMESSA**

Con ordinanza pronunciata in data 1° dicembre 2024 il G. E. Mangiameli Nelly Gaia nominava la sottoscritta C.T.U. dott. ing. Maria Vittoria Finocchiaro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4619, esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Fino 1 Securitisation s.r.l. nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX procedura iscritta al n. 591/2023 del R.G.E.

La scrivente, il 6 dicembre 2024, trasmetteva telematicamente il giuramento di rito per accettazione dell'incarico.

### **1. OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Ho proceduto alla comunicazione di inizio attività peritali in data 20 dicembre 2024 tramite RACCOMANDATA A/R alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e tramite PEC all'avvocato Antonella Scardavilla, che rappresenta e difende la Fino 1 Securitisation s.r.l., fissando il sopralluogo per l'8 gennaio alle ore 15:00 (all.3 RACC.pdf e all.4 PEC.pdf).

Non avendo avuto modo di conoscere, prima delle operazioni peritali, se l'immobile pignorato fosse occupato da terzi, con la medesima RACCOMANDATA A/R ho chiesto alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in caso affermativo, di fornirmi al momento del sopralluogo copia del contratto di locazione ed i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento o, nel caso in cui il contratto non fosse registrato, di fornirmi copia dei documenti con data certa anteriore al pignoramento che



dimostrassero che la detenzione fosse iniziata prima del pignoramento avvertendoli che in mancanza di tali documenti potrebbe essere disposto dal Giudice, anche prima della vendita, l'immediato sgombero dei beni.

Giorno 8 gennaio c.a. alle ore 15:00, mi sono recata presso l'immobile oggetto di pignoramento in Pedara per dare inizio alle operazioni peritali. Ivi giunta, all'orario prestabilito, insieme al custode nominato, dott. Aiello Andrea, non abbiamo trovato nessuno ad aprire la proprietà. Tramite i vicini di casa siamo riusciti ad ottenere un numero telefonico e poter così concordare con la sig.ra Aulino un nuovo accesso all'immobile per giorno 25 gennaio c.a. alle ore 10:30.

Le operazioni peritali hanno avuto inizio nel giorno stabilito e si sono concluse alle ore 11:45 circa. Nel corso del sopralluogo, alla costante presenza della sig.ra Aulino e del custode dott. Aiello, ho svolto le operazioni di rilievo metrico, effettuando inoltre un dettagliato rilievo fotografico dell'immobile in oggetto (all.5 VERBALE.pdf e all.9 FOTOGRAFIE.pdf).

Ho, inoltre, verificato quanto richiesto dal G.E. prendendo informazioni presso i seguenti uffici:

► Ufficio Tecnico del Comune di Pedara per accertare la conformità del fabbricato oggetto della presente perizia alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e per indicare in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio e la rispondenza della



costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo

► Ufficio Servizi Anagrafici del Comune di Catania per reperire le informazioni circa la residenza

► Ufficio Servizi Demografici, Decentramento e Statistica del Comune di Catania per reperire lo stato civile ed il regime patrimoniale del debitore esecutato

► Ufficio provinciale del territorio di Catania, per controllare i dati catastali riferiti all'immobile ed accertare la rispondenza con quelli esistenti sui luoghi e a quanto indicato nell'atto di pignoramento

► Conservatoria dei RR.II. di Catania per verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento

► Archivio Notarile Distrettuale del Comune di Catania per acquisire il titolo di proprietà.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

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

Il bene pignorato fa parte della procedura di esproprio RGE 591/2023 e riguarda l'atto di pignoramento immobiliare a favore di FINO 1 SECURITISATION s.r.l. nei confronti di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per proprietà sita in Contrada Difeso,



Comune di Pedara (CT) e precisamente: unità immobiliare, risultante nel Catasto fabbricati al foglio 16, particella 14, categoria A/7, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 355,06, confinante ad Ovest ed Est con altre Ditte, a Sud e a Nord con strada. Con annesso terreno, risultante nel Catasto terreni al foglio 16, particella 222, reddito domenicale Euro 2,85, reddito agrario Euro 1,42, vigneto, classe 3.

Per quanto riguarda la conformità dei dati la sottoscritta CTU afferma che, in sede di sopralluogo, è emerso che l'immobile in oggetto è **conforme** alla planimetria catastale relativamente alla distribuzione interna dei vani ed alla volumetria complessiva del fabbricato (all.6 PL CATAST.pdf).

