

# TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefano A. Balsamo, nell'Esecuzione Immobiliare 602/2021 del R.G.E.

promossa da

Intesa San Paolo s.p.a., con sede legale in Torino (TO) Piazza San Carlo n.ro 156, partita i.v.a. 00799960158

contro

[REDACTED]

L'esperto incaricato: Arch. Stefano A. Balsamo

Catania, li 14 dicembre 2023

## SOMMARIO

|                                               |        |
|-----------------------------------------------|--------|
| Incarico                                      | pag. 3 |
| Premessa                                      | pag. 3 |
| Costituzione Lotto 1                          | pag. 3 |
| Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. | pag. 3 |
| Confini                                       | pag. 3 |

**Bene N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNO' (CT)\_VIA LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO (FG. 50 PART. 174 SUB. 5) :**

|                                                      |         |
|------------------------------------------------------|---------|
| Descrizione                                          | pag. 4  |
| Titolarità e diritti                                 | pag. 5  |
| Consistenza                                          | pag. 5  |
| Cronistoria catastale                                | pag. 5  |
| Dati catastali                                       | pag. 6  |
| Corrispondenza catastale                             | pag. 6  |
| Stato conservativo                                   | pag. 6  |
| Parti comuni                                         | pag. 6  |
| Servitù, censo, livello, usi civili                  | pag. 6  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti               | pag. 7  |
| Stato di occupazione                                 | pag. 7  |
| Provenienze ventennali                               | pag. 7  |
| Formalità pregiudizievoli                            | pag. 8  |
| Regolarità edilizia                                  | pag. 9  |
| Vincoli ed oneri condominiali                        | pag. 9  |
| <b>Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 96.000,00</b>     |         |
| Formalità da cancellare con decreto di trasferimento | pag. 18 |

## INCARICO

Con Decreto di nomina del 20/06/2023, il sottoscritto Arch. Stefano A. Balsamo, con studio in via Della Regione n.ro 2 - 95029 Viagrande (CT), email balsamoste@gmail.com, PEC stefano.balsamo@archiworldpec.it, Tel. 095-7188179 +39 340 3144 717, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 30/10/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, al fine di stimare il bene pignorato di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. RGE 602/2021.

## PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dall'u.i.u. al piano secondo e costituisce un unico lotto, denominato LOTTO 1:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paternò (CT) - Via Livorno n.ro 15, piano secondo.

## LOTTO 1

Il lotto è formato da n.ro 1 unità immobiliare urbana:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Paternò (CT) - Via Livorno n.ro 15, piano secondo.

L'area in oggetto risulta essere individuata con estratto di mappa catastale e foto aerea mentre l'u.i.u. con rilievo eseguito in situ e restituito graficamente (**vedi allegato 1**).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

### BENE N° 1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta essere completa.

## CONFINI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNÒ (CT) VIA LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO

L'u.i.u. confina a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'u.i.u. risulta meglio individuata nella planimetria di rilievo con scatti fotografici dal n.ro 01 al n.ro 50 mentre i locali accessori in comune (locale cantina e terrazzo di copertura), con scatti fotografici dal n.ro 51 al n.ro 69 (**vedi allegato 2**).

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNÒ (CT)\_VIA LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO (FG. 50 PART. 174 SUB. 5)**

**DESCRIZIONE**

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale di discreto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Livorno dal civico n. 15 nel Comune di Paternò (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale. Dal pianerottolo condominiale al piano secondo continua la scala che consente l'accesso al piano terzo/copertura.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò (CT), ed esattamente in Via Livorno civico 15. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del Comune di Paternò (CT) in prossimità del centro storico e vicinissima all'Ospedale SS. Salvatore, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato nord dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., un vano, un ripostiglio e da n.ro tre camere, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,20 m, confinante a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'appartamento in questione è oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine; all'interno dello stesso si evidenziano sul soffitto della camera prospiciente la Via Livorno macchie conseguenti a ristagni d'acqua.

