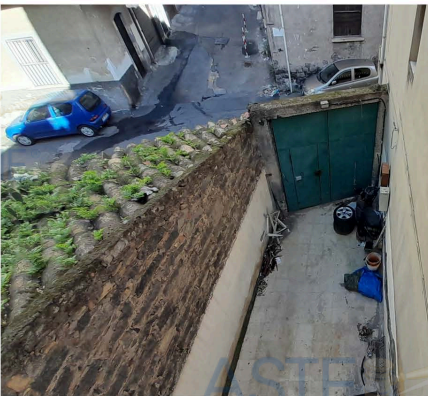


TRIBUNALE DI CATANIA  
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento  
n° 160/2023

R.G.Es.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott.ssa Maria Angela Chisari

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito



1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 2
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 3
4. Evasione del mandato:	pag. 4
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati,[...];</i>	pag. 4
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 11
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 11
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[...]</i>	pag. 12
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 14
f) <i>accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 14
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 14
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 18
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 19
j) <i>verifichi, inoltre, ai fini della istanza di sanatoria che [...]</i>	pag. 22
k) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore [...]</i>	pag. 25
l) <i>Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi[...]</i>	pag. 25
m) <i>Determini il valore di mercato di ciascun immobile [...]</i>	pag. 33
n) <i>indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]</i>	pag. 41
o) <i>alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna [...]</i>	pag. 41



p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso la valutazione della quota di pertinenza [...]

pag. 42



q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota [...]

pag. 42

Conclusioni

pag. 42

Scheda riepilogativa

pag. 44



TRIBUNALE DI  
CATANIA VI SEZIONE

## CIVILE

Procedimento n° 160/2023 R.G.Es.

promosso da Groggu S.P.V. s.r.l.

contro [REDACTED] + [REDACTED]

**Consulenza Tecnica d'ufficio**

1. Premessa - 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene - 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 - Verbale delle operazioni peritali; All. 2 - Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F. 48), corredata dalla planimetria di riferimento; All. 3. - Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 - Atti di proprietà - All. 5 - Ispezioni ipotecarie; All. 6. Planimetria in scala; All. 7 - Comunicazioni alle parti.

**1. PREMESSA**1

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina notificato in data 10/10/2024 e successiva accettazione dell'incarico in data 15/10/2024, riceveva dal G.E. Dott.<sup>ssa</sup> Chisari Maria Angela della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incaricata di C.T.U. nel procedimento 160/2023, promosso dalla Groggu S.P.V. s.r.l. nei confronti del sig. [REDACTED] e della signor [REDACTED].

**2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI**

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- Con atto di mutuo fondiario, stipulato in data 19/02/2010 Rep. 44648 e Racc. n° 26074, registrato al n° 2857 in data 05/03/2010,

con formula esecutiva il 10/03/2010, rogito del Notaio Fabrizio Cannizzo la Banca 24-7 S.p.a. concedeva ai sigg. [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] un finanziamento di € 85.000,00; con medesimo atto si costituiva ipoteca sull'immobile di seguito descritto:

- unita immobiliare sita in Paternò, identificata al N.C.E.U. al Fg. 60 Part. 5296 sub. 3.
- Per successive operazioni di fusione la Banca 24-7 S.p.a. veniva fusa alla Ubi Banca S.p.a., giusto atto dello 05/07/2012, rep. N° 28.961 e racc. n° 1.741.
- Essendo rimaste impagate n° 16 rate mensili di ammortamento del mutuo scadute dal 19/02/2017 al 19/07/2019, la banca comunicava ai sigg. [REDACTED] e [REDACTED], in data 05/08/2019, la decadenza del beneficio intimando contestualmente il pagamento in solido dell'intera somma rimasta
- Con atto del 26/03/2021, Intesa San Paolo S.p.a. incorporava per fusione la Ubi Banca S.p.a. con relative attività e passività; Nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione la GROGU SPV S.r.l. acquistava pro-soluto da Intesa S.p.a. crediti in sofferenza derivanti da contratti di mutui, finanziamenti, ecc. tra i quali il suindicato mutuo;
- La GROGU SPV S.r.l., con atto del 17/12/2021, Rep. n° 43511 Racc. n° 19930, rogato dal Notaio Francesco Ciucciarelli conferiva alla Intrum Italy S.p.a. procura speciale per compiere tra l'altro tutte le attività dirette a tutelare i crediti vantati, autorizzando azioni giudiziali e conferire necessarie procure alle liti per conto della Mandante;
- Tutto ciò premesso la GROGU SPV S.r.l. rappresentata dalla Intrum Italy S.p.a., nella persona dell'Avv. Francesco Criscoli,



creditrice nei confronti dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] della somma di € 75.805,42 per capitale scaduto ed a scadere, oltre interessi di mora, in forza del pagamento non pervenuto, intimava con atto di precetto nei termini di dieci giorni dall'avviso il pagamento della somma già indicata. Tale avviso a nome dell'ufficiale giudiziario perveniva ai debitori esecutati in data 06/12/2022;

- Non avendo sortito alcun effetto la GROGU SPV S.r.l. e per essa la Intrum Italy S.p.a. depositava atto di pignoramento, il quale veniva comunicato ai debitori dall'Ufficiale giudiziario a mezzo raccomandata, in data 23/02/2023. Con tale atto si sottoponeva, dunque, a pignoramento l'immobile di proprietà dei sigg. [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], sito in Paternò, via Truglio N° 154/A e 154/B, identificato al N.C.E.U. al Fg. 60 e precisamente:
  - *casa per civile abitazione al piano terra e primo, composta da vani catastali cinque, con annesso cortile privato al piano terra in proprietà esclusiva, confinante a Nord in parte con via Truglio ed in parte con proprietà [REDACTED] o aventi causa, ad Est con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, a Sud ed ad Ovest con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa; in catasto al fg. 60 part. 5296 sub 3, piano terra e piano I di vani 5;*
  - In data 06/04/2023 la Grogu SPV s.r.l. rappresentata dalla Intrum Italy s.p.a. chiedeva di fissare udienza di comparizione alle parti per sottoporre alla vendita l'immobile pignorato;
  - Con deposito del 30/09/2023 parte creditrice chiedeva istanza di fissazione udienza ex art. 569 C.P.C.

---

3

### DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con raccomandata A/R inviata in data 17/10/2024 ai debitori esecutati, la scrivente comunicava l'inizio delle operazioni peritali



per il giorno 11/11//2024 presso l'immobile oggetto di pignoramento. Il giorno suddetto, presentatasi dinanzi all'immobile, ad orario fissato, la scrivente veniva contattata telefonicamente dal debitore esecutato il quale dichiarando la sua assenza, per motivi lavorativi, chiedeva di poter rimandare le operazioni peritali alla settimana successiva, alla data del 20/11/2024. Il suddetto sopralluogo, che avveniva esclusivamente alla presenza del sig. [REDACTED], veniva eseguito al piano terra ed al piano I, senza tuttavia periziare il lastrico solare, in quanto, come dichiarato dal debitore esecutato, le piogge copiose dei giorni precedenti avevano allagato l'immobile al piano I e reso impraticabile il terrazzo di copertura. Si decideva, dunque, che, concordemente agli impegni lavorativi del debitore, operaio edile fuori Sicilia, si sarebbe provveduto successivamente a periziare la terrazza. Ciò avveniva solo in data 27 febbraio 2025.

#### **a) EVASIONE DEL MANDATO**

4

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio urbanistico del Comune di Paternò, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

*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;*





Vista aerea con individuazione dell'immobile in oggetto

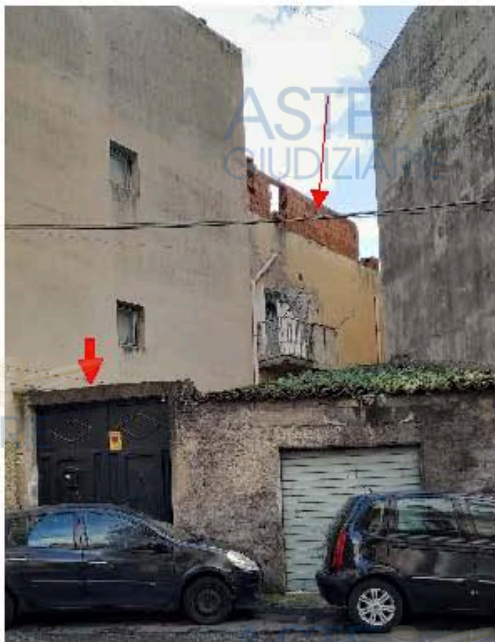
Il bene pignorato è un'unità immobiliare unifamiliare con ingresso su via Truglio al civico 154. Dal cancello in ferro si accede ad un lungo ed ampio cortile ad "L", che sul lato Est costeggia la costruzione, e che conduce all'ingresso attuale. La casa si sviluppa su due elevazioni fuori terra, con un piano copertura, oggi lastrico solare, ma originariamente tetto a doppia falda, rifinito con coppi siciliani. Pertinenze esclusive dell'immobile sono il cortile di accesso, due balconcini al piano primo, uno su cortile interno e l'altro su lato Sud, ed il lastrico di copertura.

