



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.



Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 343/2021 del R.G.E.

promossa da

**INTESA SANPAOLO S.p.a.**

Codice fiscale: 00799960158

Piazza San Carlo n.156 Torino



Nei confronti di



# Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	6
A. Identificazione dei beni pignorati.....	6
B. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...	7
C. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.....	7
D. Accertamento della esatta provenienza del bene.....	8
E. Verifica della documentazione prodotta.....	9
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	9
G. Identificazione catastale.....	10
H. Destinazione urbanistica.....	12
I. Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia.....	12
J. Verifica presupposti di sanatoria art.36 dpr 380/2001.....	12
K. Verifica presupposti di condono art. 40 L. 47/1985.....	13
L. abuso non sanabile.....	13
M. verifica esistenza di formalità che restano a carico dell'acquirente.....	13
N. ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE.....	14
O. Verifica esistenza di censo, livello o uso civico.....	14
P. spese fisse di gestione.....	14
Q. Occupazione del bene.....	15
R. Descrizione del bene pignorato.....	15
S. Valore di mercato dell'immobile.....	18
T. Lotto unico o più lotti separati.....	20
U. Documentazione fotografica.....	20
V. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	21
W. Beni pignorati in quota.....	21
CONCLUSIONI.....	21
Riepilogo bando d'asta.....	23
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 343/2021 del R.G.E.....	24
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	25

Con decreto di nomina del 22/08/2024, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email [ing.danielaparisil@libero.it](mailto:ing.danielaparisil@libero.it), PEC [daniela.parisil@ingpec.eu](mailto:daniela.parisil@ingpec.eu), Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 29/08/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite deposito telematico al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Fazio Venera, ha posto i quesiti di seguito riportati - Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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.
- b. **Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- c. **Verifichi la proprietà dei beni in capo al venditore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.
- d. **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.
- e. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.
- f. Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.
- g. Provveda 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, alla sua correzione o redazione solo se strettamente necessario.

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

- h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato
- q. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** 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).
- r. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in

cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento a piano secondo, sito in via Po n.15f in Paternò (CT), composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 49 Particella 313 Sub 8.

Avendo ricevuto l'incarico in data 22/08/2024, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 29/08/2024. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato il debitore esecutato al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 09/09/2024 alle ore 16.30, poi rinviato, su richiesta del debitore, al 23/09/2024. In tale data, presso l'immobile, erano presenti la sottoscritta CTU, il debitore esecutato e il geom. Strano Andrea Luigi, collaboratore dell'Avv. Carmelo Papa, consulente legale dei debitori.

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

### A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione al piano secondo, sito in via Po n.15f in Paternò (CT), composto da tre vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 49 Particella 313 Sub 8, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 15f, dal portoncino di ingresso e in effetti da questo portoncino di ingresso si accede al bene pignorato. Nell'atto di pignoramento, nella visura catastale e nei documenti allegati l'ubicazione dell'immobile è via Fonte Maimonide n.15. In corrispondenza della via fonte Maimonide 15 vi è una stradina di accesso che conduce a un cortile pubblico su cui si affaccia il prospetto posteriore dell'edificio.

L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra (rialzato rispetto alla quota stradale), primo e secondo, edificato sul filo stradale nel prospetto a ovest e in spazio pubblico aperto per gli altri affacci, a distanza dagli altri immobili.

L'edificio si compone di due appartamenti per piano, su tre piani, per un totale di sei appartamenti.

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

### B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 06/05/2021, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 14/06/2021 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

#### **Dall'atto di pignoramento del 06/05/2021:**

*"Immobile in Paternò (CT), via Po n.15, di tre vani e accessori, al secondo piano della palazzina 3, interno 5; censito al catasto Fabbricati del Comune di Paternò, al foglio 49, p.lla 313 sub 8, via Fonte Maiminide n.15 Piano 2, categ A/3, cl.3, vani 5".*

#### **Dalla nota di trascrizione del 14/06/2021:**

*"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune G371 PATERNÒ (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 49, Particella 313, Subalterno 8, Natura A3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 5 vani, indirizzo Via Fonte Maiminide N. civico 15, piano 2".*

