

Studio Tecnico
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vittorio Veneto 134 - 95127 Catania

Tel.:

Email: a.carpinato@tiscali.it

Pec: alfio.carpinato@ingpec.eu

P.IVA 04612180879

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

VERSIONE PRIVACY

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Generalità del "Debitore Esecutato"
- Specifica dell'indennità del CTU

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Alfio Carpinato

Firma digitale*

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

VERSIONE IN CHIARO

Relazione Tecnica Illustrativa

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 4205 e dei CC.TT.U. nel Tribunale di Catania al n° 2791, con Pec del 17 Marzo 2025 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Maria Angela Chisari** nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, **che gli sottopone i seguenti quesiti:**

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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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 di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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

j. 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^a 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 di 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).**

l. elenchi ed **individuati 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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 . 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. alleggi 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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di *"incomoda divisibilità"*, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

α α α

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato il 4 Aprile 2025, come si evince nel verbale di sopralluogo, si è recato nell'immobile oggetto della Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 234/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di due appartamenti; il primo ubicato al primo piano ed il secondo al secondo piano di un fabbricato in Via Macallè, *** - Randazzo (CT), censiti nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio 31, Part. *** , Sub 2, Zona Cens. - , Categoria A/3, Classe 4, Consistenza** 4,5 vani, **Superficie Catastale** totale 117 mq / totale escluso aree scoperte 111 mq, **Rendita** € 185,92,
- **Foglio 31, Part. *** , Sub 3, Zona Cens. - , Categoria A/3, Classe 4, Consistenza** 1,5 vani, **Superficie Catastale** totale 31 mq / totale escluso aree scoperte 23 mq, **Rendita** € 61,97,

Il fabbricato confina ad Est con la Via Macallè, a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

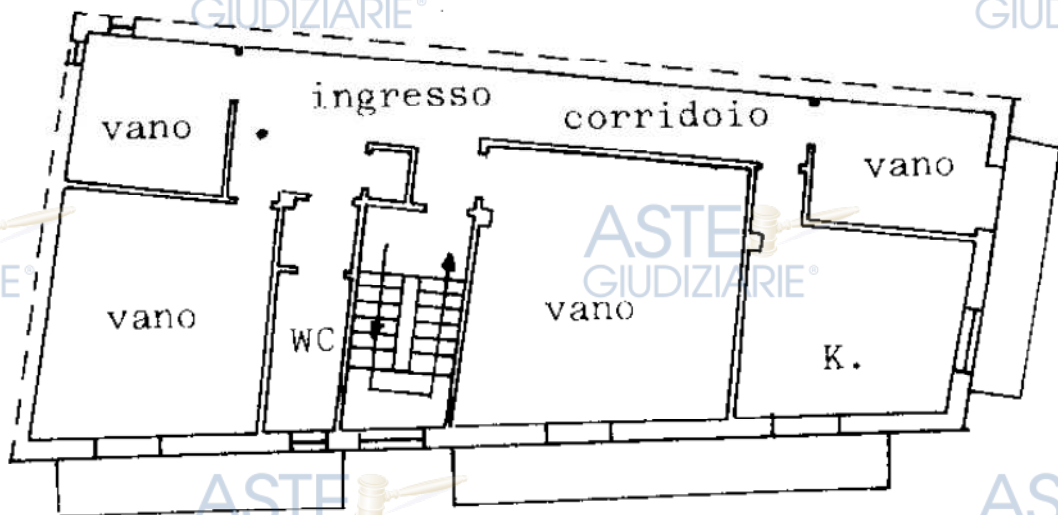
Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

