

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

OGGETTO:

Procedura Esecutiva

[REDACTED]

, c/
[REDACTED]

R.G.E. n. 19/2020

G.E. dott. Nelly Gaia Mangiameli

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORD. TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZ. CIVILE

ASTE GIUDIZIARIE.it

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

04/2023

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ORD. TRIB. DI CATANIA VI SEZ. CIVILE RG 19/2020

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

I N D I C E

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA | 1 |
| 2. ACCERTAMENTI ESEGUITI | 6 |
| 2.1- Sugli immobili oggetto di esecuzione..... | 6 |
| 2.2- Presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Catania | 7 |
| 2.3- Presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Belpasso e Catania | 8 |
| 2.4- Presso l'U.T.C. di Belpasso | 8 |
| 3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL G.E. | 9 |
| Quesito a del mandato conferito | 9 |
| Quesito b del mandato conferito | 12 |
| Quesito c del mandato conferito | 14 |
| Quesito d del mandato conferito | 15 |
| Quesito e del mandato conferito | 16 |
| Quesito f del mandato conferito | 17 |
| Quesito g del mandato conferito | 21 |
| Quesito h del mandato conferito | 21 |
| Quesito i del mandato conferito | 23 |
| Quesito j del mandato conferito | 25 |
| Quesito k del mandato conferito | 26 |
| Quesito l del mandato conferito | 28 |
| Quesito m del mandato conferito | 33 |
| Quesito n del mandato conferito | 43 |
| Quesito o del mandato conferito | 44 |
| Quesito p del mandato conferito | 45 |
| Quesito q del mandato conferito | 45 |
| 4. CONCLUSIONI | 45 |



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ORD. TRIB. DI CATANIA VI SEZ. CIVILE RG 19/2020

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

ALLEGATI

Allegato A -Verbale di sopralluogo

Allegato B -Visure catastali

Allegato C -Planimetria catastale

Allegato D -Mappa Catastale

Allegato E -Doc. Ufficio anagrafe e stato civile di Belpasso (CT)

Allegato F -Doc. urbanistica U.T.C. di Belpasso

Allegato G -Rilievo stato di fatto immobili oggetto di esecuzione

Allegato H -Report fotografico – Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. ORD. TRIB. DI CATANIA VI SEZ. CIVILE RG 19/2020



TRIBUNALE DI CATANIA

VI Sezione Civile

Procedura esecutiva R.G.E. n. 19/2020

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 12.12.2019, Parte Procedente sottoponeva ad esecuzione forzata per pignoramento immobiliare i seguenti diritti immobiliari in testa a Parte Esecutata:

<<(…) appartamento posto al piano terra, composto di quattro vani, accessori, patio ed annessa corte pertinenziale, in atto già delimitata, della superficie di circa 1.800 (milleottocento) metri quadrati, compresa l'area occupata dal fabbricato in Catasto del Fabbricati al foglio 34, particella 138 sub. 3 (già al foglio 34, particella 138 sub. 1), nonché Terreni con fabbricati siti in Belpasso Contrada Fumenti, via Silvia D'Amico identificati al Catasto Terreni al foglio 34, part. 138 e al Catasto Urbano al foglio 34, part. 34, part. 708, 709, 710. Il tutto viene pignorato con ogni accessione, pertinenza addizione, tutto incluso e nulla escluso. (...)>>

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 30.01.2020 ai n.ri [REDACTED] del Registro Generale e [REDACTED] del Registro Particolare, Trascrizione n. 55.

Con Ordinanza datata 26.02.2022 notificata il 03.2022 il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio. I quesiti a cui rispondere per l'espletamento del mandato si riportano di

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

seguito: << (...) 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 debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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 a 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario; 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

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

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; **verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV). **I. elenchi ed individui i beni, evidenziando****

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

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 trovano, 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; m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato; n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

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 trovano, 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; m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato; n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei

lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice; o. 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; p. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura; q. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari (...)>>.

2. ACCERTAMENTI ESEGUITI

2.1 Sugli immobili oggetto di esecuzione

Di seguito gli adempimenti e le date in cui sono stati esperiti i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione.

Con doppia raccomandata A/R, inviata in data 27.04.2022 a Parte Esecutata contenenti altresì le Avvertenze per il Debitore e PEC di pari data inviata a Parte Procedente, si fissavano le operazioni di accesso all'immobile oggetto di pignoramento sito in Belpasso via Silvio D'Amico n. 6 (ex c.da Frumenti) dell'abitato periferico denominato Villaggio delle Ginestre.

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
 Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
 Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

In data 07.05.2021 alle ore 9:00, come comunicato con predette
 racc.te internazionali e Pec, lo scrivente si è recato all'indirizzo de
 quo non avendo avuto accesso all'immobile oggetto di esecuzione
 redigendo (cfr. All. A - Verbale di sopralluogo). Alle ore 9:00 presenti
 sui luoghi, oltre lo scrivente CTU, il sig. [REDACTED]

[REDACTED] (Parte Esecutata) e [REDACTED]
 (Parte Esecutata). Assente Parte Procedente. (cfr. All. A - Verbale di
 sopralluogo). In tale data lo scrivente eseguiva misurazioni, rilievi e
 riprese fotografiche degli immobili oggetto di esecuzione.

2.2 Presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania

Di seguito la documentazione acquisita presso l'Agenzia del
 Territorio - Ufficio Provinciale di Catania utile all'espletamento
 dell'incarico conferito dal sig. G.E., nelle date 05/05/2022 e
 08/11/2022.

- *Visure (cfr All. B - Visure catastali)*

catasto dei fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part.138 sub.3

catasto dei fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part.710

catasto dei terreni Comune di Belpasso foglio 34, part.138

catasto dei terreni Comune di Belpasso foglio 34, part.708

catasto dei terreni Comune di Belpasso foglio 34, part.709

- *Planimetrie catastali (cfr All. C - Planimetrie catastali)*

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 138 sub.3

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 710

- *Elaborati planimetrici (cfr All. D - Tipi mappale ed elaborato*

planimetrico/elenco subalterni).

Mappa foglio 34 Comune di Belpasso foglio 34, part. 138

2.3 Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Belpasso

In data 22.04.2022 lo scrivente, si recava presso l'ufficio Anagrafe e dello stato Civile di Belpasso e di Catania. Ivi acquisiva (cfr. All. E-
 Doc. Ufficio anagrafe e stato civile 'di Belpasso (CT) e Catania (CT)):

-Certificato di residenza [REDACTED]

-Certificato di residenza [REDACTED]

2.4 Presso l'U.T.C. di Belpasso

Con istanza di accesso agli atti 08.11.2022 avanzata al Responsabile Settore Servizi Tecnici Urbanistica del Comune di Belpasso ed al Sindaco di Belpasso, lo scrivente CTU chiedeva: copia di Licenza Edilizia e/o Concessione Edilizia, anche in Sanatoria, nonché titolo di Abitabilità - ove rilasciato - e grafici urbanistici assentiti riguardanti gli immobili e le ditte che di seguito si riportano: [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED] -Immobili siti in Belpasso, foglio 34 particella 138 (ex 44) sub 1, 2 e 3 e 710, contrada Frumenti, all'attualità via Salvo d'Amico civico 6 (già via dei Fiori). Altresi, ove ancora i titoli di cui sopra non sono stati rilasciati, si chiede lo stato delle pratiche autorizzatorie, anche in sanatoria L.N 47/85, L.R. 37/85, L.N 724/94, L.N. 326/03, riguardanti gli immobili e le ditte di cui sopra. In data 19.07.2022 lo scrivente acquisiva (cfr. All. F-

Documentazione urbanistica U.T.C. di Belpasso):

- Licenza edilizia prat. 1702 del 31.08.1968;
- Grafici assentiti con Licenza edilizia prat. 1702 del 31.08.1968;
- Autorizzazione di abitabilità prat. 2453 del 27.05.1972;
- Licenza edilizia prat. 2453 del 27.05.1972;
- Autorizzazione di abitabilità prat. 2453 del 27.05.1972.

3. RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI DAL SIG. G.E.

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.*

Gli immobili di cui all'a.p. 12.12.2019 sono costituiti da:

- 1) un appartamento adibito alla civile abitazione posta al piano terra di una villetta isolata di maggiore consistenza sita in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34, p.lla 138 sub. 3, cat. A/7, c. 1, cons. 6 vani, sup. catastale totale 171 mq, tot. Escluse aree scoperte 163 mq, RCE €. 340,86, piano terra, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina su tutti e quattro i lati con l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708. Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione da via Silvio D'amico n.6 dove è posto un cancello in ferro. Oltrepassato tale cancello si accede al terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 su cui risulta edificata la villetta isolata di maggiore consistenza

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

il cui piano terra costituisce l'appartamento oggetto di esecuzione;

2) un appezzamento di terreno ricadente in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, incolto sterile, superficie 1516 mq, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. All'interno dell'appezzamento di terreno *de quo*, in posizione centrale, è stata edificata la villetta isolata di maggiore consistenza il cui piano terra costituisce l'appartamento oggetto di esecuzione di cui al punto 1) precedente. L'appezzamento di terreno confina a est con la pubblica via Silvio D'Amico; i restanti tre lati con proprietà di Terzi. I confini catastali sui luoghi sono materializzati da muri in mattoni di cls, sormontati da paletti in ferro con rete romboidale;

3) un fabbricato isolato, adibito alla civile abitazione edificato in distacco alla villa predetta ed all'interno del terreno di cui al superiore punto, sito in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 710 senza sub, cat. A/3, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 101 mq, tot. Escluse aree scoperte 95 mq, RCE €. 232,41, piano terra, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1. Tale fabbricato risulta edificato nell'angolo sud-ovest della particella 708 oggetto di pignoramento. Pertanto confine a sud ed ovest con proprietà di

Terzi; ad est ed a nord con il terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 da cui si accede allo stesso, attraverso un vialetto interno al terreno che si diparte da via Silvio d'Amico n.6.

4) un deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, edificato all'interno del terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni; tale deposito attrezzi confina su tutti e quattro i lati con il terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 da cui si accede allo stesso, attraverso un vialetto interno al terreno che si diparte da via Silvio d'Amico n.6. All'interno "Allegato G" è riportato un elaborato grafico restituente lo stato di fatto del deposito attrezzi edificato all'interno della particella 708 oggetto di esecuzione (cfr. All. G - Rilievo -Stato di fatto immobili oggetto di esecuzione-).

5) tratto di terreno ricadente in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 138, Ente Urbano, superficie mq 184, senza intestatari in quanto Ente Urbano, Tipo Mappale del 07/08/2009 Pratica n. CT0402066 in atti dal 07/08/2009 presentato il 06/08/2009 (n. 402066.2/2009), preceduto da Tipo mappale del 30/10/1972 Pratica n. CT0377615 in atti dal 31/10/2003 (n. 1579.1/1972). Si evidenzia che tal tratto di

terreno è la sagoma del terreno di sedime, staccato dall'ex particella 44, dell'appartamento oggetto di esecuzione di cui al punto 1).

Si evidenzia che la particella 709 foglio 34 Catasto dei Terreni del Comune di Belpasso, di cui all'a.p. del 12.12.2019, riportata erroneamente nell'atto di pignoramento come censita al Catasto Urbano del Comune di Belpasso' è stata soppressa a seguito di costituzione, al Catasto dei Terreni di predetto Comune, della particella 138 foglio 34 "Ente Urbano", superficie mq 184, Tipo Mappale del 07/08/2009 Pratica n. CT0402066 in atti dal 07/08/2009 presentato il 06/08/2009 (n. 402066.2/2009), preceduto da Tipo mappale del 30/10/1972 Pratica n. CT0377615 in atti dal 31/10/2003 (n. 1579.1/1972).

Sul terreno di cui all'a.p. del 12.12.2019 censito al Catasto dei Terreni del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 708, insiste una scala esterna che conduce alla unità immobiliare in ditta a Terzi, non oggetto di esecuzione, posta al piano primo della villa il cui piano terra è l'appartamento oggetto di esecuzione. A tale scala si giunge dall'ingresso posto al civico 6 di via Silvio D'Amico.

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

I dati identificativi degli immobili oggetto di esecuzione, in riferimento a quanto riscontrato nell'atto di pignoramento del

12.12.2019 e nelle sezioni A, B, C e D della nota di trascrizione n. [REDACTED] del 30.01.2020 Reg. gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED], sono corretti e congruenti tra gli stessi alla data della trascrizione. Il pignoramento ha colpito la quota di proprietà di Parte Esecutata. Quota 1/1.

Si segnala tuttavia che sia nell'a.p. del 12.12.2019 e nella sez. B della Nota di trascrizione n. [REDACTED] sono riportate le seguenti incongruenze (cfr. Sez. C nota di trascrizione n. 55 del 30.01.2020 Reg. gen. [REDACTED] Reg. Part. [REDACTED] in atti):

- l'immobile n. 3 di cui alla sez. B della Nota (foglio 34 p.lla 708) non è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belpasso, ma bensì al Catasto Terreni del Comune di Belpasso;
- l'immobile n. 4 di cui alla sez. B della Nota (foglio 34 p.lla 709) non è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belpasso, ma bensì al Catasto Terreni del Comune di Belpasso e lo stesso è risultato soppresso a seguito di costituzione, al Catasto dei Terreni di predetto Comune, della particella 138 foglio 34 "Ente Urbano", superficie mq 184, Tipo Mappale del 07/08/2009 Pratica n. CT0402066 in atti dal 07/08/2009 presentato il 06/08/2009 (n. 402066.2/2009), preceduto da Tipo mappale del 30/10/1972 Pratica n. CT0377615 in atti dal 31/10/2003 (n. 1579.1/1972).

