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

BNL

c/

[redacted]

R.G.E. n. 605/2021

G.E. dott. F. LENTANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ORD. TRIBUNALE DI CATANIA - VI SEZ. CIVILE

IL Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Lorenzo Moschetto

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57a816a

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- Presso i luoghi oggetto di esecuzione 6
2.2- Presso l'Agenzia del Territorio – Uff. Prov. Di Catania 7
2.3- Presso l'Ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Paternò 8
2.4- Presso l'U.T.C. del Comune di Paternò Sett. Urbanistica e Territorio 8
2.5- Presso l'Archivio Notarile di Catania 9
2.6- Presso lo studio Notarile Cannizzo 9
3. Risposte ai quesiti formulati dal G.E. 9
Quesito a del mandato conferito 9
Quesito b del mandato conferito 10
Quesito c del mandato conferito 11
Quesito d del mandato conferito 12
Quesito e del mandato conferito 13
Quesito f del mandato conferito 15
Quesito g del mandato conferito 16
Quesito h del mandato conferito 16
Quesito i del mandato conferito 17
Quesito j del mandato conferito 18
Quesito k del mandato conferito 21
Quesito l del mandato conferito 22
Quesito m del mandato conferito 27
Quesito n del mandato conferito 31
Quesito o del mandato conferito 32
Quesito p del mandato conferito 33
Quesito q del mandato conferito 34
4. Conclusioni 35

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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 dei sopralluoghi esperiti

Allegato B -Visure catastali

Allegato C -Planimetrie catastali ultima in atti 2008 e storica 1975

Allegato D -Mappa Catastale fg. 61 p. 4575

Allegato E -Doc. acquisita presso l'Ufficio Anagrafe e Stato civile di Paternò (CT)

Allegato F -Doc. acquisita presso l'UTC di Paternò – Edilizia Privata

Allegato G -Documentazione acquisita presso lo studio Notarile Cannizzo

Allegato H -Report fotografico Lotto UNICO

Allegato I -Rilievo stato di fatto uu.ii.uu. oggetto di esecuzione al 09.05.2022

ASTE GIUDIZIARIE.it

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816e

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

VI Sezione Civile

Procedura esecutiva R.G.E. n. 605/2021

Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 16.09.2021, Parte Procedente sottoponeva ad esecuzione forzata per pignoramento immobiliare i seguenti diritti immobiliari in testa a Parte Esecutata: *<<(…) Casa per civile abitazione sita in Paternò via Sciarelle nn. 119/121 composto dal piano terra, primo, secondo, terzo e quarto composto da complessivi vani catastali undici e mezzo mentre la superficie catastale di metri quadri 201 circa in catasto al foglio 61 particelle 4575 subalterno 2 categoria A4. Il tutto con ogni singola annesso è connesso adiacenze pertinenze accessori e quant'altro sia ritenuto immobile ai sensi di legge e vi sia in seguito trasportato con ogni conseguenza e senza pregiudizio di ogni altro diritto Comunque competente (…)>>.*

Il pignoramento di cui sopra è stato trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Catania il 21.10.2021 ai n.ri 47117 del Registro Generale e 35538 del Registro Particolare. Trascrizione n. 36.

Con Ordinanza del 06.03.2022 il Sig. G.E. nominava lo scrivente Consulente Tecnico d'Ufficio invitandolo a comparire in cancelleria per il giuramento di rito. Lo scrivente accettava l'incarico conferito e prestava relativo giuramento. I quesiti a cui rispondere per

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57a816a

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'espletamento del mandato si riportano di 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*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; **e. segnali tempestivamente al giudice** la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente; **f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento; **g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene 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.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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 caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità; ***j. 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*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

ESPERTO MOD. 4/REV). ***l. elenchi ed individui i beni****, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;* ***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),*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

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:

21.04.2022 PEC inviata ai Procuratori di Parte Procedente riportante luogo, data ed ora di inizio delle operazioni peritali.

21.04.2022 Racc. A/R 153593831077 e 153593831135 inviate a Parte Esecutata e regolarmente notificate il 02/05/2022.

09.05.2022 Inizio operazioni peritali presso l'immobile sito in

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

Paternò via Sciarelle civico 119-121. Presenti: [redacted] in corso di validità Parte Esecutata che acconsentiva all'accesso sugli immobili oggetto di esecuzione. Assente Parte Procedente *(cfr. All. A – Verbale di sopralluogo).*

28.10.2022 Proseguo operazioni peritali presso l'immobile sito in Paternò via Sciarelle civico 119/121 misurazioni esterne da via Fallica e misurazione larghezza via Sciarelle a seguito degli accertamenti urbanistici in corso di esperimento a tale data.

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, 08.11.2022, 12.12.2022.

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

catasto dei fabbricati Comune di Paternò f. 61, part. 4575 sub. 3 (attuale)

catasto dei fabbricati Comune di Paternò f. 61, part. 4575 sub. 2 (soppressa)

catasto dei fabbricati Comune di Paternò f. 61, part. 4575 sub. 1 (soppressa)

catasto dei fabbricati Comune di Paternò f. 61, part. 4575 sub. 6 (soppressa)

catasto dei fabbricati Comune di Paternò f. 61, part. 4575 (soppressa)

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21b961c53fb5f63487c3343657e816a

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

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

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Paternò f.61, part.4575 sub.2 Ultima planimetria in atti 06.10.20008 U.I.U. Soppressa.