Nel suo insieme confina a Nord con la via Truglio e parzialmente con altra proprietà, a Sud, ad Est ed ad Ovest con immobili di altre ditte.

Strutturalmente si tratta di edificio costruito in adiacenza agli altri, in struttura di muratura portante con solai realizzati con lame di ferro e laterizi. Dal sopralluogo effettuato, l'impianto originario appare palesemente modificato, all'interno e parzialmente all'esterno, da una serie di interventi realizzati dal debitore esecutato, interventi che ne



hanno variato la distribuzione interna e che hanno comportato modifiche agli elementi strutturali (solai) e parzialmente alla volumetria.



Ingresso da via Truglio n° 154



Prospetto Sud visibile da via Circumvallazione

Catastalmente risulta così identificato:

Comune di Paternò

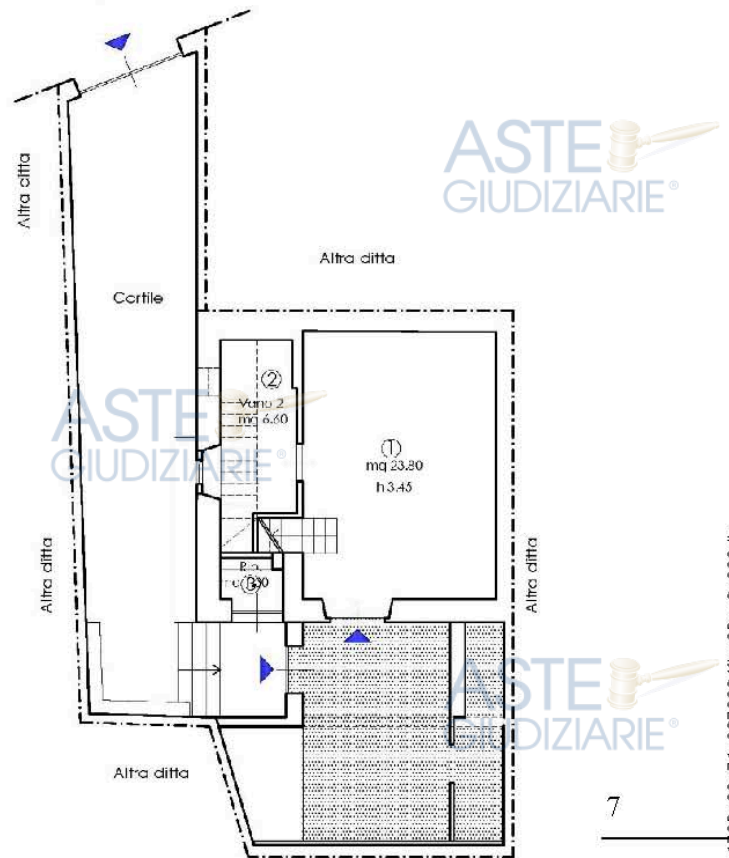
Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	5296	3	A/4	3	5 vani	Totale 96 mq, escluso aree scoperte 91 mq	€ 175,60

Per quanto attiene la proprietà l'u.i.u. risulta intestata a:

██████████ - Proprietà 1/2, oggi coniugato con ██████████ (visura da aggiornare)

██████████ - Proprietà 1/2, oggi coniugata con ██████████ (visura da aggiornare)

Sebbene i dati catastali presenti in visura appaiano congruenti, il confronto fra le planimetrie e lo stato di fatto evidenzia diverse difformità:



Planimetria catastale – Piano I

Planimetria Stato di fatto – Piano I

1. In origine l'immobile possedeva accessi indipendenti ed esterni al piano terra ed al piano I. A seguito delle modifiche realizzate dal debitore esecutato, l'accesso al piano terra che dal cortile, a mezzo scala in muratura, portava al disimpegno ("1") è stato trasformato in finestra inglobata insieme al disimpegno nel vano del servizio igienico;



2. L'ingresso al piano superiore è stato modificato: il portoncino originario, che su lato sud conduceva alla scala, oggi appare murato ed adibito a ripostiglio.

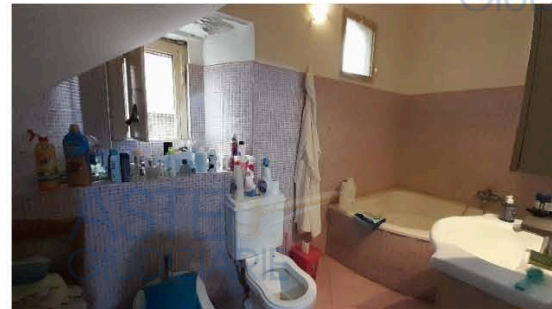
L'attuale accesso alla scala per il piano superiore, in parte modificata nella sagoma, avviene dal vano soggiorno presente al piano terra. A riprova della modifica all'assetto originario, sono ancora visibili, dall'ex portoncino d'ingresso, i primi gradini della scala originaria.



3. Al piano terra, il vano cucina/soggiorno, ospita i primi gradini della scala al piano I e l'ingresso al Wc; quest'ultimo originariamente con accesso dal disimpegno, oggi risulta ampliato, annettendo disimpegno e sottoscala.



Vano cucina soggiorno



Servizio igienico



4. La porzione di cortile su cui affaccia il soggiorno appare totalmente trasformata: il locale sgombero ed il Wc, presenti nella planimetria catastale del 2008, posti a confine sud con altra ditta, sono stati demoliti, come dimostra il segno ancora presente a pavimento; appaiono parzialmente alzate due pareti in laterizio, come a definire un nuovo locale Wc, ed un'ulteriore parete anch'essa non ultimata per definire altro spazio. Tale parte del cortile di fatto è stata chiusa, a tetto, con una tettoia in legno lamellare, doghe e tegole e ondulina in vetroresina, è stata realizzata una parete nella quale è stato posato un portoncino d'ingresso, realizzando di fatto un volume chiuso (esclusione per una piccola porzione rimasta fuori tettoia).



Ingresso al piano terra su cortile



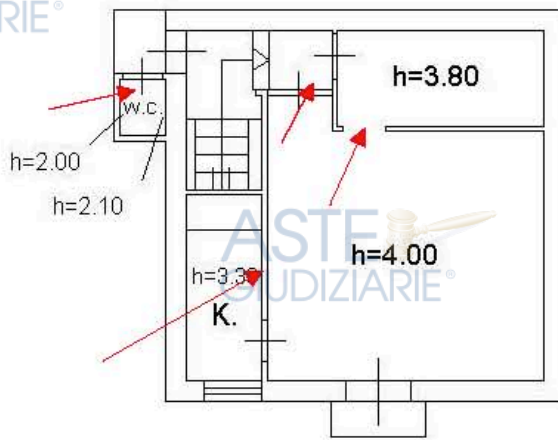
Cortile modificato - lato ovest

### Piano I

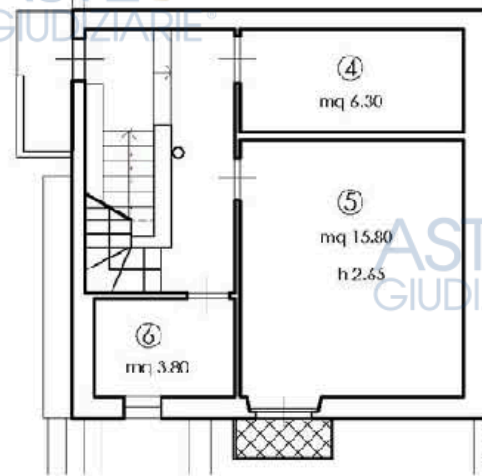
Al piano I la situazione appare ancor più compromessa: il vecchio soffitto, da dichiarazione del debitore, realizzato con le volte d'incannucciato - è stato demolito, è stata abbassata la quota del soffitto (in planimetria catastale H 4.00 ml), realizzato un solaio con putrelle di ferro ad un'altezza da pavimento di poco inferiore ai 2,70 ml regolamentari, il tutto per realizzare un ulteriore piano, sotto nuova copertura.

Sinteticamente le difformità al piano sono:



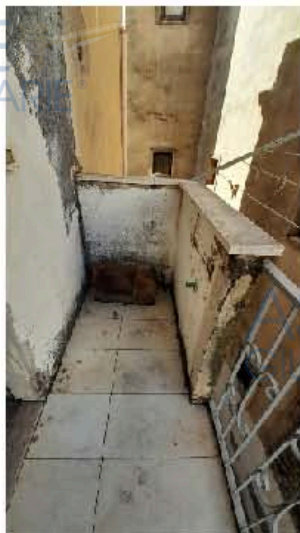


Planimetria catastale – Piano I



Planimetria stato di fatto – Piano I

1. Il Wc presente su balcone (chiaramente una vecchia superfetazione) è stato demolito;
2. E' stato realizzato un disimpegno dalla superficie dell'unico vano utile, modificando anche l'ingresso del primo vano adiacente la scala;
3. E' stato modificato l'ambiente definito cucina nel catastale, per realizzare in parte di esso la scala autoportante in legno che porta al lastrico solare.

