
TRIBUNALE DI CATANIA

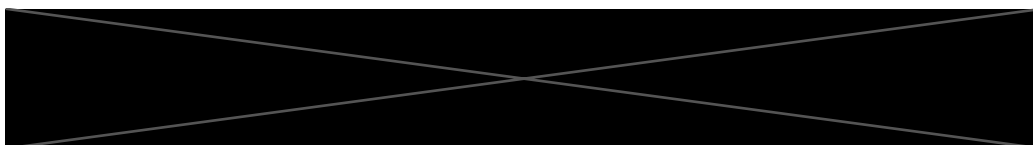
SESTA SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Stefano A. Balsamo, nell'Esecuzione Immobiliare 481/2022 del R.G.E.

promossa da



contro



L'esperto incaricato: Arch. Stefano A. Balsamo

Catania, lì 04 novembre 2024



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 BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21) :	
Descrizione	pag. 4
Titolarità e diritti	pag. 4
Consistenza	pag. 4
Cronistoria catastale	pag. 5
Dati catastali	pag. 5
Corrispondenza catastale	pag. 5
Stato conservativo	pag. 6
Parti comuni	pag. 6
Servitù, censo, livello, usi civili	pag. 6
Caratteristiche costruttive prevalenti	pag. 6
Stato di occupazione	pag. 6
Provenienze ventennali	pag. 6
Formalità pregiudizievoli	pag. 7
Regolarità edilizia	pag. 8
Vincoli ed oneri condominiali	pag. 8
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 68000,00	
Formalità da cancellare con decreto di trasferimento	pag. 16



INCARICO

Con Decreto di nomina del 12/04/2024, 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. 569 c.p.c. e in data 16/05/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, al fine di stimare il bene pignorato di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. RGE 481/2022.

PREMESSA

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

- **Bene N° 1** – Appartamento ubicato a Biancavilla (CT) - Via Filippo Turati n.ro 107, piano secondo, scala B, interno 16.

LOTTO 1

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

- **Bene N° 1** – Appartamento ad uso civile abitazione ubicato a Biancavilla (CT) - Via Filippo Turati n.ro 107 piano secondo, scala B, interno 16.

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 AD USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE "B" UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 9 interno 15) e continuando in senso orario ad est con area libera spazio condominiale, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 22 interno 17) e ad ovest con area libera spazio condominiale.

L'u.i.u. risulta meglio individuata nella planimetria di rilievo ed evidenziata con scatti fotografici dal n.ro 01 al n.ro 39 (**vedi allegato 2**).



BENE N° 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21)

DESCRIZIONE

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale popolare e di modesto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Filippo Turati al civico n. 107 nel Comune di Biancavilla (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale denominata "B" e identificato con l'interno 16.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Biancavilla (CT), ed esattamente in Via Filippo Turati civico 107. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del paese e posta nella zona sud/ovest del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali di tipo popolare.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato sud dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., una camera soggiorno, un ripostiglio e da n.ro due camere da letto, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,15 m.

L'appartamento in questione e oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine e meglio rappresentate nella documentazione fotografica allegata.

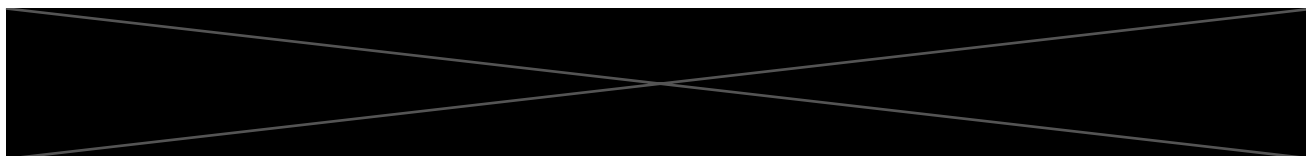
Va precisato che:

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 104,55.

