

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

**RICHIAMO DEL 12 FEBBRAIO 2024 IN CALCE ALLA  
RELAZIONE DEL 21 APRILE 2023**

**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 409/2021 Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]

**Indice**

Relazione Tecnica Illustrativa

**Allegati**

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visura catastale dell'appartamento
- Planimetria catastale dell'appartamento
- Ispezioni ipotecarie dell'appartamento
- 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° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [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 409/2021 Elrond NPL 2017 srl c/ [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 dell'8 Novembre 2022 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° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [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° 409/2021 R.G.L. Elron NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
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<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.

l. In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

- o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di **eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo , a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 4097/2021 RGE5 Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in materia distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e li oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonchè per le eventuali spese condominiali insolute ( ex art. 568 cpc nuova formulazione );

t. **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. 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;

z. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

w. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

α α α

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato l' 15 Aprile 2023, come si evince dal verbale di sopralluogo, si è recato nell'immobile oggetto della presente Procedura per svolgere le operazioni peritali.

\*\*\*

## 2) Risposte ai quesiti

a)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2021 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato non ascensorato in Via Pietro Giuntini, 10 - Catania, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 31, Part. 779, Sub 7, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 67 mq / totale escluso aree scoperte 66 mq, Rendita € 244,03.**

L'appartamento confina a Sud con la Via Giuntini ad Est ed Ovest con altra ditta a Nord con area condominiale.

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/;  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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% del Debitore Esecutato, che risulta essere in fase di divorzio con il suo ex marito.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 21/04/2023 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 19/07/2012 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 36473

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 51192/30892 del 18/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 32136 Registro Generale 42589

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5023 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Il bene è pervenuto al Debitore Esecutato giusto Atto di Compravendita.

Detto immobile è pervenuto alla signora [REDACTED] nata a Catania il [REDACTED]

settembre [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], per la quota dell'intero in piena

proprietà, giusta atto di compravendita del 18.07.2012 in notar Cannizzo Marco di

Catania rep. n. 51191/30891, trascritto il 19.07.2012 ai nn. 36472/29659, da potere del

signor [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED], al quale detto immobile era pervenuto per la quota

dell'intero in piena proprietà bene personale, in forza di decreto di trasferimento

immobili emesso il 10.10.2009 dal Tribunale di Catania rep. n. 2453, trascritto il

05.01.2010 ai nn. 405/344, da potere dei signori [REDACTED]

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs, Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



febbraio [redacted] codice fiscale [redacted]  
 Catania il [redacted] codice fiscale [redacted], che possedevano detto  
 immobile per averlo acquistato da potere della signora [redacted]  
 nata a Catania il [redacted] - codice fiscale [redacted] con atto di  
 compravendita del 10.04.1992 in notar Licciardello Giorgio di Catania rep. n. 43090,  
 trascritto il 24.04.1992 ai nn. 18384/13577.

e)

Niente da segnalare.

f)

Per il bene le formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di  
 trasferimento sono:

ISCRIZIONE del 19/07/2012 - Registro Particolare 3168 Registro Generale 36473

Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 51192/30892 del 18/07/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE del 24/09/2021 - Registro Particolare 32136 Registro Generale 42589

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5023 del 30/06/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

g)

A seguito del sopralluogo si è accertato che lo stato dei luoghi  
 dell'appartamento corrisponde a quello della planimetria catastale a meno di qualche  
 piccola difformità.

h)

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

i)

Per come si evince dalla planimetria catastale il fabbricato è stato realizzato  
 ante 1942, quindi non necessitava dell'approvazione di un progetto e

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. 409/2021 REGIS - Elrond NPL 2017 srl c/ [redacted]  
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

conseguentemente di un Certificato di Abitabilità. Non sono state riscontrate opere abusive.

i)

Non è un immobile abusivo e non sono state riscontrate opere abusive.

k)

Non è un immobile abusivo e non sono state riscontrate opere abusive.

l)

Non è un immobile abusivo e non sono state riscontrate opere abusive.

m)

Il debitore Esecutato riferiva che un vero e proprio condominio non è stato costituito ma che per le spese ed eventuali lavori si organizzano tra di loro condomini. Riferiva altresì che non si pagano quote condominiali e non ci sono lavori edili in programma o già programmati.

n)

Il debitore Esecutato riferiva che un vero e proprio condominio non è stato costituito ma che per le spese ed eventuali lavori si organizzano tra di loro condomini. Riferiva altresì che non si pagano quote condominiali e non ci sono lavori edili in programma o già programmati.

o)

L'immobile pignorato non è **gravato da censo, livello o uso civico** e non vi è stata affrancazione da tali pesi ed il diritto di proprietà sul bene del debitore Esecutato è di piena proprietà.

