

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma
dott.ssa Venera Fazio in merito al giudizio N° 925/17 R.G.E.**

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 30/09/2019, notificata allo scrivente il 04/10/2019, il G.E. Ill.ma dott.ssa Fazio, nominava il sottoscritto, dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania, sez. A, al n° 4103 ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice al n° 1269, consulente tecnico d'ufficio nella causa in epigrafe.

Quanto sopra premesso lo scrivente C.T.U., sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio che si articola nei seguenti paragrafi:

1. descrizione del mandato;
2. operazioni peritali;
3. identificazione del bene pignorato;
4. descrizione dell'immobile pignorato;
5. occupanti;
6. catasto;
7. provenienza e titolarità;
8. conformità urbanistica ed anno di costruzione;
9. iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
10. valutazione;
11. debiti verso il Condominio;
12. piano di vendita.



1. Descrizione del mandato. Il mandato, così come espresso nel verbale di conferimento dell'incarico (Allegato A), richiede che il C.T.U.

“a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i con fini 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 note di trascrizione), 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

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì se essi siano in comproprietà 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 (trascrizioni e iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento della 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 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 segnalandolo, 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) verifichi inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della Legge 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

l) elenchi ed individui i beni evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare evidenziando la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, numero civico, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed 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 e, 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 di contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

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

o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pig norati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;



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

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, il perito predisponga 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero 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 do vrebbero essere anticipate dal creditore procedente”

L'ill.ma Giudice dott.ssa Fazio, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 07/10/2019 innanzi al Cancelliere della VI sez. Civile del Tribunale di Catania, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

2. Operazioni peritali. Il sottoscritto si è recato il giorno 07/10/2019 presso i locali del Tribunale di Catania siti in Via F. Crispi, 268 al fine di prestare il Giuramento di rito.

Successivamente il sottoscritto si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) al fine di estrarre le planimetrie catastali e le visure catastali.

Questo CTU si è anche recato presso l'U.T. del Comune di Catania al fine di visionare il progetto dello stabile ed i relativi atti autorizzativi.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato **B**), l'accesso è avvenuto in data 10/01/2020 alle ore 11:00, presso i luoghi oggetto di causa siti in Catania – Via San Jacopo – Villaggio Zia Lisa – Palazzina D – Civico 38 alla presenza del figlio del debitore esecutato.

Lo scrivente ha quindi potuto condurre i rilievi planimetrico fotografici utili all'espletamento dell'incarico ricevuto

In virtù delle risultanze scaturenti dai sopralluoghi e dai rilievi effettuati, nonché dalle ricerche espletate presso gli uffici competenti, si sono acquisiti gli elementi necessari che permettono di rispondere ai quesiti posti.



3. Identificazione dei beni pignorati. Dall'atto di pignoramento immobiliare del 24/07/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 04/08/2017 ai numeri 29510 di registro generale e 22376 di registro particolare a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il debitore esecutato, risultano i seguenti immobili:

*Appartamento sito in Catania, Via Zia Lisa n. 38, piano secondo, con annessa cantina posta al piano terra . In Catasto Foglio 36, part. 347, sub. 123, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 96, totale escluse aree scoperte mq 88, R.C. euro 621, 04. Pervenuto al sig. *per atto di compravendita del 15/02/2008 in Notar Carmela Portale, trascritto il 19/02/2008 ai nn. 9044/6020 da potere dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania.**

I dati identificativi dei beni pignorati sono corretti ad eccezione della toponomastica difatti l'appartamento è ubicato in Via San Jacopo – Villaggio Zia Lisa – Palazzina D – Civico 38.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. L'immobile confina a nord con cortile, a sud con la Via San Jacopo, ed ad est con distacco verso altra fabbricato ad ovest con il subalterno 122 e con vano scala condominiale. Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. L'immobile che consta in un appartamento edificato con criteri di edilizia popolare è posto al secondo piano dello stabile con accesso dal civico 38 – palazzina D del c.d. Villaggio Zia Lisa con accesso dalla Via San Jacopo ed è costituito da n. una elevazione fuori terra. L'immobile non risulta



conforme alla allegata planimetria catastale (Allegato C) risultano difatti alcune variazioni di seguito elencate:

1. È stata rimossa la porta che dall'ingresso conduce al disimpegno e sostituita con un arco
2. Sono stati abbattuti i tramezzi che dividevano l'originaria cucina con la lavanderia e con il bagno creando un unico ambiente adibito a cucina
3. Le porte di accesso dall'originaria lavanderia e dal bagno al balcone adiacente sono state trasformate in finestre
4. Il vano ad est prospiciente con il balcone nord è stato trasformato in bagno eliminando la finestra che si affacciava sul detto balcone nord
5. Nel vano di cui al punto precedente è stata realizzata una finestra che si affaccia sul confine est del fabbricato
6. Nel balcone nord è stata realizzata una veranda
7. Nella veranda di cui al punto precedente è stata realizzata una cucina in muratura.

