

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

VERSIONE PRIVACY

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] /***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visure catastali degli immobili
- Planimetrie catastali degli immobili
- Ispezioni ipotecarie della part. ***, sub 1, e part. ***
- Relazione Ipocatastale
- Atti di compra-vendita della part.***, sub 1, e part. ***
- 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. RGE 343/2018 [REDACTED] 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERSIONE PRIVACY

Relazione Tecnica Illustrativa

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] 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, il 28 Aprile 2021 stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Floriana Gallucci** 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. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***

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

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

- 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 **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.
- 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. RGE 343/2018 [REDACTED] 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. allegli 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

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 il 22 Giugno 2021, previo avviso alle parti, come si evince dal verbale di sopralluogo, si è recato negli immobili oggetto della presente Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 343/2018 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di proprietà di un "Albergo diffuso" denominato *** a Castiglione di Sicilia (CT), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio *****, **Part. 408**, **Sub 1**, **Categoria A/3**, **Classe 6**, **Consistenza 4 vani**, **Superficie Catastale** totale 90 mq – totale escluso aree scoperte 88 mq, **Rendita € 173,53**. con ingresso da Via Pagana, 18
- **Foglio *****, **Part. 407**, **Sub -**, **Categoria A/3**, **Classe 3**, **Consistenza 3 vani**, **Superficie Catastale** totale 42 mq – totale escluso aree scoperte 42 mq, **Rendita € 49,58**. con ingresso da Via Archimede, 37-39-41
- **Foglio *****, **Part. 401**, **Sub 3**, **Categoria A/3**, **Classe 6**, **Consistenza 9,5 vani**, **Superficie Catastale** totale 204 mq – totale escluso aree scoperte 194 mq, **Rendita € 412,13**. con ingresso da Via Archimede, 41

Dei tre immobili quello sotto indicato

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***

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

- **Foglio *****, **Part. 401, Sub 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale totale 204 mq – totale escluso aree scoperte 194 mq, Rendita € 412,13.** con ingresso da Via Archimede, 41
è residenza del "Debitore Esecutato" quindi in base alle nuove disposizioni non verrà trattato.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti ma, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi. Esse sono state aggiornate tramite la presentazione di una SCIA/SUAP prot. *** del *** al Comune ma non ancora al Catasto.

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 proprietà al 100% della Sig. [REDACTED] il quale non risulta essere coniugato.

d)

Per l'immobile **Part. 408, Sub 1**

- **Foglio *****, **Part. 408, Sub 1, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 90 mq – totale escluso aree scoperte 88 mq, Rendita € 173,53.** con ingresso da Via Pagana, 18

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

1) Trascrizione del 22/10/2008 Reg. Part. 38275 Reg. Gen. 60356

Pubblico Ufficiale *** Rep. 60403/18505 del 10/10/2008

Atto tra vivi - Compravendita.

2) Trascrizione del 04/04/2018 Reg. Part. *** Reg. Gen. 13217

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 2704/2018 del 19/03/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***

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

L'immobile **408 sub. 1** è pervenuto al Sig. [REDACTED] giusto Atto di Compravendita del 10 Ottobre 2008 rogato dal Notaio *** repertorio nn° 60403/18505 da potere della Sig.ra [REDACTED] (Si allega Atto di Compra-vendita). Alla Sig.ra [REDACTED] la le era pervenuto per successione di morte della signora [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 6 Maggio 1965 reg. gen. *** reg. part. 13216.

