



Studio Tecnico
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vittorio Veneto 134 - 95127 Catania
Tel.: 095-6765965 Cell.: 340-2708100 Fax 095-62731139
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 Cristiana Delfa

ASTE GIUDIZIARIE
VERSIONE PRIVACY

Oggetto: Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

Indice

• Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria redatta dallo scrivente CTU
- Ispezione ipotecaria
- 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° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa



VERSIONE PRIVACY

Relazione Tecnica Illustrativa

Oggetto: Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco 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 11 Novembre 2024 è stato nominato C.T.U. dall'III.mo Giudice **Dott.ssa Cristiana Delfa** 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco 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 precedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni,trascrizioni) da cancellare con il decreto ditrasferimento;
- 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

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;

j.

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k.

verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^acomma 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.

l.

In caso di immobili abusivi, 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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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



m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n.

verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o.

verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p.

accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q.

accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).



Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s.

determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

u.



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;



v.

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;

w.

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;

x.

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà 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'apporzione 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 excessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

α α α

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato il 29 e 30 Novembre ed il 17 Dicembre 2024, come si evince dai verbali di sopralluogo allegati alla presente Relazione di CTU, 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° 565/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento terrano (appartenente ad un gruppetto di quattro appartamenti con ingresso indipendente) in Via Santa Maria di Nuovaluce, *** Contrada Fossa Creta a Catania:

- **Foglio ***, Part. ***, Sub 1, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 77 mq / totale escluso aree scoperte 77 mq, Rendita € 418,33,**

L'appartamento confina a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte e ad Est con la Via Santa Maria di Nuovaluce.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi non è uguale alla planimetria catastale e si allega alla presente Relazione di CTU la reale planimetria dei luoghi redatta dallo scrivente CTU.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco 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 non è coniugato.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 31/1/2025 si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per il bene sono presenti le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 20799 Registro Generale 73380

Pubblico ufficiale *** Repertorio 51153/12480 del ***

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2) TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 36710 Registro Generale 49163

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 8483 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile è pervenuto al Debitore Esecutato giusto Atto di Compravendita del *** rep. 51152/12479 rogato dal Notaio *** Notaio in Catania

trascritto il *** rep. 73379/42583 da potere della Sig.ra *** per i diritti pari a 12/18 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà.

Alla Sig.ra*** per i diritti pari ad 1/6 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, *** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà è pervenuto per atto amministrativo di certificato di

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 6 Aprile 2006 rep n° 26/517 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania il *** registro 35042/20692 da ***

per diritti pari a 1/2 di piena proprietà e deceduto il **. Per il suddetto certificato di denunciata successione si rileva trascritta la seguente accettazione tacita di eredità.

A **, ** ed ** per i diritti pari a 2/18 di piena proprietà, ** per i diritti pari a 3/18 di piena proprietà è pervenuto per atto pubblico notarile di accettazione espressa di eredità del Notaio *** del 9/11/2006 repertorio n° 51152/12479 trascritto il 13/11/2006 rep. 73378/42582 da ** per i diritti pari a 9/18 di piena proprietà e deceduto il 2/3/2006.

A ** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato al NCT al foglio *** particella *** estesa are 2 ca 20 successivamente soppressa e variata ha generato l'ente urbano su cui si è costituito l'immobile alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio *** del 4/8/1967 rep 8083 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 5/9/1967 registro 30987/25934 da potere d *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

A ** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, **

per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà l'immobile riportato al NCT al foglio *** particella *** estesa are 1 successivamente soppressa e variata ha generato l'ente urbano su cui si è costituito l'immobile alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio *** del 12/5/1961 rep 76541 e trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Catania il 27/5/1961 registro 15650/13105 da potere di *** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono:

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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



1) ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 20799 Registro Generale 73380

Pubblico ufficiale *** Repertorio 51153/12480 del 09/11/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico



2) TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 36710 Registro Generale 49163

Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 8483 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico



Lo stato dei luoghi non è uguale alla planimetria catastale, si allega alla presente Relazione di CTU la reale planimetria redatta dallo scrivente CTU.

h)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto all'UTC di Mascali in quanto *improprio* per un immobile già costruito.

i)

A seguito degli accertamenti esperiti nell'UTC di Catania si è accertato che per il bene è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria prot *** del *** provvedimento UAB/59.

Poichè lo stato dei luoghi è differente sia dalla planimetria allegata alla Concessione che a quella Catastale per regolarizzare l'immobile si deve presentare:

- 1) una pratica CILA al Comune di Catania per un costo stimato per oneri professionali di € 500,00 + 4% Cassa + ammenda di € 1.000,00 + diritti di segreteria € 160,00;
- 2) successivamente una pratica DOCFA al Catasto per un costo stimato di oneri professionali di € 450,00 + 4% Cassa + 50,00 diritti di segreteria.