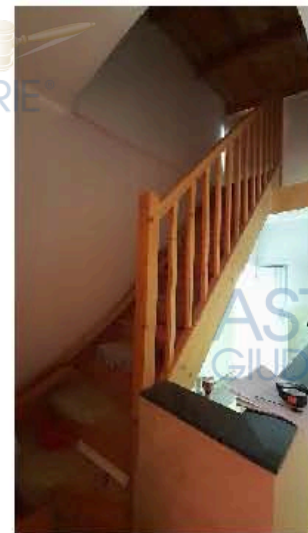


1)

**Piano copertura**



2)



3)

Non è disponibile alcuna planimetria catastale perché di fatto la copertura risultava essere semplicemente un elemento di chiusura, a



doppia falda, non ispezionabile, né visibile perché nascosto dalle finte volte in incannucciato, presenti al piano I.

Allo stato dei luoghi esso si presenta come un lastrico solare: sulle pareti laterali sono visibili le porzioni dell'originaria muratura in conci di pietra lavica che sostenevano il tetto, così come appaiono ancora presenti i rialzi in laterizi realizzati dall'esecutato al fine di creare un volume irregolare. Infine la porzione corrispondente all'angusta scala che conduce al lastrico è chiusa con un tettoia a falda unica e tegole in copertura.



Lastrico solare - Stato di fatto



*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;*

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta l'unità immobiliare pignorata, che risulta essere esclusivamente di proprietà dei debitori esegutati per ½ ciascuno.

*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 al pignoramento sul presupposto che il debitore esegutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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;

Il bene pignorato è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, il sig. [REDACTED] (legalmente separato ai tempi dell'atto) e la signora [REDACTED] [REDACTED], (ai tempi dell'atto nubile), oggi coniugati.

Agli stessi il bene perviene giusto atto di compravendita, del 19/02/2010 rogato dal Notaio Cannizzo Marco, in Catania, Repertorio n. 44647 -

Parte venditrice, [REDACTED] [REDACTED], vendeva "Casa per civile abitazione al piano terra e primo, composta da vani catastali cinque, con annesso cortile privato al piano terra di esclusiva proprietà [...] in catasto al Foglio 60 part. 5296, sub. 3, via Truglio 154-154B, piano terra e piano primo, giusta variazione del 23 maggio 2008 n. 10984.1/2008 [...]".

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;

12

Come detto il bene perviene ai debitori giusto atto di compravendita, del 19/02/2010 rogato dal Notaio Cannizzo Marco, in Catania, Repertorio n. 44647 - da potere della signora [REDACTED] [REDACTED], la quale vendeva unità immobiliare distinta in catasto al Fg. 60 part. 5296 sub. 3. Per tale immobile, la precedente proprietaria eseguiva in data 23 maggio 2008 variazione catastale con fusione e diversa distribuzione degli spazi interni, in seguito alla quale i precedenti sub. 1-2 della medesima particella, rispettivamente piano terra e piano I, venivano fusi a creare un'unica unità immobiliare.

Alla signora [REDACTED] l'intero immobile perveniva per Testamento Pubblico del fratello [REDACTED] [REDACTED] redatto dinanzi al notaio Adele Giunta, del 7 Aprile 2004, e per successivo verbale di pubblicazione Rep. 78675, Racc. 9968, registrato in Catania il 14/03/2007. Come da verbale di testamento veniva lasciati in eredità alla sig.ra [REDACTED] [REDACTED] "Casa a piano terra e piano I", sita in Paternò via Truglio 154/b, censito al Fg. 60



part. 5296 sub. 1, P. terra, vano 1,5, part. 5297 sub. 1, via Circumvallazione n° 267, vani 1 e part. 5296, via Truglio 154/A, Piano I, vani 2,5.

A sua volta il sig. [REDACTED] acquistava l'immobile in data 15 Novembre 1994, con atto rogato dal Notaio Lo Jacono Luigi dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED]: "[...] **Una casa a piano terra e primo piano, con area libera sovrastante**, sita in Paternò via Truglio n° 154, composta da una stanza, cucina, stalla e cortile al piano terra, e di una stanza, un camerino, cucina e servizi al piano I, [...]. Quanto descritto risultava censito al N.C.E.U. al fg-60 part. principale 1814 sub. 2 e part.lla 5296 sub. 1 – via Truglio 154/B P.terra, vani 1,5 e part.lla 5297 via Circumvallazione n° 267, P.T. vani 1,P.terra, mentre il primo piano faceva parte della partita 2111. Fg. 60 part.lla 5296 sub. 2, via Truglio n° 154/A piano I, cat. A/4 vani 2,5. I proprietari dichiaravano nel presente atto che quanto come sopra venduto fosse di loro piena proprietà e libera disponibilità per podere loro pervenuto in virtù dell'atto del 2 luglio 1966 in notar Las Casas.

Dall'esame delle trascrizioni, escluse quelle cancellate, nel ventennio antecedente al pignoramento si evince quanto segue:

1. TRASCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 7558 Registro Generale 14708 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 44647/26073 del 19/02/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 5620 Registro Generale 14709 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 44648/26074 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
3. TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 11899 Registro Generale 15562 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1947 del 27/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Come già evidenziato nella Relazione notarile non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del sig. [REDACTED] da parte della sorella

[REDACTED]



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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la relazione notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a prendere visione dell'atto di provenienza, ed a reperire la documentazione catastale ed a fare i necessari accessi presso il Comune di Paternò, la Polizia municipale sez. Edilizia e Tribunale di Catania, per ottenere ed esaminare la documentazione relativa al procedimento penale ed alle indagini relative all'abuso edilizio riguardante la copertura dell'immobile in oggetto.

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezione ipotecarie effettuata (All. 5), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 5620 Registro Generale 14709 Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 44648/26074 del 19/02/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
2. TRASCRIZIONE del 03/04/2023 - Registro Particolare 11899 Registro Generale 15562 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1947 del 27/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 od in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliare in oggetto risulta catastalmente così identificata:  
Comune di Paternò

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
60	5296	3	A/4	3	5 vani	Totale: 96 mq; Totale escl. Aree scoperte : 91 mq	€ 175,60

Per quanto attiene la proprietà, si evince quanto segue

██████████ ██████████ - Proprietà 1/2 (legalmente separato al momento dell'acquisizione) coniugato con ██████████ ██████████

██████████ ██████████ - - Proprietà 1/2 (coniugata con ██████████ ██████████)

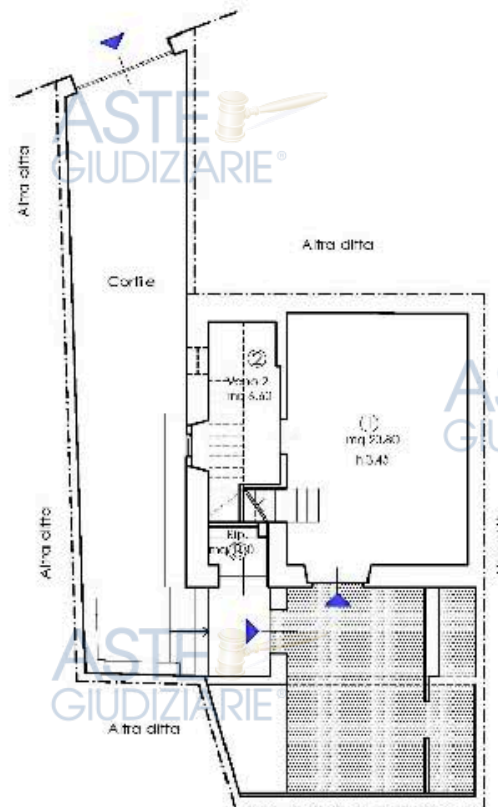
I riferimenti catastali presenti nell'atto di pignoramento identificano puntualmente l'immobile in oggetto.

Per quanto attiene, invece, la congruità tra planimetria catastale e stato di fatto, come detto, si evidenziano le seguenti difformità:

**PIANO TERRA**



Planimetria catastale - Piano I



Planimetria Stato di fatto - Piano I

1. Risultano variati gli ingressi ai piani: l'accesso originario al piano terra risulta modificato in finestra che da luce ed aria al nuovo servizio igienico; in sostituzione è stato realizzato nel cortile d'accesso una chiusura in muratura con un portoncino esterno; l'accesso al piano primo dal portone ancora presente è stato eliminato – ad oggi il portone apre su un piccolo ripostiglio -, la scala variata nella prima porzione, motivo per cui l'invito alla suddetta scala e l'ingresso al piano I sono interni e presenti nel vano cucina/soggiorno.

2. E' variata la disposizione interna al piano terra: l'accesso avviene adesso dalla porzione del cortile prossima al vano cucina/soggiorno, Al piano terra, sono dunque presenti il vano unico cucina soggiorno, ed un servizio igienico ampliato, che ha inglobato sottoscala e disimpegno originari.