Nell'a.p. del 12.12.2019 e nella nota di trascrizione n. [REDACTED] del 30.01.2020 non risulta riportata nessuna identificazione del deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, riscontrato edificato all'interno del terreno oggetto di pignoramento censito al

catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, in ditta a [redacted] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



c.verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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;



La proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019 in capo a Parte Esecutata è stata verificata in riferimento alle seguenti provenienze e formalità edotte dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio [redacted] in data 04.02.2020 riscontrata in fascicolo dalla quale si legge <<(…) in ordine a quanto in oggetto alla data del 31.01.2020 si rilevano le seguenti provenienze e formalità: al suddetto [redacted] per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni le unità immobiliari in oggetto pervennero, giusta atto di compravendita, a rogito del notaio [redacted] di Catania dell'08/11/2007 rep. n. [redacted] trascritto in data 16/11/2007 ai nn. [redacted] dai signori [redacted]



Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
 Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
 Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] per i diritti di 1/2 ciascuno di proprietà le unità

immobiliari, precisamente il fabbricato di cui alla particella 138 sub 1

nonché il terreno riportato nel con particella originaria 44, dalla

quale derivano le particelle 708, 709 e 710, pervennero per decreto

di trasferimento immobili, Pubblico Ufficiale [REDACTED] dal

27/03/2007 rep. n. 1227, trascritto in data 19/07/2007 ai nn.

[REDACTED], dai coniugi, in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED]

[REDACTED] Quanto sopra trasferito si

apparteneva ai coniugi [REDACTED] in

virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio,

precisamente si fa riferimento, all'atto di compravendita rogito

notaio [REDACTED] di Catania (CT) del 09/03/1990 rep. n.

9418/1813, trascritto in data 12 marzo 1990 ai nn. [REDACTED], dai

coniugi, [REDACTED]

[REDACTED]. Si evidenzia che

nella nota di trascrizione del 09/03/1990 rep. 9418/1813 la particella

originaria 44, non è indicata, ma da vari controlli ipotecari e

catastali, si è constatato che la stessa particella, è oggetto della

citata provenienza. (...)>>.

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un

completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Nessuna documentazione di Parte Procedente è risultata mancante e/o incompleta, pertanto nessuna impossibilità di procedere ad un completo accertamento e/o alla stesura della presente, si è compiuta.

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

Sugli immobili oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli); (cfr. *Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipotecario ventennale redatto dal Notaio Antonio Trota in data 04.02.2020 riscontrata in fascicolo dalla quale si legge in atti e trascrizione dell'atto di pignoramento in atti*).
Ipoteca volontaria n. [REDACTED] del 16/11/2007 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito notaio [REDACTED] di Catania del 08/11/2007 rep. n. 39840/6489. A favore: Banca di Roma Spa, sede Roma codice fiscale 06978161005 (domicilio ipotecario eletto Roma viale Umberto Tupini 180) contro: [REDACTED] per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà il regime di separazione dei beni. Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] capitale di €. 157.500,00 durata 30 anni ipoteca €. 315.000,00.

Gravante su unità di cui al Foglio 34 particella 138 sub. 3, Ente

Urbano p.lla 138, terreno particella 44.

Verbale di pignoramento immobili n. [REDACTED] del 30/01/2020,

Tribunale di Catania sede di Catania CT rep. n. 12464 del

12/12/2019. A favore: Prisma spv srl, sede Conegliano (TV) c.f.

05028250263 (nessun domicilio ipotecaria eletto); contro: [REDACTED]

[REDACTED] a [REDACTED] il [REDACTED] CF

[REDACTED] per i diritti in ragione di 1/1 di proprietà gravante su unità immobiliari in oggetto.

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

Gli immobili di cui all'a.p. 12.12.2019 sono costituiti da:

- 1) un appartamento posto al piano terra di una villetta isolata di maggiore consistenza sita in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al fooglio 34, p.lla 138 sub. 3, cat. A/7, cl. 1, cons. 6 vani, sup. catastale totale 171 mq, tot. Escluse aree scoperte 163mq, RCE €. 340,86, piano terra, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. I dati identificativi specificati nell'atto di pignoramento del 12.12.2019 e nella trascrizione n. [REDACTED] del 30.01.2020 sono

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

rispondenti ai dati di cui alle visure catastali acquisite dallo scrivente. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente (cfr. *Allegato B, C e D*). Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Catania-, è conforme. Il tratto di terreno ricadente in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 138, Ente Urbano, superficie mq 184, senza intestatari in quanto Ente Urbano, Tipo Mappale del 07/08/2009 Pratica n. CT0402066 in atti dal 07/08/2009 presentato il 06/08/2009 (n. 402066.2/2009), preceduto da Tipo mappale del 30/10/1972 Pratica n. CT0377615 in atti dal 31/10/2003 (n. 1579.1/1972). Si evidenzia che tale tratto di terreno è la sagoma del terreno di sedime, staccato dall'ex particella 44, dell'appartamento oggetto di esecuzione di cui al punto al presente punto.

2) un appezzamento di terreno ricadente in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), è censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, incolto sterile, superficie 1516 mq, in ditta a  proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. All'interno dell'appezzamento di terreno *de quo*, in posizione centrale, è stata edificata la villetta isolata di maggiore

consistenza il cui piano terra costituisce l'appartamento oggetto di esecuzione di cui al punto 1) precedente. I dati identificativi specificati nell'atto di pignoramento del 12.12.2019 e nella trascrizione n. 55 5647/2777 del 30.01.2020 non sono rispondenti ai dati di cui alle visure catastali acquisite dallo scrivente. Nella fattispecie l'immobile n. 3 di cui alla sez. B della Nota n. 55 del 30.01.2020 (immobile foglio 34 p.lla 708) non è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Belpasso, ma bensì al Catasto Terreni del Comune di Belpasso.

3) un fabbricato isolato, adibito alla civile abitazione edificato in distacco alla villa predetta ed all'interno del terreno di cui al superiore punto, sito in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti), è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 710, cat. A/3, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 101 mq, tot. escluse aree scoperte 95 mq, RCE €. 232,41, piano terra, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1. I dati identificativi specificati nell'atto di pignoramento del 12.12.2019 e nella trascrizione n. [REDACTED] del 30.01.2020 sono rispondenti ai dati di cui alle visure catastali acquisite dallo scrivente. La planimetria catastale dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente ed è stata acquisita dallo scrivente CTU (cfr. Allegato B, C e D). Lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto di esecuzione, rispetto la planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio -Ufficio

Provinciale di Catania-, è conforme.

4) un deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, edificato abusivamente all'interno del terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Lo scrivente in riferimento agli accertamenti eseguiti presso l'ufficio tecnico di Belpasso non ha ritenuto richiedere autorizzazione all'accatastamento di tale deposito al sig. G.E.. Lo scrivente, ad ogni modo, ha ritenuto opportuno eseguire un attento e scrupoloso rilievo dei luoghi così come accertati a seguito dei sopralluoghi esperiti. All'interno "Allegato G" è riportato un elaborato grafico restituente lo stato di fatto del deposito attrezzi edificato all'interno della particella 708 oggetto di esecuzione (cfr. All. G- Rilievo -Stato di fatto immobili oggetto di esecuzione-).

Si evidenzia, infine, che la particella 709 foglio 34 Catasto dei Terreni del Comune di Belpasso, di cui all'a.p. del 12.12.2019, riportata erroneamente nell'atto di pignoramento come censita al Catasto Urbano del Comune di Belpasso è stata soppressa a seguito di costituzione, al Catasto dei Terreni di predetto Comune, della particella 138 foglio 34 "Ente Urbano", superficie mq 184, Tipo Mappale del 07/08/2009 Pratica n. CT0402066 in atti dal 07/08/2009 presentato il 06/08/2009 (n. 402066.2/2009), preceduto da Tipo mappale del 30/10/1972 Pratica n. CT0377615 in atti dal 31/10/2003

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

(n. 1579.1/1972).