Non sono presenti opere abusive.

Il Certificato di Abitabilità non risulta essere stato richiesto.



Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

j)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i)

k)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i)

l)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i)

m)

L'appartamento non è inserito in un contesto condominiale, quindi non è prevista l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

n)

Considerata la peculiarità del ben non è prevista l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

o)

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

p)

L'immobile non ricade in un contesto condominiale.

q)

L'immobile è abitato dal "Debitore Esecutato" con i suoi due figli ed è la loro abitazione principale

r)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 565/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento terrano (appartenente ad un gruppetto di quattro appartamenti con ingresso Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile - Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ *** CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

indipendente) in Via Santa Maria di Nuovaluce, *** Contrada Fossa Creta a Catania:

- **Foglio ***, Part. ***, Sub 1, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza**
4,5 vani, **Superficie Catastale totale 77 mq / totale escluso aree scoperte 77 mq, Rendita € 418,33,**

L'appartamento confina a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte e ad Est con la Via Santa Maria di Nuovaluce.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi non è uguale alla planimetria catastale e si allega alla presente Relazione di CTU la reale planimetria dei luoghi redatta dallo scrivente CTU.

L'appartamento è una casa terrana costruita con struttura portante mista in c.a. e muratura, tramezzi interni in laterizio e copertura a lastrico solare non accessibile.

L'appartamento è costituito da una stanza adibita ad area giorno con superficie calpestabile di circa 26,73 mq, una piccola stanza adibita a stanza da letto realizzata con pareti in carton gesso con una superficie calpestabile di circa 5,60 mq , la stanza da letto matrimoniale con una superficie calpestabile di circa 15,38 mq, una piccola cucina con una superficie calpestabile di circa 5,47 mq ed il bagno con una superficie calpestabile di circa 6,57 mq, per una superficie coperta linda di circa 70,65 mq.

E' inoltre presente nella zona esterna un piccolo ripostiglio con struttura precaria con superficie di circa 3,81 mq ed un piccolo balconcino con superficie di circa 3,43 mq.

L'immobile è pavimentato con gres, con le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri, quelli interni di legno. L'impianto elettrico non è conforme alla vigente Normativa (L. 37/2008) e per il suo adeguamento si stima un costo di € 1.500,00.

Il bene è ubicato in Contrada Fossa Creta nella periferia Ovest della città di Catania; il bene versa in buono stato di conservazione, con assenza di traffico e scarsa possibilità di parcheggio ed assenza di esercizi commerciali.

s)

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

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:

- Superficie coperta linda = circa 70,65 mq
- Ripostiglio circa 3,81 mq x 35% = circa 1,3 mq
- Balconcino circa 3,43 mq x 35% = circa 1,2 mq

Totale circa 73,15 mq che ai fini della stima si arrotondano a 73 mq.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato** del bene ha effettuato una ricerca di mercato, consultando operatori del settore immobiliare di Catania, 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, per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si possa stimare complessivamente **€ 43.800,00**.

A questa cifra si deve sottrarre il costo di:

- 1) una pratica CILA al Comune di Catania per un costo stimato per oneri professionali di € 500,00 + 4% Cassa + ammenda di € 1.000,00 + diritti di segreteria € 160,00;
- 2) successivamente una pratica DOCFA al Catasto per un costo stimato di oneri professionali di € 450,00 + 4% Cassa + 50,00 diritti di segreteria.

3) € 1.500,00 per mettere a norma l'impianto elettrico

per un valore finale di stima di € 40.102,00 che si possono arrotondare a € 40.000,00 (Euro Quarantamila/00).

NB Resta esclusa la presentazione della pratica per ottenere l'Abitabilità.

t)

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***

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

diritto o del bene) si ritiene di ridurre del 15 % il valore stimato, ovvero € 40.000,00 -
15 % = € 34.000,00 (Euro Trentaquattromila/00).

u)

Il bene è un unico appartamento

v)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 9 fotografie**, la planimetria catastale, la planimetria redatta dallo scrivente, la visura catastale e l'ispezione ipotecaria.

w)

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

x)

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

ω ω ω

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Planimetria redatta dallo scrivente CTU
- Ispezione ipotecaria
- Generalità del "Debitore Esecutato"
- Specifica dell'indennità del CTU

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Catania, 31 Gennaio 2025

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 565/2023 RGEs - Amco c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100