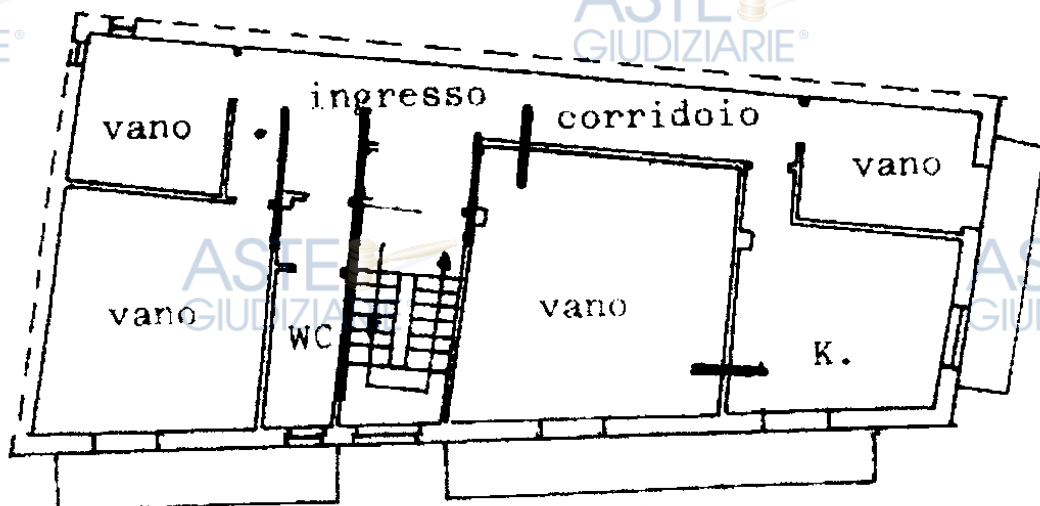
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi del primo appartamento è leggermente diverso dalla planimetria catastale; il secondo è conforme alla planimetria catastale.

Sotto si allega la planimetria catastale del primo appartamento:



Sotto si allega la reale planimetria dei luoghi:



Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

b)

A seguito dei controlli effettuati si è evinto che i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

c)

L'immobile è piena proprietà al 100% del Debitore Esecutato che risulta essere separato dalla coniuge (per come da esso riferito).

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 24/05/2024 si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per l'appartamento al primo piano sono presenti le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 24722 Registro Generale 69696

Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21728 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2 del *** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data ***.

Cancellazione totale eseguita in data *** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 10041 Registro Generale 35976

Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 298/157 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 7502 Registro Generale 9994

Pubblico ufficiale U.N.E.P. CATANIA Repertorio 10032 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 19788 Registro Generale 26352

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI CATANIA Repertorio 2371 del ***
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 24/05/2024 si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per l'appartamento al secondo piano sono presenti le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 10041 Registro Generale 35976

Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 298/157 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 7502 Registro Generale 9994

Pubblico ufficiale U.N.E.P. CATANIA Repertorio 10032 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 19788 Registro Generale 26352

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI CATANIA Repertorio 2371 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

L'immobile è pervenuto al Debitore Esecutato giusto Atto di Compravendita del 31/10/1985 rogato dal Notaio *** Notaio in Randazzo trascritto il 23/11/1985 rep. 39173/30508 da potere della Sig.ra ***

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare per l'appartamento al primo sono:

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

1. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 24722 Registro Generale 69696

Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 21728 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2 del *** di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data ***.

Cancellazione totale eseguita in data *** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 10041 Registro Generale 35976

Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 298/157 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 7502 Registro Generale 9994

Pubblico ufficiale U.N.E.P. CATANIA Repertorio 10032 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 19788 Registro Generale 26352

Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI CATANIA Repertorio 2371 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare per l'appartamento al secondo sono:

1. ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 10041 Registro Generale 35976

Pubblico ufficiale SIPIONE MICHELE Repertorio 298/157 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 7502 Registro Generale 9994

Pubblico ufficiale U.N.E.P. CATANIA Repertorio 10032 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 19788 Registro Generale 26352

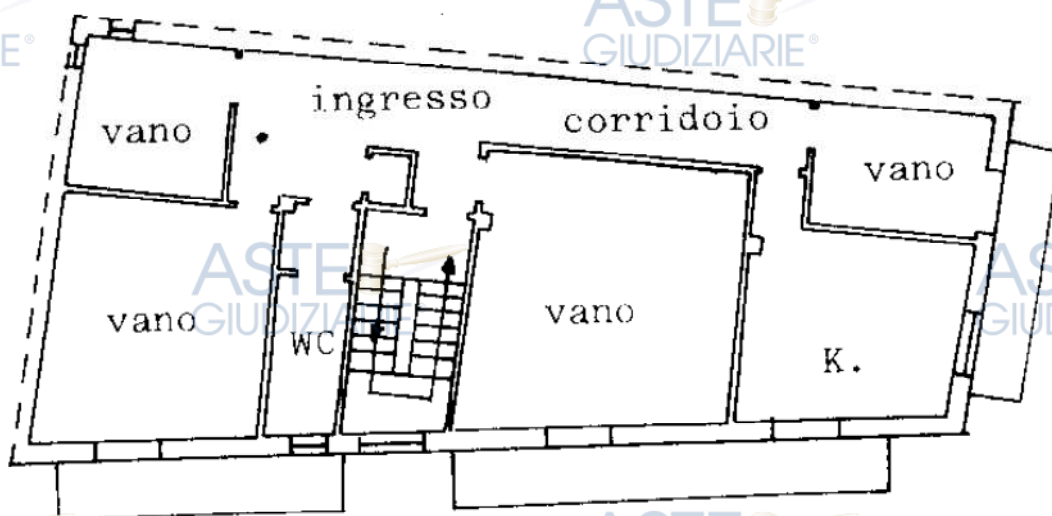
Pubblico ufficiale U.N.E.P. DI CATANIA Repertorio 2371 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g)