3. Il cortile appare interamente modificato: demoliti locale sgombero e servizio igienico, sono stati alzati divisori in laterizi, ancora al rustico, come a delineare un nuovo servizio igienico ed un ulteriore spazio.

Il suddetto cortile, risulta, inoltre, quasi interamente coperto da una tettoia – eccezion fatta per una porzione oggi a cielo aperto ma in origine occupata da una porzione del locale deposito. Di fatto la chiusura della parete con un nuovo portone d'ingresso e la presenza della tettoria in legno e tegole, crea una volumetria abusiva: è vero che porzione dell'attuale cortile risultava originariamente occupato dal volume del locale deposito e servizio igienico ma come si evince dalla documentazione fotografica il colmo e la quota della gronda risultavano a quota inferiore rispetto all'attuale imposta della tettoia.





Vista del cortile interno

### Piano I

Il piano appare totalmente modificato:

- l'altezza di piano è mutata (da ml 4.00 circa) ad un'altezza appena inferiore ai 2.70 ml, per demolizione del solaio a volte finte precedentemente presente e creazione di nuova soletta con putrelle in ferro.
- Il Wc presente su balcone adiacente lo sbarco della scala è stato demolito.
- E' stata variata la distribuzione interna, creando un corridoio di distribuzione, un vano cieco, un vano letto ed uno spazio, illuminato da finestra, di piccole dimensioni.
- È stata realizzata una piccola scala autoportante in legno che permette di raggiungere l'angusta apertura presente al piano del lastrico solare.

### Piano copertura

- Non vi è planimetria catastale in quanto originariamente il tetto risultava realizzato con doppia falda. Oggi la copertura è costituita da un lastrico solare che mantiene le tracce della struttura

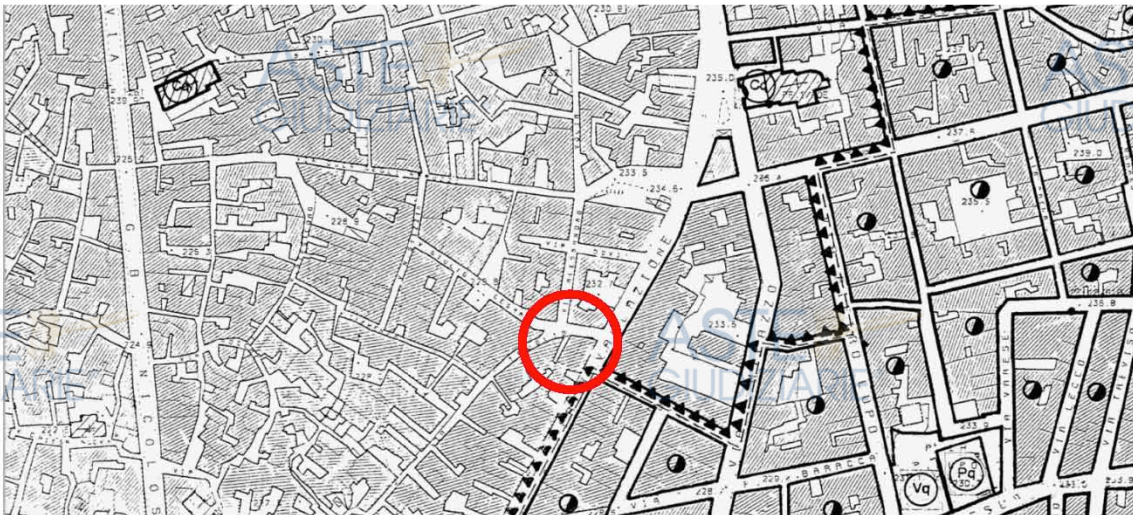


dell'originaria copertura e delle porzioni di pareti alzate abusivamente dal debitore esecutato.

Sulla scorta di quanto detto si ritiene che vadano aggiornate le planimetrie catastali.

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

L'immobile risulta parte del tessuto urbano appartenente al centro Storico A1, come da PRG in vigore, trattandosi di un tessuto ormai consolidato non si è ritenuto necessario acquisire il <certificato di destinazione urbanistica.



18

P.R.G. Comune di Paternò – Stralcio Tav. 8.5 – Disciplina uso del suolo – Zona ZA1  
Individuazione degli immobili in oggetto

Si riportano gli articoli delle Norme di attuazione relativi alla zona in oggetto:

ART. 35

### **CENTRO URBANO (ZA1)**

ART. 35 CENTRO URBANO (ZA1) 35.1 L'area individuata come "centro urbano" è costituita dalla zona A (Centro Storico) e corrisponde alle zone A ed A1 del vigente PRG.. 24 Il "centro urbano" è oggetto di particolari modalità di intervento di cui al titolo

V delle presenti norme. La tavola n. 9 "modalità degli interventi progettuali: Prg centro urbano", riporta la distinzione degli edifici in categorie a ciascuna delle quali corrisponde una specifica modalità di intervento. Gli interventi sulle "emergenze architettonico, ambientali" e sugli "edifici significativi" sono rivolti alla conservazione del bene architettonico, mentre quelli sugli "edifici consolidati" e sugli "edifici trasformabili" sono rivolti anche alla trasformazione dell'edificio. 35.2 Le destinazioni d'uso del "centro storico sono quelle consentite nell'Allegato della Circolare A.R.T.A. n. 3/2000. ART. 35 bis RICOSTRUZIONE E/O RISTRUTTURAZIONE DI RUDERI URBANI E' sempre consentito il restauro, il risanamento conservativo e la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ricostruzione per i ruderi catastati limitatamente ai volumi documentati, indipendentemente dalla loro individuazione nei supporti aereo fotografici utilizzati per l'elaborazione del PRG.

La zona di appartenenza stabilisce anche che qualsivoglia modifica inerente l'esterno dell'immobile, vada previamente autorizzata dalla Soprintendenza ai beni culturali.

Il) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

L'unità immobiliare in oggetto risulta certamente realizzata in precedenza al 1967, come provato dalla dichiarazione, presente nell'atto di vendita rogato dal notaio Las Casas, tra il sig. [REDACTED] ed il sig. [REDACTED] con la quale il venditore conferma l'acquisto del bene in data 02/07/1966.

L'esame della tipologia costruttiva, in muratura portante di pietra lavica, fa certamente presumere che l'immobile sia stato realizzato prima del 1942.

L'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio urbanistico del Comune di Paternò, non ha dato alcun esito positivo, a dimostrazione che le modifiche avvenute anche sugli originari subalterni (accertamento



fatto sui proprietari succedutisi come in visura catastale) che oggi costituiscono il subalterno 3 non sono mai state vidimate da un titolo autorizzativo. Queste le difformità presente:

- 1) l'aggiornamento planimetrico denunciato in catasto in data 24/01/2008 dalla signora ██████████, per diversa distribuzione interna e fusione dei subalterni del piano terra e primo, non trova alcun riscontro nelle procedure urbanistiche.
- 2) Le successive modifiche realizzate dal debitore esecutato - demolizione del sistema di copertura, **realizzazione di un solaio intermedio** che oggi funge anche da lastrico solare, realizzazione di un piano di gronda e di colmo più alto sopra le preesistenti murature al fine di creare un piano sottotetto fruibile, sono tutti da considerare interventi abusivi.



In particolare, gli interventi sulla copertura originaria, smantellata, e la realizzazione di nuova copertura con quote d'imposta variate, sono state oggetto di denuncia e di accertamento da parte della Polizia Municipale Nucleo Polizia Edilizia, come da primo verbale n° 97/106/2010, con contestazione dell'illecito edilizio commesso dal debitore esecutato in assenza di titolo abilitativo e di Nulla Osta della Soprintendenza, in zona di Centro Storico. Sono state effettuate ricerche in tal senso sia per verificare che quanto ancora presente al piano del lastrico solare fosse stato oggetto di indagini e sia verificare lo stato dell'iter dal punto di vista urbanistico.



In sintesi dalle indagini preliminari compiute dalla Polizia municipale, dall'avviso all'indagato della conclusione delle indagini preliminari, relativo al Procedimento penale (n° 9197/10 R.G.N.R.) e dalla successiva ordinanza di demolizione- ripristino dello stato dei luoghi, trasmessa dal Comune di Paternò in data 10/12/2010 (n° 100 Pratica n° 54/2010), si evince che **gli interventi illecitamente realizzati consistevano nell'iniziale demolizione della preesistente copertura a tetto**, originariamente con quota di colmo a 2.10 ml da solaio di calpestio e con quota di gronda ad 1ml dalla quota calpestio; **il successivo innalzamento delle pareti perimetrali in mattoni laterizi, con rialzo della gronda a ml 2.10 e del colmo a 3.60 ml**; come da verbale n° 51/2010 dello 03/07/2010, violando i sigilli, la **successiva collocazione delle travature lignee portanti della copertura, del tavolato di copertura e della posa in opera del telo protettivo, con conseguente modifica della sagoma ed aumento della volumetria**.

Per tutti gli interventi illeciti sopra descritti l'ordinanza del Comune intimava al debitore eseguito il ripristino dello stato dei luoghi entro 90 giorni.