p)

Il debitore Esecutato riferiva che un vero e proprio condominio non è stato costituito ma che per le spese ed eventuali lavori si organizzano tra di loro condomini. Riferiva altresì che non si pagano quote condominiali e non ci sono lavori edili in programma o già programmati.

q)

Alla data del sopralluogo l'appartamento era abitato dal debitore Esecutato e

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



dal suo compagno.

r)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 409/2021 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di piena proprietà di un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato non ascensorato in Via Pietro Giuntini, 10 - Catania, censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 31, Part. 779, Sub 7, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 67 mq / totale escluso aree scoperte 66 mq, Rendita € 244,03.**

L'appartamento confina a Sud con la Via Giuntini ad Est ed Ovest con altra ditta a Nord con area condominiale.

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

Il fabbricato non ascensorato è stato costruito agli inizi del 1900 con struttura portante in muratura.

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

Il bagno è piastrellato e con piatto doccia.

L'appartamento ha un stanza con superficie calpestabile di circa 13,56 mq, una camera da letto con superficie calpestabile di circa 20,68 mq, la cucina con superficie calpestabile di circa 6,19 mq, il bagno con superficie calpestabile di circa 3,45 mq ed la saletta d'ingresso con superficie calpestabile di circa 9,2 mq.

La superficie coperta lorda è circa 62,02 mq.

L'appartamento ha un piccolo balcone nel prospetto su Via Giuntini con una superficie di circa 3,18 mq.

L'appartamento è esposto solo a Sud senza panorama.

L'appartamento è molto modesto e le condizioni di conservazione e manutenzione sia dell'appartamento che del fabbricato non sono buone.

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico verosimilmente

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ -  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



non è conforme alla vigente normativa ( Legge 37/2008 ), per il suo adeguamento si stimano € 1.000,00.

Il fabbricato è ubicato nella zona periferica Sud della città di Catania caratterizzata da un pessimo contesto sociale; caratterizzata dalla presente di relativo traffico automobilistico ed assenza di esercizi commerciali.

s)

Stimare un immobile secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è **per la mansarda**:

- Superficie coperta lorda circa **62,02 mq**
- Balcone circa 3,18 mq x 30% = circa **0,95 mq**

**Totale circa 62,02 mq + 0,95 mq = 62,97 mq che ai fini della stima si arrotondano a 63 mq.**

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'appartamento** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI ( Osservatorio del Mercato Immobiliare ). Sulla scorta dei risultati ottenuti a seguito della ricerca, lo scrivente ritiene, anche in base alla propria esperienza, che l'appartamento oggetto, per le sue **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si possa stimare **€ 25.000,00 ( Euro Venticinquemila/00 )**.

t)

**L'appartamento per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto ( La garanzia per l'evizione (art. 1476 c.c.) è funzionale alla tutela del compratore per eventuali "vizi giuridici", non conosciuti al momento della conclusione del contratto, che limitano il godimento del diritto o del bene ) si ritiene di ridurre del 15 % il valore stimato,**

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~  
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



ovvero € 25.000,00 - 15% = € 21.250,00.

u)

Il bene pignorato è unico.

v)

Si veda il rilievo fotografico composto da **nn° 9 fotografie**, le planimetrie catastali, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie. La stanza da letto non è stata fotografata per delicatezza, in quanto il compagno del Debitore Esecutato era a letto affetto da gravissima malattia.

z)

Il Debitore Esecutato è l'unico proprietario del bene.

w)

L'accertamento contemplato da questa lettera non rientra nella presente Procedura perchè il bene è unico.

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGE/Elrond NPL 2017 srl 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 dell'appartamento
- Planimetria catastale dell'appartamento
- Ispezione ipotecaria dell'appartamento
- Generalità del "Debitore Esecutato"
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 21 Aprile 2023

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



L'Avv. Camardi con la sua Relazione chiede, che il CTU chiarisca:

- se l'importo di euro 1.000,00, quantificato per l'adeguamento dell'impianto elettrico deve ritenersi già considerato nel prezzo base d'asta di euro 21.250,00, già decurtato del 15% per l'assenza di garanzia per i vizi, e quantifichi
- gli eventuali costi per la regolarizzazione dell'immobile o per il ripristino dei luoghi, con conseguente rideterminazione del prezzo base d'asta.

In seno alla Relazione di CTU è stato scritto che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno di qualche piccola variazione.

Per sanare queste difformità bisogna presentare una pratica CILA tardiva al Comune di Catania; si stima un costo di € 500,00 + 4% Cassa per onorario professionale, € 160,00 per diritti di segreteria, € 1.000,00 ammenda.