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

Gli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019 (uu.ii.uu. foglio 34 p.lla 138 sub. 3 e p.lla 710) risultano essere dei fabbricati ed i relativi tratti di terreno pertinenziali, poiché di estensione complessiva inferiore a 5.000 mq - ai sensi dell'art. 30 del d.p.r. 380/2001 comma 2 -, non necessitano ad ogni modo di acquisizione ed allegazione del C.D.U. ai titoli di trasferimento.

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;

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso **al foglio 34 p.lla 138 sub. 3**, posto al piano terra di una villa di maggiore consistenza, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), in riferimento alla documentazione prodotta dall'U.T.C. di Belpasso ed acquisita dallo scrivente, **è stato edificato in data tra il 1968 ed il 1972** in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia del 31.08.1968 prat. 1702 in forza di parere ex

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

Commissione edilizia del 31.07.1968.

- Licenza edilizia del 27.05.1972 prat. 2453 in forza di parere ex

Commissione edilizia del 23.12.1971.

- Autorizzazione di abitabilità del 30.06.1972.

Con riferimento ai dati ed agli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi dallo scrivente CTU, lo stato dei luoghi dell'appartamento oggetto di esecuzione, sito in Belpasso via Silvio D'Amico 6, non è rispondente alle previsioni dei provvedimenti sopra citati, ossia licenza edilizia prat. 1702 e licenza edilizia prat. 2453. Lo stato dei luoghi, diversamente, è rispondente alla planimetria catastale acquisita (cfr. All. F- Documentazione urbanistica U.T.C. di Belpasso). Nella fattispecie si evidenzia che, rispetto alle previsioni delle due licenze edilizie sopra riportate, è stata riscontrata abusivamente chiuso a veranda un portico appartenente alla sagoma dell'appartamento oggetto di esecuzione assentita con le licenze edilizie *de quo*; altresì è stato riscontrato edificato abusivamente, al di fuori dalla sagoma dell'appartamento oggetto di esecuzione assentita con le licenze edilizie *de quo*, in adiacenza alla parete di ovest dell'appartamento di che trattasi un locale di sgombero dotato di servizio igienico sanitario. Nessuna pratica di sanatoria e/o condono edilizio, riguardanti le opere abusive sopra indicate, sono state riscontrate dallo scrivente CTU presso l'U.T.C. di Belpasso.

Il **fabbricato isolato** oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019, censito al catasto dei fabbricati del Comune Belpasso al

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

foglio 34, particella 710, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), in riferimento agli accertamenti esperiti presso l'U.T.C. di Belpasso ed alla visione delle geo-referenze temporali Google Earth Pro è stato edificato abusivamente in assenza di titolo edilizio. Non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso. Nessuna pratica di sanatoria e/o condono edilizio, riguardanti le opere abusive sopra indicate, sono state riscontrate dallo scrivente CTU presso l'U.T.C. di Belpasso.

Il deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, edificato all'interno del terreno di cui all'a.p. del 12.12.2019 censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, in riferimento agli accertamenti esperiti presso l'U.T.C. di Belpasso ed alla visione delle geo-referenze temporali Google Earth Pro è stato edificato abusivamente in assenza di titolo edilizio. Non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso. Nessuna pratica di sanatoria e/o condono edilizio, riguardanti le opere abusive sopra indicate, sono state riscontrate dallo scrivente CTU presso l'U.T.C. di Belpasso.

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

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
 Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
 Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Per la tettoia aperta su quattro lati con oscuranti amovibili di cui al punto 1) dell'a.p. del 01.02.2021 e il monolocale con servizio igienico-sanitario riscontrato edificato all'interno delle particelle 617 e 482 di cui al punto 2) dell'a.p. del 01.02.2021, richiamate le argomentazioni di cui ai superiori punti è necessario procedere alla demolizione.

I costi per la regolarizzazione della chiusura del portico di superficie pari a mq 18,50 dell'appartamento oggetto di esecuzione, censito ai fabbricati del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 138 sub 3, sono pari a circa €. 1.850,00.

I costi di demolizione vv.pp.pp. del locale di sgombero edificato abusivamente all'esterno della sagoma assentita dell'appartamento oggetto di esecuzione censito ai fabbricati del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 138 sub. 3, comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in €. 4.800,00 (120,00 mc circa x 40,00 €/mc).

I costi di demolizione vv.pp.pp. del fabbricato isolato di cui all'a.p. del 12.12.2019 cènsito ai fabbricati foglio 34 p.lla 710 edificato abusivamente all'interno del terreno p.lla 708 (ex 44), comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in €. 11.000,00 (275,00 mc

ASTE
GIUDIZIARIE.it

circa x 40,00 €/mc).

I costi di demolizione vv.pp.pp del deposito, non censito e non riportato in mappa, edificato abusivamente all'interno del terreno p.lla 708 (ex 44), comprensivi di trasporto, accesso a discarica, sicurezza, etc., da sostenersi si stimano presuntivamente in €.
2.100,00 (70,00 mc circa x 30,00 €/mc).

In riferimento agli accertamenti eseguiti non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

k. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

L'appartamento oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34 p.lla 138 sub. 3, posto al piano terra di una villa di maggiore consistenza, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), in riferimento alla data dei sopralluoghi esperiti dallo scrivente CTU è occupato dai sigg. [REDACTED].

Il fabbricato isolato -oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019, censito al catasto dei fabbricati del Comune Belpasso al foglio 34, particella 710, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), in riferimento alla data dei sopralluoghi esperiti dallo scrivente CTU è occupato dai sigg. [REDACTED].

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

appartamento adibito alla civile abitazione ubicato al piano terra di una villa sita in Belpasso, via Silvio D'Amico 6 (ex c.da frumenti-palatelle); 2) il lotto di terreno su cui in posizione centrale è stata edificata la villa predetta; 3) un fabbricato isolato ed un 4) deposito riscontrati edificati all'interno del lotto di terreno oggetto di esecuzione. Di seguito la descrizione degli immobili.

1) L'appartamento adibito alla civile abitazione posto al piano terra di una villa isolata di maggiore consistenza sita in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti-Palatelle), è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34, p.lla 138 sub. 3, cat. A/7, cl. 1, cons. 6 vani, sup. catastale totale 171 mq, tot. Escluse aree scoperte 163 mq, RCE €. 340,86, piano terra, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. Confina su tutti e quattro i lati con l'appezzamento di terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708. Si accede all'appartamento oggetto di esecuzione da via Silvio D'amico n.6 ove è posto un cancello carraio/pedonale in ferro. Oltrepassato tale cancello si accede al terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 su cui risulta edificata la villa di maggiore consistenza il cui piano terra costituisce l'appartamento di che trattasi. Si accede all'appartamento da un portico, chiuso da una veranda, posto sull'angolo sud-est della sagoma dell'appartamento.