Sebbene il fascicolo relativo non sia stato reperito in Comune, dai verbali della Polizia Municipale esaminati presso i loro uffici, si evince da verbale di sopralluogo dell'11/08/2011 che la copertura irregolarmente alzata fosse stata integralmente rimossa, mentre dalle foto visionate la parete lato est risultava ancora presente.

L'iter risulta ad oggi concluso sia dal punto di vista penale, con l'estinzione della pena per compiuta prescrizione come da Sentenza del 24/05/2016 della Corte di Appello di Catania, sia dal punto di vista burocratico con la rimozione dei sigilli in data 18/02/2011.

Tuttavia, come detto, non sono stati rimossi dal debitore eseguito né la parete alzata sul lato est, né i rialzi sui timpani originari, motivo per cui questi andranno in ogni caso demoliti per eliminare ogni manufatto irregolare.



- 3) La realizzazione del solaio di copertura del piano I, che come detto funge all'estradosso da lastrico solare, risulta eseguita dal debitore, senza autorizzazione e progetto strutturale;
- 4) La diversa distribuzione interna realizzata dal debitore esecutato, sempre in assenza di istanze autorizzative costituisce irregolarità edilizia, così come la trasformazione della porta d'ingresso originaria al piano terra in finestra del servizio igienico, in quanto modifica di prospetto. A tal riguardo va comunque detto che tale variazione non appare visibile sia per la posizione ritirata dal fronte strada, sia perché la finestra risulta nascosta dall'originaria porta in ferro.
- 5) La demolizione del piccolo corpo presente in cortile, adibito come da planimetria catastale a Deposito e servizio igienico; a tale riguardo va sottolineato che, come da dichiarazione dell'ufficio urbanistico, non è più possibile la ricostruzione, con esatta dimensione ed ubicazione dell'originario locale, giacché l'immobile ricade in C. Storico
- 6) Le variazioni del cortile – chiusura con muro e portoncino d'ingresso, tettoia a chiusura della porzione finale del cortile.

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. 46c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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;*



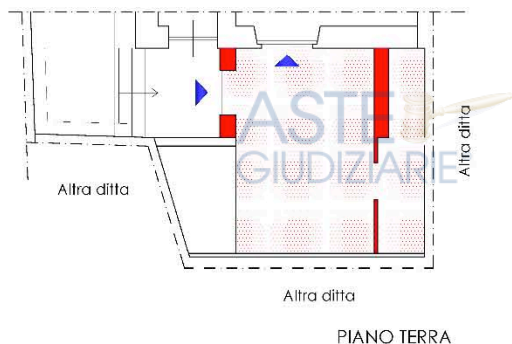
1) Visto il quadro generale di difformità presenti nell'immobile, ma soprattutto considerata la realizzazione di una soletta a chiusura dell'immobile (lastrico solare in sostituzione dell'originario tetto a due falde) in assenza di titoli autorizzativi e di calcoli, si ritiene necessario presentare una SCIA in sanatoria con la quale si regolarizzano: la diversa distribuzione interna, la realizzazione della soletta, la demolizione in sicurezza sia della parete irregolarmentealzata sul lato interno del lastrico solare che l'innalzamento dei timpani, la modifica in finestra della originaria porta d'ingresso al piano terra sul lato est del cortile d'ingresso e le demolizioni al piano terra su cortile. Considerando che per la stessa, come da art.36-bis comma 5 lett. B andrà pagata a titolo di oblazione un importo che va da € 516 ad € 5164,00, che preventivamente si stabilisce pari ad € 516,00 con possibile conguaglio richiesto dall'ufficio urbanistica, che andranno pagati € 166,00 tra diritti di segreteria e marca da bollo da apporre all'istanza, si stima un costo di **€ 2.700,00** comprensivo del lavoro del tecnico incaricato di esperire le pratiche; la presentazione della SCIA nel caso di specie, prevede la conseguente presentazione di una pratica al genio civile e di istanza alla Soprintendenza come da appresso specificato;

Oggetto di Scia come demolizioni per la messa in pristino sono anche, a piano terra, le pareti realizzate (quella d'ingresso e quelle di delimitazione dei servizi nel cortile) e la tettoia, che di fatto, insieme alla parete non demolita dell'immobile su cortile, chiudono una porzione del cortile, creando volumetria irregolare.

Alla luce dell'aumento di volumetria, della realizzazione della tettoia in assenza di autorizzazione urbanistica, di calcoli da presentare al Genio civile e di Istanza alla Soprintendenza dei beni culturali, se ne prevede la demolizione e la messa in pristino, così come si prevede la demolizione di ogni manufatto non originario. Considerando i costi di demolizione per il ripristino dello stato dei luoghi, si stima una



spesa pari ad **€ 1.500,00**, che includa anche la rimozione in sicurezza delle pareti parzialmente realizzate nel cortile stesso.



In rosso le porzioni oggetto di demolizione su cortile

2) Trattandosi di immobile in Centro Storico, le modifiche apportate richiedono la presentazione di un'istanza di Accertamento di Compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D. Lgs. 42/2004; per l'istruttoria della pratica da parte di un tecnico abilitato, inclusi € 64,00 in diritti di segreteria e marche da bollo, si stima un costo di **€ 2000,00**; Non è possibile quantificare la sanzioni richieste dalla Soprintendenza poiché essa è soggetta a calcoli effettuati dagli uffici preposti;

3) Per quanto attiene il lastrico solare, andranno demolite, in sicurezza, tutte le porzioni in muratura di laterizio realizzate per alzare la quota della copertura, non demolite dal debitore esecutato, nonostante il procedimento penale e la sentenza. Si stima un costo di circa **€ 700,00** incluso il trasporto al piano terra ed il successivo trasporto a discarica.

4) Infine, la realizzazione di un solaio – il lastrico solare – in assenza delle verifiche sismiche di legge, comporta la presentazione di una pratica al Genio Civile, ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003, che sia comprensiva di relazione geologica, delle necessarie prove di carico, prove sui materiali presso i laboratori accreditati e calcoli sismici dell'intero edificio. Per la pratica suddetta esperita da un tecnico qualificato, incluse prove e calcoli si stima un costo di **€ 8.000,00**, dalle quali si escludono, perché non computabili se non



alla trasmissione dell'istanza, eventuali sanzioni ulteriori stabilite dal Genio Civile.

Tutte le variazioni planimetriche andranno a modificare la planimetria catastale presente. Si stima un costo pari ad **€ 500,00** comprensivo dei diritti di € 70,00 da versare al momento della presentazione dell'aggiornamento.

- k) Accertise **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.)**.

Il cespite risulta residenza esclusivamente del debitore esecutato.

- l) *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;*

## DESCRIZIONE DELL'INTORNO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è costituito da immobile unifamiliare su due piani fuori terra, realizzato in aderenza alle altre costruzioni, che compongono questa porzione del tessuto urbano della città di Patemò.

La via in cui si trova, la via Truglio, è traversa della via Circumvallazione, in una porzione del centro storico di poco pregio, nella quale abitazioni in muratura si alternano a costruzione degli anni 70/80. E' vicina alla piazza della Chiesa del Cristo Re, molto frequentata, con parecchie attività commerciali e comunque vicina alla principale via Vittorio Emanuele, asse viario del centro storico. La stessa via Circumvallazione, è una via di passaggio molto utilizzata che permette di raggiungere le parti più antiche della città, così come il centro della città. La via Truglio è una traversa stretta, con immobili esclusivamente a vocazione residenziale, realizzati in aderenza, in parte di vecchia tipologia, in muratura portante, in parte realizzati con struttura mista o in cemento armato.

Contrariamente alle costruzioni limitrofe, l'immobile in oggetto non è adiacente alla pubblica via, è interno rispetto al fronte stradale, giacchè sulla via, il cancello d'ingresso conduce ad un lungo cortile pavimentato, conformato ad "L", la cui porzione finale e più interna, verso Est, conduce all'ingresso dell'abitazione, posta a quota superiore di circa circa 60 cm. Dunque, di fatto, non ha un prospetto su strada e gode di uno spazio riservato.

Nel suo insieme confina a Nord con via Truglio ed altra ditta, sui confini Sud, Est ed Ovest con altre ditte.

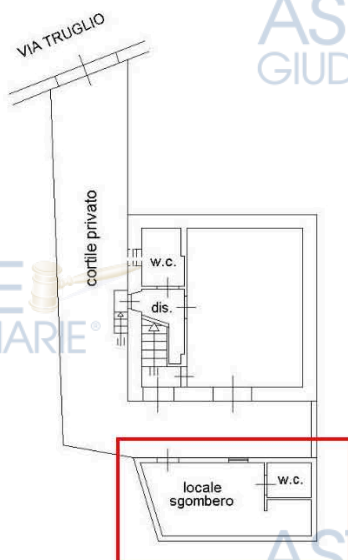
La struttura originaria è in muratura portante in pietra lavica, come si evince dai muri scrostati del cortile e dai timpani in muratura listata che sorreggevano l'originario tetto a due falde.

L'impianto dell'immobile appare molto semplice. La costruzione ha una forma quadrata, occupa una superficie non molto ampia, tanto che ognuno dei due precedenti subalterni identificativi dei due piani, aveva una consistenza di 1,5 vani.

Nell'impianto originario di pertinenza della casa vi era una piccola costruzione con affaccio su tale parte del cortile, adibita come da catastale, a deposito e servizio igienico ed ancor prima a stalla.



Allo stato dei luoghi è totalmente demolita e se ne ravvisa la presenza per le tracce rimaste (la pavimentazione differente rispetto al cortile, la sagoma del muro su cui era inserito l'ingresso e la traccia d'imposta del tetto).



Stralcio planimetria catastale al piano T e foto dello stato di fatto

La porzione di cortile che da accesso alla casa appare rimaneggiata ed incompleta (FF. 13-19). Appare chiusa da due pareti che fanno angolo, una delle quali con annesso portoncino d'ingresso, e con una tettoia che copre l'area quasi per intero: questi interventi chiudono uno spazio, creando di fatto un volume non autorizzato. Inoltre, lungo la parete ad est appaiono parzialmente realizzate delle pareti a definire due piccoli ambienti ciechi (FF. 17-19), uno dei quali è chiaramente un servizio igienico, entrambi incompleti e lasciati al grezzo. Si descrivono di seguito le caratteristiche dei vani presenti ai piani e le loro pertinenze.

## CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

### Piano terra

**Vano 1** – E' il vano d'ingresso ed è adibito a cucina soggiorno. si apre sulla zona oggi chiusa del cortile e prende luce ed aria da una porta finestra che è anche l'accesso esterno. Il vano ha una forma più o meno



quadrata con un'altezza pari ad 3.45 ml, la pavimentazione è in mattonelle di piccolo formato in gres. Le pareti sono tinteggiate eccezion fatta per la parte sottostante che per circa un metro risulta integralmente rivestita sempre in gres. La parete esterna su cui si apre la porta finestra ha uno spessore di circa 50 cm. Interno al vano sono ubicati i primi gradini della scala al piano I e la porta d'ingresso al servizio igienico. La superficie utile è di mq 23.80 (FF. 20-21).

**Vano 2** – dal vano soggiorno si accede direttamente al servizio igienico, che confina con il cortile. Prende aria e luce da una finestra alta e da una finestra bassa, che sostituisce di fatto l'originario porta d'ingresso al piano terra (F.9). Al suo interno ingloba anche lo spazio del sottoscala. L'altezza è variabile, ma nella porzione più ampia è pari a ml 3.62.

Al suo interno sono collocati i due sanitari, il lavabo ed una vasca angolare. Tutte le pareti sono rivestite con mosaico per circa ml 2,00 di altezza e per la restante parte sono tinteggiate con pittura lavabile. La pavimentazione è la medesima del vano soggiorno. Va detto che il vano si apre direttamente sul soggiorno, condizione che non rispetta le i regolamenti igienico-sanitari, secondo i quali l'ingresso deve avvenire da disimpegno o da antibagno (vedasi a tal riguardo l'art. 49 "Caratteristiche funzionali e parametriche dei locali" del Regolamento vigente del Comune di Paternò). La superficie utile è pari a mq 6.60 (FF. 22-24).

**Vano 3**- di fatto è una pertinenza indiretta, un piccolo ripostiglio ricavato nel rimanente spazio del vecchio ingresso alla scala del piano I. Lo delimita il muro di confine con la nuova rampa di scale. La sua superficie è di mq 3.30 (FF.11-12).

### Piano I

La scala presente al piano terra sbarca al piano I, lateralmente ad un portone in ferro per l'accesso ad un piccolo ballatoio (F.25; F.39). Al piano il corridoio realizzato da accesso a tre vani.



L'altezza degli ambienti che da regolamento edilizio e normativa nazionale di riferimento (D.M. 5 Luglio 1975) deve essere ml 2.70 per i vani abitabili non è rispettata, perché essa è invece di ml 2.65 circa. Va comunque detto che, l'entrata in vigore della L. 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 Decreto Salva casa, in deroga a tali normative nazionali e regionali, permette in edifici già realizzati, un'altezza inferiore purché si rispettino alcuni criteri enunciati nella legge medesima.<sup>1</sup>

**Vano 4** – E' un vano cieco, posto lateralmente al pianerottolo di sbarco della scala. Il vano risulta interessato da vistose macchie di infiltrazioni sul soffitto. Sulla porta, sono stati posti alcuni mattoni in vetrocemento che, ovviamente non suppliscono alla mancanza di illuminazione naturale. Il vano è abbastanza piccolo, tant'è che, con la sua superficie di mq 6.30, non può essere considerato un vano abitabile ma semplicemente una zona ripostiglio o locale deposito (dimensione minima di un vano abitabile mq 8,00). L'altezza dell'ambiente come di tutti gli altri, corridoio incluso è di ml 2.65 (FF. 28-30).

**Vano 5** – E' di fatto l'unico vano abitabile al piano, sia per dimensioni che per rapporti aeroilluminanti. E' adibito a camera letto ed ha una porta finestra che da luce ed aria all'ambiente. Da tale apertura si accede ad un ballatoio che ha un affaccio verso la via Circumvallazione. Anche tale ambiente è interessato da forti problemi

---

<sup>1</sup> tra i quali ad esempio in caso di ristrutturazione un miglioramento sia contestualmente presentato un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione e tipologia delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliari [...]



di infiltrazione sulla soletta, guardando la quale si percepisce la tipologia di solaio, realizzato con putrelle in ferro. La pavimentazione è uguale a quella del piano terra e le pareti sono tinteggiate. La porta d'ingresso dal corridoio non appare rifinita in quanto ad essa mancano, a rifinitura, le mostre. La superficie utile è di mq 15,80. l'altezza come detto è di circa ml 2.65 (FF. 31-33).

**Vano 6** – E' un piccolo ambiente con una finestrella che sporge sul prospetto a Sud, sul cortile. Ad esso si accede dal corridoio, in prossimità del pianerottolo rialzato da cui parte la scala autoportante in legno per l'accesso al lastrico solare. Di fatto il vano originariamente adibito a cucina, non ha alcuna valenza e le sue dimensioni non lo rendono idoneo ad essere abitabile, ma semplicemente a fungere da ripostiglio o locale deposito. Si notano i medesimi problemi di infiltrazioni degli altri ambienti e del corridoio, a tetto ed anche sulla parte sommitale delle pareti, che appaiono in alcuni punti macchiate o scrostate. La dimensione del vano è di mq 3.80 (FF. 34-35).

### **Corridoio**

Occupava una superficie di circa mq 5.60 e permette l'accesso al ballatoio ad Ovest, ai vani al piano ed alla scala per l'accesso al piano copertura. Appare fortemente interessato da infiltrazioni sul tetto come i restanti vani, infiltrazione verificatasi, secondo quanto dichiarato dal debitore esecutato, a seguito di piogge violente poco prima del sopralluogo effettuato.

### **Pertinenze esclusive**

Pertinenze del bene sono:

#### **al piano terra:**

- 1) il lungo cortile d'accesso e la porzione dello stesso antistante l'ingresso al vano soggiorno: la superficie intera di tale spazio aperto,



pavimentato con mattonelle di graniglia e con mattonelle tipo cotto, è di mq 61.60.

Lo stato di conservazione è mediocre, numerosi sono i punti in cui le pareti appaiono scrostate, lasciando a nudo anche la tipologia di muratura.

La porzione oggi coperta da tettoia, come detto, è alterata da rimaneggiamenti incompiuti che hanno reso mediocre tale spazio.

2) Il piccolo spazio da adibire a ripostiglio, esterno alla casa (e dunque pertinenza indiretta) e con accesso dall'originario portone che dava accesso alla scala del piano I. La modifica della scala, oggi interna, e la chiusura del vecchio ingresso alla scala con una parete in muratura ha di fatto realizzato questo piccolo locale, nel quale si ravvisano anche i primi gradini dell'originaria scala. Tale spazio ha una superficie pari a mq 1.30 (F.11).

#### **al Piano I:**

Sono presenti al piano due piccoli ballatoi:

- uno in prossimità del pianerottolo di sbarco, con affaccio sulla porzione del cortile d'ingresso dalla via Truglio. È rifinito in parte con un muretto (la porzione nella quale in origine era ubicato un servizio igienico esterno) e nella restante parte con ringhiera in metallo. La pavimentazione è in mattonelle in scaglette di marmo. L'intradosso, visibile dal cortile, appare deteriorato, tant'è che sono a nudo le pignatte della soletta ed i ferri dei travetti appaiono arrugginiti. La superficie è pari a mq 1.75 (FF. 39-41).
- L'altro ha ingresso esclusivo dal vano adibito a camera letto (vano 5). Ha le medesime caratteristiche dell'altro, dunque ringhiera in ferro e pavimentazione in scaglietta di marmo. La superficie è pari a mq 1.00 (FF. 33; 36-37).

#### **Piano copertura**

Allo stato di fatto la copertura dell'immobile è rappresentata dal lastrico solare, la cui superficie utile, escluso l'ingombro del torrino

della scala è pari a mq 34,00 circa. Lo spazio è delimitato sul lato Est ed Ovest da parapetto in pietra lavica che in realtà sono i punti di gronda dell'originario tetto a due falde. Al di sopra di questi sono stati realizzati dei sopralzi in mattoni tipo *Poroton* alleggeriti (non portanti), presenti anche sui timpani ed ancor di più sulla parete su prospetto Ovest. Queste superfetazioni vanno eliminate.

La soletta è rifinita con un impermeabilizzante, che lascia intravedere le putrelle e che dunque evidenzia la mancanza del massetto delle pendenze o di ulteriori elementi costruttivi consolidanti (FF.44-48).

### **Finiture**

L'immobile appare in condizioni mediocri, rimaneggiato in più punti e poi lasciato incompleto. Tranne i due ambienti a piano terra, gli altri non sono del tutto rifiniti, in alcuni punti deteriorati dalle infiltrazioni o da lavori non ultimati. L'impianto di illuminazione artificiale è rifinito al piano terra ma lasciato incompleto al piano superiore, dove sono presenti solo delle semplici lampadine.

L'ingresso al lastrico solare appare angusto e poco sicuro.

Gli infissi interni sono porte tamburate, in alcuni casi non completati dalle mostrine di rifinitura. Gli infissi esterni sono in parte in ferro (cancello d'ingresso, portoncino al piano I verso il ballatoio adiacente la scala), in parte in alluminio anodizzato o in legno.

### **Dotazioni Impiantistiche**

Sono presenti gli impianti base, di recente fattura: l'impianto idrico sottotraccia, l'impianto di acqua calda sanitario con un boiler elettrico ubicato nel bagno a piano terra, l'impianto elettrico di nuova fattura, con due quadri elettrici distinti, uno al piano terra ed uno al piano I. L'impianto citofonico è presente in entrambi i piani.



Sono dotati di climatizzatore il vano soggiorno ed il vano letto al piano I, il che vuol dire che sono presenti le predisposizioni incassate per i due punti di climatizzazione.

Non vi è impianto di riscaldamento.

### **Stato di conservazione e manutenzione**

Come detto lo spazio esterno appare notevolmente modificato e lacunoso, in alcuni punti in prossimità dell'ingresso l'intonaco appare ammalorato e mancante. Per quanto attiene l'immobile, a parte i segni dell'umidità da infiltrazione al piano I, che nel vano letto ha messo a nudo la presenza delle putrelle del solaio, non appaiono visibili criticità di natura statica in nessuno dei due piani presenti.

### **Condizioni igienico-sanitarie**

Come detto, al piano terra il servizio igienico si apre sul soggiorno, in antitesi alle norme igienico-sanitarie nazionali ed al regolamento comunale, per i quali risulta obbligatoria la presenza di un antibagno o l'apertura su un disimpegno. La dimensione di bagno permetterebbe comunque di ovviare al problema, operando alcune modifiche interne e predisponendo un piccolo antibagno, che faccia da filtro. Al piano di sopra sia le piccole dimensioni dei vani indicati come "4" e "6" sia la mancanza di aerazione nel vano "4", non permettono di considerarli abitabili, motivo per cui essi possono essere solo locali a servizio. Al momento i locali del piano primo sono interessati da macchie di infiltrazioni dalla copertura. Al piano terra non si ravvisano problemi di umidità.

*m) determini il valore di mercato di ciascun immobile, con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale costo della 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;*

**M.1. Calcolo della superficie commerciale.**

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Per le unità immobiliari residenziali di tipo unifamiliari la superficie verrà così computata:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** La superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **C- Superficie omogeneizzata dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali:** (cantine, soffitte o utilizzazioni similari) la superficie si computa al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune o di altra destinazione od altra proprietà. La superficie viene computata nella misura del 25% poiché non comunicanti con i locali principali.
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi e terrazzi e si misura sino al contomo esterno; nel caso di specie trattandosi di pertinenze comunicanti con i vani principali la superficie si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente i 25 mq.



L'attività estimativa degli immobili oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, impiantistica, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

**1° Step – valori O.M.I.** A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

## **2° Step – Analisi Borsino Immobiliare**

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale



uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

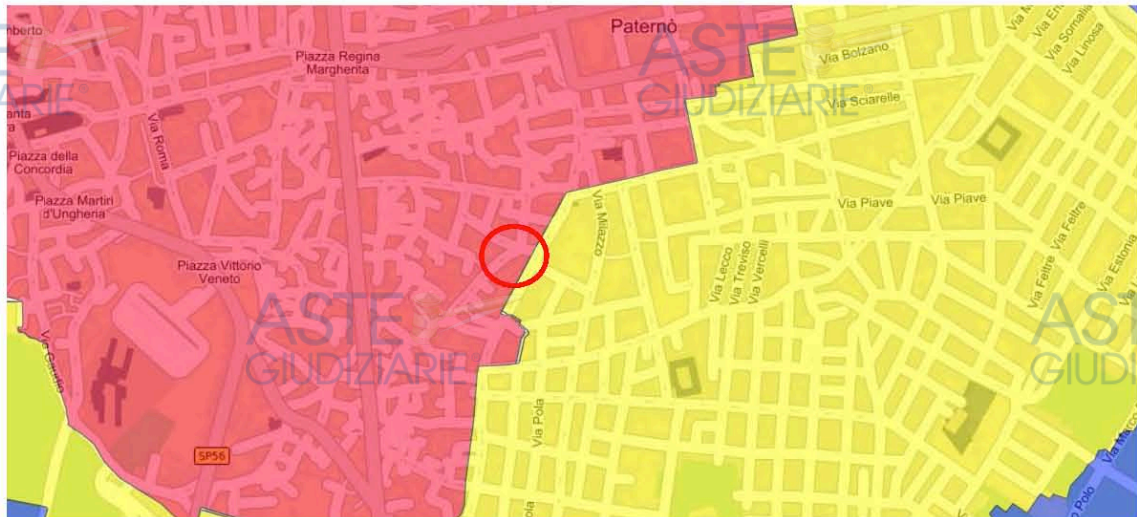
**3° Step – Analisi di mercato**

Si è effettuata la ricerca presso operatori di settore di immobili in vendita nell'area di interesse, che potessero essere congruenti con le caratteristiche dell'immobile in oggetto.

**M.3. STIMA**

**1° STEP – VALORI O.M.I.**

La zona O.M.I. del Comune di Paternò che comprende il cespite in oggetto è la **B1, Zona Centrale**, microzona 1, comprendente l'area di Centro storico delimitata dalle vie Vittorio Emanuele, G.B. Nicolosi, Garibaldi, Strano, Circumvallazione, P.ze Umberto, S. Barbara, Indipendenza, nel quale settore si registra una prevalenza di abitazioni di tipo economico.



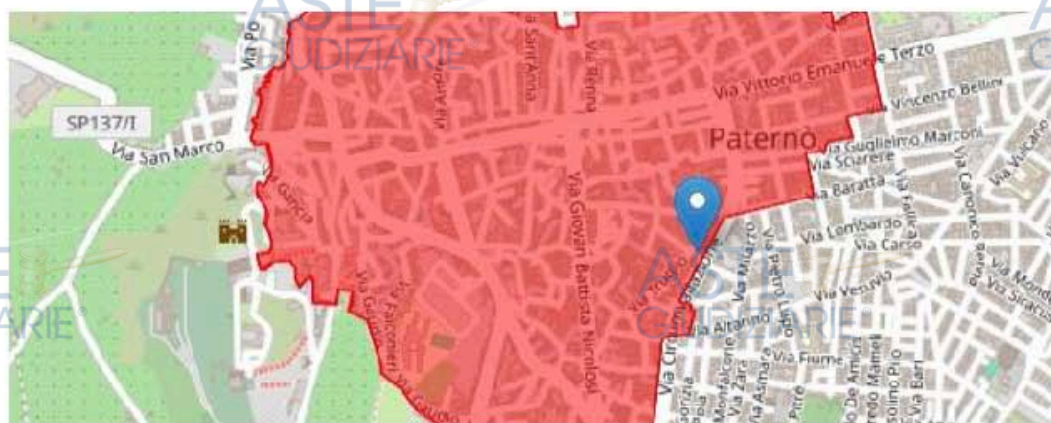
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	580	870
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	380	570

Il segmento preso a riferimento è quello delle abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale. Per la categoria in questione dunque, l'O.M.I. identifica un  $V_{min}$  pari a € 380,00/mq ed un  $V_{max}$  di € 570,00/mq, dai quali ricaviamo un valore medio pari a:

$V_{MEDI0\ OMI} = € 475,00/mq$

**2° STEP**

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile come zona di Centro storico, delimitato nel suo perimetro dalle medesime vie dell'area Omi. Per la zona in questione si individuano tre fasce di livello relative alle condizioni dell'immobile. Per l'immobile in oggetto il segmento preso in considerazione è quello di seconda fascia.



