

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 483/2022- [REDACTED]

### Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

### Allegati

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- 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° 483/2022 RGE [REDACTED]  
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 483/2022 [REDACTED]

**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 - [REDACTED]  
Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]  
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° 483/2022 RGEs

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. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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. 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.

k. 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).**

l. 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs

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



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;

m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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;

n. 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;

o. 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;

p. 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;

q. 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



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 ed il 16 Maggio 2024, come si evince dai verbali 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° 483/2022 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un monolocale e di un posto auto ubicati al piano terra della palazzina P del complesso Blu Garden in Via Simone Neri, 37 - Mascali (CT) ex Via Carrata, 7/A, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 44, Part. 451, Sub 32, Zona Cens. -, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 38 mq / totale escluso aree scoperte 34 mq, Rendita € 309,87,**
- posto auto non catastato.

Il monolocale confina a Nord con area condominiale a cielo aperto, a Sud, Est ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGE

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



del monolocale è uguale alla planimetria catastale; il posto auto posizionato accanto al monolocale non è catastato.

Il bene non è nè una villetta nè tanto meno una villa per come indicato nella visura catastale che riporta la categoria A/7 ( ville e villini ) ma per l'appunto un monolocale.

b)

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

c)

L'immobile è piena proprietà al 100% dei Debitori Esecutati che sono due coniugi in regime di separazione dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 24/05/2024 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 29/06/2010 - Registro Particolare 9501 Registro Generale 38086

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 45746/26860 del 28/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 08/08/2022 - Registro Particolare 27772 Registro Generale 36593

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 7278 del 27/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

\*\*\*

L'**immobile** è pervenuto ai Debitori Esecutati giusto Atto di Compravendita del 28/06/2010 rep. 45745/26859 rogato dal Notaio Marco Cannizzo Notaio in Catania trascritto il 29/06/2010 rep. 38085/22703 da potere della Sig.ra [REDACTED]

Alla Sig.ra [REDACTED] era pervenuto in forza di Atto di Compravendita rogato dal Notaio Francesco Giamporcaro in data 11 Febbraio 2002 rep. 41734/10936 trascritto a

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]

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



Catania il 13 Marzo 2002 ai numeri 9525/7268.

e)

Niente da segnalare.

f)

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

ISCRIZIONE del 29/06/2010 - Registro Particolare 9501 Registro Generale 38086

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 45746/26860 del 28/06/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 08/08/2022 - Registro Particolare 27772 Registro Generale 36593

Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO CATANIA - UNEP Repertorio 7278 del 27/07/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g)

Lo stato dei luoghi del monolocale è uguale alla planimetria catastale; il posto auto non è catastato.

h)

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

i)

A seguito degli accertamenti esperiti nell'UTC di Mascali si è accertato che il complesso Blu Garden fu costruito dall'impresa Sces srl giusto rilascio di regolare Concessione edilizia n° 4203 dell'11 Febbraio 1991 e che successivamente per alcune difformità è stata presentata una istanza di Concessione edilizia in Sanatoria n° 19479 del 17 Novembre 1994. Il tecnico dell'UTC ha riferito che l'istanza di sanatoria è ancora in itinere e che per esitare positivamente la pratica si deve:

1. volturare la pratica che è ancora intestata al costruttore
2. valutare eventuali conguagli che si stimano in € 500,00

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs

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



3. produrre a firma di tecnico abilitato una perizia giurata in sostituzione dell'istanza di concessione edilizia in sanatoria
4. precisava che il Nulla Osta della Soprintendenza e del Genio Civile sono stati acquisiti e che l'autorizzazione allo scarico è in corso di validità

Per la definizione della istanza di Sanatoria si stima un costo per oneri professionali di € 1.000,00 + Cassa ed Iva come per legge + € 500,00 per conguagli.

Dopo che viene rilasciata la CE in sanatoria un tecnico abilitato deve presentare la SCA ( Segnalazione Certificata di Abitabilità ).

La pratica SCA ai sensi dell'art. 24 comma 5 del DPR 380/01, prevede alcuni allegati che si riportano testualmente:

*5. La segnalazione certificata di cui ai commi da 1 a 4 è corredata dalla seguente documentazione:*

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1;*
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;*
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;*
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;*
- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;*
- e-bis) attestazione di 'edificio predisposto alla banda ultra larga', rilasciata da un tecnico abilitato per gli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, e secondo quanto previsto dalle Guide CEI 306-2, CEI 306-22 e 64-100/1, 2 e 3. (lettera aggiunta dall'art. 5, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 207 del 2021)*

Per la redazione e presentazione della pratica SCA si stima un costo per oneri professionali di € 1.000,00 + Cassa ed IVA come per legge e € 2.000,00 per la redazioni degli allegati e € 200,00 come Diritti di segreteria.