Tutto quanto fin qui elencato è rappresentato nell'allegato elaborato grafico (Allegato D) che descrive lo stato dell'immobile al momento del sopralluogo esperito da questo CTU. La cantina risulta conforme alla planimetria catastale e pertanto non è stata inserita nell'elaborato grafico.

I soffitti sono piani e l'altezza utile risulta essere pari a 3,00 ml.

Le superfici relative ai vari ambienti dell'immobile sono di seguito indicate:

Appartamento sito nel Comune di Catania – Villaggio Zia Lisa – palazzina D
– Civico 38

- | | |
|--------------|---------------------|
| 1. Ingresso: | 5,24 m ² |
|--------------|---------------------|



2. Disimpegno:	5,00 m ²
3. Cucina:	15,80 m ²
4. WC:	8,00 m ²
5. Salotto:	16,70 m ²
6. Letto:	10,45 m ²
7. Letto:	13,00 m ²
8. Veranda:	10,30 m ²
9. Cantina:	<u>5,20 m²</u>
Totale superficie utile coperta piano terra	89,69 m²
10. Balcone sud:	<u>14,55 m²</u>
Totale superficie utile scoperta piano terra	14,55 m²

Rifiniture. L'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato con criteri di edilizia economica e popolare, nel quartiere c.d. Zia Lisa di Catania. Come è possibile trovar riscontro dall'allegato compendio fotografico (Allegato E). L'immobile si presenta internamente in uno stato di conservazione accettabile, il pavimento è realizzato in gres porcellanato, le pareti della cucina sono tinteggiate in ducotone lavabile, mentre le camere da letto ed il soggiorno sono rivestite con carta da parati in discreto stato conservativo. Nella veranda è presente una ulteriore cucina in muratura. Il bagno è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 1,50 m circa. L'impianto idrico ed elettrico sono realizzati sotto traccia, ad eccezione di alcuni tratti nel bagno in particolare sopra la vasca da bagno. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera e scuri nello stesso materiale. Non è presente l'impianto di riscaldamento.



In merito alla cantina al piano terra, si accede da un apposito corridoio posto nell'androne condominiale. Il vano scala si presenta in uno stato fatiscente anche con distacchi di intonaco e messa a nudo dei ferri di armatura. Lo stabile non necessita di opere di ripristino di alto rilievo, ma semplicemente di alcuni lavori che sembrano interessare la copertura condominiale.

5. Occupanti e stato civile del debitore esecutato. Il debitore esecutato risulta di stato civile libero a seguito del decesso del coniuge. L'appartamento risulta occupato dallo stesso debitore esecutato e dal figlio, come risulta dalla documentazione anagrafica allegata (Allegato F).

6. Catasto. Dalle ricerche catastali, di cui si può trovare riscontro nell'allegata visura catastale storica (Allegato G), l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta così censito:

Comune: **Catania** / Partita: -- / Foglio: **36** / Particella: **347/** Sub: **123** / Zona censuaria: **1** / Categoria: **A/2** / Classe: **3** / Consistenza: **6,5 vani** / Superficie Catastale Totale **96 m²** escluse aree scoperte **88 m²** / Rendita: **621,04** / Ubicazione: **Via Zia Lisa, 38 piano T-2**

I dati riportati nel certificato catastale sono corretti ad eccezione della toponomastica per come già esposto nel precedente par. 3.

7. Provenienza e titolarità. Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del



pignoramento immobiliare. Si dà di seguito una descrizione della titolarità dell'immobile del compendio immobiliare.

Il debitore esecutato detiene la piena proprietà degli immobili facenti parte del compendio pignorato a lui così pervenuti:

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carmela Portale di Catania del 15/02/2008, trascritto presso la C.R.R.II. di Catania il 19/02/2008 ai numeri 9044/6020, da potere di

Al predetto

il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile oggetto di causa è pervenuto per attribuzione del patrimonio della

(soppressa in forza dell'art. 13 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n. 1036), la quale

aveva acquistato un tratto di terreno a mezzo atto di compravendita ai rogiti

del notaio Eusebio Mirone da Catania stipulato in data 1 giugno 1959,

repertorio n. 85440 reg.to a Catania il 18 giugno 1959 al n. 111673, al fine di

realizzarvi alloggi di tipo economico. L'attribuzione del patrimonio della

è sancito dall'art. 14 del D.P.R. 30 dicembre 1972 n.