Plan. 1:200 fabbricati Comune di Paternò f.61, part.4575 sub.2 Planimetria Storica 30.10.1975 in atti U.I.U. Soppressa.

- ***Mappa catastale*** *(cfr All. D – Mappa Catastale)*

Mappa 1:1000 catasto terreni Comune di Paternò f. 61 particelle 4575.

- ***Elaborati planimetrici***

Nessun Elaborato Planimetrico Presente in atti presso l'Agenzia del Territorio – Uff. provinciale di Catania.

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

In data 22.04.2022 il delegato dallo scrivente, si recava presso l'ufficio Anagrafe e dello stato Civile di Paternò. Ivi acquisiva *(cfr. All. E- Doc. acquisita presso l'ufficio anagrafe e stato civile di Paternò (CT):*

- Certificato di residenza prot. [redacted] int. [redacted]
- Certificato di residenza prot. [redacted] int. [redacted]

2.4 Presso l'U.T.C. di Paternò-Settore Urbanistica/Condono Edilizio

Con richiesta del 12.22 prot. 41305 lo scrivente, dopo aver esperito informali accessi nei mesi 06.22, 07.22, 09.22 e conclusi nel mese 12.22 presso l'UTC di Paternò finalizzati alla ricerca dei titoli riguardanti la verifica della conformità urbanistica degli immobili oggetto di esecuzione, avanzava richiesta di accesso agli atti.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657e816a

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 13.01.2023 l'UTC di Paternò con nota prot. 0001613/23 riscontrava la richiesta *de quo* producendo copia digitale e cartacea, successivamente, dei seguenti atti individuati: Licenza Edilizia, Concessione Edilizia, Grafici Assentiti e Relazione Tecnica in testa a Cageggi Antonino nato a Paternò 20/10/1910. Immobile via Sciarelle 119/121. Seduta Commissione Edilizia Comune di Paternò del 19/08/1968 rubricata al n. 15 del Verbale *(cfr. All. F-Doc. acquisita presso l'UTC di Paternò – Edilizia Privata).*

2.5 Presso l'Archivio Notarile di Catania

In data 18.11.2022 lo scrivente si recava presso l'Archivio Notarile di Catania. Ivi acquisiva visura per lettura atto di compravendita DORIA F. rep. N. 51401 del 22.01.1996.

2.6 Presso lo studio Notarile Cannizzo

In data 08.11.2022 lo scrivente richiedeva copia per accertamenti urbanistici di cui alla esecuzione immobiliare di cui alla presente esecuzione immobiliare. Di seguito gli estremi dell'atto richiesto: atto di compravendita notar CANNIZZO MARCO del 09/02/2009, rep. 42024/24103, trascritto presso la Conservatoria di Catania addi 10/02/2009 ai nn.7607/4554. In data 09.11.2022 lo scrivente acquisiva quanto richiesto *(cfr. All. G-Documentazione acquisita presso lo studio Notarile Cannizzo).*

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*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21b961c53fb5f63487c3343f657e816a

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

degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

L'unità immobiliare riportata nell'a.p. del 16.09.2021 è una casa a candela costituente un appartamento unifamiliare composto da quattro livelli adibito a civile abitazione sito nel Comune di Paternò, via Sciarelle civico 121. L'ex civico 119, non più presente sulla cortina dell'immobile, è individuato sui luoghi da una ex porta di ingresso al piano terra alla data dei sopralluoghi esperiti riscontrata finestra. L'appartamento **de quo** è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 61, particella 4575 sub. 3, cat. A/3, cl. 5, cons. 11,5 vani, sup. catastale totale 201 mq, escluse le aree scoperte 189 mq, RCE €. 712,71, piano T-1-2-3-4, in ditta a [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. Confina ad ovest con proprietà [redacted] o aventi causa, ad est con proprietà [redacted] o aventi causa, a nord con proprietà [redacted] o aventi causa; a sud confina con la pubblica via Sciarelle.

Si accede ai livelli all'appartamento oggetto di esecuzione dal civico 121 di predetta via Sciarelle ove è posto un portone in ferro. Ivi è ubicato un vano scala comune che distribuisce verticalmente i livelli *de quo* costituiti da un piano terra (T^catastale), un piano ammezzato (1^catastale), un piano primo (2^catastale), un piano secondo (3^catastale) ed una terrazza a livello (4^catastale). Pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione è una

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657e816a

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

corte interna al piano terra anch'essa raggiungibile dal vano scala comune posto al civico 121 di via Sciarelle.

Si evidenzia che la identificazione catastale di cui all'a.p. del 16.09.2021 alla data dei sopralluoghi esperiti non è congruente rispetto alla identificazione catastale riscontrata a seguito degli accertamenti eseguiti da questo CTU. Ovvero il sub. 2 part.lla 4575 riportato nell'a.p. del 16.09.2021, alla data del pignoramento, era stato già soppresso a seguito di bonifica per variazione catastale in data 11.02.2015 prot. Nr. CT0032808, generando il sub. 6 part.lla 424 soppresso a sua volta in data 10.12.2020 prot. Nr. CT0165145, **generando l'attuale sub. 3 part.lla 4575** come sopra indicato.