TITOLARITÀ E DIRITTI

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


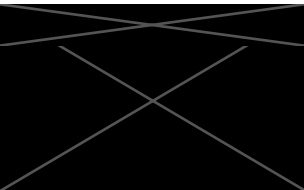


Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	16,50 mq	18,20 mq	1,00	18,20 mq	3,15 m	Secondo
Disimpegno	12,50 mq	14,95 mq	1,00	14,95 mq	3,15 m	Secondo
Lavanderia	6,50 mq	8,35 mq	1,00	8,35 mq	3,15 m	Secondo
w.c.	4,00 mq	5,15 mq	1,00	5,15 mq	3,15 m	Secondo
Soggiorno	12,50 mq	15,45 mq	1,00	15,45 mq	3,15 m	Secondo
Camera	17,50 mq	20,70 mq	1,00	20,70 mq	3,15 m	Secondo



Ripostiglio	3,00 mq	4,00 mq	1,00	4,70 mq	3,15 m	Secondo
Camera	12,50 mq	15,25 mq	1,00	15,25 mq	3,15 m	Secondo
Balcone	7,20 mq	7,20 mq	0,25	1,80 mq		Secondo
Totale superficie convenzionale:				104,55 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				104,55 mq		

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/04/1996 al 06/12/1999	COMUNE DI BIANCAVILLA (ENTE PUBBLICI TERRITORIALI), C.F. 80009050875	Catasto Fabbricati Foglio 45 Part. 673 Sub. 21 Categoria A3 Classe 7 vani 6 Partita 11017 Rendita lire 588.000
Dal 06/12/1999 al 17/12/2009		Catasto Fabbricati Foglio 45 Part. 673 Sub. 21 Categoria A3 Classe 7 vani 6 Partita 11017 Rendita lire 588.000 Rendita euro 303,68
Dal 17/12/2009 alla data di deposito della CTU		Catasto Fabbricati Foglio 45 Part. 673 Sub. 21 Categoria A3 Classe 7 vani 6 Partita 1006985 Rendita lire 588.000 Rendita euro 303,68

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
	45	673	21		A3	7	6,0 vani	103 mq	€ 303,68	2

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.



STATO CONSERVATIVO

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

PARTI COMUNI

Non si segnalano l'esistenza di parti comuni a parte l'accesso e il vano scala condominiale.

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 pavimentazioni in tutto il piano inclusi i servizi sono in grès porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e risultano collocati i pezzi igienico sanitari inclusa doccia e rubinetterie; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio a due ante con vetrate oltre alla tapparella in alluminio, le pareti sono trattate 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, risultano allocati due scaldabagni rispettivamente nella lavanderia e nel bagno e un climatizzatore nella cucina oltre a n.ro due vasche di riserva acque allocate nel balcone lato sud-est.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dai sigg.ri



quanto in possesso delle chiavi di

PROVENIENZE VENTENNALI



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 30/04/1996 al 06/12/1999	COMUNE DI BIANCAVILLA (ENTE PUBBLICI TERRITORIALI), C.F. 80009050875	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



Dal 06/12/1999 al 17/12/2009		atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Magnano Di San Lio	06/12/1999	14597	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.	16/12/1999	43402	31469
		Registrazione			
Dal 17/12/2009		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Patrizia Pistorio	17/12/2009	7983/4200	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		RR.II.	18/12/2009	67327	43927
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
 Iscritto a Catania il 18/12/2009
 Reg. gen. 67328 - Reg. part. 15286
 Quota: 1/1
 Importo: € 100.000,00
 A favore di 
 Contro 
 Formalità a carico della procedura
 Capitale: € 50.000,00



Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 02/08/2022

Reg. gen. 35281 - Reg. part. 26752

Quota: 1/1

A favore di [REDACTED]

Contr [REDACTED]

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del 17/12/2009, rogato dal notaio Patrizia Pistorio, Repertorio n.ro 7983, Raccolta n.ro 4200 e Registrato il 17/12/2009 al n.ro 27968 presso Agenzia delle Entrate di Catania - Sezione distaccata di Adrano (CT).

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

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



STIMA E FORMAZIONE LOTTO 1

Lo scrivente, trattandosi di un unico appartamento ha formato un lotto unico così costituito:

- **BENE N° 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21)**

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale popolare e di modesto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Filippo Turati al civico n. 107 nel Comune di Biancavilla (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale denominata "B" e identificato con l'interno 16.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Biancavilla (CT), ed esattamente in Via Filippo Turati civico 107. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del paese e posta nella zona sud/ovest del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali di tipo popolare.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato sud dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., una camera soggiorno, un ripostiglio e da n.ro due camere da letto, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,15 m.