Per l'adeguamento dell'impianto elettrico alla vigente Normativa ex Legge 37/08 si stima un costo di € 1.000,00.

Questi costi per come scritto alla lettera s) "*per le sue caratteristiche intrinseche e estrinseche*" sono già stati considerati nella stima che non deve essere ulteriormente decurtata.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Catania, 1 Febbraio 2024

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

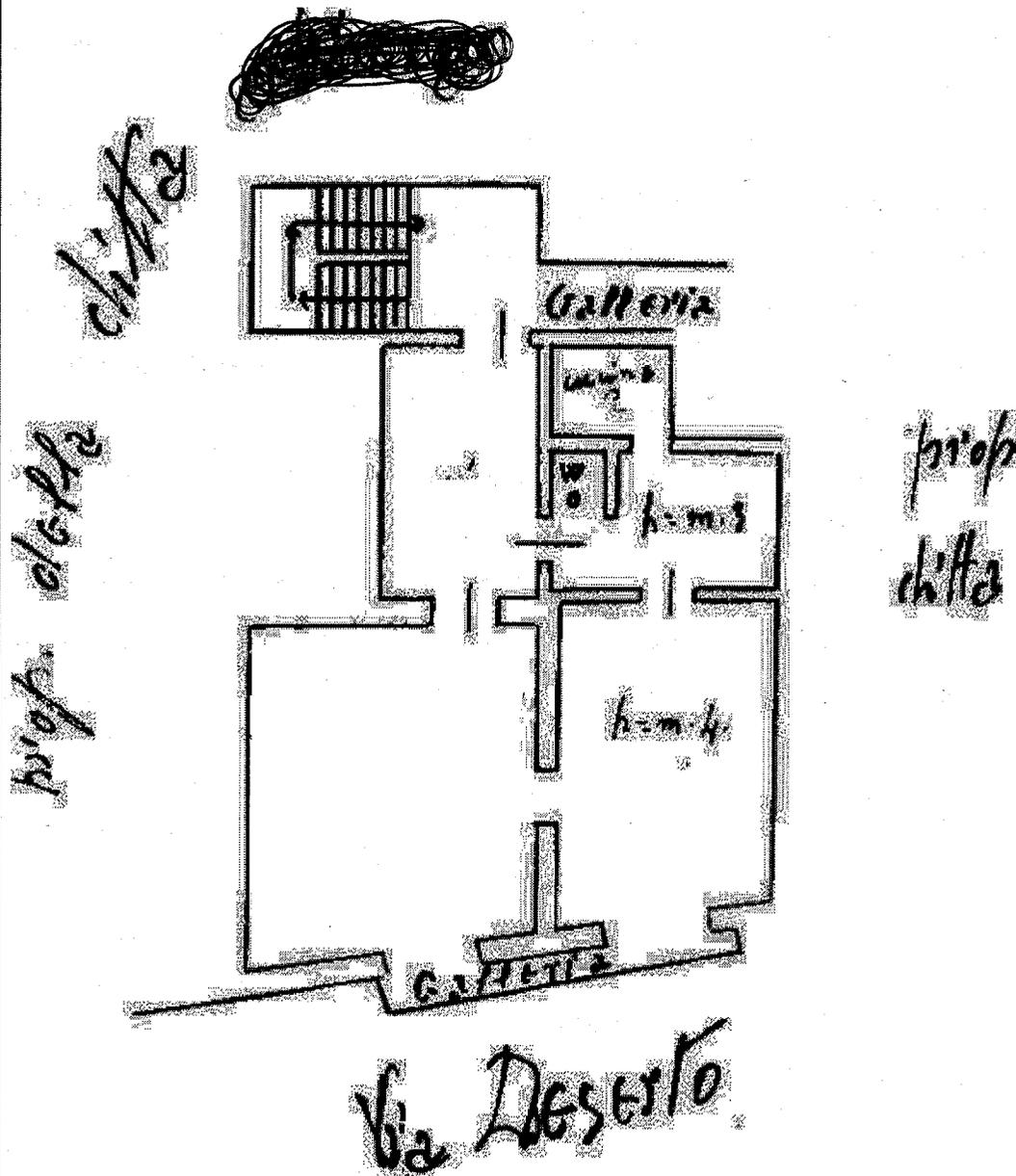
Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 REGES Girond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