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 riscontrati nell'atto di pignoramento del 16.09.2021, in raffronto ai medesimi rilevati nella sezione B della nota di trascrizione del 21.10.2021 Reg. gen. 47117 Reg. Part. 35538, non sono congruenti tra gli stessi. Nella fattispecie nell'atto di pignoramento del 16.09.2021 la unità negoziale oggetto di esecuzione è identificata dal sub. 2 (già soppressa alla data del pignoramento), diversamente nella sezione B della nota di trascrizione del 21.10.2021 la unità negoziale oggetto di esecuzione è identificata dal sub. 3.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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

Le quote in testa a Parte Esecutata colpite dal pignoramento del 16.09.2021 riguardanti l'immobile oggetto di esecuzione come nello stesso indicato ossia Immobili Paternò Fabbricati in catasto al foglio 61, particella 4575 sub. 2 (già soppressa alla data del pignoramento) non sono distintamente indicate nell'atto di pignoramento *de quo*, diversamente le medesime sono distintamente indicate alla sez. C della nota di trascrizione del 21.10.2021 ovvero ½ per il diritto di proprietà in testa a [redacted] e ½ per il diritto di proprietà in testa a [redacted] relativamente all'unità negoziale n. 1 di cui alla sez. B della nota di Trascrizione Immobili Paternò Fabbricati in catasto foglio 61, particella 4575 sub. 3.

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 16.09.2021 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 Maria Landolfo in data 03.11.2021 riscontrata in fascicolo: l'immobile oggetto di esecuzione <<(...) risulta di proprietà

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657e816a

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

dei coniugi [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] è [redacted] nata a [redacted] codice fiscale [redacted] in regime di comunione legale al loro pervenuto per acquisto dell'immobile riportato al catasto fabbricati foglio 61 particella 4575 da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in virtù di atto di compravendita per Notar Cannizzo Marco del 9/2/2009 rep. 4202/4103 trascritto presso la conservatoria di Catania addi 10/2/2009 ai numeri 7607/4554. Alla sua indicata [redacted] quanto sopra è pervenuto in virtù di atto di compravendita per Notar Doria Francesco del 22/01/1996 rep. 51401/10824 trascritto presso la conservatoria di Catania addi 02/02/1196 con il quale la suindicata [redacted] acquista da [redacted] nata a [redacted] l'immobile riportata al catasto fabbricati al foglio 61 particella 4575 e da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] l'immobile riportato al catasto fabbricati foglio 61 particella 4575 sub. 1 (...)>>

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

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.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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

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;

Di seguito le formalità gravanti edotte dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Maria Landolfo in data 03.11.2021 riscontrata in fascicolo: <<(...) pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Catania il 21/10/2021 ai numeri 47117/35538 emesso dal Tribunale di Catania notificato il 16/9/2021 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] è [redacted] nata in [redacted] a favore di Banca Nazionale del Lavoro con sede Roma gravante sull'immobile in oggetto; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo iscritto presso la Conservatoria di Catania il 10/02/2009 ai numeri 7608/2296 atto notarile pubblico per notar Canizzo Marco Catania del 9/2/2009 rep 42025/24104 per euro 210.000,00 garanzia di un mutuo euro 140.000,00 contro [redacted] nato in [redacted] il [redacted] e [redacted] nata a [redacted] a favore di BNP Paribas Personal Finance Spa con sede in Milano gravante sull'immobile al catasto fabbricati foglio 61 particella 4575 sub. 2. (...)>>

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

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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

planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

L'unità immobiliare riportata nell'a.p. del 16.09.2021 è una casa a candela costituente un appartamento unifamiliare adibito alla civile abitazione composto da quattro livelli, sito nel Comune di Paternò via Sciarelle civico 121. L'ex civico 119, non più presente sulla cortina dell'immobile, è individuato sui luoghi da una ex porta di ingresso al piano terra, alla data dei sopralluoghi esperiti, riscontrata finestra.

L'appartamento *de quo*, alla data dei sopralluoghi esperiti, è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 61, particella 4575 sub. 3, cat. A/3, cl. 5, cons. 11,5 vani, sup. catastale totale 201 mq, escluse le aree scoperte 189 mq, RCE €. 712,71, piano T-1-2-3-4, in ditta a [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. Confina ad ovest con proprietà [redacted] o aventi causa, ad est con proprietà [redacted] o aventi causa, a nord con proprietà [redacted] o aventi causa; a sud confina con la pubblica via Sciarelle. Si accede ai livelli dell'appartamento oggetto di esecuzione dal civico 121 di predetta via Sciarelle ove è posto un portone in ferro. Ivi è ubicato un vano scala comune che distribuisce verticalmente i livelli *de quo* costituiti da un piano terra (T^catastale), un piano ammezzato (1^catastale), un piano primo (2^catastale), un piano secondo (3^catastale) ed una terrazza a

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57e816a

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

livello (4^catastale). Pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione è una corte interna ubicata al piano terra anch'essa raggiungibile dal vano scala comune posto al civico 121 di via Sciarelle.