#### **Dalla Certificazione Notarile del 27/07/2021:**

*"1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di PATERNÒ (CT) Via Fonte Maiminide 15, foglio 49, particella 313 sub 8, Consistenza 5 vani, piano 2"*

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato ai debitori in quota 1/1 per il diritto di proprietà. Riguardo alla discordanza tra le denominazioni stradali relative all'indirizzo, si può dire che entrambe sono corrette, perché vi è accesso allo stabile sia da Fonte Maimonide che da via Po, il portone di accesso è comunque su via Po n. 15f.

### C. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

Come risulta dalla Certificazione notarile del 27/07/2021 redatta dal Notaio Laura Rolando in Venezia, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, [REDACTED] e [REDACTED] risultano essere proprietari del bene pignorato, per la quota di ½ ciascuno.

La sottoscritta ha richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Catania copia dell'atto di compravendita del 20/05/1999 (Allegato n.7) con cui i debitori esegutati sono entrati in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1, ovvero hanno acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. I debitori esegutati sono coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

### D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 27/07/2021 redatta dal Notaio Laura Rolando in Venezia, e dal titolo di proprietà (allegato n.7), i debitori hanno ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con atto del 20/05/1999, Notaio Luigi Lojacono in Paternò, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui i debitori esegutati sono entrati in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto: *Atto di compravendita del 20/05/1999, in Notaio Luigi Lojacono in Paternò, con numero di repertorio n. 186803, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 24/05/1999 ai n.ri 18012/13355.*

[REDACTED] è venuta in possesso del bene in virtù dell'atto di cessione di alloggio popolare del 27/06/1980 ricevuto dal Dott. Michele Lanteri, autorizzato a stipulare in forma pubblica amministrativa per l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania, reg.to al N. 12479 e successivo atto di rettifica del 21/04/1999 in notar Adele Giunta di Paternò, reg.to al n. 4005.

Appartamento in Paternò via PO n.15f piano 2 - Foglio 49 part.313 sub 8					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Dal 27/06/1980 al 21/04/1999	Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania	Atto di cessione alloggio popolare del 27/06/1980			
		Autorizzante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Michele Lanteri		12479	
Dal 21/04/1999 al 20/05/1999	[REDACTED] Per quota 1/1	Atto di rettifica del 21/04/1999 rep. n. 45013			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Adele Giunta di Paternò	05/05/1999	4005	
Dal 20/05/1999 A tutt'oggi	[REDACTED]	Atto di compravendita del 20/05/1999 rep. 186803			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg.	Trascrizione

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

			gen	reg. part.
Codice fiscale: [REDACTED] Per quota ½ in regime patrimoniale di comunione dei beni. [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] Per quota ½ in regime patrimoniale di comunione dei beni.	Notaio Luigi Lojacono in Paternò	24/05/1999	186803	13355

### E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 06/05/2021
- Nota di trascrizione del pignoramento del 14/06/2021
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 27/07/2021

### F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale – certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 28/12/2005, notaio Spina Alberto in Catania, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania, in data 29/12/2005 Registro Particolare 84648 Registro Generale 30391, sorte capitale di euro 40.000,00 totale euro 80.000,00 durata 10 anni, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. con sede a TORINO Codice fiscale: 06210280019 contro [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] i [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

#### Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 14/06/2021 Registro Generale 26906, Registro Particolare 20189, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. sede Torino, Codice fiscale: 00799960158 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

**G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell’estratto di mappa, della visura storica per immobile, della planimetria catastale ed elenco dei subalterni (Allegati n. 2-3-4-5-6).

Dalle risultanze di tali accertamenti è possibile affermare che i dati catastali indicati nell’atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi riportato negli atti catastali.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nei riguardi della corretta individuazione del bene nei confronti della sua posizione rispetto alle unità immobiliari adiacenti e in relazione alle parti comuni. Dall’elenco dei subalterni è possibile riscontare che la particella 313 comprende 14 subalterni, tutti riferiti agli appartamenti suddivisi in tre palazzine ubicate nella medesima particella 313. Non risultano dall’elenco beni comuni non censibili di pertinenza dell’unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali, indicando per ciascuna di esse eventuali difformità rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Si rileva che la sagoma dell’immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Paternò.

