

Studio Tecnico
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vittorio Veneto 134 - 95127 Catania
Tel.: 095-371150 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 Venera Fazio

VERSIONE PRIVACY

**Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agricola Popolare di Ragusa s.c.
per azioni c/*****

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale dell'immobile
- Planimetria catastale dell'immobile
- 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. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Venera Fazio

VERSIONE IN CHIARO

Relazione Tecnica Illustrativa

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agricola Popolare di Ragusa sc
per azioni 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° 150/C, con Ordinanza del 14 Ottobre 2019 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Venera Fazio** 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 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

- 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

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[^] 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 di 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

- 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 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 **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.
- 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

- 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 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

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 il 4 Novembre 2019, previo avviso alle parti, 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° 967/2017 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato in Via Generale Alessandro La Marmora, *** piano 1 - int. 6 – Catania, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 28, Part. 860, Sub *** , Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq – totale escluso aree scoperte 59 mq, Rendita € 139,19.**

L'appartamento confina a Sud con altra ditta condominiale, a Nord in parte con vano scala ed in parte con altra ditta condominiale, ad Est con la Via La Marmora ad Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

b)

A seguito dell'accertamento esperito nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che **i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.**

c)

L'immobile è piena proprietà al 100% della Sig. ***, il quale non risulta essere coniugato.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 8 Febbraio 2020 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 sono presenti le seguenti formalità :

1. ISCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 12948 Registro Generale 52521

Pubblico ufficiale *** Repertorio 20324/6795 del 28/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO


Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 25690 Registro Generale 33324

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8461/2017 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

L'immobile è pervenuto al Sig. *** giusto Atto di Compravendita del 28/09/2009 rep. n° 20323/6794 rogato dal Notaio *** trascritto il 30/09/2009 ai nn° 52520/33230 da potere di Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo spa sede Catania P.IVA 00551280878. All'Istituto per l'Edilizia Popolare di San Berillo spa il terreno su cui sorge il fabbricato del quale fa parte l'appartamento in oggetto, era pervenuto giusto Atto di Compravendita del 24/12/1952 rogato dal Notaio *** trascritto il 20/02/1953 ai nn° 3619/4012, da potere 

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

e)

Niente da segnalare.

f)

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

1. ISCRIZIONE del 30/09/2009 - Registro Particolare 12948 Registro Generale 52521

Pubblico ufficiale *** Repertorio 20324/6795 del 28/09/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

2. TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 25690 Registro Generale 33324

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8461/2017 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

g)

Durante il sopralluogo si è accertato che la planimetria catastale non è esattamente uguale allo stato dei luoghi.

In particolare la porta che permetteva la creazione di un piccolo ripostiglio in prossimità dell'ingresso è stata eliminata per creare un unico ambiente con l'ingresso ed in seno alla sala da pranzo, tramite la costruzione di un tramezzo, è stato realizzato un angolo cottura.

Queste piccole differenze fanno aumentare seppur di poco la consistenza catastale dell'immobile e quindi anche la rendita.

In data 11 Novembre 2019 è stata presentata una istanza per chiedere se era necessario aggiornare tramite DOCFA la planimetria catastale ma l'Ill.mo Giudice verbalmente diceva che non era indispensabile.

h)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché è *improprio* richiederlo per un fabbricato già esistente.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

i)

E' stato accertato che il fabbricato cui fa parte l'appartamento fu costruito con Licenza Edilizia del 21/05/1954 e per esso in data 06/06/1957 è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità.

j)

L'accertamento contemplato dalla lettera j) non rientra nella presente Procedura **perché l'immobile non è abusivo.**

k)

L'accertamento contemplato dalla lettera k) non rientra nella presente Procedura **perché l'immobile non è abusivo.**

l)

Il fabbricato è stato eseguito giusto rilascio di regolare Licenza Edilizia, per regolarizzare urbanisticamente l'appartamento si dovrebbe presentare una CILA con un costo tra sanzione ed oblazione di € 1.160,00 più le spese del professionista quindi per un totale stimato di € 2.000,00.

m)

Non è presente un'Amministrazione Condominiale.

n)