Si evidenzia che la identificazione catastale degli immobili oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 16.09.2021 non è congruente rispetto alla identificazione catastale riscontrata dallo scrivente CTU a seguito degli accertamenti compiuti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania. Nella fattispecie l'attuale identificazione catastale dell'appartamento oggetto di esecuzione sito in Paternò via Sciarelle n. 119/121, ovvero NCEU Comune di Paternò foglio 61 particella 4575 sub. 3 è derivante da variazione per bonifica identificativo catastale del 10/12/2020 prot. Nr. CT0165145 dall'immobile identificato al foglio 61 particella 424 sub. 6, costituito a sua volta dalla soppressione dell'immobile identificato al foglio 61 particella 4575 sub. 2 da variazione per bonifica catastale dell'11/2/2015 prot. Nr. CT00328088, quest'ultimo generato con variazione del 06/10/2008 prot. Nr. CT0435103 per fusione e diversa distribuzione degli spazi interni dagli immobili riportati al foglio 61 particella 4575 e foglio 61 particella 4575 sub. 1.

Le planimetrie catastali dei livelli piano terra ed ammezzato dell'appartamento oggetto di esecuzione acquisite presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Catania, non sono rispondenti allo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi esperiti. Nella

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57a816a

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

fattispecie la scala interna che collega il piano terra al piano ammezzato, rilevata nelle planimetrie catastali, non è stata riscontrata durante i rilievi eseguiti. La distribuzione interna del piano terra, rilevata nelle planimetrie catastali, è difforme a parità di sagoma con la medesima riscontrata durante i rilievi eseguiti. La porta di ingresso al piano terra posta al civico 119 di via Sciarelle, riportata nella planimetria catastale, durante i rilievi eseguiti è stata riscontrata essere una finestra. Il ripostiglio ed il vano contiguo prospicienti via Sciarelle del piano ammezzato sono stati riscontrati fusi in unico ambiente durante i sopralluoghi esperiti. Diversamente le planimetrie catastali del piano secondo, terzo e terrazzo dell'appartamento oggetto di esecuzione sono conformi allo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi eseguiti.

Lo scrivente, in riferimento a quanto sopra riportato, ha ritenuto opportuno eseguire scrupolosa restituzione grafica dei rilievi rappresentanti lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti dei livelli dell'appartamento oggetto di esecuzione *(cfr. All. I-Rilievo stato di fatto uu.ii.uu. oggetto di esecuzione al 09.05.2022).*

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 16.09.2021 risultano essere dei fabbricati ed i relativi tratti di terreno

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

pertinenziali, ove esistenti, 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.. Gli immobili *de quo* non hanno terreni di pertinenza esclusi i sedimi comuni che risultano inferiori alle estensioni di cui al comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 sopracitato pertanto non è stato acquisito nessun certificato di destinazione urbanistica.

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;

Il piano terra (P.T. catastale), il piano ammezzato (1^ catastale), il piano primo (2^catastale) dell'appartamento oggetto di esecuzione sito in Paternò via Sciarelle n. 121, in riferimento alla documentazione prodotta dall'U.T.C. di Paternò ed acquisita dallo scrivente, sono stati edificati in data antecedente al 1968. Il piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^ catastale) sono stati edificati successivamente al 1968. Nella fattispecie il piano secondo (3^ catastale) ed area libera costituente l'attuale terrazzo (4^ catastale) sono stati edificati con Licenza Edilizia Prat. N. 407 prot. N. 13208 del 27.09.1968 a seguito di nulla osta per sopraelevazione a 2^ piano in ampliamento ai piani esistenti a condizione della commissione

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

edilizia del 19.08.1968 che si riporta di seguito, *"che lo stanzino adiacente alla cucina sia adibito a ripostiglio, che l'arretramento del 2^ piano sia tanto quanto necessario per raggiungere l'altezza regolamentare in rapporto alla larghezza stradale"*. Per il piano terra, ammezzato e primo oggetto di sopraelevazione, edificati antecedentemente al 1968, in riferimento alle ricerche eseguite, non sono state individuate le pratiche edilizie autorizzatorie nei registri storici del Comune di Paternò. Per l'appartamento oggetto di esecuzione non è stata rilasciata abitabilità.

Con riferimento ai dati ed agli accertamenti tecnici esperiti sui luoghi dallo scrivente CTU, lo stato dei luoghi del piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^ catastale) oggetto di esecuzione, sito in Paternò via Sciarelle 121, non è rispondente ai grafici assentiti con la Licenza Edilizia Prat. N. 407 prot. N. 13208 del 27.09.1968. Nella fattispecie il bagno prospiciente via Sciarelle riscontrato edificato al piano secondo (3^ catastale) ed il torrino che conduce al terrazzo (4^ catastale) non sono stati autorizzati urbanisticamente con la Licenza Edilizia suddetta *(cfr. All. F-Doc. acquisita presso l'UTC di Paternò – Edilizia Privata)*. Lo stato dei luoghi del piano primo (2^catastale), del piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^ catastale), è rispondente alla ultima planimetria catastale in atti *(cfr. All. C-Planimetrie catastali ultima in atti 2008 e storica 1975)*. Diversamente la ultima planimetria catastale in atti dei livelli piano terra (P.T. catastale) ed ammezzato (1^ catastale) dell'appartamento

