

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 DAL 27 FEBBRAIO 2024 RIPORTATO IN CALCE
ALLA PRIMA RELAZIONE**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Tribunale di Catania

**Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

VERSIONE PRIVACY

**Proc. Esec. Imm. n. RGEs 34/2022
Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicatti c/ *****

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbale 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° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

VERSIONE PRIVACY

Relazione Tecnica Illustrativa

Proc. Esec. Imm. n. RGEs 34/2022

Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicatti 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 13 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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

relativa nota;

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti c/ ***

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

provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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

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;

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

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'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 precedente.

α α α

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato il 2 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° 34/2022 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 Poggio Rosso, *** - Biancavilla (CT), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 35, Part. *** , Sub 1, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq / totale escluso aree scoperte 114 mq, Rendita € 227,76.**

L'immobile confina a Nord con Via Poggio Rosso ad Ovest e Sud con altra ditta ad Est con Via Don Luigi Sturzo.

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° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo Canicatti c/ ***

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

non è conforme alla planimetria catastale perchè il piano secondo non è graficamente rappresentato. Inoltre sulla terrazza al primo piano è presente una tettoia precaria con profilati metallici e copertura con pannelli sandwich che non è rappresentata graficamente.

Si evidenzia che tra il piano terra ed il primo piano è presente una stanza che non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale perchè la sua altezza è inferiore a 1,5 m.

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'appartamento è piena proprietà al 100% dei due coniugi Debitori Esecutati, che risultano regolarmente coniugati ed in regime di comunione dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania in data 11/11/2023 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 30/05/2017 - Registro Particolare 2681 Registro Generale 19403

Pubblico ufficiale *** Repertorio 5132/3877 del 29/05/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 2586 Registro Generale 3447

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 10188 del ***

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti c/ ***

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

L'immobile è pervenuto ai coniugi Debitori Esecutati giusto Atto di Compravendita del 29/5/2017 rogato dal Notaio *** Notaio in Catania trascritto il 30/5/2017 rep. 19402/14643 da potere dei Sigg.ri ***.

Ai *** è pervenuto per successione in morte di ***. Accettazione tacita dell'eredità trascritta il 30/5/2017 ai nn° 19401/14642 nascente da Atto Notaio *** in Catania il 29/5/2017

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, le formalità pregiudizievoli da cancellare sono:
ISCRIZIONE del 30/05/2017 - Registro Particolare 2681 Registro Generale 19403
Pubblico ufficiale *** Repertorio 5132/3877 del 29/05/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

TRASCRIZIONE del *** - Registro Particolare 2586 Registro Generale 3447

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 10188 del ***

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 secondo non è graficamente rappresentato. Inoltre sulla terrazza al primo piano è presente una tettoia precaria con profilati metallici e copertura con pannelli sandwich che non è rappresentata graficamente. Si evidenzia che tra il piano terra ed il primo piano è presente una stanza che non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale perchè la sua altezza è inferiore a 1,5 m.

h)

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti c/ ***

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

i)

A seguito degli accertamenti esperiti si è accertato che la costruzione del piano terra iniziò prima del 1 Settembre 1967 e che per la sopraelevazione è stato presentato il progetto *** approvato il 18 Settembre ***.

Su richiesta dello scrivente CTU l'UTC di Biancavilla ha risposto che il fascicolo della suddetta pratica non è rintracciabile.

j)

La tettoia ubicata sulla terrazza del primo piano è stata costruita senza autorizzazione. Per sanarla si deve presentare una pratica CILA al Comune pagando la somma di € 50,00/mq, quindi per un totale di € 50,00/mq x 25,30 mq = € 1.265,00

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 dai coniugi "Debitori Esecutati" e dai loro figli.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti 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° 34/2022 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 Poggio Rosso, *** - Biancavilla (CT), censito nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio 35, Part. *** , Sub 1, Zona Cens. -, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale totale 123 mq / totale escluso aree scoperte 114 mq, Rendita € 227,76.**

L'immobile confina a Nord con Via Poggio Rosso ad Ovest e Sud con altra ditta ad Est con Via Don Luigi Sturzo.

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 secondo non è graficamente rappresentato. Inoltre sulla terrazza al primo piano è presente una tettoia precaria con profilati metallici e copertura con pannelli sandwich che non è rappresentata graficamente.

Si evidenzia che tra il piano terra ed il primo piano è presente una stanza che non è rappresentata graficamente nella planimetria catastale perchè la sua altezza è inferiore a 1,5 m.

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 l'androne con superficie calpestabile di circa 14,69 mq con tre stanze dal tetto di circa 6,94 mq, 17,86 mq e 14,70 mq cui una matrimoniale più un bagno di circa 2,75 mq, al secondo piano è presente la cucina di circa 24,25 mq con un vano adibito a lavanderia di circa 3,44 mq, quindi al terzo piano è presente un locale tecnico di circa 11,28 mq con un forno a legna ed un piccolo lastrico solare di circa 16,07 mq.

Al primo piano è presente un'ampia terrazza angolare di circa 40 mq sulla quale è stata costruita una tettoia precaria di circa 25,30 mq.

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

L'appartamento è pavimentato con mattonelle tipo gres, con le pareti intonacate e tinteggiate. Gli infissi esterni al piano terra sono antichi e sono di legno, gli infissi esterni al primo piano sono di alluminio anodizzato e vetri.

L'impianto elettrico non è in regola con la vigente Normativa (L. 37/2008) e per il cui adeguamento si stima un costo di € 1.500,00.

