

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

VERSIONE IN CHIARO

Oggetto: Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Due Visure catastali
- Due Planimetrie catastali
- Planimetria corretta dallo scrivente CTU
- Due Ispezioni ipotecarie
- Due Atti di compravendita
- 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° 670/2023 RGEs - Knicks spa 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 Cristiana Delfa

VERSIONE IN CHIARO

Relazione Tecnica Illustrativa

Oggetto: Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa 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 Settembre 2025 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Cristiana Delfa** nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, **che gli sottopone i seguenti quesiti:**

a. acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;

b. 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;

c. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

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;

d. 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;

e. 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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597)

f. 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;

g. 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;

h. 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

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;

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

j. 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;

k. 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;

l. 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.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

m. 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;

n. 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;

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

p. 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;

q. 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;

r. 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).

s. 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,

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

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;

t. 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);

u. 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;

v. 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;

w. allegghi 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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

x. 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;

y. 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 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'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 9 Ottobre 2025, come si evince dal verbale di sopralluogo allegato alla presente Relazione di CTU, si è recato negli immobili oggetto della Procedura insieme all' Avv. Armando Finocchiaro delegato dell'Avv. Concetto Costa in qualità di custode giudiziario per svolgere le operazioni peritali.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

2) Risposte ai quesiti

a) Allego alla presente Relazione di CTU, le planimetrie catastali dei due beni pignorati, le due visure catastali, l'ispezione ipotecaria generale per entrambi i beni, ed i due atti di compravendita che riguardano i passaggi di proprietà dei due beni indietro nel tempo fino al primo proprietario.

b)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 670/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento e di un box-auto ubicati in un fabbricato in Via Vittorio Emanuele, *** - Adrano censiti rispettivamente al NCEU:

- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq / totale escluso aree scoperte 117 mq, Rendita € 469,98,**
- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale totale 23 mq / totale escluso aree scoperte -, Rendita € 54,64,**

L'appartamento è al primo piano del fabbricato e confina a Nord con la Via Vittorio Emanuele a Sud, Est ed Ovest con altre ditte del fabbricato; il box-auto è ubicato nel piano seminterrato.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi sia dell'appartamento che del box-auto è uguale alla planimetria catastale che si allega alla presente Relazione di CTU, a meno del fatto che, come meglio descritto appresso, l'appartamento attualmente è stato diviso in due parti apponendo alla buona e senza autorizzazione all'UTC ed all'Ufficio del Catasto un pannello nel corridoio (si veda la planimetria catastale da me corretta ed allegata alla presente Relazione di CTU).

c)

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

d)

L'immobile è piena proprietà al 100% dei Sigg.ri *** e *** che come da Certificato di stato civile risultano sposati in regime di comunione dei beni. La Sig.ra *** riferisce che è in corso la causa di separazione dal Sig. ***.

e)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 11/10/2025 si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per entrambi i due beni sono presenti le seguenti formalità:

1) ISCRIZIONE del 2/4/2012 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 17511

Pubblico ufficiale *** Repertorio 4247/2563 del 30/3/2012

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2) TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 43193 Registro Generale 57970

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9362 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

I due immobili sono pervenuti ai coniugi *** giusto Atto di Compravendita del 30/3/2012 rep. 4246/2562 rogato dal Notaio *** Notaio in Catania trascritto il 2/4/2012 rep. 14452/17510 da potere del Sig. Pietro Salamone e Sig.ra ***.

Ai signori *** sono pervenuti giusto Atto di Compravendita del 13/12/20002 rep. 80 rogato dal Notaio *** Notaio in Biancavilla trascritto il 21/12/2000 rep. 30666/41724 da potere della Sig.ra Alfia Leanza.

(Si allegano alla presente Relazione di CTU i due sopracitati Atti).

f)

Niente da segnalare.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

g)

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono per entrambi i due beni:

1) ISCRIZIONE del 2/4/2012 - Registro Particolare 1439 Registro Generale 17511

Pubblico ufficiale *** Repertorio 4247/2563 del 30/3/2012

Ipoteca volontaria derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2) TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 43193 Registro Generale 57970

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9362 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

h)

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è uguale alla planimetria catastale che si allega alla presente Relazione di CTU.

Si specifica che l'appartamento è stato diviso in due parti apponendo alla buona un pannello nel corridoio, per come riportato graficamente nell'allegata planimetria catastale corretta dallo scrivente CTU.