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

oggetto di esecuzione non è rispondente allo stato dei luoghi riscontrato durante i sopralluoghi esperiti. Nella fattispecie la scala interna che collega il piano terra al piano ammezzato, rilevata nelle planimetrie catastali, non è stata riscontrata durante i rilievi eseguiti. La distribuzione interna del piano terra, rilevata nelle planimetrie catastali, è difforme a parità di sagoma con la medesima riscontrata durante i rilievi eseguiti. La porta di ingresso al piano terra posta al civico 119 di via Sciarelle, riportata nella planimetria catastale, durante i rilievi eseguiti è stata riscontrata essere una finestra. Il ripostiglio ed il vano contiguo prospicienti via Sciarelle del piano ammezzato sono stati riscontrati fusi in unico ambiente durante i sopralluoghi esperiti *(cfr. All. C-Planimetrie catastali ultima in atti 2008 e storica 1975).*

Lo scrivente, in riferimento a quanto sopra riportato, ha ritenuto opportuno eseguire scrupolosa restituzione grafica dei rilievi rappresentanti lo stato di fatto riscontrato durante i sopralluoghi esperiti dei livelli dell'appartamento oggetto di esecuzione *(cfr. All. I-Rilievo stato di fatto uu.ii.uu. oggetto di esecuzione al 09.05.2022).*

j. verifichi, inoltre , ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 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

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

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

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01. Tuttavia richiamato integralmente quanto argomentato al punto precedente si chiarisce quanto di seguito.

Per le difformità urbanistiche riscontrate al piano secondo (3^ catastale) consistenti nella edificazione del bagno prospiciente via Sciarelle in difformità della Licenza Edilizia Prat. N. 407 prot. N. 13208 del 27.09.1968 è non sanabile. Pertanto sarà necessaria la messa in pristino. I costi da sostenersi si stimano in **€. 4.000,00 compreso iva.** Per le difformità interne riguardanti la diversa distribuzione del piano terra, del piano ammezzato e della demolizione della scala interna presente nelle planimetrie catastali del 1975 storiche si ritiene necessario procedere ad un accertamento di conformità ai sensi dell'ex. art. 36 del d.P.R. 380/01 e ss.mm.ii. così come recepite dalla regione Sicilia e verifica statica/sismica da avanzarsi agli uffici del Genio Civile di Catania ai sensi dell'art. 110 della L.n. 04/2003. I costi da sostenersi in via presuntiva (*Competenze per pratica tecnico-amministrativa ed urbanistica, oneri di costruzione 5-8 % sui lavori eseguiti, verifiche strutturali, diritti*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

genio civile, etc.) ammontano a circa **€. 3.500,00 in c.t.;** per le difformità catastali riscontrate infine sarà necessario presentare un DOCFA. I costi presuntivi sono pari a **€. 500,00 in c.t.**

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 sito in Paternò via Sciarelle n. 121, in riferimento ai sopralluoghi esperiti ed ai riscontri eseguiti presso l'Uff. Anagrafe e dello Stato civile di Paternò, è occupato da [redacted] (Parte Esecutata) che ivi risulta altresì residente.

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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'unità immobiliare riportata nell'a.p. del 16.09.2021 è una casa a candela costituente un appartamento unifamiliare, composto da quattro livelli, adibito a civile abitazione sito nel Comune di Paternò, via Sciarelle civico 121. L'ex civico 119, non più presente sulla cortina dell'immobile, è individuato sui luoghi da una ex porta di ingresso al piano terra, alla data dei sopralluoghi esperiti, riscontrata finestra. L'appartamento è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 61, particella 4575 sub. 3, cat. A/3, cl. 5, cons. 11,5 vani, sup. catastale totale 201 mq, escluse le aree scoperte 189 mq, RCE €. 712,71, piano T-1-2-3-4, in ditta a [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. Confina ad ovest con proprietà [redacted] o aventi causa, ad est con proprietà [redacted] o aventi causa, a nord con proprietà [redacted] o aventi causa; a sud confina con la pubblica via Sciarelle. Si evidenzia che la identificazione catastale di cui all'a.p. del 16.09.2021 alla data dei sopralluoghi esperiti non è congruente rispetto alla identificazione catastale riscontrata a seguito degli accertamenti eseguiti da questo CTU. Ovvero il sub. 2 part.lla 4575 riportato nell'a.p. del 16.09.2021, alla data del pignoramento, era stato già soppresso a seguito di bonifica per variazione catastale in data 11.02.2015 prot. Nr. CT0032808, generando il sub. 6 part.lla 424 soppresso a sua volta in data 10.12.2020 prot. Nr. CT0165145, **generando l'attuale sub. 3 part.lla 4575** come sopra indicato.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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 livelli all'appartamento oggetto di esecuzione sono distribuiti verticalmente da un vano scala comune accessibile dal civico 121 di predetta via Sciarelle ove è posto un portone in ferro. Assente l'ascensore *(cfr. All. H-Report fotografico)*. I livelli *de quo* sono costituiti da un piano terra (T^catastale), un piano ammezzato (1^catastale), un piano primo (2^catastale), un piano secondo (3^catastale) ed una terrazza a livello (4^catastale). Pertinenza esclusiva dell'appartamento oggetto di esecuzione è una corte interna al piano terra anch'essa raggiungibile dal vano scala comune posto al civico 121 di via Sciarelle.