*Visura catastale*

L’immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Fabbricati	49	313	8		A/3	3	5 Vani	Totale: 96 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 93 m <sup>2</sup>	Euro 258,23	2

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

L’immobile fino al 15/12/2004 era precedentemente identificato con foglio 49 particella 255 sub 5.

Situazione degli intestati da impianto meccanografico al 21/04/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

1	Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania	
DATI DERIVANTI DA	impianto meccanografico del 30/06/1987	

### Situazione degli intestati dal 21/04/1999 al 20/05/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	Atto del 21/04/1999 Pubblico Ufficiale Adele Giunta Sede Paternò (CT) Repertorio n. 45013 –registrazione n. 9999999 in data 05/05/1999 – RETTIFICA CATASTALE Voltura n. 8928.2/1999 – Pratica n. 98452 in atti dal 22/03/2001		

### Situazione degli intestati dal 20/05/1999 al 15/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/05/1999 Pubblico Ufficiale Luigi Lojacono Sede Paternò (CT) Repertorio n. 186803 – COMPRAVENDITA Voltura n. 10707.1/1999 in atti dal 01/07/1999		

### Situazione degli intestati dal 15/12/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA	Atto del 20/05/1999 Pubblico Ufficiale Luigi Lojacono Sede Paternò (CT) Repertorio n. 186803 – COMPRAVENDITA Voltura n. 10707.1/1999 in atti dal 01/07/1999 Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale		

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Dal confronto tra la sagoma dell'edificio inserito in mappa catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quella visibile nella aerofoto e quanto riportato nelle aerofotogrammetrie disponibili sul sito del Comune di Paternò, si può affermare che **vi è la corrispondenza** della sagoma dell'edificio.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. L'ultima planimetria catastale presente in atti risale al 21/10/1968.

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

Dal confronto tra la rappresentazione grafica della unità immobiliare riportata nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo ed il rilievo dell'appartamento, si è potuto riscontrare che **la planimetria NON è conforme allo stato dei luoghi**, per una diversa distribuzione interna dei vani (vedere Allegato n. 9).

### H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Data la regolare edificazione del corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (meglio specificato successivamente), si è ritenuto non necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come Zona residenziale consolidata ZB1 nella Tavola 8.4, pubblicato sul sito internet del Comune di Paternò, disciplinata dall'art. 36 delle Norme di attuazione (Allegato n.8 – Stralcio P.R.G.).

### I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a struttura mista (murature e telai in cemento armato) che si sviluppa in tre piani: piano terra, primo e secondo. L'edificazione dell'edificio è avvenuta da parte dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania in data antecedente il 1967, **dichiarato abitabile** dal Comune di Paternò in data 6 novembre 1961.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in modifiche interne nella distribuzione dei vani e nella chiusura di balconi con verande (vedere allegato n.9).

### J. VERIFICA PRESUPPOSTI DI SANATORIA ART.36 DPR 380/2001

L'unità immobiliare pignorata è costituita da un appartamento a piano secondo in un edificio IACP, regolarmente edificato. Le difformità riscontrate consistono in modifiche interne, realizzate senza autorizzazioni e la chiusura di balconi con verande; tali opere non sono da considerarsi abusive da richiedere una sanatoria ex art.36 DPR 380/2001. Nel caso in esame bisognerà tuttavia presentare una CILA in sanatoria per opere interne e realizzazione di strutture precarie, procedura che consente di regolarizzare modifiche o lavori edilizi effettuati all'interno di un edificio, senza il previo rispetto delle normative edilizie o la presentazione della CILA regolare. Questa opzione è particolarmente appropriata poiché si tratta di interventi che coinvolgono soltanto gli spazi interni dell'immobile, che non hanno apportato modifiche strutturali o che hanno influenzato la volumetria complessiva dell'edificio.