Nella prima porzione abitano la Sig.ra *** con la figlia, nella seconda porzione abita il Sig. ***.

Questa divisione che non è stata ufficializzata nè all'UTC di Adrano nè all'Ufficio del Catasto è stata fatta alla buona tra di loro in famiglia visto che c'è in corso la causa di separazione.

A meno di questo pannello posizionato nel corridoio lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria catastale.

Lo stato dei luoghi del box-auto corrisponde alla planimetria catastale a meno di un pilastro che non è stato riportato graficamente nella planimetria catastale.

i)

Il Certificato di Destinazione Urbanistica non è stato richiesto all'UTC di Adrano

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

in quanto, proprio grazie ad un accertamento all'UTC di Adrano, si è accertato che il fabbricato è stato costruito giusto rilascio di regolare Concessione Edilizia n° 16 del *** e della Concessione Edilizia n° 136 del ***; inoltre sono state autorizzate due varianti n° 99 dell'*** e n° 101 dell'***.

Si specifica che per il fabbricato è stato rilasciato anche il Certificato di Agibilità n° 5 del ***.

La planimetria dell'appartamento è conforme al progetto autorizzato.

j)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i).

k)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i). Gli immobili non sono abusivi.

l)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i). Gli immobili non sono abusivi.

m)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i). Gli immobili non sono abusivi.

n)

L'appartamento ed il box-auto sono ubicati in un grande fabbricato ma non c'è un amministratore. La Sig.ra *** riferiva che non ci sono spese fisse e che si autogestiscono.

o)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera n).

p)

Gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto di proprietà sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

q)

L'immobile non ricade in un contesto condominiale, per come scritto sopra.

r)

L'appartamento è abitato dai "Debitori Esecutati" con la figlia ed è la loro abitazione principale; sono presenti i servizi (cucina e bagno), lavatrice, stanze da letto con armadi e vestiti. Inoltre dal Certificato di residenza tutta la famiglia è residente nell'appartamento pignorato.

s)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 670/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento e di un box-auto ubicati in un fabbricato in Via Vittorio Emanuele, *** - Adrano censiti rispettivamente al NCEU:

- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq / totale escluso aree scoperte 117 mq, Rendita € 469,98,**
- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale totale 23 mq / totale escluso aree scoperte -, Rendita € 54,64,**

L'appartamento è al primo piano del fabbricato e confina a Nord con la Via Vittorio Emanuele a Sud, Est ed Ovest con altre ditte del fabbricato; il box-auto è ubicato nel piano seminterrato.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi sia dell'appartamento che del box-auto è uguale alla planimetria catastale che si allega alla presente Relazione di CTU, a meno del fatto che, come meglio descritto appresso, l'appartamento attualmente è stato diviso in due parti apponendo alla buona e senza autorizzazione all'UTC ed all'Ufficio del Catasto un pannello nel corridoio (si veda la planimetria catastale da me corretta ed allegata alla presente Relazione di CTU).

L'appartamento è al primo piano di un fabbricato con cinque elevazioni fuori strada ed

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

un piano seminterrato dove sono ubicati i box-auto. Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in c.a. pareti perimetrali a cassetta e tramezzi interni in laterizio.

L'anno di inizio della costruzione è il 1994.

L'appartamento è costituito da una cucina con superficie calpestabile di circa 17,60 mq, il bagno principale con vasca con una superficie calpestabile di circa 10,20 mq, due stanze da letto matrimoniali con una superficie calpestabile ciascuno di circa 14,96 mq, una stanza con una superficie calpestabile di circa 14,96 mq, il secondo bagno con una superficie calpestabile di circa 7,2 mq, un piccolo ripostiglio con superficie calpestabile di circa 2 mq, disimpegnati da un corridoio ed un ingresso con superficie calpestabile di circa 17,64 mq, per una superficie coperta lorda complessiva di circa 116 mq.

E' inoltre presente nel prospetto Nord aggettante della Via Vittorio Emanuele un balcone con una superficie di circa 11 mq; inoltre l'appartamento, all'ingresso, è dotato di un piccolo corridoio esterno con superficie di circa 14 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. E' presente l'impianto di riscaldamento con caldaia autonoma ed in ogni stanza è presente un condizionatore. 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.