(cfr. All. H-Report fotografico). L'appartamento è composto da un

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

portico chiuso da una veranda costituente l'ingresso, un corridoio centrale, una cucina, un soggiorno, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto, un bagno. L'appartamento è sovrastato da una ulteriore unità abitativa in ditta a Terzi non oggetto di esecuzione (cfr. All. H-Report fotografico). Altresì sul lato di ovest, in adiacenza all'appartamento, è stato riscontrato un locale di sgombero dotato di servizio igienico. Tale locale di sgombero e l'appartamento non risultano comunicanti. La finestra del servizio igienico-sanitario dell'appartamento si affaccia all'interno di tale locale di sgombero. La finestra della camera da letto posta sul muro di confine di ovest è stata riscontrata chiusa. La superficie commerciale dell'appartamento *de quo*, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari a mq 132,00 circa. La superficie delle pertinenze esclusive comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 18,50. La superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 47,50. La superficie utile netta dell'appartamento compresa la superficie del portico chiuso con veranda, altresì, è pari a mq 113,00. L'altezza netta dell'appartamento, misurata dal piano calpestio all'intradosso solaio del piano primo, è pari a 3,20 ml. Lo stato di conservazione dei prospetti esterni e dei balconi della villa sono in mediocri condizioni. Lo stato di conservazione interno della stessa, in generale, è in

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

mediocri condizioni d'uso. L'appartamento presenta finiture medie (impianti idrico-sanitari sottotraccia, infissi esterni in lamierino con superficie trasparenti singolo vetro, infissi interni in legno tamburato, avvolgibili in PVC). I pavimenti sono in gres-porcellanto in mediocri condizioni d'uso. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di m. 1,80 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile. Importanti fenomeni di umidità di risalita sono stati osservati nei muri interni ed esterni dell'appartamento (cfr. *All. I-Report fotografico*). Assente l'impianto termico. La produzione dell'ACS (acqua calda sanitaria) avviene per mezzo di uno scaldabagno a GPL con bombola posto all'interno del locale di sgombero. L'impianto di condizionamento estivo è assente. L'impianto termico e di produzione ACS, ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013, è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione libretto da sostenere si stimano in €. 4.500,00 compreso iva. L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro non provvisto di linee separate e interruttori/sezionatori a norma. Pertanto ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione delle certificazioni, da sostenere si stimano in €. 3.500,00 compreso iva. I gruppi di misura dell'energia elettrica e della fornitura idrica sono posti su via Silvio D'amico e sono in comune con il fabbricato di cui al



Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

punto 3).

2) **Il lotto di terreno**, ove è stata edificata in posizione centrale la villa di maggiore consistenza il cui piano terra costituisce l'appartamento oggetto di esecuzione di cui al punto 1) precedente, è appezzamento di terreno di sagoma rettangolare ricadente in territorio del Comune Belpasso, via Silvio D'Amico n. 6, già via dei Fiori (ex c.da Frumenti-palatelle), censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al **foglio 34, particella 708**, incolto sterile, superficie 1516 mq, in ditta a [REDACTED] proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni. L'appezzamento di terreno confina a est con la pubblica via Silvio D'Amico; i restanti tre lati con proprietà di Terzi. I confini catastali sui luoghi sono materializzati da muri in mattoni di cls, sormontati da paletti in ferro con rete romboidale. La superficie fondiaria di tale terreno, al netto dei sedimi dei fabbricati di cui ai punti 1, 3 e 4, è pari a circa 1.400 mq. Si evidenzia che sul tale terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di Belpasso foglio 34, particella 708, insiste una scala esterna che conduce alla unità immobiliare in ditta a Terzi, non oggetto di esecuzione, posta al piano primo della villa il cui piano terra è l'appartamento oggetto di esecuzione (cfr. All. H-Report fotografico). A tale scala si giunge dall'ingresso posto al civico 6 di via Silvio D'Amico.

3) **Il fabbricato isolato**, riscontrato adibito alla civile abitazione, è stato edificato in distacco alla villa di cui al 1) all'interno del lotto di

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

terreno di cui al superiore punto. Nella fattispecie tale fabbricato risulta edificato nell'angolo sud-ovest della particella 708 oggetto di pignoramento. Il fabbricato è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 710 senza sub, cat. A/3, cl. 6, cons. 4,5 vani, sup. catastale totale 101 mq, tot. Escluse aree scoperte 95 mq, RCE €. 232,41, piano terra, in ditta a [REDACTED] [REDACTED] proprietà 1/1. Confina a sud ed ovest con proprietà di Terzi; ad est ed a nord con il terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 da cui si accede allo stesso, attraverso un vialetto interno al terreno che si diparte da via Silvio d'Amico n.6 (cfr. All. H-Report fotografico). Il fabbricato è composto da un soggiorno-cucina, un disimpegno, una camera da letto matrimoniale, uno studiolo, una lavanderia, un bagno. (cfr. All. H-Report fotografico). Altresì sul lato di est, in adiacenza, è stato riscontrato un portico chiuso su tre lati. La superficie commerciale del fabbricato *de quo*, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 96,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 9,90. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 82,00. L'altezza media netta del fabbricato, misurata dal piano calpestio all'intradosso della copertura inclinata, è pari a 2,85 m). Lo stato di conservazione interno dello stesso, in generale, è in sufficienti condizioni d'uso. I

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

vani interni presentano finiture medie (impianti idrico-sanitari sottotraccia, infissi esterni in alluminio taglio freddo con superficie trasparenti singolo vetro, infissi interni in legno tamburato. I pavimenti sono in gres-porcellanto e cotto. Le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 1,80 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile. (cfr. All. I-Report fotografico). Assente l'impianto termico. Presente una stufa a legna. La produzione dell'ACS (acqua calda sanitaria) è stata riscontrata eseguita con uno scaldabagno elettrico ed uno a GPL con bombola posto all'esterno. L'impianto di condizionamento estivo è assente. L'impianto termico e di produzione ACS, ai sensi del d.M. 10/02/2014 e d.P.R. 71/2013, è sprovvisto di libretto impianto. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione libretto da sostenere si stimano in €. 3.000,00 compreso iva. L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro non provvisto di linee separate e interruttori/sezionatori a norma. Pertanto ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione delle certificazioni, da sostenere si stimano in €. 2.000,00 compreso iva. I gruppi di misura dell'energia elettrica e della fornitura idrica sono posti su via Silvio D'amico e sono in comune con il fabbricato di cui al punto 1).

4) Il deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, è

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

stato riscontrato edificato abusivamente all'interno del terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708; tale deposito confina su tutti e quattro i lati con il terreno oggetto di pignoramento censito al catasto dei terreni foglio 34 p.lla 708 da cui si accede allo stesso, attraverso un vialetto interno al terreno che si diparte da via Silvio d'Amico n.6. Il deposito è costituito da un unico vano e da una tettoia finiti al rustico con mattoni in cls e copertura in ondulina di fibro-cemento. La superficie commerciale del deposito *de quo*, calcolata dallo scrivente in riferimento alle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati OMI di cui al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, è pari mq 25,00 circa. L'altezza del deposito è pari a ml 2,80; l'altezza media della tettoia è pari a ml 2,00. All'interno "Allegato G" è riportato un elaborato grafico restituente lo stato di fatto del deposito attrezzi edificato all'interno della particella 708 oggetto di esecuzione (*cf. All. G - Rilievo - Stato di fatto immobili oggetto di esecuzione*).

