

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 Maria Angela Chisari

VERSIONE PRIVACY

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 204/2020 Ambra c/ ***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Planimetria catastale dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Ispezioni ipotecarie dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- 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° 204/2020 RGEs Ambra 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° 204/2020 RGEs Ambra 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 dell'8 Novembre 2022 è stato nominato C.T.U. dall'III.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° 204/2020 RGEs Ambra 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° 204/2020 RGEs Ambra 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. 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^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.

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***

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

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 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**).

r. 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;

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 materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e li oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonchè per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 cpc 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;

z. 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;

w. 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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

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’apportionamento 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 l' 11 Febbraio 2023, come si evince dal verbale di sopralluogo, si è recato nell'immobile oggetto della presente Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L’atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 204/2020 R.G.Es. ha come oggetto tre unità immobiliari:

1) il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale non ascensorato in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. ***, Sub 49, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 92 mq / totale escluso aree scoperte 87 mq, Rendita € 328,98.**

L'appartamento confina sul lato Nord con altra ditta condominiale, a Sud Est ed Ovest con terza ditta.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti; lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed è conforme al progetto originale (tranne che

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

per una piccolissima difformità nel balcone interno, l'appartamento ha meno balcone rispetto a quanto rappresentato graficamente nell'elaborato grafico di progetto).

2) il 100% del diritto di piena proprietà di una terrazza (lastrico solare) ubicata nel piano copertura dello stesso fabbricato condominiale in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. *** , Sub 52, Zona Cens. - , Categoria F/5, Classe - , Consistenza - mq, Superficie Catastale totale - mq / totale escluso aree scoperte - mq, Rendita € - .**

La terrazza (lastrico solare) confina a Nord con altra ditta condominiale, a Sud Est ed Ovest con terze ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti; lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale; nel progetto originale la terrazza di copertura è unica per tutto il palazzo, successivamente, verosimilmente, in fase di vendita è stata frazionata in più porzioni.

3) il 100% del diritto di piena proprietà di un box-auto ubicato nel piano seminterrato dello stesso fabbricato condominiale in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. *** , Sub 61, Zona Cens. - , Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale totale 16 mq / totale escluso aree scoperte - mq, Rendita € 40,49.**

Il box-auto confina a Nord con il terrapieno, a Sud con area di manovra condominiale, ad Est ed Ovest con altri box-auto condominiali.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti; lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

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)

I tre immobili sono piena proprietà al 100% dei due coniugi Debitori Esecutati, che risultano essere regolarmente coniugati in regime di comunione dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 30/3/2023 si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per i tre beni sono presenti le seguenti formalità :

Iscrizione Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Saporita Paolo del 24 aprile 2006 repertorio n. 23627/9472 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 28 aprile 2006 al numero generale 28931 e al numero particolare 8838.

Trascrizione Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Catania del 26 febbraio 2020 repertorio n. 1745 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 21 maggio 2020 al numero generale 20028 e al numero particolare 11191.

I tre beni sono pervenuti ai Debitori Esecutati giusto Atto di Compravendita.

A *** nato a Catania in data 2 febbraio 1959 C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, *** nata a Catania in data 30 giugno 1962 C.F. *** per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio *** del 24 aprile 2006 repertorio n. 23626/9471 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 28 aprile 2006 al numero di registro generale 28930 e numero di registro particolare 16872 da *** nata a Linguaglossa (CT) in data 24 agosto 1948 C.F. *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Fiumefreddo Di Sicilia (CT) di cui alla procedura.

A *** nata a Linguaglossa (CT) in data 24 agosto 1948 C.F. *** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili di cui alla procedura sono pervenuti per atto di

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

compravendita del Notaio *** del 5 aprile 1986 registrato al n. 1374 del 21/04/1986 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 2 maggio 1986 al numero di registro generale 14599 e numero di registro particolare 11387 da Sorbello Salvatore nato a Giarre (CT) in data 5 novembre 1937 C.F. SRBSVT37S05E017I in regime di comunione legale dei beni con Leotta Carmela nata a Giarre-Riposto (CT) in data 21 giugno 1940 C.F. LTTCML40H61E018V in regime di comunione legale dei beni per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Fiumefreddo Di Sicilia (CT) di cui alla procedura.

e)

Niente da segnalare.

f)

Per i tre beni le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

Iscrizione Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Saporita Paolo del 24 aprile 2006 repertorio n. 23627/9472 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 28 aprile 2006 al numero generale 28931 e al numero particolare 8838.