**Va precisato che:**

Pur non inserendoli nella stima sono state rilevate le parti comuni relativi alla cantina al piano interrato e al terrazzo al piano terzo.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, che così si identificano:

- *nella diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *al mutamento di alcune aperture porta/finestra esterne.*

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le modifiche di alcuni vani porta/finestra esterne e successivamente apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

**La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 107,90.**

## TITOLARITÀ E DIRITTI

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

- [REDACTED]  
(Proprietà 1/2)
- [REDACTED]  
(Proprietà 1/2)

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano   |
|----------------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|---------|
| Cucina                                       | 13,40 mq         | 17,80 mq         | 1,00         | 17,80 mq                 | 3,20 m   | Secondo |
| Disimpegno                                   | 3,75 mq          | 5,25 mq          | 1,00         | 5,25 mq                  | 3,20 m   | Secondo |
| Lavanderia                                   | 1,40 mq          | 2,10 mq          | 1,00         | 2,10 mq                  | 2,47 m   | Secondo |
| w.c.                                         | 3,50 mq          | 4,75 mq          | 1,00         | 4,75 mq                  | 3,10 m   | Secondo |
| Vano                                         | 12,50 mq         | 14,10 mq         | 1,00         | 14,10 mq                 | 3,20 m   | Secondo |
| Camera                                       | 7,25 mq          | 9,25 mq          | 1,00         | 9,25 mq                  | 3,20 m   | Secondo |
| Disimpegno                                   | 7,65 mq          | 8,55 mq          | 1,00         | 8,55 mq                  | 3,20 m   | Secondo |
| Ripostiglio                                  | 4,85 mq          | 5,70 mq          | 1,00         | 5,70 mq                  | 2,15 m   | Secondo |
| Camera                                       | 12,50 mq         | 15,10 mq         | 1,00         | 15,10 mq                 | 3,20 m   | Secondo |
| Camera da letto                              | 19,25 mq         | 23,15 mq         | 1,00         | 23,15 mq                 | 3,20 m   | Secondo |
| Balconi                                      | 8,60 mq          | 8,60 mq          | 0,25         | 2,15 mq                  |          | Secondo |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>107,90 mq</b>         |          |         |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |         |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>107,90 mq</b>         |          |         |

## CRONISTORIA CATASTALE

| Periodo                                       | Proprietà  | Dati catastali                                                                                                              |
|-----------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>06/03/1967</b> al<br><b>01/01/1992</b> | [REDACTED] | Catasto Fabbricati<br>Foglio 50 Part. 174 Sub. 5<br>Categoria A3 Classe 3 vani 6<br><br>Partita 13961<br>Rendita lire 1.032 |

|                                                          |                        |                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal <b>01/01/1992</b> al<br><b>10/09/1999</b>            |                        | Catasto Fabbricati<br>Foglio 50 Part. 174 Sub. 5<br>Categoria A3 Classe 3 vani 6<br><br>Partita 13961<br>Rendita lire 600.000                           |
| Dal <b>10/09/1999</b> al<br><b>12/01/2001</b>            | (fino al 14/12/2000) e | Catasto Fabbricati<br>Foglio 50 Part. 174 Sub. 5<br>Categoria A3 Classe 3 vani 5,5<br><br>Partita 1017036 - Busta mod. 58 10961<br>Rendita lire 550.000 |
| Dal <b>12/01/2001</b> alla data di<br>deposito della CTU | (fino al 05/12/2008) e | Catasto Fabbricati<br>Foglio 50 Part. 174 Sub. 5<br>Categoria A3 Classe 3 vani 5,5<br><br>Rendita euro 284,05                                           |

**N.B.** Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

#### DATI CATASTALI

| Dati identificativi |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |
|---------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|
| Sezione             | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano |
|                     | 50     | 174   | 5    |                     | A3        | 3      | 5,5 vani    | 120 mq               | € 284,05 | 2     |

#### CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. con la causale diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

#### STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto.

#### PARTI COMUNI

Piano interrato (particella 174 sub. 8) e piano terzo di copertura (particella 174 sub. 6) (vedi allegato 1/a).

#### SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

Le pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi sono in gres porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati nel w.c. i pezzi igienico sanitari e una doccia e relative rubinetterie, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno a due ante con vetrate oltre alla persiana in alluminio solo nell'infisso esterno prospiciente Via Livorno, le pareti sono con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo civile sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocata una caldaia nella lavanderia e un climatizzatore nella camera da letto.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai sigg.ri [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u. e vi risiedono con l'intera famiglia.

## PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                         | Proprietà                       | Atti                  |            |               |             |
|---------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 06/03/1967<br>al 27/12/1991 | [REDACTED]<br>nato a [REDACTED] | compravendita         |            |               |             |
|                                 |                                 | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |
|                                 |                                 | Trascrizione          |            |               |             |
|                                 |                                 | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |
|                                 |                                 | Registrazione         |            |               |             |
|                                 |                                 | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |
| Dal 27/12/1991<br>al 14/12/2000 | [REDACTED]<br>nato [REDACTED]   | atto di compravendita |            |               |             |
|                                 |                                 | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                 |                                 | Notaio F.sco<br>Doria | 27/12/1991 | 39557         |             |
|                                 |                                 | Trascrizione          |            |               |             |
|                                 |                                 | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                 |                                 |                       | 02/01/1992 | 8             | 8           |
|                                 |                                 | Registrazione         |            |               |             |
|                                 |                                 | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |
|                                 |                                 |                       |            |               |             |

|                                               |  |                       |            |               |             |
|-----------------------------------------------|--|-----------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal <b>14/12/2000</b><br>al <b>05/12/2008</b> |  | atto di compravendita |            |               |             |
|                                               |  | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |  | Notaio F.sco Doria    | 14/12/2000 | 62729         |             |
|                                               |  | Trascrizione          |            |               |             |
|                                               |  | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |  |                       | 03/01/2001 | 211           | 165         |
|                                               |  | Registrazione         |            |               |             |
|                                               |  | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |  |                       |            |               |             |
|                                               |  |                       |            |               |             |
| Dal <b>05/12/2008</b>                         |  | Atto di compravendita |            |               |             |
|                                               |  | Rogante               | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                                               |  | Notaio Marco Cannizzo | 05/12/2008 | 41709         | 45771       |
|                                               |  | Trascrizione          |            |               |             |
|                                               |  | Presso                | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                                               |  |                       | 09/12/2008 | 72446         | 45771       |
|                                               |  | Registrazione         |            |               |             |
|                                               |  | Presso                | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                                               |  |                       |            |               |             |
|                                               |  |                       |            |               |             |

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 09/12/2008  
Reg. gen. 72447 - Reg. part. 16388  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di Banca 24-7 S.P.A. Bergamo (BG)  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00

### Trascrizioni

- **pignoramento**  
Trascritto a Catania il 18/10/2021  
Reg. gen. 46479 - Reg. part. 35080  
Quota: 1/1  
A favore di INTESA SANPAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, prova ne è anche la data di accatastamento in visura storica del 06/03/1967).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e di alcune modifiche dei vani porta/finestra esterne e poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.f.a.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti i vincoli scaturenti dai titoli di provenienza incluse quelle delle parti comuni e gli oneri condominiali ordinari.



Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNÒ (CT)\_VIA LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO (FG. 50 PART. 174 SUB. 5)**

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale di discreto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Livorno dal civico n. 15 nel Comune di Paternò (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale. Dal pianerottolo condominiale al piano secondo continua la scala che consente l'accesso al piano terzo/copertura.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò (CT), ed esattamente in Via Livorno civico 15. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del Comune di Paternò (CT) in prossimità del centro storico e vicinissima all'Ospedale SS. Salvatore, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato nord dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., un vano, un ripostiglio e da n.ro tre camere, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,20 m, confinante a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'appartamento in questione è oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine; all'interno dello stesso si evidenziano sul soffitto della camera prospiciente la Via Livorno macchie conseguenti a ristagni d'acqua.

#### **Va precisato che:**

Pur non inserendoli nella stima sono state rilevate le parti comuni relativi alla cantina al piano interrato e al terrazzo al piano terzo.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, che così si identificano:

- *nella diversa distribuzione degli spazi interni;*
- *al mutamento di alcune aperture porta/finestra esterne.*

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le modifiche di alcuni vani porta/finestra esterne e successivamente apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.f.a.

Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

**La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 107,90.**

L'u.i.u. è identificata al catasto Fabbricati:

foglio 50 particella 174 subalterno 5 categoria A3 classe 3 consistenza 5,5 vani superficie catastale mq 120 piano secondo rendita catastale € 284,05

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: (mq 107,90 x €/mq 925,00) = € 99.807,50**

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso.

Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

#### ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

| PROVENIENZA         | VALORI MINIMI | VALORI MAX | MEDIA      |
|---------------------|---------------|------------|------------|
| OMI                 | €/mq 600      | €/mq 900   | €/mq 750   |
| INDAGINE DI MERCATO | €/mq 1.000    | €/mq 1.200 | €/mq 1.100 |
| MEDIA               | €/mq 800      | €/mq 1.050 | €/mq 925   |

**VALORE UNITARIO MEDIO ASSUNTO COME BASE €/mq 925,00**

| Identificativo corpo                                                                                                                            | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|-------------|
| Bene N° 1<br>APPARTAMENTO<br>UBICATO NEL<br>COMUNE DI<br>PATERNO' (CT)_VIA<br>LIVORNO N.RO 15,<br>PIANO SECONDO<br>(FG. 50 PART. 174<br>SUB. 5) | 107,90 mq                | 925,00 €/mq     | € 99.807,50        | 100,00%          | € 99.807,50 |
| Valore di stima:                                                                                                                                |                          |                 |                    |                  | € 99.807,50 |

Valore di stima: € 99.807,50

## Deprezamenti

| Tipologia deprezzamento                           | Valore   | Tipo |
|---------------------------------------------------|----------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale | 4.000,00 | €    |

**Valore finale di stima: € 95.807,50 e in cifra tonda: € 96.000,00**

Dichiara lo scrivente di avere preso visione delle "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili mod. 4 rev." e pertanto, per l'eventuale "bonifica urbanistica e catastale" delle u.i.u. di cui alla presente perizia di stima, qualora il Sig. Giudice lo dovesse ritenere strettamente necessario, resta disponibile ad accettare tale ulteriore incarico.

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

**Catania, lì, 14 dicembre 2023**

*L'Esperto ex art. 568 c.p.c.*

*Arch. Stefano A. Balsamo*



### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Verbale di sopralluogo;
- ✓ Estratto di mappa, immagine aerea e rilievo planimetrico con dati metrici (allegato 1 e allegato 1/a);
- ✓ Planimetrie dei luoghi con punti di scatto fotografico e scatti fotografici da 1 a 69 (allegato 2);
- ✓ Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, iscrizione e trascrizione dell'u.i.u. censita al foglio 50 particella 174 subalterno 5 (allegato 3);
- ✓ Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari primo semestre 2023 (allegato 4).

**LOTTO 1**

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNÒ (CT)\_VIA LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO (FG. 50 PART. 174 SUB. 5)**

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale di discreto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Livorno dal civico n. 15 nel Comune di Paternò (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale. Dal pianerottolo condominiale al piano secondo continua la scala che consente l'accesso al piano terzo/copertura.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò (CT), ed esattamente in Via Livorno civico 15. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del Comune di Paternò (CT) in prossimità del centro storico e vicinissima all'Ospedale SS. Salvatore, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terrani ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato nord dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., un vano, un ripostiglio e da n.ro tre camere, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,20 m, confinante a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'appartamento in questione è oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine; all'interno dello stesso si evidenziano sul soffitto della camera prospiciente la Via Livorno macchie conseguenti a ristagni d'acqua.

**Va precisato che:**

Pur non inserendoli nella stima sono state rilevate le parti comuni relativi alla cantina al piano interrato e al terrazzo al piano terzo.

Sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, che così si identificano:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni;
- al mutamento di alcune aperture porta/finestra esterne.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le modifiche di alcuni vani porta/finestra esterne e successivamente apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.f.a.

Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.

Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

**La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 107,90.**

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

[REDACTED] (Proprietà 1/2)  
[REDACTED] (Proprietà 1/2)

L'u.i.u. confina a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.fa. con la causale diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto.

Le parti comuni sono al piano interrato (particella 174 sub. 8) e piano terzo di copertura (particella 174 sub. 6) (vedi allegato 1/a).

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo.

#### **Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:**

Le pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi sono in gres porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati nel w.c. i pezzi igienico sanitari e una doccia e relative rubinetterie, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno a due ante con vetrate oltre alla persiana in alluminio solo nell'infisso esterno prospiciente Via Livorno, le pareti sono con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo civile sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocata una caldaia nella lavanderia e un climatizzatore nella camera da letto.

L'immobile è occupato dai sigg.ri [REDACTED] in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u. e vi risiedono con l'intera famiglia.

#### **Iscrizioni**

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Catania il 09/12/2008  
Reg. gen. 72447 - Reg. part. 16388  
Quota: 1/1  
Importo: € 165.000,00  
A favore di Banca 24-7 S.P.A. Bergamo (BG)  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 110.000,00

#### **Trascrizioni**

- **pignoramento**  
Trascritto a Catania il 18/10/2021  
Reg. gen. 46479 - Reg. part. 35080  
Quota: 1/1  
A favore di INTESA SANPAOLO SPA  
Contro [REDACTED]  
Formalità a carico della procedura

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, prova ne è anche la data di accatastamento in visura storica del 06/03/1967).