Il piano terra è composto da due vani, privi di finiture ed intonaci. La pavimentazione è stata riscontrata sono in uno dei predetti vani. Presenti, altresì, le tracce degli impianti elettrici e dell'impianto idrico sanitario. Assenti placche, frutti e terminali idrici. Assente caldaia e/o accumulatore per ACS. Alla data dei sopralluoghi esperiti sono stati riscontrati in tale piano terra attività edilizie in corso non concluse. L'altezza di tale piano terra è pari a ml 2,35. Al piano terra, altresì, è presente una corte interna comune pavimentata in clinker. Sono presenti in tale corte un lavatoio esterno ed una vasca di accumulo ed autoclave servente tutti i livelli costituenti l'appartamento oggetto di esecuzione *(cfr. All. H-Report fotografico)*. Il piano ammezzato è composto da due vani riscontati adibiti a camere da letto. L'altezza di tale piano ammezzato è pari a ml 1,85. Il piano primo è composto da un soggiorno, una camera da

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

letto, un vano adibito a cabina armadio ed un w.c.. L'altezza di tale piano primo è pari a ml 3,30. Il piano secondo è composto da una cucina, una lavanderia/ripostiglio, un w.c. ed una terrazza a livello che si affaccia su via Sciarelle. L'altezza di tale piano primo è pari a ml 3,05. Il piano quarto è un terrazzo a livello ove è stata riscontrata una piccola lavanderia.

Lo stato di conservazione dei prospetti esterni dell'immobile è in sufficienti condizioni, assente la finitura degli intonaci. Lo stato di conservazione dei livelli ammezzato, primo, secondo e terrazzo in generale, sono in buone condizioni d'uso. Diversamente lo stato di conservazione del piano terra è in mediocri condizioni d'uso *(cfr. All. H-Report fotografico)*.

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 mq 151,85 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (balconi, portici, terrazzi e simili) è pari a mq 64,00. La superfice utile netta altresì, è pari a mq 110,50. L'altezza netta del piano terra è pari a ml 2,35, del piano ammezzato ml 1,85, del piano primo ml 3,30, del piano secondo ml 3,05.

L'appartamento presenta finiture medie (impianti idrico-sanitari sottotraccia, infissi esterni in alluminio anodizzato a profilo freddo con superficie trasparenti singolo vetro, persiane in alluminio, infissi

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

interni in legno tamburato). I pavimenti sono in gress, clinker, scaglietta di marmo e monocottura all'interno dei servizi igienico sanitari. le pareti dei servizi e della cucina sono rivestite variamente con piastrelle di ceramica/mono-cottura fino ad un'altezza di ml 2,00 circa; le restanti pareti presentano finiture in idropittura civile; porta di ingresso in legno senza blindatura di tipo europeo *(cfr. All. H-Report fotografico).*

L'impianto di produzione dell'**ACS** (acqua calda sanitaria) è autonomo ed alimentato da una Boiler elettrico. Assente il Gas metano. Assente l'impianto di riscaldamento. L'impianto di condizionamento estivo/invernale del piano secondo è composto da datati monosplit, in pompa di calore. L'impianto 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 **€. 1.500,00** compreso iva. **L'impianto elettrico** è sottotraccia ed ai sensi della norma CEI 64-08 e d.p.r. 37/08 può essere classificato di "livello 1". Il quadro dell'impianto non è provvisto di targa d'impianto ed i circuiti non sono separati. Pertanto non vi è rispondenza alla vigente normativa. I costi di adeguamento, controllo e redazione delle certificazioni, da sostenere si stimano in **€. 2.500,00** compreso iva. E' stato rilevato solo un gruppo di misura della utenza idrica ed un solo gruppo di misura per la utenza elettrica *(cfr. All. H-Report fotografico).*

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

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 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. Tale valore sarà poi corretto, decurtando allo stesso:

1) la percentuale pari al **15%** del valore stimato al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione.

2) i costi necessari all'adeguamento degli impianti termici/elettrici rilevati all'interno degli immobili di cui al punto "l";

3) i costi necessari alla regolarizzazione urbanistica, catastale e strutturale ed amministrativa di cui al punto "j";

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 in condizioni ordinarie, 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

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57a816a

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

dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania (OMI) relativi al **secondo semestre 2022**.

1. 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;

$RI = Cm \times (12 + i \times 78/12)$ reddito annuo lordo totale, dato dalla somma delle rate di affitto più gli interessi semplici (i) sulle singole rate di affitto per il tempo intercorrente dal momento del pagamento di ciascuna rata alla fine dell'anno;

Cm canone mensile;

$Q = \alpha \times (Cm \times 12)$ α = (0,07÷0,12) spese relative alla quota di manutenzione, reintegrazione ed assicurazione;

$Serv = \alpha \times (Cm \times 12)$ α = (0,05÷0,08) spese condominiali;

$Tr = \alpha \times (Cm \times 12)$ α = (0,07÷0,11) IRPEF, IMU e vari;

$Amm.ne = \alpha \times (Cm \times 12)$ α = (0,02÷0,04) spese di amministrazione;

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

Sf e Ines = α x (*Cm* x 12) α = (0,01÷0,04) mancato reddito per sfitto ed inesigibilità;

In = 0,5 x (*Q + Serv + Tr* +mancato reddito sul capitale di *+ Amm.ne +Sf e Ines*) x *i* 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.