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

La stima degli immobili oggetto di esecuzione si ritiene opportuno effettuarla con il metodo analitico per capitalizzazione del

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

reddito e con il metodo sintetico comparativo per punti di merito.

Infine, si assumerà, come valore di mercato più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due risultati omogenei ottenuti.

Il valore così ottenuto sarà corretto, decurtando dapprima gli eventuali importi da sostenersi per opere di demolizione e/o per

sanatorie; successivamente allo stesso sarà detratta una percentuale pari al 15% del valore di cui prima, al fine di tener conto dell'assenza

di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione. La scelta degli indici di riferimento (saggio commerciale e saggio di capitalizzazione,

nonché costo a metro quadro) ai quali di seguito sarà fatto riferimento è consequenziale ad apposite indagini effettuate in

merito alla compravendita di immobili con caratteristiche, estrinseche ed intrinseche, paragonabili a quelle degli immobili

oggetto di esecuzione, così come il canone annuo e/o mensile d'affitto. Inoltre, sono stati tenuti in considerazione anche i valori di

mercato e di locazione restituiti dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI). relativi al **secondo semestre 2022** riguardanti il territorio di Belpasso zona censuaria

Frumenti-Villaggi. I costi necessari a rendere a norma gli immobili oggetto di esecuzione, visto lo stato d'uso riscontrato e ampiamente

descritto ai superiori paragrafi, sono stati tenuti in considerazione innalzando di circa 1-2 punti % il saggio di capitalizzazione e nella

individuazione dei punti di merito

Il terreno oggetto di pignoramento censito ai Terreni al foglio

34 p.lla 708 (ex 44), lati-fondario rispetto all'appartamento oggetto di esecuzione censito ai Fabbricati al foglio 34 p.lla 138 sub. 3, ai fini della presente stima, è stato considerato dallo scrivente estimatore pertinenza d'ornamento allo stesso.

Il fabbricato isolato di cui all'a.p. del 12.12.2019 foglio 34 p.lla 710 edificato abusivamente all'interno della particella catastale 708 (ex 44) anch'essa oggetto di esecuzione, ed il deposito, non accatastato e non riportato in mappa, edificato abusivamente all'interno della particella catastale 708 (ex 44) anch'essa oggetto di esecuzione, richiamata la non conformità urbanistica di cui ai superiori paragrafi, saranno stimati con il metodo del valore d'uso.

Appartamento foglio 34 p.lla 138 sub. 3 e terreno foglio 34 p.lla 708

Stima per capitalizzazione del reddito

Il reddito medio normale da capitalizzare ad un saggio di capitalizzazione (r) si determina in funzione del canone annuo d'affitto maggiorandolo dei relativi interessi (i) sulle singole rate e detraendone le spese complessive che il proprietario sostiene annualmente. Si ottiene dalla risoluzione della seguente espressione:

$$R = RI - (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines + In)$$

ove:

R = reddito medio normale annuo;

RI = Cm x (12 + i x 78/12) reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (i) sulle singole rate di

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno;



Cm

canone mensile;

$$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$$

$\alpha = (0,07 \div 0,12)$ spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione;



$$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$$

$\alpha = (0,05 \div 0,08)$ spese condominiali;

$$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$$

$\alpha = (0,07 \div 0,11)$ IRPEF, IMU e vari;

$$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$$

$\alpha = (0,02 \div 0,04)$ spese di amministrazione;

$$Sf e Ines = \alpha \times (Cm \times 12)$$

$\alpha = (0,01 \div 0,04)$ mancato reddito per sfritto ed inesigibilità;

In =

$$0,5 \times (Q + Serv + Tr + Amm.ne + Sf e Ines) \times$$

l'anticipazione;



Il valore di mercato dell'immobile (*V*) si determina dalla formula

$$V = R / r.$$

Nella tabella sono riportati, per i beni immobili oggetto di stima

i dati (*Cm*, *i* e *r*) e i risultati relativi alle elaborazioni



Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

| | Appartamento sito in Belpasso via P. Germi 2 |
|-----------------|--|
| <i>Cm</i> | 400,00 |
| <i>i</i> | 0,012 |
| <i>r</i> | 0,030 |
| <i>Rl</i> | 4.831,20 |
| <i>Q</i> | 432,00 |
| <i>Serv</i> | 384,00 |
| <i>Tr</i> | 336,00 |
| <i>Amm.ne</i> | 96,00 |
| <i>Sfe Ines</i> | 48,00 |
| <i>In</i> | 7,78 |
| <i>R</i> | 3.527,42 |
| <i>V</i> | 117.580,80 |

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

Stima per metodo sintetico comparativo per punti di merito

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dell'immobile risulta pari a:

Stima per metodo sintetico comparativo per punti di merito

Facendo riferimento ad attuali valori unitari di mercato di

ASTE GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

immobili con condizioni intrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (consistenza, grado di rifinitura, stato di conservazione e di manutenzione, servizi igienici, orientamento, dimensione e distribuzione degli ambienti, l'età della costruzione) ed estrinseche di cui ai punti di merito riportati in seguito (salubrità della zona, ubicazione rispetto ai collegamenti, agli uffici, panoramicità, etc.) paragonabili a quelle degli immobili oggetto di stima, considerata la tipologia della struttura portante e le condizioni proprie delle unità immobiliari il valore dei singoli immobili oggetto di stima sono stimati come di seguito:

$$V = [\text{€/mq } 1.150,00 \times (\text{mq } 132,00 + 18,50 \times 30\% + 47,50 \times 10\% + 1400 \times 2\%) \times 0,50] =$$

€ 97.922.50

| | |
|------------|---|
| €/mq 1.150 | valore di mercato a mq in condizioni ordinarie |
| mq 132,00 | superficie commerciale |
| mq 18,50 | superficie portico chiuso a veranda comunicante |
| mq 47,50 | superficie locale di sgombero non comunicante |
| mq 1.400 | superficie fondiaria terreno foglio 34 p.IIIa 708 |
| 30% | coeff. di omogeneizzazione pertinenze comunicanti |
| 10% | coeff. di omogeneizzazione pertinenze non comunicanti |
| 2% | coeff. di omogeneizzazione corte/giardino |
| 0,50: | sommatoria dei coefficienti di merito (cfr. Tab. 1) |