### K. VERIFICA PRESUPPOSTI DI CONDONO ART. 40 L. 47/1985

Ai sensi dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983, poi divenuto entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985.**

Ai sensi dell'art. 46, 5<sup>a</sup> comma del DPR 380/2001, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari sarà possibile presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Nel caso in esame **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 46, 5<sup>a</sup> comma del DPR 380/2001 né del D.L. 269/2003.**

Nel caso in esame, l'unità immobiliare pignorata, facente parte di un immobile regolarmente realizzato, non si ha la necessità di sanare e quindi condonare opere realizzate in epoche successive alla loro realizzazione perché non soggette ad autorizzazione e/o concessione edilizia.

Come detto sono state riscontrate difformità durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al progetto approvato, facilmente regolarizzabili con la presentazione di una CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata).

### L. ABUSO NON SANABILE

Nel caso in esame, l'unità immobiliare pignorata, facente parte di un immobile regolarmente realizzato, non presenta opere realizzate in epoche successive in assenza di titolo autorizzativo per le quali sia richiesta la demolizione.

### M. VERIFICA ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità che restano a carico dell'acquirente possono essere ad esempio: atti costitutivi di servitù, pesi o limitazioni d'uso del bene, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, costituzioni di fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene, contratti di locazione trascritti prima del pignoramento quindi

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

opponibili al creditore, provvedimenti trascritti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzioni matrimoniali.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla lettura degli atti antecedenti all'acquisto del bene da parte del debitore esecutato, non si riscontrano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita dell'appartamento.

### N. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Relativamente a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima e che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, non se ne riscontrano altre, oltre a quelle pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, inerenti all'ipoteca volontaria a garanzia di mutuo ed il pignoramento in corso.

### O. VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

- Dallo studio degli atti del fascicolo, si conferma che l'esecuzione forzata non ha colpito un mero diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento sarà il diritto di proprietà del bene pignorato;
- Dalla consultazione dei titoli di proprietà, risalenti fino alla prima alienazione del bene da parte dell'IACP, risulta che il bene sia stato trasferito dalla parte venditrice, con garanzia della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e questo escluderebbe la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello;
- A conferma di ciò si verifica che dagli atti catastali ed ipotecari, non emerge indicazione alcuna della presenza di livelli o usi civici gravanti sul bene quali annotazioni iscritte in visura;

L'immobile inizialmente di proprietà dell'Istituto Autonomo Case Popolari è stato trasferito in piena proprietà nel 1999 alla venditrice che successivamente (sempre nel 1999) lo ha trasferito ai debitori esecutati, attuali proprietari.

### P. SPESE FISSE DI GESTIONE

Il bene pignorato consiste in appartamento in edificio condominiale, ma non costituito come condominio. Le parti comuni condominiali sono la scala (alla cui pulizia provvedono gli stessi condomini) e la copertura. Il debitore, al momento del sopralluogo, ha dichiarato che le spese fisse di gestione ammontano a circa 10 €/mese per il consumo elettrico della illuminazione della scala.

## Q. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 23/09/2024, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta abitato dagli stessi proprietari (e dai propri figli), coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni.

## R. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento, sito al piano secondo di un edificio in cemento armato, costituito da piano terra, primo e secondo, sito nel Comune di Paternò (CT), via Po n. 15f, censito al foglio 49, particella 313 sub. 8, cat. A/3, rendita € 258,23.

Il portone di ingresso dell'edificio si trova al numero civico 15f, da cui si accede al vano scala in comune alle altre unità immobiliari, due per ogni piano.

L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio edificato sul filo stradale, dotato di marciapiede. Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile ha una estensione di circa mq 1.431 su cui sono stati edificati tre fabbricati, distaccati tra di loro e variamente orientati, lasciando spazi aperti tra di essi, non recintati e percorribili anche con automezzi, di proprietà pubblica.

L'edificio risulta confinante a Ovest con via Po e negli altri lati con cortile comune aperto.

### Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in via Po ed è raggiungibile anche da via Fonte Maimonide, attraversando la corte comune agli altri edifici edificati nella particella 313. La zona è semicentrale nel territorio comunale di Paternò, è servita da qualche attività commerciale, ma soprattutto è vicina agli impianti sportivi comunali (stadio calcio, palazzetto dello sport, campi da tennis).

### Descrizione dell'Appartamento

L'appartamento ha ingresso dalla scala comune al piano secondo, dal portoncino a destra (lato sud dell'edificio) e conduce ad un corridoio di distribuzione ai vari ambienti. Da una ampia porta scorrevole a due ante, sulla destra, si accede ad un vano adibito a soggiorno-studio, dotato di una finestra (nel progetto autorizzato era una porta, quindi da regolarizzare come modifica al prospetto), quindi proseguendo lungo il corridoio si trova, sempre a destra, la porta per la cucina. La cucina ha una porta verso l'esterno che comunica con il balcone verso ovest, prospiciente via Po. In fondo al corridoio, sempre a destra, vi è l'accesso ad un piccolo ripostiglio mentre, di fronte, il balcone che si affaccia a sud, è stato chiuso con una struttura in alluminio. Percorrendo il corridoio dall'ingresso, sulla sinistra, troviamo una porta scorrevole in vetro che conduce ad un disimpegno e da qui, sulla sinistra, ad un vano adibito a cameretta e, di fronte, al balcone chiuso a veranda con struttura in

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

alluminio. Tale spazio è adibito a lavanderia e ripostiglio. La cameretta è priva di infissi esterni, quindi non prende aria e luce diretta. Proseguendo lungo il corridoio (a sinistra) troviamo il servizio igienico e infine la camera da letto matrimoniale. Il servizio igienico è dotato di una finestra che si affaccia nella veranda. La camera da letto ha una finestra esterna che si affaccia a est. (vedere Allegato n. 11 Documentazione fotografica).

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: Tutti i vani dell'appartamento (ad eccezione del bagno) hanno la stessa pavimentazione in ceramica di colore bianco con disegno effetto marmo di sfumature grigie, con mattonelle disposte in diagonale, con fuga scura. La zoccolatura è in ceramica di analogo colore. Il servizio igienico ha piastrelle leggermente diverse rispetto al resto del piano, di formato più piccolo, collocate anche sulle pareti.
- **Pareti**: le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate di vari colori: bianco per la maggior parte delle pareti, ad eccezione del vano soggiorno ove le pareti sono colore grigio chiaro e una parte è di colore grigio scuro, una parete del corridoio è azzurra e la camera da letto ha pareti rosa. La cucina presenta un rivestimento solo nella parete con i mobili e gli elettrodomestici, per un'altezza di circa due metri realizzato con listelli di pietra. Il bagno ha un rivestimento sulle pareti con mattonelle di ceramica rosa, fino ad un'altezza di circa 80 cm per proseguire con le stesse mattonelle dei pavimenti, fino all'altezza degli infissi; le rifiniture in alto e nello stacco tra i due tipi di rivestimenti sono realizzate con fasce decorative in ceramica.
- **Soffitti**: i soffitti sono piani, intonacati e tinteggiati di bianco; la camera da letto è dotata di zona con controsoffitto lungo il perimetro con illuminazione da incasso.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato di legno di colore ciliegio con inserimento di vetro smerigliato nelle due porte scorrevoli. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno, con pannelli a bugnato in stile classico dal lato esterno e liscio dal lato interno.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono buone; andrebbero ritinteggiate alcune pareti perché è presente qualche macchia dovuta a umidità o condensa.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

- **Infissi esterni**: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, con apertura a battente e vetrocamera. Gli infissi del prospetto ovest sono dotati di persiane con lamelle in alluminio bianco, la finestra della camera da letto e le porte che conducono alle verande sono dotate di serrande avvolgibili in pvc.
- **Pareti**: I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati, ma non vi è una coloritura omogenea perché ogni singola proprietà ha provveduto in autonomia a ritinteggiare il proprio prospetto in modo personale, per cui l'appartamento in oggetto ha pareti di colore giallo ocra nella parete a ovest, per il tratto relativo al balcone, con una fascia di rivestimento realizzato con mattonelle