Per concludere l'iter si deve redigere l'attestato APE per un costo di oneri professionali

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



di € 120,00 + Cassa ed IVA come per legge.

Infine si deve catastare il posto auto presentando una pratica DOCFA all'Ufficio del Catasto per un costo di oneri professionali stimato di € 450,00 + Cassa ed IVA + € 50,00 marca da bollo prevista dall'Ufficio del Catasto.

**In conclusione per regolarizzare il bene pignorato sia all'UTC che all'Ufficio del Catasto si stima un costo di € 1500,00 + € 3200,00 + € 120,00 + € 500,00 = € 5.320,00 + Cassa ed IVA.**

j)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera i)

k)

L'immobile è vuoto tranne una rete con materasso matrimoniale ed è disabitato.

l)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 483/2022 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un monolocale e di un posto auto ubicati al piano terra della palazzina P del complesso Blu Garden in Via Simone Neri, 37 - Mascali (CT) ex Via Carrata, 7/A, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 44, Part. 451, Sub 32, Zona Cens. -, Categoria A/7, Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 38 mq / totale escluso aree scoperte 34 mq, Rendita € 309,87,**
- posto auto non catastato.

Il monolocale confina a Nord con area condominiale a cielo aperto, a Sud, Est ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti. Lo stato dei luoghi del monolocale è uguale alla planimetria catastale; il posto auto posizionato accanto al monolocale non è catastato.

Il bene non è nè una villetta nè tanto meno una villa per come indicato nella visura catastale che riporta la categoria A/7 (~~ville e villini~~) ma per l'appunto un monolocale.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGE

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



L'appartamento è al piano terra di un fabbricato a due elevazioni di maggiore estensione costruito con struttura portante a telaio in c.a. , muri perimetrali a cassetta, tramezzi interni in laterizio e copertura a falde e tegole.

L'appartamento è un monocale con un bagno ed antibagno con superficie calpestabile totale di circa 25,96 mq, per una superficie coperta totale di circa 29,96 mq. Il bene è dotato di un'area esterna di circa 29,56 mq dei quali circa metà pavimentati e la restante destinata ad aiuola.

L'immobile è pavimentato con parquet, con le pareti intonacate e tinteggiate, tranne la parte Est che è rivestita con pietre. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetri, quelli interni sono di legno. Nel soffitto in prossimità dell'ingresso è presente una macchia di umidità dovuta ad infiltrazioni di acqua proveniente dal bagno dell'appartamento soprastante ubicato al primo piano.

L'impianto elettrico non è conforme alla vigente Normativa ( L. 37/2008 ) e per il suo adeguamento si stima un costo di € 1.500,00.

Il complesso Blu Garden è ubicato nella periferia Sud del paese di Mascali lungo la strada che porta a Fondachello; il bene versa in buono stato di conservazione, con assenza di traffico, ampia possibilità di parcheggio ed assenza di esercizi commerciali.

m)

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 28,96 mq
- Corte circa 29,56 mq x 10% = circa 2,95 mq

**Totale circa 31,91 mq che ai fini della stima si arrotondano a 32 mq.**

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato** del bene ha effettuato

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



una ricerca di mercato, consultando operatori del settore immobiliare di Mascali, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare ). Sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito dell'indagine, lo scrivente ritiene, anche in base alla propria esperienza, che il bene in oggetto ( monolocale + posto auto ), per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si possa stimare complessivamente **€ 30.000**.

**A questa cifra si deve sottrarre il costo di € 5.320,00 per regolarizzare l'immobile all'UTC ed al Catasto ed € 1.500,00 per mettere a norma l'impianto elettrico per un valore finale di stima di € 23.180,00 ( Euro Ventitremilacentoottanta/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 € 23.180,00 - 15 % = € 19.703,00.**

**o)**

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 7 fotografie**, la planimetria catastale, la visura catastale e l'ispezione ipotecaria.

**p)**

La presente lettera non riguarda la presente Procedura in quanto il bene pignorato è proprietà indivisa dei due coniugi ma sono entrambi pignorati.

**q)**

Si legga quanto scritto alla precedente lettera q).

**ω ω ω**



### 3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbali di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Ispezione ipotecaria
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- Specifica dell'indennità del CTU

Si resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, 27 Maggio 2024

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 483/2022 RGEs [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