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing_lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

| COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI | | | | | |
|--|-------------------------|--------------|----------------|------|------|
| TIPOLOGIA | | Coefficiente | Caratteristica | | |
| TIPOLOGIA | Plurifamiliare | 1,00 | 1 | 1 | 1 |
| | Casa a schiera | 1,02 | | 0 | 1 |
| | Casa singola | 1,04 | | 0 | 1 |
| VETUSTA' | Meno di 5 anni | 1,10 | | 0 | 1 |
| | Da 5 a 10 anni | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Da 10 a 20 anni | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Da 20 a 40 anni | 0,90 | | 0 | 1 |
| | Più di 40 anni | 0,80 | 1 | 0,8 | 0,8 |
| | | | | 0 | 1 |
| FINITURE | Storiche | 1,10 | | 0 | 1 |
| | Signorili | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Civili | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Economiche | 0,90 | 1 | 0,9 | 0,9 |
| MANUTENZIONE | Ottima | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Buona | 1,03 | | 0 | 1 |
| | Normale | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Scadente | 0,90 | 1 | 0,9 | 0,9 |
| ASCENSORE | Presente o inutile | 1,00 | 1 | 1 | 1 |
| | Assente 2° piano | 0,95 | | 0 | 1 |
| | Assente 3° piano | 0,88 | | 0 | 1 |
| | Assente 4° piano | 0,80 | | 0 | 1 |
| | Assente 5° piano | 0,70 | | 0 | 1 |
| SERVIZI IGIENICI | Doppio | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Singolo | 0,95 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| RISCALDAMENTO | Autonomo | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Centrale | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Assente | 0,90 | 1 | 0,9 | 0,9 |
| CONDIZIONATORE | Centrale | 1,04 | | 0 | 1 |
| | Autonomo totale | 1,02 | | 0 | 1 |
| | Autonomo parziale | 1,01 | | 0 | 1 |
| | Assente | 1,00 | 1 | 1 | 1 |
| CONF. IMP. ELETTRICO | Buona | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Normale | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Scadente | 0,90 | 1 | 0,9 | 0,9 |
| INFISSI ESTERNI | Balconi o scuri | 1,03 | | 0 | 1 |
| | Avvolgibili/Saracinesca | 1,00 | 1 | 1 | 1 |
| | Assenti | 0,95 | | 0 | 1 |
| FINESTRATURE | Termo-acustiche | 1,03 | | 0 | 1 |
| | Doppi vetri | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Vetro singolo | 0,95 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| SPAZI COMUNI | Assenti | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Cortile | 1,02 | 1 | 1,02 | 1,02 |
| | Giardino | 1,04 | 1 | 1,04 | 1,04 |
| | Parco | 1,06 | | 0 | 1 |
| PARCHEGGIO COMUNE | Assente | 1,00 | | 0 | 1 |
| | Posto auto per UI | 1,04 | 1 | 1,04 | 1,04 |
| ESPOSIZIONE | Panoramica/attico | 1,05 | | 0 | 1 |
| | Doppia/ordinaria | 1,00 | 1 | 1 | 1 |
| | Strada pubblica | 0,95 | 1 | 0,95 | 0,95 |
| | Cortile interno | 0,90 | | 0 | 0,50 |

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

Media dei risultati omogenei e decurtazione per mancanza di garanzia da vizi ed altri costi

Effettuando la media aritmetica dei risultati omogenei ottenuti dalla stima per capitalizzazione del reddito e per confronto diretto il più probabile attuale valore di mercato degli immobili in argomento

risulta pari a:

$$V(\text{App. f.34 p. 138 sub.3+Ter. F.34 p.708})=(117.580,80+97.922,50)/2 = \text{€ } 107.751,65$$

Decurtando da detto valore, una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione, i costi per l'adeguamento degli impianti, i costi per la regolarizzazione della chiusura del portico, i costi di demolizione del locale si sgombero, si ottiene il valore di vendita da porre a base d'asta per gli incanti.

$$V(\text{App. f.34 p. 138 sub.3+Ter. F.34 p.708}) =$$

$$\text{€ } 107.751,65 - \text{€ } (16.162,75+4.500+3.500+1.850+4.800) = \text{€ } 76.938,90$$

$$\underline{V(\text{App. f.34 p. 138 sub.3+Ter. F.34 p.708}) = 77.000,00 \text{ in c.t.}}$$

Fabbricato isolato foglio 34 p.III 710 e deposito non censito

Il valore d'uso di un bene è quello che viene attribuito in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile in un tempo stabilito. Il fabbricato isolato adibito, alla civile abitazione di cui all'a.p. del 12.12.2019 foglio 34 p.III 710 edificato abusivamente all'interno della particella catastale 708 (ex 44), anch'essa oggetto di esecuzione, ed il deposito non accatastato e non riportato in mappa, edificato abusivamente all'interno della particella catastale 708 (ex

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

44) anch'essa oggetto di esecuzione, come ampiamente descritto nel paragrafo riguardante la regolarità urbanistica, non sono sanabili ma allo stesso tempo non sono gravati da decreto di demolizione o acquisizione al patrimonio pubblico. Si apprezza che talune ultime condizioni possano presumibilmente verificarsi entro 15 anni per il fabbricato e 10 anni per il deposito. La formula adoperata per calcolare il valore d'uso di tali immobili abusivi destinati ad avere una vita limitata ne termini di cui sopra, pertanto é:

$$V_{uso} = a (qn - 1) / r$$

dove:

- V_{uso} valore finale del bene
- a reddito netto annuo dei cespiti ritenuti pertinenze del terreno costituito dalle particelle 708
- q il montante unitario
- n le annualità
- r il saggio di capitalizzazione.

Di seguito si determina il reddito netto annuo degli immobili oggetto di stima considerati dallo scrivente pertinenze del terreno costituito dalla particella 708 oggetto di esecuzione e sui quali gli stessi risultano edificati.

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

| | Fabbricato f. 34 p.lla 710 edificato ab. sulla p. 708 | Deposito non censito edificato ab. sulla p. 708 |
|-----------------|--|--|
| <i>Cm</i> | 350,00 | 50,00 |
| <i>i</i> | 0,012 | 0,012 |
| <i>r</i> | 0,035 | 0,050 |
| <i>Rl</i> | 4.227,30 | 603,90 |
| <i>Q</i> | 378,00 | 54,00 |
| <i>Serv</i> | 336,00 | 48,00 |
| <i>Tr</i> | 294,00 | 42,00 |
| <i>Amm.ne</i> | 84,00 | 12,00 |
| <i>Sfe Ines</i> | 42,00 | 6,00 |
| <i>In</i> | 6,80 | 0,97 |
| <i>R</i> | 3.086,50 | 440,93 |

Utilizzando il valore locativo annuo netto "R" si calcola:

$$V^*_{uso}(\text{fabbr. 34 p.la 710}) = 3.086,50 \text{ €} (1,035^{15}-1) / 0,035 = 59.556,20 \text{ €}$$

$$V^*_{uso}(\text{dep. n.c.}) = 440,93 \text{ €} (1,05^{10}-1) / 0,05 = 5.545,95 \text{ €}$$

Media dei risultati omogenei e decurtazione per mancanza di garanzia da vizi ed altri costi

Decurtando da detto valore, una percentuale pari al 15% del valore stimato vista l'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione, i costi per l'adeguamento degli impianti, i costi di demolizione, si ottiene il valore di vendita da porre a basa d'asta per gli incanti.

$$V(\text{Fabbr. f.34 p. 710}) = \text{€} 59.556,20 - \text{€}(8.933,42 + 3.000 + 2.000 + 11.000) = \text{€} 34.600 \text{ in c.t.}$$

$$V(\text{Deposito non censito}) = \text{€} 5.545,95 - \text{€}(831,89 + 2.100) = \text{€} 2.600 \text{ in c.t.}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

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

Gli immobili oggetto di esecuzione siti nel Comune di Belpasso, via Silvio D'Acquisto n.6 (ex c.da Frumenti-Palatella), costituiti da:

- 1) un appartamento adibito alla civile abitazione, censito al catasto fabbricati del Comune di Belpasso foglio 34, p.lla 138 sub. 3;
- 2) un appezzamento di terreno censito al catasto terreni di Belpasso foglio 34 p.lla 708;
- 3) un fabbricato isolato adibito alla civile abitazione, censito al catasto dei fabbricati di Belpasso foglio 34 p.lla 710, riscontrato edificato abusivamente all'interno della particella 708;
- 4) un deposito attrezzi, non censito e non riportato in mappa catastale, riscontrato edificato abusivamente all'interno della particella 708;
- 5) l'ente urbano, censito al catasto terreni di Belpasso foglio 34 p.lla 138;

costituiscono l'Unico Lotto di Vendita della presente esecuzione immobiliare. La eventuale vendita in lotti separati di tali cespiti, ed in particolare del fabbricato isolato e del deposito attrezzi, abusivamente edificati all'interno della particella 708, innescherebbe sul terreno *de quo*, servitù di passaggio, non modesti importi monetari riguardanti lavori finalizzati al sezionamento delle utenze elettriche, di adduzione dell'acqua sanitaria, l'installazione di

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

ulteriori gruppi di misura. Richiamato quanto sopra si restituisce il valore del Lotto come sopra individuato somma dei singoli valori stimati al par. m:

Lotto Unico=

(App. f.34 p.138 sub.3+Ter. f.34 p.708+E.u. f.34 p.138)+(Fabbr. 34 p.710)+(Dep. n.c.)

Lotto Unico = 77.000,00 + 34.600,00 + 2.600,00 = €. 114.200,00

o. allegli 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;

La documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione così come individuati al superiore paragrafo "I" è riportata all'interno dell'allegato H Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

-FO-LU-1, 2, n: foto (FO)-Lotto Unico (LU)-n.

Le planimetrie e le visure catastali acquisite relative all'immobile oggetto di esecuzione sono riportate all'interno degli allegati che di seguito si restituiscono:

- Visure (cfr All. B - Visure catastali)

Visura Fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 138 sub. 3

Visura Fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 710

Visura Terreni Comune di Belpasso foglio 34, part. 138

Visura Terreni Comune di Belpasso foglio 34, part. 708

Visura Terreni Comune di Belpasso foglio 34, part. 709 (SOPPRESSA)

- Planimetrie catastali (cfr All. C - Planimetrie catastali)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 138 sub. 3

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 710

- *Elaborati planimetrici (cfr All. D - Tipi mappale ed elaborato planimetrico/elenco subalterni).*

Mappa Catastale Terreni foglio 34 particella 708, 710 e 138.

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

Parte Esecutata detiene l'intera proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019 costituenti l'unico Lotto di vendita.

g. 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.

Non sono presenti più beni pignorati in quota pertanto non è stato predisposto nessun progetto di divisione in natura che tenga conto delle singole quote dei comproprietari nonché di quanto dettato dai giudizi di comoda o incomoda divisibilità.

4. CONCLUSIONI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Belpasso, via Silvio D'Acquisto n.6 (ex c.da Frumenti-Palatella):

1) Appartamento a piano terra adibito alla civile abitazione, censito

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 138 sub. 3

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Belpasso foglio 34, part. 710

- *Elaborati planimetrici (cfr All. D - Tipi mappale ed elaborato planimetrico/elenco subalterni).*

Mappa Catastale Terreni foglio 34 particella 708, 710 e 138.

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

Parte Esecutata detiene l'intera proprietà degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 12.12.2019 costituenti l'unico Lotto di vendita.

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

Non sono presenti più beni pignorati in quota pertanto non è stato predisposto nessun progetto di divisione in natura che tenga conto delle singole quote dei comproprietari nonché di quanto dettato dai giudizi di comoda o incomoda divisibilità.

4.CONCLUSIONI

Oggetto della presente esecuzione immobiliare è la piena proprietà dei seguenti immobili siti nel Comune di Belpasso, via Silvio D'Acquisto n.6 (ex c.da Frumenti-Palatella):

1) Appartamento a piano terra adibito alla civile abitazione, censito

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

al catasto fabbricati del Comune di Belpasso foglio 34, p.lla 138 sub.

3 e censito al catasto terreni del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 138 "ente urbano".

2) Appezamento di terreno censito al catasto terreni del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 708.

3) Fabbricato isolato adibito alla civile abitazione, censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso foglio 34 p.lla 710, riscontrato edificato abusivamente all'interno della particella 708.

4) Deposito attrezzi, non censito e non riportato in mappa catastale, riscontrato edificato abusivamente all'interno della particella 708.

L'appartamento censito al catasto dei fabbricati del Comune di Belpasso al foglio 34 p.lla 138 sub. 3, posto al piano terra di una villa di maggiore consistenza, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), è stato edificato tra il 1968 ed il 1972 in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia del 31.08.1968 prat. 1702 in forza di parere ex Commissione edilizia del 31.07.1968.
- Licenza edilizia del 27.05.1972 prat. 2453 in forza di parere ex Commissione edilizia del 23.12.1971.
- Autorizzazione di abitabilità del 30.06.1972.

Il fabbricato isolato censito al catasto dei fabbricati del Comune Belpasso al foglio 34, particella 710, via Silvio D'Amico n.6 (ex c.da Frumenti), è stato edificato abusivamente in assenza di titolo edilizio. Non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso.

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com

Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

Il deposito attrezzi, non accatastato e non riportato in mappa, edificato all'interno del terreno di cui all'a.p. del 12.12.2019 censito al catasto dei terreni del Comune di Belpasso al foglio 34, particella 708, è stato edificato abusivamente in assenza di titolo edilizio. Non è stato possibile accertare l'epoca dell'abuso.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari mq 132,00 circa. La superficie delle pertinenze esclusive comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 18,50. La superficie delle pertinenze esclusive non comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 47,50. La superficie utile netta dell'appartamento è pari a mq 113,00. L'altezza netta dell'appartamento, misurata dal piano calpestio all'intradosso solaio del piano primo, è pari a 3,20 ml.

La superficie commerciale del fabbricato isolato è pari mq 96,50 circa. La superficie delle pertinenze esclusive comunicanti (balconi, portici, verande e simili) è pari a mq 9,90. La superficie utile netta, altresì, è pari a mq 82,00. L'altezza media netta del fabbricato, misurata dal piano calpestio all'intradosso della copertura inclinata, è pari a 2,85 ml.

La superficie commerciale del deposito è pari mq 25,00 circa. L'altezza del deposito è pari a ml 2,80; l'altezza media della tettoia adiacente è pari a ml 2,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dott. Ing. Lorenzo Moschetto
 Via Fiume n.120 cap 95032 Belpasso (CT) - e-mail: ing.lorenzomoschetto@gmail.com
 Albo Provinciale dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania posizione n.ro 1683

L'appartamento, il lotto di terreno, il fabbricato isolato ed il deposito, costituiscono l'Unico Lotto di Vendita della presente esecuzione immobiliare.



Lotto Unico =

(App. f.34 p.138 sub.3 +E.u. f.34 p.138+Ter. f.34 p.708)+(Fabbr. f.34 p.710)+(Dep. n.c.)



Lotto Unico = € 114.200,00

Tanto si ritiene dovevasi.
 Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