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e di alcune modifiche dei vani porta/finestra esterne e poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa.

Sono presenti i vincoli scaturenti dai titoli di provenienza incluse quelle delle parti comuni e gli oneri condominiali ordinari.

**Prezzo base d'asta: € 96.000,00**

## LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 96.000,00

| Bene N° 1 - Appartamento al piano secondo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                             |           |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|
| Ubicazione:                               | Paternò (CT) - Via Livorno n.ro 15, piano secondo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                             |           |
| Diritto reale:                            | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Quota                       | 1/1       |
| Tipologia immobile:                       | u.i.u. destinata a civile abitazione<br>Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50 Part. 174<br>Sub. 5, Categoria A3 classe 3 consistenza catastale<br>5,5 vani.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Superficie<br>convenzionale | 110,91 mq |
| Stato conservativo:                       | Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 5 al n.ro 50).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                             |           |
| Descrizione:                              | <p>L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale di discreto livello, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Livorno dal civico n. 15 nel Comune di Paternò (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale. Dal pianerottolo condominiale al piano secondo continua la scala che consente l'accesso al piano terzo/copertura.</p> <p>L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Paternò (CT), ed esattamente in Via Livorno civico 15. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del Comune di Paternò (CT) in prossimità del centro storico e vicinissima all'Ospedale SS. Salvatore, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali costituiti nei piani terreni ad attività commerciali e nei piani superiori a civile abitazione.</p> <p>L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato nord dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., un vano, un ripostiglio e da n.ro tre camere, regolarmente disimpegnate, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,20 m, confinante a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).</p> <p>L'appartamento in questione è oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine; all'interno dello stesso si evidenziano sul soffitto della camera prospiciente la Via Livorno macchie conseguenti a ristagni d'acqua.</p> <p>Pur non inserendoli nella stima sono state rilevate le parti comuni relativi alla cantina al piano interrato e al terrazzo al piano terzo.</p> <p>Sono state riscontrate alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale depositata, che così si identificano:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- nella diversa distribuzione degli spazi interni;</li><li>- al mutamento di alcune aperture porta/finestra esterne.</li></ul> <p>Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e per le modifiche di alcuni vani porta/finestra esterne e successivamente apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc. fa.</p> <p>Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituiscono il "lotto 1" è pari a circa € 4.000,00.</p> <p>Tali oneri saranno decurtati dal valore commerciale del bene.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 107,90.</p> |                             |           |

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

(Proprietà 1/2) e

(Proprietà 1/2)

L'u.i.u. confina a nord con area libera altra proprietà (particella 172) e continuando in senso orario, a est con la Via Livorno, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (particella 174 sub. 6) e ad ovest con area libera altra proprietà (particella 608).

L'attuale planimetria catastale non è rispondente con lo stato dei luoghi quindi oltre alla preventiva regolarizzazione urbanistica necessita l'aggiornamento catastale doc.f.a. con la causale diversa distribuzione degli spazi interni, così come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione".

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto.

Le parti comuni sono al piano interrato (particella 174 sub. 8) e piano terzo di copertura (particella 174 sub. 6) (vedi allegato 1/a).

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: Le pavimentazione in tutto il piano inclusi i servizi sono in gres porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e collocati nel w.c. i pezzi igienico sanitari e una doccia e relative rubinetterie, le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in legno a due ante con vetrate oltre alla persiana in alluminio solo nell'infisso esterno prospiciente Via Livorno, le pareti sono con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo civile sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia, risulta allocata una caldaia nella lavanderia e un climatizzatore nella camera da letto.

L'immobile è occupato dai sigg.ri in quanto in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u. e vi risiedono con l'intera famiglia.

L'edificio è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, prova ne è anche la data di accatastamento in visura storica del 06/03/1967. Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "descrizione", le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate all'interno dell'u.i.u. per la diversa distribuzione degli spazi interni e di alcune modifiche dei vani porta/finestra esterne e poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.f.a.

Sono presenti i vincoli scaturenti dai titoli di provenienza incluse quelle delle parti comuni e gli oneri condominiali ordinari.

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI PATERNO' (CT)\_VIA  
LIVORNO N.RO 15, PIANO SECONDO (FG. 50 PART. 174 SUB. 5)

*Trascrizioni*

- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 18/10/2021

Reg. gen. 46479 - Reg. part. 35080

Quota: 1/1

A favore di INTESA SANPAOLO SPA

Contro

Formalità a carico della procedura