	Appartamento sito in Paternò Via Sciarelle 119-121
Cm	350,00
i	0,012
r	0,030
Rl	4.227,30
Q	378,00
Serv	336,00
Tr	294,00
Amm.ne	84,00
Sf e Ines	42,00
In	6,80
R	3.086,50
V	**102.883,20**

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343657e816a

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

2. 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:

V= [€/mq 1.250,00x(mq83,00+68,85x50%+22,00x10%+16x30%+26,00x10%)x0,60] =

€ 95.268,75

€/mq 1.250,00	valore di mercato a mq in condizioni ordinarie
mq 83,00	sup. commerciale piano secondo e terzo
mq 27,35	sup. commerciale piano terra (h:2,35)
mq 41,50	sup. commerciale ex ammezzato (h:1,85)
mq 22,00	superficie terrazzo piano quarto
mq 16,00	superficie balconi/terrazzo piano secondo e terzo
mq 26,00	cortile pertinenziale interna
30%	coef. di omogeneizzazione terrazzo e balconi a livello
50%	coef. di omogeneizzazione piano terra (h:2,35)
50%	coef. di omogeneizzazione ex ammezzato (h:1,85)
10%	coef. di omogeneizzazione corte interna/terrazzo

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

0,60: sommatoria dei coefficienti di merito (cfr. Tab.)

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI					
		Coefficiente	Caratteristica		
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00		0	1
	Casa a schiera	1,05		0	1
	Casa singola	1,10	1	1,1	1,1
				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	0,85	1	0,85	0,85
				0	1
FINITURE	Storiche	1,10		0	1
	Signorili	1,05		0	1
	Civili	1,00	1	1	1
	Economiche	0,95	1	0,95	0,95
				0	1
MANUTENZIONE	Ottima	1,05		0	1
	Buona	1,03		0	1
	Normale	1,00	1	1	1
	Scadente	0,90	1	0,9	0,9
				0	1
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	1	1	1
	Assente 2° piano	0,95	1	0,95	0,95
	Assente 3° piano	0,90	1	0,9	0,9
	Assente 4° piano	0,85		0	1
	Assente 5° piano	0,80		0	1
				0	1
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00	1	1	1
	Singolo	0,95		0	1
				0	1
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05		0	1
	Centrale	1,00		0	1
	Assente	0,90	1	0,9	0,9
				0	1
CONDIZIONATORE	Centrale	1,05		0	1
	Autonomo totale	1,04		0	1
	Autonomo parziale	1,03	1	1,03	1,03
	Assente	0,90		0	1
				0	1
CONF. IMP. ELETTRICO	Buona	1,05		0	1
	Normale	1,00		0	1
	Scadente	0,95	1	0,95	0,95
				0	1
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03		0	1
	Avvolgibili/Saracinesca	1,00	1	1	1
	Assenti	0,96		0	1
				0	1
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03		0	1
	Doppi vetri	1,00		0	1
	Vetro singolo	0,95	1	0,95	0,95
				0	1
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00		0	1
	Cortile	1,10	1	1,1	1,1
	Giardino	1,15		0	1
	Parco	1,20		0	1
				0	1
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00	1	1	1
	Posto auto per UI	1,04		0	1
				0	1
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	1
					0,60

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c33436f57a816a

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 dei costi necessari per regolarizzazioni e mancanza di garanzia da vizi

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 media= (102.883,20+95.268,75) / 2 = **€ 99.075,98**

Tale valore è corretto decurtando dallo stesso:

una percentuale pari al 15% del valore, al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni oggetto di esecuzione;

€. 99.075,98 - €. 14.861,39 = € 84.214,58

A detrarre costi per adeguamento/regolarizzazione/demolizione amm. / urb. / catastale/ sismica /impianti termici / elettrici

€. 84.214,58 - €. 12.000,00 = €. 72.214,58

V (App. via Sciarelle 119-121) = €. 72.000,00 in c.t.

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

Lo scrivente ritiene opportuno procedere alla vendita degli immobili oggetto di esecuzione in un unico lotto. Di seguito si argomentano le ragioni di tale opportunità.

Richiamati i contenuti di cui al paragrafo "r" si evidenzia l'immobile oggetto di esecuzione di cui all'a.p. del 16.09.2021 è una casa a candela costituita da quattro livelli collegati verticalmente da

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

un vano scala comune posto al civico 121 di via Sciarelle. Gli impianti elettrici e citofonici dei livelli, delle parti comuni e dei relativi gruppi di misura non risultano sezionati per livello. L'impianti idrico di adduzione ACS presenta un unico gruppo di misura con unica autoclave e vasca di accumulo. Una vendita in lotti corrispondenti ad uno o più livelli innescherebbe non modesti problemi al singolo potenziale acquirente di un lotto riguardo la esecuzione dei lavori necessari sugli impianti comuni e sulle parti comuni. Altresì sono necessari lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del piano terra ed ammezzato e demolizione del bagno del piano secondo (3^ catastale). Richiamato quanto sopra, pertanto, si ritiene l'immobile oggetto di esecuzione debba essere venduto unitamente ad un potenziale e singolo acquirente.