Non è presente un'Amministrazione Condominiale.

o)

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

p)

Non è presente un'Amministrazione Condominiale. Non si ha contezza di altri eventuali procedimenti giudiziari pendenti sul bene.

q)

L'appartamento è abitato dal Sig. ***.

r)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 967/2017 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di proprietà di un appartamento ubicato in Via Generale Alessandro La Marmora, ***piano 1 - int. 6 – Catania, censito nel N.C.E.U.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

con i seguenti dati:

- **Foglio 28, Part. 860, Sub ***, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale totale 61 mq – totale escluso aree scoperte 59 mq, Rendita € 139,19.**

L'appartamento confina a Sud con altra ditta condominiale, a Nord in parte con vano scala ed in parte con altra ditta condominiale, ad Est con la Via La Marmora ad Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

La palazzina è stata realizzata con struttura portante in c.a. , muri perimetrali a cassetta e copertura a falde.

L'appartamento è composto da un ingresso, una sala da pranzo, un angolo cottura, una stanza da letto matrimoniale, un bagno ed un disimpegno. Nel prospetto Est è presente un camminamento comune anche all'unità immobiliare confinante a Sud, nel prospetto Ovest è presente un balcone chiuso da una veranda.

L'ingresso è ampio circa 5 mq, la sala da pranzo circa 15,50, l'angolo cottura circa 4,50 mq, la stanza da letto matrimoniale circa 16,40, il bagno circa 3,20 ed il disimpegno circa 3,00 mq; la veranda circa 4,80 mq.

L'appartamento è pavimentato con marmette con scaglie di marmo con le pareti intonacate e tinteggiate, la veranda in alluminio anodizzato è pavimentata con mattonelle tipo gres. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno.

Nel soffitto della sala da pranzo è presente una lesione dovuta verosimilmente ad un evento tettonico, complessivamente l'appartamento non versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione. La facciata Est del fabbricato in più parti mostra segni di infiltrazioni, scrostature e distacchi di intonaco.

L'appartamento gode di una esposizione ad Est ed Ovest.

Tutto l'appartamento ha una superficie coperta lorda complessiva (veranda inclusa) di circa 63 mq.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici che tra l'altro sono pure fuori traccia non sono conformi alla vigente normativa (Legge

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

37/2008), per il loro adeguamento si stima un costo complessivo di € 500,00.

L'immobile è ubicato in una zona periferia Ovest del Comune di Catania; caratterizzata dall'assenza di rilevante traffico automobilistico, di esercizi commerciali ed inserito in un contesto sociale non dei migliori.

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 :

- Superficie coperta lorda = circa **58,20 mq**
- Veranda 4,80 mq x 90% = circa **4,32 mq**

Totale 58,20 mq + 4,32 mq = 62,52 mq che ai fini della stima si arrotondano a 62 mq.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile pignorato** 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, in base alla propria esperienza, che l'appartamento in oggetto, per le **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, considerato che si dovrebbe aggiornare la planimetria catastale e la pratica comunale, si possa stimare **€ 50.000,00 (Euro Cinquantamila/00)**.

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 20 % il valore stimato, ovvero € 50.000,00 - 20% = € 40.000,00.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

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 diritto o del bene) si ritiene di ridurre del 20 % il valore stimato, ovvero € 50.000,00 - 20 % = € 40.000,00.

u)

Il bene pignorato è un lotto unico quindi vendibile solo in un'unica soluzione.

v)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 10 fotografie**, la planimetria e la visura catastale, l'ispezioni ipotecaria.

w)

L'accertamento contemplato dalla lettera w) non rientra nella presente Procedura **perché il "Debitore Esecutato" è proprietario del bene al 100%.**

x)

L'accertamento contemplato dalla lettera x) non rientra nella presente Procedura **perché non sono presenti beni pignorati in quota.**

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale dell'immobile
- Planimetria catastale dell'immobile
- Ispezione ipotecaria
- Generalità del "Debitore Esecutato"
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 8 Febbraio 2020

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGEs 967/2017 Banca Agric. P. di Ragusa sc per azioni c/

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel.: 095-371150