Lo stato dei luoghi dell'appartamento al primo piano non è uguale alla planimetria catastale ma leggermente differente; l'appartamento al secondo piano è conforme alla planimetria catastale.

Sotto si allega la planimetria catastale dell'appartamento al primo piano:

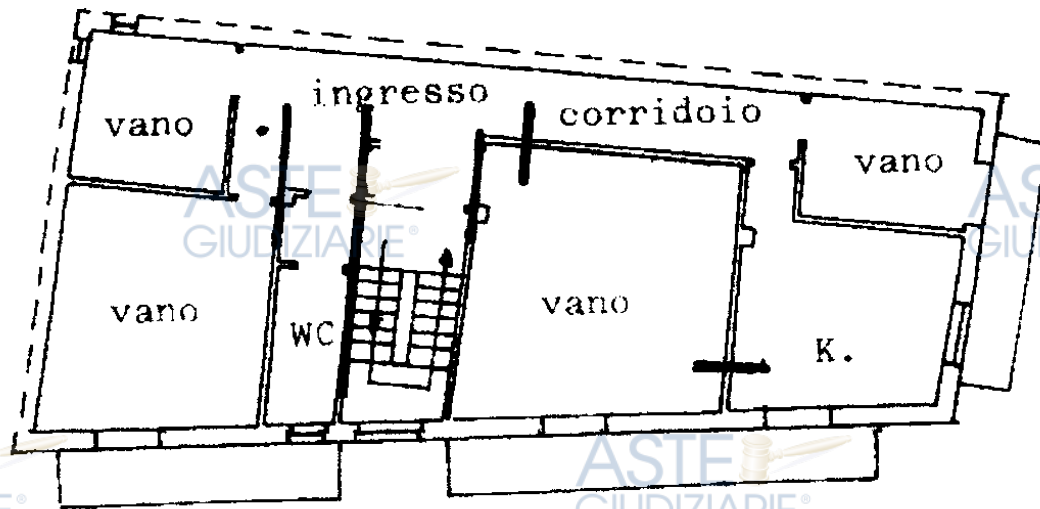


Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Sotto si allega la reale planimetria dei luoghi:



h)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto all'UTC di Randazzo in quanto improprio per un immobile già costruito con il rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n° *** e di Condono Edilizio ex L. 47/85 pratica 006 - 17/2 del ***.

i)

A seguito degli accertamenti esperiti nell'UTC di Randazzo si è accertato che per i due immobili è stata rilasciata la Concessione edilizia in Sanatoria *** ed il Condono Edilizio ex L. 47/85 pratica 006 - 17/2 del ***.

j)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i).

Dagli accertamenti esperiti all'UTC di Randazzo si è evinto che nel progetto originale non era contemplato il bagnetto al secondo piano, quindi per sanare questa irregolarità e le piccole difformità al primo piano di deve presentare una pratica CILA al Comune con il costo di € 70,00 di diritti di segreteria, € 1031,00 sanzione ed € 750,00 quali oneri per il professionista. Inoltre si deve presentare una pratica DOCFA al Catasto per regolarizzare le piccole difformità al primo piano per un costo complessivo

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

di € 500,00.

k)

L'immobile è abitato dal Debitore Esecutato ed è la sua residenza principale.

l)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 234/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di due appartamenti; il primo ubicato al primo piano ed il secondo al secondo piano di un fabbricato in Via Macallè, *** - Randazzo (CT), censiti nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio 31, Part. ***, Sub 2, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza** 4,5 vani, **Superficie Catastale** totale 117 mq / totale escluso aree scoperte 111 mq, **Rendita** € 185,92,
- **Foglio 31, Part. ***, Sub 3, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza** 1,5 vani, **Superficie Catastale** totale 31 mq / totale escluso aree scoperte 23 mq, **Rendita** € 61,97,

Il fabbricato confina ad Est con la Via Macallè, a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi del primo appartamento è leggermente diverso dalla planimetria catastale; il secondo è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato è a tre elevazioni fuori terra senza ascensore, costruito con struttura portante a telaio in c.a. , muri perimetrali a cassetta, tramezzi interni in laterizio e copertura a lastrico solare.