1036.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. L'anno di costruzione del fabbricato è da farsi risalire all'incirca al 1985.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 83 del 28 febbraio 1973. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 15 gennaio 1979.

In merito alle difformità rispetto alla planimetria catastale si dovrà procedere alla regolarizzazione della veranda ai sensi della Legge Regionale n. 4/2003



con un costo presunto di € 757,50 di cui € 500,00 per oneri tecnici. Si dovrà inoltre procedere al deposito di nuova planimetria catastale, nonché di una C.I.L.A. volta a sanare le modifiche interne con un costo presunto di circa € 2.500,00 di cui € 1.000,00 a titolo di ammenda e la restante somma a titolo di oneri tecnici.

Si dovrà infine procedere alla demolizione della cucina in muratura presente nella veranda in quanto modifica la destinazione urbanistica del locale.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato H) è emerso che l'esecutato detiene la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa, inoltre le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che gravano sul compendio immobiliare oggetto di causa sono le seguenti:

Trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) Atto di pignoramento immobiliare del 24/07/2017, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 04/08/2017 ai numeri 29510 di registro generale e 22376 di registro particolare a favore di UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma contro il debitore esecutato.

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 2) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 19/02/2008 ai nn. 9045/1542 atto notarile pubblico in notar Carmela Portale di Catania del 15/02/2008, per € 100.500,00 (sorte capitale € 67.000,00) contro il debitore esecutato a favore del BANCA DI SICILIA SPA con sede in



Palermo gravante sull'immobile oggetto di mandato, quali appartamento e cantina.

10. Valutazione. La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre sue caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi “descrizione degli immobili” e “rifiniture”). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo “sintetico” e quello “analitico”. Verranno di seguito esposti i due metodi di stima utilizzati che poi verranno applicati per ognuno degli immobili oggetto di procedura.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala. Per tenere conto nella stima delle superfici scoperte (in accordo con quanto a suo tempo stabilito nella legge 27/07/78 N° 392 – art. 13) si trasformeranno queste superfici in “nette coperte fittizie”, moltiplicandole per un coefficiente riduttivo pari a 0,25. Per quanto concerne la corte questa verrà moltiplicata per un coefficiente correttivo pari a 0,10.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dall'immobile. Valutando il valore mensile dell'affitto alla data di redazione della presente perizia, in base ad una libera contrattazione di



mercato, si calcola il reddito annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per 12, somma che rappresenta il reddito lordo medio annuo. Il reddito netto si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici, di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore $r = 0,03$. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale analitico dell'immobile.

Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima per ogni singolo immobile pignorato:

*Appartamento sito in Catania – Via San Jacopo – Villaggio Zia Lisa –
palazzina D – Civico 38 – piano Secondo*

Superficie netta coperta reale:	89,69 m ²
Superficie scoperta m ² 14,55x0,25:	<u>3,63 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	93,32 m²

In seguito ad indagini di mercato si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 700,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

Secondo il metodo sintetico si ha quindi: **valore venale sintetico dell'immobile:**



$V_s = 93,32 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 700,00} = \text{€ } 65.324,00$ (diconsi euro sessantacinquemilatrecentoventiquattro/00)

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 2.400,00 (pari a € 200,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 2.400,00 - 0,30 \times \text{€ } 2.400,00) = \text{€ } 1.680,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 1.680,00/0,03 = \text{€ } 56.000,00$ (diconsi euro cinquantaseimila/00)

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile nelle condizioni attuali in cui si trova si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima. Ossia:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (65.324,00 + 56.000,00)/2 = \text{€ } 60.662,00$.

Ai sensi del punto *m* del mandato, considerato lo stato dell'immobile, a giudizio di questo CTU, è opportuno considerare una riduzione del valore stimato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pari al 15%. Alla luce di ciò il valore dell'immobile in questione è pari a:

$\text{€ } 60.662,00 - 15\% \text{ di } \text{€ } 60.662,00 = \text{€ } 51.562,70$.

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 52.000,00** (diconsi Euro cinquantaduemila/00).

11. Debiti Verso il Condominio. Data la tipologia dei luoghi non è stato possibile stabilire se sia stato nominato un amministratore di condominio, non è stata riscontrata alcuna targhetta indicativa nel portone di accesso.



12. Piano di vendita.

Divisibilità. Stante che il mandato ricevuto è relativo ad un solo immobile a giudizio di questo CTU si deve **necessariamente** procedere alla vendita di un unico lotto come di seguito indicato

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di un appartamento, sito in Catania – Via San Jacopo – Villaggio Zia Lisa – palazzina D – Civico 38 – piano Secondo, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di **€ 52.000,00**

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, addì 13.01.2020

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza



