

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 IN CHIARO

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 740/2021
Banca Mediolanum s.p.a. c/ ***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Schizzo planimetrico redatto 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° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum 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 Maria Angela Chisari

VERSIONE IN CHIARO

Relazione Tecnica Illustrativa

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 740/2021

Banca Mediolanum s.p.a. 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 29 Settembre 2023 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Maria Angela Chisari** nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, **che gli sottopone i seguenti quesiti:**

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa 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° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa 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 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 derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

m. 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° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

n. 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;

o. 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**;

p. 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**).

q . 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 . per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

r . 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

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);

s. 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;

t. 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;

u. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

v. 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;

z. 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.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

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 12 Ottobre 2023, come si evince dal verbale di sopralluogo, si è recato nell’immobile oggetto della Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L’atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 740/2021 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un immobile distribuito su 3 livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) non ascensorato in Via Zitelli, *** - Catania, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 69, Part. ***, Sub 3, Zona Cens. -, Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 151 mq / totale escluso aree scoperte 139 mq, Rendita € 238,60.**

L’immobile confina a Nord con Via Zitelli a Sud Est ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale perchè il piano terra ed il secondo piano sono stati modificati. Alla presente Relazione si allega lo schizzo planimetrico che rappresenta l’attuale stato dei luoghi.

b)

A seguito dei controlli effettuati si è evinto che i dati catastali riportati nell’atto

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti.

c)

L'immobile è piena proprietà al 100% del Debitore Esecutato che è nubile.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 12/11/2023 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:

ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 49579

Pubblico ufficiale *** Repertorio 46344/26704 del 11/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 1684 Registro Generale 2158

Pubblico ufficiale *** Repertorio 8974 del 16/12/2021

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 11/10/2013 rogato dal Notaio *** Notaio in Catania trascritto il 15/10/2013 rep. 49578/39903 da potere del Sig. ***.

Al Sig. *** in forza di atto di divisione ricevuto dal Notaio *** in data 16 Giugno 2005 al n° di repertorio 58938/23856 trascritto a Catania il 28 Giugno 2005 ai numeri 44043/24105.

Ai Sigg.ri *** per la quota indivisa di 1/4 ciascuno, per averlo ricevuto dai genitori ***.

Ai Sigg.ri *** per averlo acquistato dal Sig. *** giusto Atto di compravendita rogato dal Notaio *** il 13/7/1977 trascritto a Catania il 22/7/1977 ai numeri 19089/22702.

e)

Niente da segnalare.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

f)

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

ISCRIZIONE del *** - Registro Particolare 4009 Registro Generale 49579

Pubblico ufficiale *** Repertorio 46344/26704 del 11/10/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 1684 Registro Generale 2158

Pubblico ufficiale *** Repertorio 8974 del 16/12/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

g)

Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale perchè il piano terra ed il secondo piano sono stati modificati. Alla presente Relazione si allega lo schizzo planimetrico che rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

h)

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

i)

A seguito degli accertamenti esperiti si è accertato che il piano terra, primo e secondo piano sono stati costruiti prima del 1 Settembre 1967 e che successivamente senza comunicazione/autorizzazione sono stati eseguiti i lavori di modifica.

j)

Confrontando la planimetria catastale e lo schizzo planimetrico allegato alla presente Relazione e redatto dallo scrivente CTU si evincono le differenze. Per seguire le modifiche al piano terra bisognava presentare al Comune una pratica CILA, così come per eseguire tutte le altre modifiche. Per ripristinare la regolarità dell'immobile, si deve presentare una pratica CILA al Comune che preveda non solo la regolarizzazione del piano terra ma anche quella del secondo piano, demolendo la

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

porzione edifica senza autorizzazione e ripristinando la volumetria originale.

Per presentare la CILA si deve pagare l'ammenda di € 1.000,00 ed € 50,00/mq x 14,81 mq = € 740,50 per la tettoia al piano terra ed € 50,00/mq x 25,66 mq = € 1283,00 per la tettoia al secondo piano; si stimano € 10.000,00 per demolire e ripristinare la volumetria al secondo piano, più € 2.500,00 per oneri professionali.

Si evidenzia che attualmente l'immobile non potrebbe avere il certificato di abitabilità, perchè il vano terrano attualmente adibito a stanza da letto matrimoniale non ha illuminazione ed aerazione diretta, così come la cucina e l'attiguo bagno. Quindi per ottenere l'Abitabilità si dovrebbe eliminare la veranda al piano terra cui si accede dalla cucina per garantire il rapporto aero-illuminante alla cucina ed al bagno ed indicare come ripostiglio il vano terrano attualmente adibito a stanza da letto matrimoniale.

k)

La presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto per il bene pignorato non sono state presentate domande di condono.

l)

Leggere quanto scritto alla lettera j)

m)

L'immobile non è in un contesto condominiale.

n)

L'immobile non è in un contesto condominiale.

o)

L'immobile non è in un contesto condominiale.

p)

L' immobile pignorato non è **gravato da censo, livello o uso civico** e non vi è stata affrancazione da tali pesi. Il diritto di proprietà sul bene dei Debitori è di proprietà.

q)

L'immobile non è in un contesto condominiale.

r)

L'immobile è abitato dal "Debitore Esecutato".