L'appartamento al primo piano è costituito da una stanza da letto matrimoniale con superficie calpestabile di circa 19,6 mq, una stanza da letto singola con superficie calpestabile di circa 8 mq, una sala da pranzo con superficie calpestabile di circa 25 mq, una cucina con superficie calpestabile di circa 18 mq, una stanza da letto singola con superficie calpestabile di circa 9 mq, un bagno con superficie calpestabile di circa 9 mq disimpegnati da un corridoio con superficie calpestabile di circa 11,50 mq

La superficie coperta lorda è circa 119 mq.

Nel lato Est prospiciente la Via Macallè sono presenti due balconi con superficie

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

calpestabile rispettivamente di circa 5 ed 8 mq, ed uno è presente nel lato Nord con superficie calpestabile di 5 mq.

L'immobile è pavimentato con mattonelle tipo gres porcellanato, con le pareti finemente intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri, quelli interni sono di legno. Nel soffitto in prossimità dell'ingresso è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni di acqua proveniente dal bagno dell'appartamento soprastante ubicato al secondo piano (cioè il secondo appartamento pignorato).

Nell'appartamento è presente l'impianto di riscaldamento ed i condizionatori.

L'impianto elettrico non è conforme alla vigente Normativa (L. 37/2008) e per il suo adeguamento si stima un costo di € 2.500,00.

L'appartamento al secondo piano, abitato dal figlio del Debitore Esecutato, sostanzialmente è una stanza adibita a stanza da letto singola con un bagno, così per come rappresentato nella planimetria catastale, senza cucina e senza niente. La superficie calpestabile del vano è circa 18 mq, quella del bagno di circa 2,7 mq ed ha un soffitto inclinato da una altezza massima di 3 m ad una altezza minima di 2 m. Dall'appartamento si accede ad un grande lastrico solare con una superficie calpestabile di circa 31 mq.

m)

Considerato lo stato dei luoghi, ovvero che l'appartamento al secondo piano è senza cucina e quindi non è indipendente, in questa stima lo si considera come un accessorio dell'appartamento al primo piano.

Stimare un immobile secondo **l'aspetto economico del valore di mercato** significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è:

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

- Superficie coperta lorda al primo piano = circa 119 mq
- Balconi al primo piano circa 18 mq x 30% = circa 5,4 mq
- Superficie coperta lorda al secondo piano = circa 22 mq x 90% = 19,80 mq
- Lastrico solare circa 31 mq x 35 % = circa 10,85 mq

Totale circa 155,05 mq che ai fini della stima si arrotondano a 155 mq.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato** del bene (appartamento al primo piano + appartamento al secondo piano) ha effettuato una ricerca di mercato, consultando operatori del settore immobiliare di Randazzo, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito dell'indagine, lo scrivente ritiene, anche in base alla propria esperienza, che il bene in oggetto (primo piano + secondo piano), per le sue caratteristiche intrinseche e estrinseche sopra descritte, si possa stimare complessivamente a €/mq 550,00 per un valore di **€ 85.250,00**.

Questa cifra comprende la somma per la presentazione della pratica CILA e Docfa.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (*La garanzia per l'evizione* (art. 1476 c.c.) è funzionale alla tutela del compratore per eventuali "vizi giuridici", non conosciuti al momento della conclusione del contratto, che limitano il godimento del diritto o del bene) **si ritiene di ridurre del 15 % il valore stimato, ovvero € 85.250,00 - 15 % = € 72.462,50.**

n) Materialmente i beni pignorati sono due distinti e separati. L'appartamento al primo piano è completo di servizi mentre l'appartamento al secondo piano è sostanzialmente solo una stanza da letto con un bagno, quindi a mio giudizio non sono vendibili separatamente. In questa stima ho considerato l'appartamento al secondo piano come un accessorio di quello al primo.

o)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 12 fotografie**, le planimetrie catastali, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

p)

La presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto il bene pignorato è proprietà solo del Debitore Esecutato.

q)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera q).

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visure catastali
- Planimetrie catastali
- Ispezioni ipotecarie
- Generalità del “Debitore Esecutato”
- Specifica dell’indennità del CTU

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, 10 Aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Firma digitale*

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 234/2023 Prisma SPV srl. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100