Il fabbricato è ubicato in prossimità dell'ingresso Nord del paese di Adrano; l'appartamento, così come il fabbricato, versa in buono stato di conservazione.

La zona è caratterizzata dalla scarsa presenza di esercizi commerciali.

t)

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 dei due beni 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° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

- Superficie coperta lorda = circa 116 mq
- Balcone su Via Vittorio Emanuele circa 11 mq x 35% = circa 3,85 mq
- Corridoio esterno circa 14 mq x 35% = circa 4,90 mq

Totale circa 124,75 mq che ai fini della stima si arrotondano a 125 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 Adrano, 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 i beni in oggetto, per le loro **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte (compreso l'adeguamento dell'impianto elettrico), si possano stimare:

a) l'appartamento € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00) ovvero € 600,00/mq di superficie commerciale,

b) box-auto € 11.040,00 che si arrotondano a € 11.000,00 (Euro Undicimila/00) ovvero € 478,26 /mq.

u)

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 sia dell'appartamento che del box-auto, ovvero:

€ 75.000,00 - 15 % = € 63.750,00

€ 11.000,00 - 15% = € 9.350,00

v)

Il compendio pignorato è un appartamento ed un box-auto; si ritiene che i due beni non sia vendibili separatamente in quanto il box-auto è funzionale all'appartamento.

w)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 17 fotografie**.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa c/ ***

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

x)

La presente lettera non riguarda la Procedura in quanto i beni pignorati sono proprietà al 100% indivisa tra i due coniugi entrambi "Debitori Esecutati".

Per quanto riguarda la comoda divisibilità dell'appartamento relaziono quanto segue: i due coniugi hanno già alla buona diviso l'appartamento apponendo un pannello nel corridoio ma senza presentare la pratica di frazionamento nè all' UTC di Adrano nè all'Ufficio del Catasto.

Ai fini della divisibilità, la prima parte dove vive la moglie con la figlia visto che è dotata di bagno, cucina ed una stanza da letto resta come si trova; nella seconda parte dove vive il marito, l'attuale stanza da letto si trasforma in cucina visto che è attigua al bagno e nella seconda stanza (quella attualmente vuota) si mette la stanza da letto, prevedendo l'ingresso dalla cucina.

Per apporre una nuova porta di ingresso nella cucina, per gli allacci della costruenda cucina, per adeguare i due impianti elettrici, si stima un costo complessivo di circa € 5.000,00. Alle spese vive si deve aggiungere la somma per la presentazione della pratica SCIA all'UTC per il frazionamento e per la presentazione della pratica DOCFA all'Ufficio del Catasto per regolarizzare le due nuove planimetrie per un costo stimato complessivo tra diritti di segreteria ed oneri professionali di circa € 2.500,00.

y)

La presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto i due beni pignorati sono proprietà al 100% dei due coniugi in maniera indivisa.

Scheda riepilogativa

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 670/2023 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento e di un box-auto ubicati in un fabbricato in Via Vittorio Emanuele, *** - Adrano censiti rispettivamente al NCEU:

- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq / totale escluso aree scoperte 117 mq, Rendita € 469,98,**
- **Foglio 59, Part. ***, Sub ***, Zona Cens. -, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale totale 23 mq / totale escluso aree scoperte -, Rendita € 54,64,**

Il fabbricato è stato costruito giusto rilascio di regolare Concessione Edilizia n° 16 del *** e della Concessione Edilizia n° 136 del ***; inoltre sono state autorizzate due varianti n° 99 dell'*** e n° 101 dell'***.

Si specifica che per il fabbricato è stato rilasciato anche il Certificato di Agibilità n° 5 del ***.

La planimetria dell'appartamento è conforme al progetto autorizzato.

si possano stimare:

- a) l'appartamento € 75.000,00 (Euro Settantacinquemila/00) ovvero € 600,00/mq di superficie commerciale,
- b) box-auto € 11.040,00 che si arrotondano a € 11.000,00 (Euro Undicimila/00) ovvero € 478,26 /mq.

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 670/2023 RGEs - Knicks spa 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:

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Due Visure catastali
- Due Planimetrie catastali
- Planimetria catastale corretta dallo scrivente CTU
- Due Ispezioni ipotecarie
- Due Atti di compravendita
- Generalità dei “Debitori Esecutati”
- Specifica dell’indennità del CTU

Si resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Catania, 17 Ottobre 2025

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