Per l'immobile **Part. 407**

- **Foglio *****, **Part. 407**, **Sub -**, **Categoria A/3**, **Classe 3**, **Consistenza 3 vani**, **Superficie Catastale** totale 42 mq – totale escluso aree scoperte 42 mq, **Rendita € 49,58.** con ingresso da Via Archimede, 37-39-41

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

1) Trascrizione del *** Reg. Part. 43158 Reg. Gen. 74228

Pubblico Ufficiale Ufficio del Registro Rep. 95/543 del 21/09/2006

Atto per causa di morte – Certificato di denunciata successione

2) Trascrizione del *** Reg. Part. 38830 Reg. Gen. 61260

Pubblico Ufficiale SgROI Leonarda Antonella Rep. 12310/4662 del 12/11/2010

Atto per causa di morte – Accettazione tacita di eredità

3) Trascrizione del *** Reg. Part. 38830 Reg. Gen. 61260

Pubblico Ufficiale *** Rep. 12310/4662 del 12/11/2010

Atto tra vivi - Compravendita

4) Trascrizione del *** Reg. Part. 9910 Reg. Gen. 13217

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 2704/2018 del 19/03/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

L'immobile **407** è pervenuto al Sig. [REDACTED] giusto Atto di Compravendita del 12 Novembre 2010 rogato dal Notaio *** trascritto ai nn° 12310/4662 da potere dai Sigg.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] / ***

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

[REDACTED] (Si allega Atto di Compra-vendita).

Ai Sigg. [REDACTED] era pervenuto in virtù della successione testamentaria in morte della di loro madre Sig.ra [REDACTED] morta il *** ai quali era giunta per successione testamentaria in morte del di loro padre Sig. [REDACTED] morto il [REDACTED]. Ai coniugi [REDACTED] era giunto giusto Atto di compravendita il 19 Febbraio 1974 rogato dal Notaio Ferruccio Saglimbene da potere dei signori [REDACTED] e [REDACTED]

e)
Niente da segnalare.

f)
Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per la **part. 408 sub 1** è:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 9910 Reg. Gen. 13217

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 2704/2018 del 19/03/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per la **part. 407** è:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 9910 Reg. Gen. 13217

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 2704/2018 del 19/03/2018

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili

g)
Gli immobili pignorati sono i moduli di un "Albergo diffuso", in particolare modo il modulo part. 407 è un fabbricato a tre elevazioni dove per ogni piano è presente una stanza con struttura portante in muratura e tetto a falde non ascensorato.

Il modulo part. 408 sub. 1 è un fabbricato a tre elevazioni fuori terra in un piano è presente la cucina del ristorante, in un piano una stanza adibita a spogliatoio ed in un piano un servizio igienico.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

I due moduli così come tutto l'Albergo non è ubicato su un piano orizzontale ma si articola su più livelli e piani collegati da scale.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi.

Gli immobili sono antecedenti al 1942 quindi non necessitano della Concessione Edilizia e del Certificato di Abitabilità, però è stata presentata una SCIA/SUAP prot. *** del *** per tutta la struttura che in ogni caso sana ogni irregolarità all'UTC del Comune.

Bisogna aggiornare le planimetrie catastali per un costo di € 1.000,00 secondo le tabelle giudiziarie.

h)

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

i)

Il fabbricato nella sua interezza è antecedente al 1942 quindi non necessita di Concessione Edilizia. Per la struttura è stata presentata una SCIA/SUAP prot. 1943 del 12/2/2020 che sana in ogni caso ogni eventuale irregolarità.

j)

L'immobile non è abusivo.

k)

L'immobile non è abusivo.

l)

L'immobile non è abusivo.

m)

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

n)

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

o)

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

p)

L'immobile pignorato non è inserito in un contesto condominiale.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

q)

L'immobile è adibito a struttura ricettiva.

r)

L'atto di pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 343/2018 R.G.Es. ha come oggetto il 100% del diritto di proprietà di un "Albergo diffuso" a Castiglione di Sicilia (CT), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. 408, Sub 1, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 90 mq – totale escluso aree scoperte 88 mq, Rendita € 173,53. con ingresso da Via Pagana, 18**
- **Foglio *** , Part. 407, Sub -, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale totale 42 mq – totale escluso aree scoperte 42 mq, Rendita € 49,58. con ingresso da Via Archimede, 37-39-41**
- **Foglio *** , Part. 401, Sub 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale totale 204 mq – totale escluso aree scoperte 194 mq, Rendita € 412,13. con ingresso da Via Archimede, 41**

Dei tre immobili quello sotto indicato

- **Foglio *** , Part. 401, Sub 3, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 9,5 vani, Superficie Catastale totale 204 mq – totale escluso aree scoperte 194 mq, Rendita € 412,13. con ingresso da Via Archimede, 41**
è residenza del "Debitore Esecutato" quindi in base alle nuove disposizioni non verrà trattato.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti ma, le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi. Esse sono state aggiornate tramite la presentazione di una SCIA al Comune ma non ancora al Catasto.