In esso il Borsino individua i seguenti valori:

 <b>Abitazioni</b> in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità <b>inferiore</b> alla media di zona		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro <b>348</b>	Euro <b>437</b>	Euro <b>526</b>

Individuando dunque un

$V_{MEDI0\ BORSINO} = € 437,00/mq$



Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è proceduto ad individuare dei *comparables* il più possibili vicini all'immobile oggetto di stima, sia come ubicazione che come tipologia, applicando, in ultima analisi parametri correttivi (coefficienti di ponderazione), che tengano conto delle reali condizioni del bene o che tengano conto delle diversità in termini di qualità, superficie, ecc. La ratio dei correttivi è quella di rendere i *comparables* quanto più simili all'immobile in oggetto.

I coefficienti di ponderazione applicati ed espressi come valori percentuali, multipli di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/- 20%, si applicano, facendo a monte le seguenti considerazioni: in merito alla **"qualità"**, se l'immobile oggetto di stima è di qualità superiore al comparativo di confronto il valore sarà positivo, altrimenti risulterà negativo; in merito alla **"superficie"** se l'immobile oggetto di stima ha una consistenza superiore rispetto al comparativo il coefficiente sarà negativo altrimenti positivo; in merito alla **"tipologia"** se l'immobile oggetto di stima risulta avere una tipologia di maggior interesse (casa unifamiliare per es.), il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo; in merito alla **"zona"** se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più qualificata per la destinazione d'uso che possiede, il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo.

Per la trattativa si applica, infine un coefficiente di deprezzamento pari al -10% che tenga conto dell'incertezza del mercato.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:



<b>A1</b>	<b>SUPERFICIE PRINCIPALE - Piano PRIMO</b>		
	vani principali Piano I		43,35
	vani principali Piano terra		40,90
	Tot.		84,25
		<b>arrotondata</b>	<b>84,00</b>
<b>D</b>	<b>Balconi, terrazzi e simili comunicanti con ivani principali</b>		
	<b>Ballatoio lato ovest</b>		2,24
	<b>Ballatoio lato sud</b>		1,12
	tot.	Tot.	3,00
	Calcolata al 30% sino a mq 25	3,00	0,90
		<b>arrotondata</b>	<b>1,00</b>
<b>C</b>	<b>Cortile</b>		73,00
	Calcolata al 30% sino a mq 25	25,00	2,50
	Calcolata al 10% per l'eccedenza	48,00	4,80
	Totale	Tot.	7,30
		<b>arrotondata</b>	<b>7,00</b>
<b>C</b>	<b>Pertinenza non comunicante</b>		
	Ripostiglio	2,55	0,64
	Calcolata al 25%		<b>arrotondata</b> 1,00
<b>C</b>	<b>Lastrico solare</b>		
	Calcolata al 15% sino a mq 25	42,00	3,75
	Calcolata al 5% per la quota eccedente	25	0,85
	Tot.	17,00	4,60
	<b>arrotondata</b>	<b>5,00</b>	
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>			<b>98,00</b>

Per chiarezza in tale superficie calcolata non può essere considerato l'originario volume del deposito, demolito dal debitore esecutato.

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, prossimi come ubicazione:

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE											
	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	€/mq	Qualità	Tipologia	Superficie	zona	Trattativa	Abbattimento	€/mq ponderato
1	via Generale Guidone	82	€ 49.000,00	€ 597,56	-5%	5%	-5%	-	- 10%	-15%	€ 507,93
2	Via Circumvallazione	90	€ 50.000,00	€ 555,56	-5%	-5%	-5%	-	- 10%	-25%	€ 416,67
3	Via Costanzo	131	€ 60.000,00	€ 458,02	5%	-5%	5%	-	- 10%	-5%	€ 435,11

€ 453,24

**Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore unitario ponderato di riferimento pari ad € 453,24** che risulta, per la zona in questione, lievemente inferiore ai valori OMI.

Infine, Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nelle tre fasi per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottengono i seguenti valori:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerciale	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 475,00	98	€ 46.550,00
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 437,00	98	€ 42.826,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 453,24	98	€ 44.417,52

Infine, per interpolazione:

$$\frac{€ 46.550,00 + € 42.826,00 + € 44.417,52}{3} = 44.597,84 €$$

Dal valore ottenuto andranno decurtate le somme calcolate al punto j) per complessivi € 15.400,00.

Sottraendo avremo:  
(€44.597,84 - € 15.400,00) = **29.197,84**

Per arrotondamento si ottiene quale valore di stima:

**€ 29.200,00**

Per quanto attiene l'eventuale riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica un ulteriore deprezzamento pari al 10%.

€ 29.200,00 - 10% = € 26.300,00

Arrotondando si ritiene che il valore a base d'asta sia di:

**€ 26.300,00**

n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;*

*Trattandosi di unico immobile avremo un unico lotto*

### LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare unifamiliare adibita ad abitazione di tipo economico, ubicata in Paternò, con ingresso dal civico 154 della via Truglio, costituita da un piano terra, un piano I ed un lastrico solare a copertura. Ad esso si accede dalla strada a mezzo cortile che si sviluppa sino all'immobile, totalmente interno rispetto al filo della strada. Nel suo insieme risulta confinare a Nord con via Truglio, a Sud, ad Est ed ad Ovest con immobili di altre ditte. La struttura è in muratura portante. Risulta costituito da un vano cucina/soggiorno ed un servizio igienico al piano terra, e da un vano abitabile e due locali da adibire a sgombero o ripostigli al piano superiore. Sulla porzione del cortile adiacente l'ingresso, al piano terra, risulta demolita una piccola costruzione che originariamente ospitava un locale deposito ed un servizio igienico, non ricostruibili. Il cortile è coperto da una tettoia realizzata in assenza di autorizzazione. Pertinenze dell'immobile sono l'ampia cortile d'accesso, due ballatoi al piano I, un lastrico solare ed un piccolo ripostiglio che funge da pertinenza indiretta, ricavato nello spazio d'ingresso dall'originario portone d'ingresso al piano I. La superficie commerciale è pari a mq 98,00, mentre la superficie utile complessiva è di circa 63,00. Va evidenziato che l'altezza utile al piano I è di ml 2,65. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 5296 sub. 3 cat. A/4 cl. 3.

*Il valore stimato a base d'asta del bene è di € 26.300,00.*

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



Nell'All.2 della relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

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;*

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

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 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'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.*

Il cespite in oggetto non rientra nel seguente caso.

## CONCLUSIONI

**Sulla base delle considerazioni sopra esposte:**

Per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare adibita ad abitazione, ubicata in Patemò, con ingresso dal civico 154 della via Truglio,

identificata al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 5296 sub. 3 si esprime un valore a base d'asta pari ad € 26.300,00.

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita del bene in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 08/02/2026

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito

43




**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 160/2023 R.G.Es.

Promossa da Groggu S.p.V. s.r.l. vs/ di [REDACTED] e [REDACTED]

**SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO****LOTTO UNICO**

Intera proprietà di unità immobiliare unifamiliare adibita ad abitazione di tipo economico, ubicata in Paternò, con ingresso dal civico 154 della via Truglio, costituita da un piano terra, un piano I ed un lastrico solare. Ad esso si accede dalla strada a mezzo cortile che si sviluppa sino all'immobile, totalmente interno rispetto al filo della strada. Nel suo insieme risulta confinare a Nord con via Truglio, a Sud, ad Est ed ad Ovest con immobili di altre ditte. La struttura è in muratura portante. Risulta costituita al piano terra da un vano cucina/soggiorno ed un servizio igienico, e da un vano abitabile e due locali da adibire a sgombero al piano I. Sulla porzione del cortile adiacente l'ingresso, al piano terra, risulta demolita la piccola costruzione che originariamente ospitava un locale deposito ed un servizio igienico, non ricostruibili. Il cortile è coperto da una tettoia realizzata in assenza di autorizzazione. Pertinenze dell'immobile sono l'ampio cortile d'accesso ed un piccolo ripostiglio esterno al piano terra, due ballatoi al piano I ed il lastrico solare. La superficie commerciale è pari a mq 98,00, mentre la superficie utile complessiva è di circa 63,00. Va evidenziato che l'altezza utile al piano I è di ml 2,65. L'immobile è censito al N.C.E.U. al Fg. 60 part. 5296 sub. 3 cat. A/4 cl. 3. Il valore stimato a base d'asta del bene è di **€ 26.300,00**.

44

**Attuali Identificativi catastali  
Comune di Paternò**

Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
60	5296	3	A/4	3	5 vani	Mq 96; escluse aree scoperte 91 mq	€ 175,60
<b>Indirizzo</b>	Via Truglio 154						
	Situazione degli intestati						
	[REDACTED]				Proprietà 1/2		Proprietà 1/2

**Quota pignorata**

Intera proprietà

**Valore stimato a base d'asta****€ 26.300,00**

Catania 08/02/2026

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

*Maria Elena Morabito*

MARIA ELENA MORABITO  
 ARCHITETTO  
 Paternò (Catania) Sicilia  
 2004