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

grigie per un'altezza di circa 80 cm dal pavimento, cornici in cotto attorno agli infissi e copertura del balcone con termocopertura in alluminio coibentato, sostenuta da elementi in acciaio zincato saldati alla ringhiera. Il resto del prospetto è quello in comune con la maggior parte dell'edificio: intonaco beige, abbastanza consumato dal tempo. Lo stato di conservazione dei prospetti è mediocre. Il prospetto ovest sul balcone è dotato di corpi illuminanti costituiti da lampioncini metallici alle pareti.

- **Pavimentazione:** I pavimenti dei balconi, anche quelli chiusi da veranda, sono realizzati con mattonelle in ceramica grigia.
- **Ringhiere:** Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con semplici motivi a barre verticali di colore grigio chiaro; rivestiti internamente dai pannelli in alluminio nelle verande.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono discrete.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- **Elettrico:** presente, sotto traccia;
- **Idrico-sanitario:** presente;
- **Citofonico:** presente;
- **Telefonico:** presente;
- **Riscaldamento:** assente, alcuni ambienti (cucina e camera matrimoniale) sono dotati di climatizzatori elettrici
- **Acqua calda sanitaria:** con caldaia a gas.

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

### SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, verande), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Ambiente	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza media interna	Piano
Corridoio	11,35	11,60	1	11,60	3.00 m	2
Soggiorno-Studio	10,40	13,53	1	13,53	3.00 m	2
Cucina	14,97	17,63	1	17,63	3.00 m	2

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

Ripostiglio	3,80	5,46	1	5,46	3.00 m	2
Camera					3.00 m	2
Matrimoniale	16,40	22,09	1	22,09		
Bagno	4,05	5,44	1	5,44	3.00 m	2
Lettino	7,20	9,20	1	9,20	3.00 m	2
Disimpegno	4,10	4,35	1	4,35	3.00 m	2
Lavanderia	2,00	4,00	1	4,00	3.00 m	2
Veranda sud	1,60	1,60	0,6	0,96	3.00 m	2
Veranda est	4,20	5,00	0,6	3,00	3.00 m	2
Balcone ovest	5,50	5,50	0,25	1,38	3.00 m	2
Sommano	85,57 mq	105,40 mq		98,63 mq		

### S. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

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

#### **Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito**

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento in zona semi-centrale di Paternò); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 12), riscontrando che, per il Comune di Paternò, il valore medio indicato, pari ad **735,00 €/mq** per abitazioni civili in stato conservativo normale, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche posizionali e delle condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Superficie unità immobiliare 98,63 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Vetustà dell'edificio (oltre 40 anni)	0,90
C2	Piano secondo senza ascensore	0,85
C3	Riscaldamento assente	0,95

$$C = C1 * C2 * C3 = 0,90 \times 0,85 \times 0,95 = 0,73$$

## Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

Superficie appartamento 98,63 mq x 735,00 €/mq = € 72.494,89  
Con i coefficienti correttivi € 72.494,89 x 0,73 = € **52.685,66 (V1)**

### Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Appartamento	250 €/mese	x 12 =	€ 3.000,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 3.000,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto):

$$€ 3.000,00 \times 0,20 = € 600,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 3.000,00 - € 600,00 = € 2.400,00$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$€ 2.400,00 / 0,04 = € **60.000,00 (V2)**$$

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

$$V = (V1 + V2) / 2 = (€ 52.685,66 + € 60.000,00) / 2 = € **56.342,83**$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (chiusura di balcone con veranda, modifica del prospetto ovest per trasformazione della porta in finestra e variazione della distribuzione interna dei vani).