Trascrizione Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte D'appello Di Catania del 26 febbraio 2020 repertorio n. 1745 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 21 maggio 2020 al numero generale 20028 e al numero particolare 11191.

g)

A seguito dei sopralluoghi e dell'accertamento esperito all'UTC di Fiumefreddo si è accertato che lo stato dei luoghi dell'appartamento corrisponde a quello della planimetria catastale e corrisponde anche alla planimetria di progetto a meno di una piccolissima difformità nel balcone interno, che nella realtà è più piccolo rispetto a quanto rappresentato graficamente nel progetto. Lo stato dei luoghi del box-auto corrisponde alla planimetria catastale. Lo stato dei luoghi della terrazza corrisponde alla planimetria catastale ma non corrisponde a quella di progetto, in quanto nella

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

planimetria di progetto il lastrico solare è unico per tutto il palazzo, verosimilmente, successivamente, in fase di vendita, è stata suddivisa in più porzioni.

h)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto all'UTC del Comune di Mascalucia in quanto improprio per immobili già edificati.

i)

Il fabbricato è stato costruito giusta regolare C.E. n° 16/83 del 28/3/1983 e per esso è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità in data 1/4/1986.

j)

Non sono state riscontate opere abusive.

k)

Non sono state riscontate opere abusive.

l)

Non sono state riscontate opere abusive.

m)

E' stato contattato sia l'attuale Amministratore di Condominio che il precedente a loro dire non ci sono **formalità, vincoli e oneri**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

n)

E' stato contattato sia l'attuale Amministratore di Condominio che il precedente a loro dire non ci sono **formalità, vincoli e oneri**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

o)

Gli immobili pignorati non sono **gravati da censo, livello o uso civico** e non vi è stata affrancazione da tali pesi ed il diritto di proprietà sui beni dei Debitori Esecutati è di piena proprietà.

p)

Il precedente Amministratore ha riferito che i coniugi Debitori Esecutati devono pagare ancora circa € 700,00 di rate condominiali arretrate, l'attuale

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***

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

Amministratore ha riferito che la rata annuale di condominio è € 204,00; entrambi riferiscono che non ci sono attualmente lavori di manutenzione condominiali deliberati.

q)

Alla data del sopralluogo l'appartamento era vuoto, non era abitato da nessuno e non c'erano neanche i mobili. Il box-auto era vuoto.

r)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 204/2020 R.G.Es. ha come oggetto tre unità immobiliari:

1) il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato al secondo ed ultimo piano di un fabbricato condominiale non ascensorato in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. *** , Sub 49, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 92 mq / totale escluso aree scoperte 87 mq, Rendita € 328,98.**

L'appartamento confina sul lato Nord con altra ditta condominiale, a Sud Est ed Ovest con terza ditta.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti; lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ed è conforme al progetto originale (tranne che per una piccolissima difformità nel balcone interno, l'appartamento ha meno balcone rispetto a quanto rappresentato graficamente nell'elaborato grafico di progetto).

2) il 100% del diritto di piena proprietà di una terrazza (lastrico solare) ubicata nel piano copertura dello stesso fabbricato condominiale in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. *** , Sub 52, Zona Cens. -, Categoria F/5, Classe -, Consistenza - mq, Superficie Catastale totale - mq / totale escluso aree scoperte - mq, Rendita € -.**

La terrazza (lastrico solare) confina a Nord con altra ditta condominiale, a Sud Est ed Ovest con terze ditte.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra 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 è conforme alla planimetria catastale; nel progetto originale la terrazza di copertura è unica per tutto il palazzo, successivamente, verosimilmente, in fase di vendita è stata frazionata in più porzioni.