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

s)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 740/2021 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un immobile distribuito su 3 livelli (piano terra, piano primo e piano secondo) non ascensorato in Via Zitelli, *** - Catania, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 69, Part. *** , Sub 3, Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale totale 151 mq / totale escluso aree scoperte 139 mq, Rendita € 238,60.**

L'immobile confina a Nord con Via Zitelli a Sud Est ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale perchè il piano terra ed il secondo piano sono stati modificati. Alla presente Relazione si allega lo schizzo planimetrico che rappresenta l'attuale stato dei luoghi.

L'immobile con complessive tre elevazioni fuori terra non ascensorato è stato costruito con struttura portante a telaio in c.a. , muri perimetrali a cassetta, tramezzi interni in laterizio e copertura a lastrico solare e falde e tegole.

Al piano terra è presente il primo corridoio con superficie calpestabile di circa 9,45 mq, una stanza da letto singola di circa 18,60 mq, il secondo corridoio di circa 8,05 mq, la stanza da letto matrimoniale di circa 12,45 mq, la cucina di circa 17,46 mq, il bagno di circa 4,19 mq e la veranda di circa 5,31 mq. Dalla veranda si accede ad una corte di circa 28,33 mq all'intero della quale è stata realizzata una tettoia di circa 14,81 mq.

Al primo piano è presente una stanza (che non è stata fotografata perchè il Debitore Esecutato riferisce di aver perso la chiave della porta) di circa 18,60 mq ed un bagno di circa 3,68 mq (misure ricavate dallo schizzo redatto ed allegato alla presente Relazione).

Al secondo piano è presente un vano adibito a stanza da letto matrimoniale con superficie calpestabile di circa 17,43 mq , con bagno di circa 2,21 mq ed un piccolo balcone di circa 6,84 mq.

Dal secondo piano si accede a Nord ad un piccolo balcone di circa 5,17 mq ed ad

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

un'ampia terrazza di circa 47 mq su cui è stata costruita una tettoia precaria di circa 25,66 mq.

L'immobile è finemente rifinito, pavimentato con mattonelle tipo gres, con le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni al piano terra sono in alluminio anodizzato e vetri, quelli interni sono di legno.

L'impianto elettrico non è in regola con la vigente Normativa (L. 37/2008) e per il cui adeguamento si stima un costo di € 2.500,00.

L'immobile ubicato nel quartiere San Cristoforo nella zona Sud della città di Catania complessivamente versa in buono stato di conservazione, con assenza di traffico ed esercizi commerciali di rilievo.

n)

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 piano terra = circa 97,38 mq
- Veranda al piano terra circa 6,11 mq x 90% = circa 5,49 mq
- Corte al piano terra circa 15,74 mq x 30% = circa 4,72 mq
- Tettoia al piano terra circa 18,64 mq x 35% = circa 6,52 mq
- Superficie coperta lorda piano primo = circa 43,20 mq
- Balcone al primo piano circa 2,96 mq x 35% = circa 1,03 mq
- Superficie coperta lorda piano secondo = circa 36,36 mq
- Balcone al secondo piano circa 6,84 x 30% = circa 2,05 mq
- Terrazza al secondo piano circa 21,42 mq x 30% = circa 6,42 mq
- Veranda al secondo piano 27,64 mq x 90 % = circa 24,87 mq

Totale circa 228,04 mq che ai fini della stima si arrotondano a 228 mq.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum spa c/ ***

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

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando operatori del settore immobiliare, 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 bene in oggetto, per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, **considerando quanto scritto alle precedenti lettere**, si possa stimare € **175.000,00** (Euro Centosettantacinquemila/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 15 % il valore stimato, ovvero € **175.000,00 - 15 % = € 148.750,00.**

o)

L'accertamento contemplato dalla presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto il bene pignorato è unico.

p)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 11 fotografie**, la planimetria catastale, la visura catastale e l'ispezione ipotecaria.

q)

La presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto il bene pignorato è unico.

r)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera q).

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 740/2021 RGEs Banca Mediolanum 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
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Schizzo planimetrico redatto dallo scrivente CTU
- Ispezione ipotecaria
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 12 Novembre 2023

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