L'immobile ubicato nella zona centrale del paese di Biancavilla, complessivamente versa in buono stato di conservazione a meno di qualche traccia di umidità di risalita presente al piano terra.

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 **70,60 mq**
- Superficie coperta lorda piano primo = circa **41,84 mq**
- Superficie coperta lorda piano secondo circa **22,60 mq** x 40% = circa **9,04 mq**
- Tettoia al primo piano 25,30 mq x 50 % = circa **12,65 mq**
- Porzione di terrazza scoperta al primo piano circa 14,71 mq x 30% = circa **4,41 mq**
- Lastrico solare al secondo piano 16,07 mq x 30% = circa **4,82 mq**

Totale circa 143,36 mq che ai fini della stima si arrotondano a 145 mq.

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

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti c/ ***

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

caratteristiche intrinseche e estrinseche sopra descritte, considerando che gli impianti non sono a norma ai sensi della Legge 37/08 e che bisogna regolarizzare la tettoia, si possa stimare € 87.000,00 (Euro Ottantasettemila/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 € 87.000,00 - 15 % = € 65.250,00.

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° 12 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 ed è piena proprietà indivisa in ragione del 50% dei due coniugi Debitori Esecutati.

r)

Si legga quanto scritto alla precedente lettera q).

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti 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
- 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*

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU, Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Con Pec del 27 febbraio 2024 l'Ill.mo Giudice Dott.ssa Mariangela Chisari ha richiamato il CTU al fine di :

Invita il consulente a precisare se detto piano sia o meno abusivo e /o non sanabile.

A tal fine ordina al Comune di Biancavilla di fornire tutta la documentazione necessaria al consulente.

A seguito degli accertamenti esperiti durante la redazione della prima Relazione di CTU del 12 Novembre 2023 si era accertato che la costruzione del piano terra era iniziata prima del 1 Settembre 1967 e che per la sopraelevazione era stato presentato il progetto n° 449/75 approvato il 18 Settembre 1975.

All'epoca della redazione della prima Relazione ho inviato all'UTC del Comune di Biancavilla una richiesta di accesso agli atti per prendere visione di questo progetto ma

l'UTC di Biancavilla rispose che il fascicolo della suddetta pratica non era rintracciabile.

Si allega sotto la risposta dell'UTC.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100



COMUNE DI BIANCAVILLA - (Provincia di Catania)

7^a AREA P.O. "GESTIONE DEL TERRITORIO"
19° Servizio - Urbanistica ed Edilizia privata

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. n. 29467

Biancavilla li 03/11/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Al Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vitt. Veneto n. 134
Catania
PEC: alfio.carpinato@ingpec.eu

OGGETTO: Richiesta accesso atti

In riscontro alla richiesta di cui in oggetto, introitata al protocollo generale di questo Ente in data 23/10/2023 prot. n. 28609 dal Dott. Ing. Alfio Carpinato, nella qualità di C.T.U., chiede l'accesso agli atti delle P.E. 449/75, si comunica che la stessa è catalogata e rubricata nei nostri registri P.E. 449/75 in ditta Furnari Giuseppe è risulta non rintracciabile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL RESPONSABILE
7^a AREA P.O. GESTIONE DEL TERRITORIO
(Dott. Ing. Mancari Placido)

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito dell'Ordinanza di richiamo sono ritornato all'UTC e questa volta hanno trovato la pratica che allego.

Dallo studio del progetto si evince che:

1. il primo piano è stato costruito planimetricamente leggermente più grande di quanto approvato,

2. la terza elevazione (locale tecnico costruito sulla copertura) non era prevista nel progetto,

Il locale tecnico costruito sulla copertura non è approvato e non è sanabile, pertanto si deve demolire per un costo stimato di € 2.500,00 compreso trasporto e conferimento a discarica autorizzata.

Per sanare il primo piano dell'immobile bisogna presentare al Comune di Biancavilla una pratica SCIA per un costo stimato di oneri concessori dovuti al Comune di:

1) si stimano €/m³ 4,51 x 41,32 mq x 2,7 = € 503,15 che si devono raddoppiare quindi = € 1.006,30

2) si stima un costo di costruzione € 1.006,30,

3) nn° 3 Marche da bollo da € 16,00,

4) si stimano diritti di segreteria da versare al Comune di Biancavilla € 100,00,

5) oneri per il professionista per seguire la pratica al Comune si stimano € 2.500,00 + IVA + Cassa come per legge

6) presentazione della pratica all'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell' art. 110 della LR 4/2003 con acquisizione del relativo parere, oneri del professionista si stimano € 3.500,00 + IVA + Cassa come per legge

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -

Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo

Canicatti c/ ***

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

7) si stimano diritti di segreteria da versare all'Ufficio del Genio Civile € 200,00

Totale € 10.860,60.

Alla stima di € 87.000,00 della prima Relazione di stima del 12 Novembre 2023 si deve sottrarre la somma stimata di € 10.860,60 = € 76.139,40.

Il costo per regolarizzare la tettoia al primo piano, la redazione e presentazione della pratica DOCFA per regolarizzare le planimetrie al Catasto e l'adeguamento dell'impianto elettrico anche se non espressamente scritto era già stato contemplato nella stima degli € 87.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Catania - Sesta Sez. Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Licenza edilizia
- Elaborati grafici

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si resta a disposizione per ogni chiarimento.

Catania, 19 Marzo 2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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° 34/2022 RGEs Banca San Francesco Credito Cooperativo
Canicatti c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - Catania - Cell.: 340-2708100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it