Pertanto l'immobile oggetto di esecuzione sito nel Comune di Paternò via Sciarelle civico 119-121 dell'a.p. del 16.09.2021 costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita" come di seguito riportato:

LOTTO UNICO	
Casa a candela costituente un appartamento unifamiliare composto da: Piano terra (T^catastale), ex Piano Ammezzato (1^catastale), Piano Primo (2^catastale), Piano Secondo (3^catastale), Terrazzo (4^catastale), cortile interno a Piano Terra, sita nel Comune di Paternò (CT), via Sciarelle n. 121 identificata all'attualità al NCEU del Comune di Paternò al foglio 61 part. 4575 sub. 3	**€. 72.000,00**

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657e816a

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

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;

La documentazione fotografica degli immobili oggetto di esecuzione, cosi come descritti al superiore paragrafo "**r**", è riportata all'interno dei seguenti allegati. Inoltre si evidenzia che gli identificativi utilizzati per le stesse sono di seguito riportati:

All. **H-Foto-LU-1, 2, n,** fg.61 part. 4575 sub. 3.

Le planimetrie catastali acquisite relative agli immobili oggetto di esecuzione sono riportate all'interno dell'allegato **C** che di seguito si restituiscono:

- PL fg.61 part. 4575 sub. 2 del 06.10.2008 (uu.ii.uu. soppressa)
- PL fg.61 part. 4575 sub. 2 del 30.10.1975 (storica)

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 16.09.2021 costituente il Lotto Unico di Vendita come individuato al punto "**n**".

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

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343f657a816a

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

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 il seguente immobile: casa a candela costituente un appartamento unifamiliare composto da quattro livelli adibito a civile abitazione sito nel Comune di Paternò, via Sciarelle civico 121. L'appartamento è censito al catasto dei fabbricati del Comune di Paternò al foglio 61, particella 4575 sub. 3, cat. A/3, cl. 5, cons. 11,5 vani, sup. catastale totale 201 mq, escluse le aree scoperte 189 mq, RCE €. 712,71, piano T-1-2-3-4, in ditta a [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni e [redacted] proprietà per ½ in regime di comunione dei beni. Si accede ai livelli all'appartamento oggetto di esecuzione dal civico 121 di predetta via Sciarelle ove è posto un portone in ferro.

Si evidenzia che la identificazione catastale di cui all'a.p. del 16.09.2021 alla data dei sopralluoghi esperiti non è congruente rispetto alla identificazione catastale riscontrata a seguito degli accertamenti eseguiti da questo CTU. Ovvero il sub. 2 part.lla 4575 riportato nell'a.p. del 16.09.2021, alla data del pignoramento, era stato già soppresso a seguito di bonifica per variazione catastale in data 11.02.2015 prot. Nr. CT0032808, generando il sub. 6 part.lla 424 soppresso a sua volta in data 10.12.2020 prot. Nr. CT0165145, **generando l'attuale sub. 3 part.lla 4575**.

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f63487c3343695f7e816a

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

La superficie commerciale dell'appartamento è pari mq 151,85 circa. La superficie delle pertinenze esclusive d'ornamento (balconi, portici, terrazzi e simili) è pari a mq 64,00. La superfice utile netta, altresì, è pari a mq 110,50. L'altezza netta del piano terra è pari a ml 2,35, del piano ammezzato ml 1,85, del piano primo ml 3,30, del piano secondo ml 3,05.

Il piano terra (P.T. catastale), il piano ammezzato (1^ catastale), il piano primo (2^catastale) dell'appartamento oggetto di esecuzione sito in Paternò via Sciarelle n. 121 sono stati edificati in data antecedente al 1968. Il piano secondo (3^ catastale) e terrazzo (4^ catastale) sono stati edificati successivamente al 1968. Nella fattispecie il piano secondo (3^ catastale) ed area libera costituente l'attuale terrazzo (4^ catastale) sono stati edificati con Licenza Edilizia Prat. N. 407 prot. N. 13208 del 27.09.1968 a seguito di nulla osta per sopraelevazione a 2^ piano in ampliamento ai piani esistenti a condizione della commissione edilizia del 19.08.1968. L'appartamento è privo di abitabilità.

L'appartamento oggetto di esecuzione sito nel Comune di Paternò via Sciarelle civico 121 costituisce l'unico "Lotto" del "Piano di Vendita" come di seguito riportato:

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2fb961c53fb5f53487c3343f657a816a

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

LOTTO UNICO	
Casa a candela costituente un appartamento unifamiliare composto da: Piano terra (T^catastale), ex Piano Ammezzato (1^catastale), Piano Primo (2^catastale), Piano Secondo (3^catastale), Terrazzo (4^catastale), cortile interno a Piano Terra, sita nel Comune di Paternò (CT), via Sciarelle n. 121 identificata all'attualità al NCEU del Comune di Paternò al foglio 61 part. 4575 sub. 3	€. 72.000,00

L'appartamento oggetto di esecuzione è occupato da [redacted] [redacted] (Parte Esecutata) che ivi risulta altresì residente.

Tanto si ritiene dovevasi.
li 01/23
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. ing. Lorenzo Moschetto

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

Firmato Da: MOSCHETTO LORENZO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 21b961c53b5f63487c3343657e816a