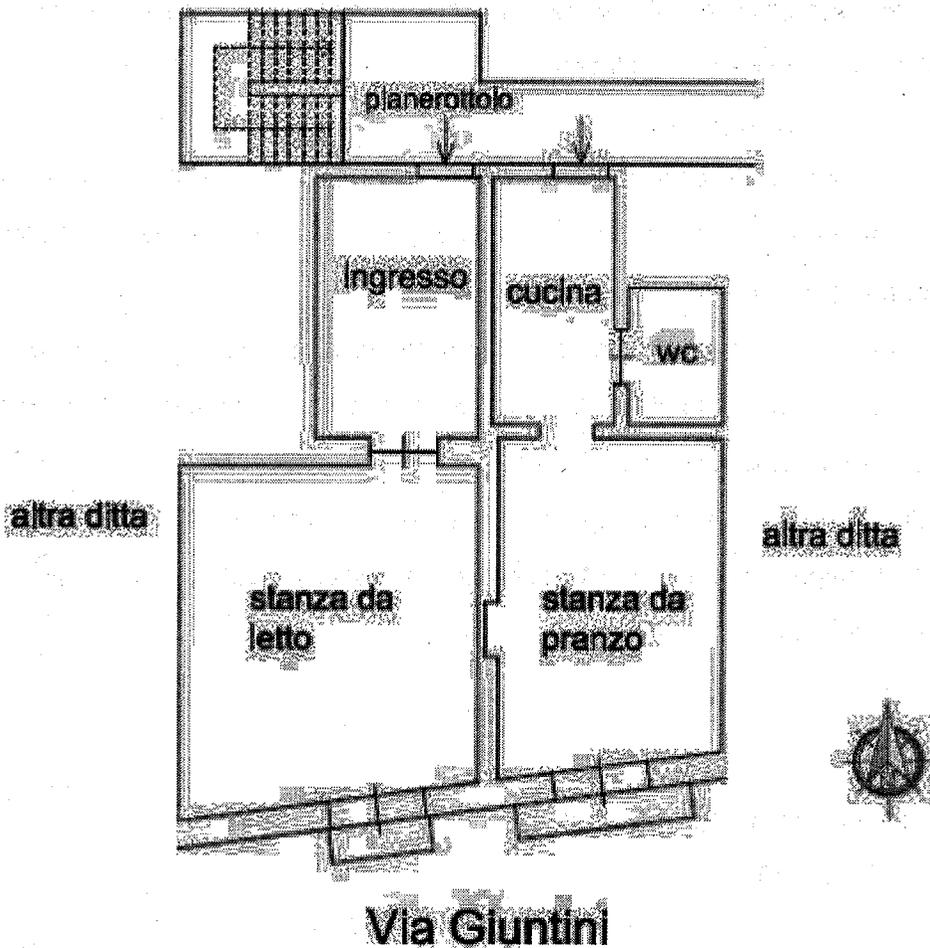


Con richiamo del 12 Febbraio 2024 l'ill.mo Giudice Dott.ssa Maria Angela Chisari chiede: "disporre che lo stesso precisi quali sono le difformità riscontrate nell'immobile tra planimetria catastale e stato dei luoghi".

In riferimento a quanto chiesto dall'ill.mo Giudice sotto si riporta la planimetria catastale ed appresso quella dell'attuale stato dei luoghi redatta dallo scrivente.



Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
 Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



Per come si evince dal confronto, rispetto alla planimetria catastale si elencano le differenze:

1. il bagno è spostato rispetto all'originaria rappresentazione grafica,
2. nella cucina è presente una porta di ingresso che non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale,
3. la porta che nella planimetria catastale mette in collegamento la stanza da letto con la sala da pranzo in realtà non c'è,

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
 Proc. Esec. Imm. n. 409/2021/RGS Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

4. in realtà sono presenti due piccoli balconi ( uno con accesso dalla sala da pranzo ed uno con accesso dalla stanza da letto ), nella planimetria catastale ne è rappresentato uno solo che li ingloba entrambi.

Per sanare queste difformità bisogna presentare una pratica CILA tardiva al Comune di Catania; si stima un costo di € 500,00 + 4% Cassa per onorario professionale, € 160,00 per diritti di segreteria, € 1.000,00 ammenda.

Inoltre bisogna presentare all'Ufficio del Catasto una pratica DOCFA per aggiornare la planimetria per un costo stimato di € 450,00 + 4% di Cassa per oneri professionali e € 50,00 di tassa dovuta all'Ufficio del Catasto.

Questi costi, seppur non scritto esplicitamente nella Relazione del 21 Aprile 2023, compreso l'adeguamento dell'impianto elettrico, sono stati considerati nella stima che non deve essere ulteriormente decurtata.

Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Catania, 13 Febbraio 2024

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -  
Proc. Esec. Imm. n° 409/2021 RGEs Elrond NPL 2017 srl c/ [REDACTED]  
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