L'appartamento in questione e oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine e meglio rappresentate nella documentazione fotografica allegata.

Va precisato che:

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 104,55.

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

foglio 45 particella 673 subalterno 21 categoria A3 classe 7 consistenza 6 vani superficie catastale mq 103 piano secondo rendita catastale € 303,68

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

Valore di stima del bene: (mq 104,55 x €/mq 650,00) = € 67.957,50

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 2024 attualmente in vigore.

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE

PROVENIENZA	VALORI MINIMI	VALORI MAX	MEDIA
OMI	€/mq 480	€/mq 670	€/mq 575
INDAGINE DI MERCATO	€/mq 650	€/mq 800	€/mq 725
MEDIA	€/mq 565	€/mq 735	€/mq 650

VALORE UNITARIO MEDIO ASSUNTO COME BASE €/mq 650,00

identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 APPARTAMENTO UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT) VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21)	104,55 mq	650,00 €/mq	€ 67.957,50	100,00%	€ 67.957,50
Valore di stima:					€ 67.957,50

Valore di stima: € 67.957,50

Deprezzamenti

Non sono state riscontrate difformità quindi non vi è nessun deprezzamento.

Valore finale di stima: € 67.957,50 e in cifra tonda: € 68.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 569 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, li, 04 novembre 2024

L'Esperto ex art. 569 c.p.c.

Arch. Stefano A. Balsamo



BALSAMO
STEFANO A.
ARCHITETTO
Sezione A dell'Ordine A
Il sottoscritto

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 39 (allegato 2);*
- ✓ *Visura catastale, planimetria catastale, visura storica, elenco sintetico delle formalità, iscrizione e trascrizione dell'u.i.u. censita al foglio 45 particella 673 subalterno 21 (allegato 3);*
- ✓ *Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari secondo semestre 2023 (allegato 4).*



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

BENE N° 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21)

L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale popolare e di modesto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Filippo Turati al civico n. 107 nel Comune di Biancavilla (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale denominata "B" e identificato con l'interno 16.

L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Biancavilla (CT), ed esattamente in Via Filippo Turati civico 107. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del paese e posta nella zona sud/ovest del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali di tipo popolare.

L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato sud dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., una camera soggiorno, un ripostiglio e da n.ro due camere da letto, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,15 m.

L'appartamento in questione e oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine e meglio rappresentate nella documentazione fotografica allegata.

Va precisato che:

Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 104,55.

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

L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 9 interno 15) e continuando in senso orario ad est con area libera spazio condominiale, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 22 interno 17) e ad ovest con area libera spazio condominiale.

L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.

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

Non si segnalano l'esistenza di parti comuni a parte l'accesso e il vano scala condominiale.

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



Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

Le pavimentazioni in tutto il piano inclusi i servizi sono in grès porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e risultano collocati i pezzi igienico sanitari inclusa doccia e rubinetterie; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio a due ante con vetrate oltre alla tapparella in alluminio, le pareti sono trattate 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, risultano allocati due scaldabagni rispettivamente nella lavanderia e nel bagno e un climatizzatore nella cucina oltre a n.ro due vasche di riserva acque allocate nel balcone lato sud-est.

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

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Catania il 18/12/2009
Reg. gen. 67328 - Reg. part. 15286
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di [REDACTED]
Contro [REDACTED]
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 50.000,00

Trascrizioni

- **pignoramento**
Trascritto a Catania il 02/08/2022
Reg. gen. 35281 - Reg. part. 26752
Quota: 1/1
A favo [REDACTED]
Contr [REDACTED]
Formalità a carico della procedura

L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del 17/12/2009, rogato dal notaio Patrizia Pistorio, Repertorio n.ro 7983, Raccolta n.ro 4200 e Registrato il 17/12/2009 al n.ro 27968 presso Agenzia delle Entrate di Catania - Sezione distaccata di Adrano (CT).