*b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione corrispondono perfettamente.

Il pignoramento ha colpito per la quota di 1/1 spettante alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

*c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e*



*specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi*

L'immobile destinato a civile abitazione risulta essere per 1/1 di proprietà della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) così come riportato sull'atto di donazione. Non risultano altri comproprietari. In sede di operazioni peritali la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ha dichiarato di essere vedova.

**d.** *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio*

L'immobile destinato ad abitazione sito nel comune di Pedara in catasto fabbricati FOGLIO 16, PARTICELLA 14, p.t., categoria A/7, classe 1, vani5,5, rendita Euro 355,06 ed il terreno sito nel comune di Pedara in catasto terreni FOGLIO 16 PARTICELLA



222 (ex particella 185 intera), vigneto, classe 3, di mq 551, R.D. 2,85, R.A. 1,42 sono pervenuti all'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto notarile pubblico di donazione accettata di rogito dott. Grassi Fabrizio, Notaio in Trecastagni, del 29.11.2002 rep.91066, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 14.12.2002 al n.35055 di formalità - in rettifica alla formalità trascritta a XXXXXX al n.11094 il 13.07.1987; in favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Catania il XX.XX.XXXX per i diritti di 1/1 di nuda proprietà; contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX per i diritti di 1/2 di nuda proprietà.

Originariamente beni di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XX.XX.XXXX, ad essi pervenuti in forza di atto di vendita a rogito dott.ssa Nicosia Concetta, Notaio in Catania, del 21.02.1977 rep.26364, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 11.03.1977 al n.7634 di formalità.

In data 24 marzo 2025 ho acquisito l'atto di rettifica, Repertorio n.91066 del 29 novembre 2002, dell'atto di donazione accettata della debitrice eseguita (all.8 ATTO DI RETTIFICA.pdf).

**e.** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di



*procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente*

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

*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*

Nel ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-ISCRIZIONE del 10/04/2013 - Registro Particolare 1416  
Registro Generale 19822 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 538 del 28/03/2013 IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- ISCRIZIONE del 06/02/2023 - Registro Particolare 513  
Registro Generale 5382 Pubblico ufficiale GRASSI FABRIZIO  
Repertorio 91667 del 28/02/2003 IPOTECA DI RINNOVAZIONE  
derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO

- TRASCRIZIONE del 06/10/2023 - Registro Particolare 36185  
Registro Generale 48471 Pubblico ufficiale UFFICIALE  
GIUDIZIARIO Repertorio 8447 del 07/09/2023 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO



IMMOBILI

*g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario*

Per quanto riguarda l'aspetto catastale del bene si rileva che: l'immobile, sito in Contrada Difeso, piano terra, identificato al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Pedara, particella 14, categoria A/7, classe 1, vani 5,5, superficie totale 129 mq totale escluse aree scoperte 129 mq, rendita Euro 355,06 ed annesso terreno di pertinenza, identificato al N.C.E.U. al foglio 16 del Comune di Pedara, particella 222, classe 3, superficie 551 mq, vigneto, rendita dominicale Euro 2,85, rendita agrario Euro 1,42 risultano intestati ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX codice fiscale XXX XXX XXXX XXX X per il diritto di proprietà per 1/1. I dati specificati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati rilevati dalle visure catastali.

La planimetria catastale dell'immobile è **conforme** a quanto riscontrato sui luoghi.



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

Per quanto attiene la destinazione urbanistica ho acquisito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pedara il relativo certificato. Col quale si certifica che in base al Piano Regolatore Generale, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto N°538/DRU del 28/12/1999, il sotto indicato terreno ricade nella zona come appresso specificata:

Foglio 16 Particella 222 ex Particella 185 in zona CBSA (RESIDENZIALE ED ATTIVITA' COMPATIBILI) il cui indice di Fabbricazione è di 0,30 mc/mq e dove è prescritta la preventiva approvazione del Piano Particolareggiato, e risulta altresì interessata da strada;

Che detto terreno risulta sottoposto al vincolo paesistico - ambientale e idrogeologico forestale pertanto qualsiasi attività edilizia risulta soggetta al rilascio del preventivo nulla osta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali e dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste.

Che i vincoli di cui all'art. 1 della L.R. N°38/73 (vincoli preordinati all'espropriazione ed alla inedificabilità) contenuti nel vigente P.R.G. sono decaduti.

Il presente certificato è stato redatto con riferimento alle prescrizioni contenute nel vigente Piano Regolatore Generale, fatte salve ulteriori specifiche destinazioni di legge ed in



particolare al Regio Decreto N°3267 del 30/12/1923 (vincolo idrogeologico) ed alla Legge Regionale N°16 del 6/4/1996 e successive modifiche ed integrazioni (legge sui boschi e fasce di rispetto). Il certificato di destinazione urbanistica datato 24 febbraio 2025 è allegato in calce alla presente perizia.

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

Come riportato sull'atto di donazione dell'8 aprile 1987, notaio Massimo Stella di Catania, Repertorio n.18888, registrato a Catania il 22 aprile 1987 al n.7989, l'immobile oggetto di pignoramento è stato costruito in assenza di Licenza Edilizia ma è stata presentata domanda di sanatoria al Comune di Pedara il 25 marzo 1986 protocollo n.3503. Nell'atto di donazione è riportato che l'oblazione complessiva era di Lire 522.000 (cinquecentoventiduemila) e che è stata tutta pagata. Sull'atto vengono altresì riportati gli estremi delle ricevute.



Nello specifico: ricevute n.200 del 14 marzo 1986 e n.980 del 9 maggio 1986 entrambe dell'Ufficio Postale Catania 10 e ricevuta n.911 del 18 settembre 1986 dell'Ufficio Postale di Catania 24 annotata dal notaio Grassi Fabrizio al n.18887 del repertorio.

In data 3 luglio 1999, la Regione Siciliana Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali di Catania, con protocollo n.2811, considerato che l'opera abusiva è stata realizzata in data anteriore all'entrata in vigore del vincolo paesaggistico, come evinto dagli atti della pratica, eseguito esame del progetto in sanatoria, ricadente in area sottoposta a vincolo ai sensi delle Legge n.1497/39, ha emesso il seguente parere: *"la costruzione in oggetto non arreca pregiudizio alle valenze paesaggistiche dell'area protetta in quanto l'immobile si inserisce nel contesto paesaggistico per la tipologia e le caratteristiche materiche adottate, inoltre il suddetto contesto è costituito da edifici sparsi con medesime peculiarità. Pertanto se ne dichiara la compatibilità e si rilascia nulla-osta alla concessione in sanatoria a condizione che: l'intonaco esterno venga rifinito con tecniche tradizionali dai colori tipici dei luoghi; le cornici delle aperture esterne rivestite in pietra bianca ed i rispettivi infissi dovranno essere in legno; i muretti di recinzione dovranno essere rivestiti con paramento in pietra e la copertura dovrà essere con tegole coppi alla siciliana; inoltre è opportuno eliminare tutte quelle strutture precarie:*



*pensiline, tettoia, ... che deturpano il contesto ambientale. Le suddette prescrizioni vengono dettate ai fini paesaggistici al fine di rendere più consona l'integrazione del fabbricato".*

Lo stato dei luoghi **è conforme** al progetto allegato alla domanda in sanatoria vistata in data 3 luglio 1999 dalla Soprintendenza Beni CC. AA. di Catania, ad eccezione della tettoia antistante il prospetto Sud del fabbricato e di un collegamento diretto, che al momento del sopralluogo risultava murato, fra i due antibagni facenti parte delle unità denominate nell'elaborato grafico "UNITA' DUE" ed "UNITA' TRE" (all.7 PL SDF.pdf).

**j.** *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi*



*se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

Da informazioni desunte dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pedara, si relaziona quanto segue: in data 29 luglio 2013, con pratica n° 1688/74 l'Ufficio "VI Settore - Affari Tecnico-urbanistici - Edilizia privata e convenzionata" del Comune di Pedara ha inviato una raccomandata alla sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avente come oggetto "Definizione pratica condono edilizio legge reg.le 7/80, legge reg.le n°70/81, legge n° 47/85, legge reg.le 37/82 e s.m. e/o integrazioni, in applicazione dell'art 12 della legge reg.le n°17/2004. Richiesta documentazione, oblazione ed oneri concessori a saldo".

In riferimento alla istanza di Concessione Edilizia in sanatoria presentata in data 25/03/1986 prot.llo n°3503, dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per le opere realizzate in Pedara via Tardereria n°112 int.7 in catasto al Foglio 16 Particella 185, per le quali l'U.T.C. ha espresso parere favorevole in data 13/01/1999 e facendo seguito alle note dello stesso Ente, prot. N°2239 del 14/02/1989, prot. N°4044 del 30/03/1993, prot. n°19786 del 15/11/1995 e prot. n°15713 del 19/10/1997, con le quali si invitava il proprietario a trasmettere la documentazione mancante per la definizione della pratica; con la raccomandata del 29/07/2013 si portava a conoscenza il sig.



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che la pratica risultava ancora mancante della documentazione richiesta.

Per la definizione della pratica è richiesta la seguente documentazione: attestazione del versamento dei diritti di segreteria per trascrizione concessione edilizia all'Ufficio del Territorio e dei diritti di segreteria per Concessione/Autorizzazione Edilizia in sanatoria (importo totale € 540,00 circa); elaborati grafici integrativi, denominati "*di adeguamento igienico - funzionale*", completi di piante (con l'indicazione delle funzioni e delle superfici di ogni singolo vano o locale), prospetti e sezioni (con l'indicazione delle altezze interne) e della tabella dati relativa ai rapporti aero-illuminanti, a firma di un tecnico abilitato; elaborati grafici integrativi, completi di piante, sezioni, schema e dimensionamento della fossa settica tipo imhoff e del pozzo disperdente, con l'ubicazione di questi sulla planimetria del lotto interessato in scala max 1:500 indicando la quotatura e le distanze del sistema fognante dal fabbricato (min. m 1 e dai confini min. m 2), a firma di un tecnico abilitato (in merito al dimensionamento ed alla realizzazione della fossa settica tipo imhoff e del pozzo disperdente non è possibile quantificare un costo in quanto dipende dalle dimensioni della fossa settica scelta e del posto in cui avverrà l'installazione); relazione idrogeologica, ex art. 116 L.R. n°2/2002, sull'idoneità del terreno alle trasformazioni ed agli usi di progetto, quando sia



specificatamente richiesta dalle norme di legge o dagli strumenti urbanistici; visura e planimetria catastale, atte a dimostrare l'avvenuto accatastamento delle opere oggetto di sanatoria; fotocopia del titolo di proprietà e/o successione e/o possesso dell'area sulla quale sorgono le opere; dichiarazione sostitutiva di certificazione (art.46 D.P.R. n° 445/2000) di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli articoli 416/bis, 648/bis e 648/ter del codice Penale (resa da tutti i proprietari dell'immobile); attestazione di versamento dei diritti sanitari, pari ad € 80,00 per la prima unità immobiliare ed € 20,00 per ogni unità immobiliare diversa dalla prima (causale: acquisizione parere igienico-sanitario); richiesta di autorizzazione allo scarico, ai sensi dell'art. 39 della L.R. n°27/86 in bollo da € 16,00.

Agli importi sopra elencati occorre aggiungere l'onere per la rimozione della tettoia antistante al fabbricato lungo il prospetto Sud. Facendo riferimento al Nuovo Prezzario Unico per i lavori Pubblici Regione Sicilia 2024, tali spese sono state quantificate in € 700,00 circa oltre le spese professionali per il tecnico incaricato.

**k.** *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle*



*RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO  
MOD. 4/REV).*

In occasione del sopralluogo effettuato in data 25 gennaio 2025 la sottoscritta ha riscontrato che l'immobile in oggetto risulta non abitato dall'esecutato né da altri occupanti.

*I. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*

L'unità immobiliare, oggetto di pignoramento, è sita in



Contrada Difeso nel Comune di Pedara. Consta di un fabbricato ad una elevazione fuori terra con struttura portante in muratura, tetto a falde realizzato con coppi e canali siciliani e pianta regolare. I muri portanti, sia perimetrali che interni, hanno uno spessore variabile fra 40 cm e 80 cm circa. Il fabbricato sorge su un terreno pertinenziale, fra coperto e scoperto, di circa 3.071 mq (tremilasettantuno) e confina a Nord e a Sud con altre Ditte, a Est ed Ovest con stradelle di accesso. Nel terreno pertinenziale è compreso un tratto di terreno della superficie di circa are 5,65 (cinque virgola sessantacinque) distinto al N.C.E.U. del Comune di Pedara al Foglio 16 Particella 222. Nel terreno di pertinenza, a poca distanza dal fabbricato principale, insistono una piccola costruzione, costituita da un unico locale, adibita a garage/locale di sgombero, ed una cisterna. Il corpo di fabbrica principale ha tutti e quattro i prospetti liberi su spazio esterno di pertinenza. Al terreno circostante si può accedere con doppio ingresso sia ad Est che ad Ovest rispettivamente, da stradella con accesso da via Federico II di Svevia e da stradella con accesso da via Tarderìa. Sebbene l'immobile sia vetusto è ancora parzialmente visibile sulle facciate la vecchia tinteggiatura di colore rosa chiaro. Non sono presenti in facciata elementi di ornamento quali fregi, cornici o mostre di particolare pregio artistico in corrispondenza delle aperture. Il corpo di fabbrica risulta composto da tre diverse unità con



accessi indipendenti (all.7 PL SDF.pdf): una unità ospita il vano adibito a cucina (UNITA' UNO); la seconda unità consta di due vani, un disimpegno, che funge anche da antibagno, ed un bagno (UNITA' DUE); la terza unità è composta da un vano ed un bagno con antibagno (UNITA' TRE).

Trattandosi di una unità immobiliare indipendente non è stato costituito un condominio. Dista circa 3 km dal Municipio e dalla piazza principale del Comune di Pedara, piazza Don Giovanni Bosco.

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, con annesso garage, è identificata catastalmente con i seguenti dati: Comune di Pedara, Foglio 16, Particella 14, rendita Euro 355,06, Categoria A/7, Classe 1, Consistenza 5,5 vani, superficie totale 129 mq escluse aree scoperte mq 129, Piano T con annesso terreno di pertinenza identificato catastalmente Foglio 16, Particella 222, redditi dominicale Euro 2,85, agrario Euro 1,42, particella con qualità VIGNETO, Classe 3, superficie totale 551 mq. Come anticipato si compone di tre unità con accesso indipendente.

L'UNITA' UNO ha pianta rettangolare, vi si accede tramite una porta ad un'anta cieca in ferro, verniciata di colore verde, che si apre nella zona antistante il corpo di fabbrica lungo il prospetto Sud. Due finestre, in scadenti condizioni, munite di scuri in ferro verniciati di colore bianco, garantiscono l'illuminazione ed il ricambio dell'aria all'interno del vano. La



superficie interna è di 10,50 mq circa mentre l'altezza utile interna, misurata all'intradosso del controsoffitto, è di 2,15 m circa. Il pavimento è realizzato con mattonelle in gres di colore chiaro, pareti e soffitto, originariamente tinteggiati di colore bianco, versano in pessime condizioni.

L'UNITA' DUE consta di due vani a pianta regolare, di un disimpegno che funge da antibagno a pianta rettangolare e di un bagno a pianta rettangolare. All'UNITA' DUE vi si accede tramite una porta a due ante in ferro e vetro singolo, verniciate di colore azzurro, con scuri verniciati di colore bianco. Il vano di ingresso all'UNITA' DUE ha pianta rettangolare, una superficie di 25 mq circa, ha un'altezza utile, misurata al controsoffitto, di 3,10 m. Il pavimento è realizzato con mattonelle in scaglette di marmo, le pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro mentre il controsoffitto era originariamente tinteggiato di colore bianco. Quest'ultimo versa in cattive condizioni, sono infatti evidenti sia delle profonde crepe che attraversano il soffitto per tutta la sua estensione, sia delle macchie dovute ad infiltrazione di umidità proveniente dal tetto. L'unica apertura verso l'esterno è rappresentata dalla porta di accesso dall'esterno. Una porta in legno di colore bianco conduce nel disimpegno che funge anche da antibagno. Quest'ultimo ha pianta rettangolare, una superficie di 7 mq circa, è pavimentato con mattonelle in scaglette di marmo, ha un'altezza utile, misurata dall'intradosso del controsoffitto, di



3,20 m. Le pareti sono tinteggiate di colore giallo chiaro, mentre il controsoffitto è tinteggiato di colore bianco. Quest'ultimo versa in cattive condizioni, sono infatti evidenti macchie dovute all'infiltrazione di umidità proveniente dal tetto. L'illuminazione naturale arriva dalla finestra del bagno. Al bagno si accede tramite una porta in legno cieca di colore chiaro, ha una superficie di circa 2,30 mq. Il muro di separazione fra il bagno ed il disimpegno non arriva fino al soffitto, ha un'altezza di circa 2,40 m, pertanto la finestra presente all'interno del bagno consente l'illuminazione naturale ed il ricambio dell'aria anche per il disimpegno. Le pareti del bagno sono rivestite da mattonelle in gres per un'altezza di circa 1,20 m. I sanitari, lavandino e wc non sono in buone condizioni. Dal disimpegno, tramite una porta cieca in legno di colore chiaro, si accede al secondo vano presente nell'UNITA' DUE. Esso ha pianta rettangolare, una superficie di 17,00 mq circa ed è pavimentato con mattonelle in gres colorate la cui unione forma un disegno geometrico. Al momento del sopralluogo il controsoffitto, originariamente presente, era in parte mancante, fino al rinvenimento dell'orditura del tetto e dell'intradosso delle tegole di copertura, ed in parte gravemente ammalorato e pericolante pertanto non è stato possibile misurare l'altezza utile interna del vano. Una finestra ed una porta finestra garantiscono il ricambio dell'aria e l'illuminazione naturale interna. Anche all'UNITA' TRE si accede



dalla zona antistante il fabbricato prospiciente a Sud, tramite una porta in legno a doppie ante, di colore verde, e scuri in legno di colore bianco. Il vano di ingresso ha pianta rettangolare, una superficie di 23,50 mq circa, è pavimentato con mattonelle in gres colorate la cui unione forma un disegno geometrico, ha un'altezza utile interna, misurata all'intradosso del controsoffitto, di 2,90 m. anche in questo vano sul controsoffitto è visibile una profonda crepa che attraversa longitudinalmente tutto il soffitto. Le pareti ed il controsoffitto erano originariamente tinteggiati di colore bianco. Una finestra a doppie ante garantisce, insieme alla porta di ingresso, il ricambio dell'aria e l'illuminazione naturale al vano. Tramite una porta cieca in legno si accede all'antibagno che ha pianta rettangolare, una superficie di 5 mq circa ed un'altezza utile interna di 1,80 m misurata all'intradosso del controsoffitto. Il pavimento è realizzato con mattonelle 10 x 15 cm in gres colore cotto siciliano, le pareti sono rivestite per un'altezza di circa 1,00 m con mattonelle in gres di colore bianco ad eccezione della zona in corrispondenza del bidet e della doccia in cui il rivestimento raggiunge un'altezza di 1,75 m. I sanitari presenti nell'antibagno, lavandino, bidet e doccia 60 x 60 cm versano in cattive condizioni. Nell'antibagno trova spazio anche una lavatrice. Una porta finestra ad un'anta in legno di colore bianco con scuro in legno di colore bianco, garantisce il ricambio dell'aria e l'illuminazione naturale dell'antibagno.



Tramite una porta cieca in legno di colore bianco si accede al bagno. Esso ha pianta rettangolare, una superficie di 1,30 mq circa ed un'altezza utile interna, misurata al controsoffitto, di 2,00 m circa. Il pavimento è realizzato con mattonelle in gres nelle tonalità del marrone e le pareti sono rivestite con mattonelle a disegni floreali per un'altezza di 1,20 m. La porzione di parete non rivestita ed il controsoffitto sono tinteggiati di colore giallo chiaro.

Tutti gli ambienti interni di tutte e tre le unità individuate versano in cattive condizioni, ciò è principalmente dovuto alle infiltrazioni provenienti dal tetto che hanno ammalorato il controsoffitto interno fino a crearvi evidenti crepe con pericolo di crollo imminente, a ciò si aggiunge la pessima condizione di tutti gli infissi esterni dovuta ad una mancata manutenzione negli anni. Il GARAGE, di pertinenza all'immobile oggetto di stima, ha pianta rettangolare, tetto a due falde realizzato con tegole alla marsigliese, internamente, nell'intradosso del tetto, sono visibili pannelli in alluminio ondulati. Al garage vi si accede mediante un portone, largo 3,00 m ed alto 2,00 m circa, a due ante in ferro verniciate di colore verde. Ha una superficie utile interna di 19,00 mq circa ed un'altezza, misurata all'intradosso della trave di colmo, di 2,80 m.

Per quanto riguarda gli impianti, sia dell'unità immobiliare che del garage di pertinenza, **non** sono collegati alla rete di distribuzione gas metano, **non** esiste un allaccio alla fognatura,



**non** è presente alcun tipo di impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico **non** è a norma.

La **superficie** utile netta è di 93 mq circa, quella **commerciale** di **181 mq** comprese area scoperta e locale accessorio (garage).

**m.** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato*

Per procedere alla determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto, la sottoscritta CTU ha svolto una attenta e scrupolosa indagine al fine di ottenere il giusto valore da attribuire al bene in questione. Le indagini sono state svolte presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare al fine di raccogliere i dati economici necessari per la determinazione del più probabile valore unitario da attribuire all'immobile oggetto di stima. Inoltre si sono tenuti in considerazione i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. In particolare la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso, relativi ad unità immobiliari censite nel Catasto fabbricati trasferite per l'intero e per il diritto di proprietà, eventualmente insieme a particelle terreni.



Tutto ciò premesso si è proceduto alla stima dei beni applicando il criterio del più probabile valore venale di mercato attraverso il metodo di stima sintetico-comparativo.

L'immobile cioè viene comparato ad altri immobili di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato nel Comune di Pedara.

Sono state esperite pertanto delle indagini di mercato intese a reperire i suddetti prezzi al metro quadrato commerciale.

Tenendo presente le caratteristiche urbanistiche ambientali e peculiari della zona in cui si trova ubicato l'immobile, le caratteristiche costruttive e di rifinitura, lo stato di conservazione, la distribuzione planimetrica degli ambienti, e considerando lo stato detentivo dell'immobile in esame, viene stabilito per mq di superficie lorda vendibile il parametro di riferimento.

In base alle considerazioni appena svolte ed a seguito dell'indagine di mercato esperita, la sottoscritta CTU ritiene che, tenuto conto dello stato di conservazione, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, sia di quelle che incidono positivamente che negativamente, il valore unitario effettivo sia di **905,00 €/mq commerciale** per l'immobile oggetto di stima.

La sottoscritta determina quindi il **coefficiente di merito** dell'immobile, in base al seguente prospetto:

STATO LOCATIVO	<i>abitazione libera</i>	100%
PIANO	<i>piano terra con giardino</i>	-10%



*STATO DI CONSERVAZIONE da ristrutturare -10%*

*LUMINOSITA' poco luminoso -5%*

*ESPOSIZIONE E VISTA esterna panoramica 10%*

*EDIFICIO oltre 40 anni -15%*

*RISCALDAMENTO assente -5%*

**TOTALE COEFFICIENTE DI MERITO + 65%**

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è perciò pari a:

SUPERFICIE COMMERCIALE X VALORE UNITARIO EFFETTIVO

AL MQ X COEFFICIENTE DI MERITO:

181,00 mq x 905,00 €/mq x 65% = 106.422,70 € (diconsi euro centoseimilaquattrocentoventidue/70)

Applicando una riduzione del 15% si ottiene un valore di mercato pari a: € 106.422,70 - 15% = € 90.459,29 (diconsi euro novantamilaquattrocentocinquantanove/29).

*n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.*

LOTTO UNICO: immobile per civile abitazione sito in Contrada Difeso nel Comune di Pedara, al piano terra, libero, in condizioni scadenti, composto da tre vani ed accessori (cucina, disimpegno, antibagno e due bagni) con annesso garage (N.C.E.U. fg. 16 part. 14), cisterna e terreno di pertinenza (N.C.E.U. fg. 16 part. 222). Il valore complessivo del lotto,



applicando una riduzione del 15% è di € 90.459,29 da arrotondarsi in € 90.460,00 (diconsi euro novantamila quattrocentosessanta/00).

**o.** *alleggi 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 esterna e interna costituisce parte integrante della presente perizia (all.9 FOTOGRAFIE.pdf), la planimetria catastale dell'immobile è stata acquisita in data 7.01.2025 ed inserita nella documentazione richiesta al CTU (all.6 PL CATAST.pdf).

**p.** *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene di esclusiva proprietà della debitrice esecutata.

**q.** *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti*



*sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero 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.*

La procedura riguarda l'atto di pignoramento su un bene di esclusiva proprietà della debitrice esecutata.

\*\*\*\*\*

Tanto si rassegna in adempimento al mandato ricevuto, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento o necessità.



Catania, lì 7 aprile 2025

Il C. T. U.

dott. ing. Maria Vittoria Finocchiaro

Fanno parte integrante della presente relazione:

- indice degli allegati
- certificato di destinazione urbanistica