L'immobile identificato con la part. **408 sub 1** è a tre elevazioni ed ad ogni piano sono rispettivamente ubicati un servizio igienico con superficie di circa 16 mq netti , una camera uso spogliatoio con bagno antibagno e deposito per una superficie di circa 20 mq netti ed al piano terra la cucina del ristorante con superficie di circa 16 mq netti. La superficie lorda è complessivamente circa **68 mq.**

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

L'immobile identificato con la part. **407** è a tre elevazioni ed ad ogni piano sono presenti una stanza cadauno. La camera al primo livello ha una superficie netta di circa 15 mq, la stanza al secondo livello è uguale circa a quella del primo livello, la stanza al terzo livello ha una superficie di circa 15 mq, per una superficie lorda di circa **72 mq**. Gli immobili hanno struttura portante in muratura, solai con travi portanti in legno massiccio, infissi esterni in legno con vetri doppi, i moduli di cui sopra sono finemente pavimentati con ceramica di pregio ed eccellenti rifiniture quali intonaci, ringhiere ed ogni altra cosa che valorizza la struttura. Ristrutturato da poco esso è in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Le unità sono dotate di impianto di riscaldamento e gli impianti elettrici sono conformi alla vigente normativa (Legge 37/2008).

L'immobile è ubicato in una zona del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), caratterizzata dall'assenza di rilevante traffico automobilistico ed eccellente qualità ambientale ottima per l'attività turistica.

s)

Modulo part. 407)

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 del totale modulo 407 (camere) circa **72 mq**

Totale 72 mq circa

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato degli immobili pignorati** 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 con la

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] / ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che il modulo 407 (camere) per le **ottime caratteristiche intrinseche** sopra descritte, si stimi **€ 75.600,00 (Euro Settantacinquemilaseicento/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 € 75.600,00 - 15% = € 64.260,00.**

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 **15 % il valore stimato, ovvero € 75.600,00 - 15 % = € 64.260,00.**

s bis)

Modulo part. 408 sub 1)

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 del modulo 408 sub 1 = **68 mq**

Totale 68 mq circa

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato degli immobili pignorati** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); sulla scorta dei risultati ottenuti con la ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che il modulo 408 sub. 1 per le **ottime caratteristiche intrinseche** sopra descritte, si stimi **€ 71.400,00 (Euro Settantaunomilaquattrocento/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 € 71.400,00 - 150% = € 60.690,00.**

t bis)

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 € 71.400,00 - 15 % = € 60.690,00.**

u)

Il bene pignorato sono due lotti il cui valore complessivo è superiore al debito; considerato il debito con il creditore si potrebbe procedere alla vendita di entrambi i lotti insieme.

v)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 12 fotografie**, le planimetrie, le visure catastali, le ispezioni ipotecarie della part. 408, sub 1, e part. 407.

w)

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

x)

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] / ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

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

ω ω ω

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150
ASTE
GIUDIZIARIE.it

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico
- Visure catastali degli immobili
- Planimetrie catastali degli immobili
- Ispezioni ipotecarie della part. 408, sub 1, e part. 407
- Relazione Ipocatastale
- Atti di compra-vendita della part. 408, sub 1, e part. 407
- Generalità del "Debitore Esecutato"
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 6 Luglio 2021

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Alfio Carpinato

Firma digitale*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n. RGE 343/2018 [REDACTED] / ***

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