3) il 100% del diritto di piena proprietà di un box-auto ubicato nel piano seminterrato dello stesso fabbricato condominiale in Via Feudogrande, 141 - Fiumefreddo, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 6, Part. ***, Sub 61, Zona Cens. -, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 16 mq, Superficie Catastale totale 16 mq / totale escluso aree scoperte - mq, Rendita € 40,49.**

Il box-auto confina a Nord con il terrapieno, a Sud con area di manovra condominiale, ad Est ed Ovest con altri box-auto condominiali.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti; lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

Il fabbricato non ascensorato è stato costruito con struttura portante a telaio in c.a., muri perimetrali e tramezzi interni in laterizio e copertura a lastrico solare.

Nel fabbricato è presente una scala interna che serve tutti i piani compreso il seminterrato.

L'appartamento è pavimentato con mattonelle tipo gres, le pareti intonacate e tinteggiate, gli infissi interni in legno quelli esterni in alluminio e vetro semplice.

Il bagno è piastrellato e con vasca.

L'appartamento ha un salone con superficie calpestabile di circa 19,43 mq, due camere con superficie calpestabile rispettivamente di circa 16,65 mq e 12,01 mq, la cucina con superficie calpestabile di circa 13,10 mq, il bagno con superficie calpestabile di circa 4,41 mq, la lavanderia con superficie calpestabile di circa 3 mq, il corridoio con superficie calpestabile di circa 4,90 mq ed il disimpegno con superficie calpestabile di circa 3,19.

La superficie coperta lorda è circa 86,91 mq.

Il balcone Est ha una superficie di circa 15,26 mq, quello interno Ovest di circa 1,5 mq.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Il lastrico solare ha una superficie di circa 47,26 mq.

L'appartamento è esposto ad Est con panorama ed Ovest senza panorama.

L'attuale Amministratore di Condominio riferiva che la quota della tabella millesimale afferente i beni dei Debitori Esecutati è del 47,12 per mille.

Le condizioni di conservazione e manutenzione complessivamente sono buone.

Le condizioni di conservazione e manutenzione complessive delle facciate del palazzo non sono buone.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico verosimilmente non è conforme alla vigente normativa (Legge 37/2008) , per il suo adeguamento si stimano € 1.500,00.

Il palazzo è ubicato nella zona periferica Ovest a monte del paese di Fiumefreddo; caratterizzata dalla presente di relativo traffico automobilistico, buona qualità ambientale ed assenza di esercizi commerciali.

La porzione di lastrico solare ha una superficie di circa 47,26 mq ed è pavimentata con mattonelle tipo gres.

Il box-auto con saracinesca metallica ha una superficie di circa 16 mq e versa in uno stato di fatiscenza così come l'intera area di manovra seminterrata.

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 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 **per la mansarda**:

- Superficie coperta lorda circa **86,91 mq**
- Balconi Est circa 15,26 mq x 35% = circa **5,34 mq**

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 204/2020 RGEs Ambra c/ ***

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

- Balcone Ovest circa 1,5 mq x 30% = circa **0,45mq**
- Lastrico solare circa 47,26 mq x 30% = circa **14,18 mq**

Totale circa 86,91 mq + 5,34 mq + 0,45 mq + 14,18 mq = 106,88 mq che ai fini della stima si arrotondano a 107 mq.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'appartamento** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito della ricerca, lo scrivente ritiene, anche in base alla propria esperienza, che l'appartamento oggetto, per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si possa stimare **€ 53.500,00 (Euro Cinquantatremilacinquecento/00)**.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato del box-auto** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). Sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito della ricerca, lo scrivente ritiene, anche in base alla propria esperienza, che il box-auto, per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si possa stimare **€ 5.600,00 (Euro Cinquemilaseicento/00)**.

t)

L'appartamento 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 € 53.500,00 - 15% = € 45.475,00.

Il box-auto 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 € 5.600 - 15% = € 4.760,00.**

u)

I beni pignorati sono tre distinti e fisicamente separati. Si ritiene che, considerata la somma per cui è stato fatto il pignoramento, si debbano vendere tutti e tre.

v)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 17 fotografie**, le planimetrie catastali, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie.

z)

I due coniugi Debitori Esecutati sono proprietari dei tre beni in maniera indivisa.

w)

L'accertamento contemplato da questa lettera non rientra nella presente Procedura perchè i tre beni non sono pignorati in quote.

ω ω ω

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Planimetria catastale dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Ispezioni ipotecarie dell'appartamento, terrazza, box-auto
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 6 Aprile 2023

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