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

Prezzo base d'asta: € 68.000,00



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE  **EL R.G.E.**

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 68.000,00

Bene N° 1 - Appartamento al piano secondo			
Ubicazione:	Biancavilla (CT) - Via Filippo Turati n.ro 107, piano secondo, scala B, interno 16		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	u.i.u. destinata a civile abitazione Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 45 Part. 673 Sub. 21 , Categoria A3 classe 6 consistenza catastale 6 vani.	Superficie convenzionale	104,55 mq
Stato conservativo:	Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto (vedi scatti fotografici dal n.ro 10 al n.ro 36).		
Descrizione:	<p>L'appartamento oggetto di causa è parte integrante di un edificio condominiale, è inserito in un contesto residenziale popolare e di modesto livello urbanistico e architettonico, ed ha ingresso dalla Pubblica Via Filippo Turati al civico n. 107 nel Comune di Biancavilla (CT); nello specifico l'appartamento è posto al piano secondo al quale si accede dall'androne comune da cui si diparte la scala condominiale denominata "B" e identificato con l'interno 16.</p> <p>L'intero edificio è ubicato in zona semicentrale del Comune di Biancavilla (CT), ed esattamente in Via Filippo Turati civico 107. Come già sopra indicato, la zona dove ricade l'edificio è un'area semicentrale del paese e posta nella zona sud/ovest del centro storico, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi residenziali di tipo popolare.</p> <p>L'appartamento al piano secondo in questione, posto sul lato sud dell'edificio, è composto da una cucina, una lavanderia, un w.c., una camera soggiorno, un ripostiglio e da n.ro due camere da letto, regolarmente disimpegnati, con superficie utile complessiva pari a 86,00 mq circa e altezza utile pari a 3,15 m.</p> <p>L'appartamento in questione e oggetto di causa presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di medio ordine e meglio rappresentate nella documentazione fotografica allegata.</p> <p>Va precisato che: Non sono state riscontrate difformità rispetto alla planimetria catastale depositata.</p> <p>La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano secondo è pari a mq 104,55.</p> <p>L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati: </p> <p>L'u.i.u. confina a nord con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 9 interno 15) e continuando in senso orario ad est con area libera spazio condominiale, a sud con u.i.u. di altra proprietà in aderenza (subalterno 22 interno 17) e ad ovest con area libera spazio condominiale.</p> <p>L'attuale planimetria catastale è rispondente con lo stato dei luoghi.</p> <p>Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto.</p> <p>Non si segnalano l'esistenza di parti comuni a parte l'accesso e il vano scala condominiale.</p> <p>Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo.</p> <p>Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture: Le pavimentazioni in tutto il piano inclusi i servizi sono in grès porcellanato, nel w.c. e nella lavanderia le pareti risultano essere maiolicate ad altezza variabile e risultano collocati i pezzi igienico sanitari inclusa doccia e rubinetterie; le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni sono in alluminio a due ante con vetrate oltre alla tapparella in alluminio, le pareti sono trattate 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, risultano allocati due</p>		



scaldabagni rispettivamente nella lavanderia e nel bagno e un climatizzatore nella cucina oltre a n.ro due vasche di riserva acque allocate nel balcone lato sud-est.

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.

L'edificio è stato realizzato antecedentemente al 1° settembre 1967 come dichiarato nell'atto di compravendita del 17/12/2009, rogato dal notaio Patrizia Pistorio, Repertorio n.ro 7983, Raccolta n.ro 4200 e Registrato il 17/12/2009 al n.ro 27968 presso Agenzia delle Entrate di Catania - Sezione distaccata di Adrano (CT).

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



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO AD USO CIVILE ABITAZIONE FACENTE PARTE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE UBICATO NEL COMUNE DI BIANCAVILLA (CT)_VIA FILIPPO TURATI N.RO 107, PIANO SECONDO, SCALA B, INTERNO 16 (FG. 45 PART. 673 SUB. 21)

Trascrizioni

- **pignoramento**

Trascritto a Catania il 02/08/2022

Reg. gen. 35281 - Reg. part. 26752

Quota: 1/1



Forma it a carico e a proce ura