- 1) Sanzione di cui all'articolo 3, comma 6 della L.R. 16/2016 € **1.000,00**
- 2) Diritti di segreteria e marche da bollo € **70,00**
- 3) Opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003  
Versamento di € 50/mq = € **330,00**

4) Spese tecniche per presentazione CILA e aggiornamento catastale € 1.500,00

Sommano in cifra tonda € 3.000,00

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$V_s = € 56.342,83 - € 3.000,00 = € 53.342,83$$

### **Determinazione del valore di vendita**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$V_v = € 53.342,83 \times 0,85 = € 45.341,41$$

che si arrotonda per ottenere il

**VALORE DI VENDITA = € 45.500,00**  
**(quarantacinquemilacinquecento euro)**

### **T. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI**

L'immobile pignorato consistente in un appartamento a piano secondo di un edificio multipiano, è catastalmente identificato con unico subalterno e non presenta altre pertinenze o corpi accessori ad esso collegati. Pertanto è possibile procedere alla vendita di un unico lotto.

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Paternò (CT), Via Po n.15f, a piano secondo, composto da tre vani più accessori (soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e balconi), con superficie commerciale totale pari a mq 98,63. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò al foglio 49 particella 313 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte mq 93), rendita catastale 258,23 euro, Importo a base d'asta Euro 45.500,00.

### **U. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n 11 - Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

**V. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA**

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso ai debitori.

**W. BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

**CONCLUSIONI**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragalna, li 14/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Parisi Daniela



**ELENCO ALLEGATI:**

1. Verbale di accesso al bene pignorato
2. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati
3. Visura storica per immobile Catasto Terreni
4. Estratto di mappa con individuazione del bene pignorato
5. Planimetria catastale
6. Elenco dei subalterni
7. Copia del Titolo di proprietà
8. Stralcio PRG
9. Grafici relativi alle modifiche interne apportate
10. Foto aerea con individuazione del bene pignorato
11. Documentazione fotografica
12. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
13. Ricevuta consegna perizia all'esecutato
14. Ricevuta consegna perizia via PEC al creditore
15. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti





RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Paternò (CT), Via Po n.15f, a piano secondo, composto da tre vani più accessori (soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e balconi, con superficie commerciale totale pari a mq 98,63. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò al foglio 49 particella 313 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte mq 93), rendita catastale 258,23 euro, Importo a base d'asta Euro 45.500,00



# Procedura Esecutiva Immobiliare n. 343/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 343/2021 DEL R.G.E.

Appartamento sito in Paternò (CT), Via Po n.15f, a piano secondo, composto da tre vani più accessori (soggiorno, cucina, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, ripostiglio e balconi, con superficie commerciale totale pari a mq 98,63. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Paternò al foglio 49 particella 313 sub 8, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 96 mq (totale escluse aree scoperte mq 93), rendita catastale 258,23 euro.

<b>Ubicazione:</b>	Via Po n.15f - Paternò		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento a piano secondo in edificio a piano terra, primo e secondo nella zona ovest della città	<b>Superficie commerciale</b>	98,63 mq
<b>Pertinenze:</b>	Balconi e verande	<b>Superficie</b>	Circa 12 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Buono		
<b>Descrizione:</b>	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo di un edificio, da regolarizzare modifiche interne nella distribuzione dei vani e la chiusura di due balconi con veranda.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Epoca realizzazione:</b>	Costruito nei primi anni '60		
<b>Certificato di agibilità</b>	Si (1961) ma da aggiornare		
<b>Valore di vendita</b>	€ 45.500,00		



Studio tecnico ing. Daniela Parisi - via Rosario n.25a - 95030 Ragalna (CT)

Pagina 24

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

**Iscrizioni**



- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 28/12/2005, notaio Spina Alberto in Catania, iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Catania, in data 29/12/2005 Registro Particolare 84648 Registro Generale 30391, sorte capitale di euro 40.000,00 totale euro 80.000,00 durata 10 anni, a favore di SANPAOLO IMI S.P.A. con sede a TORINO Codice fiscale: 06210280019 contro [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]



**Trascrizioni**



- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Catania il 14/06/2021 Registro Generale 26906, Registro Particolare 20189, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.a. sede Torino, Codice fiscale: 00799960158 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale: [REDACTED]

