

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. Ill.ma

dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli in merito al giudizio N° 305/18

R.G.E.

Premessa. A seguito dell'ordinanza del 23/06/2020, notificata allo scrivente il 25/06/2020, il G.E. Ill.ma dott.ssa Mangiameli, 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. Millesimi e 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 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 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 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) 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, 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 pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p) accerti nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi 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 dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”

L’ill.ma Giudice dott.ssa Mangiameli, assegnava al sottoscritto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento, occorso il 01/06/2020 trasmesso da questo CTU per via telematica.

2. Operazioni peritali. Preliminarmente si specifica che ai sensi dell’Ordinanza del Presidente della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania, dott. R. Cordio, del 11/05/2020, lo scrivente ha avuto modo di verificare, tramite colloquio telefonico, data l’emergenza sanitaria in corso alla data di stesura della presente, con l’Ufficio Anagrafe del Comune di Viagrande (CT) che entrambi i debitori esecutati avevano residenza presso appartamento oggetto di procedura sia al momento del pignoramento sia al 30/04/2020, pertanto le operazioni di sopralluogo si sono svolte solo in data 07/01/2021.

Il sottoscritto, data l’emergenza epidemiologica in corso da COVID-19 ha provveduto ad inviare per via telematica il Verbale relativo al Giuramento di rito.

Successivamente il sottoscritto ha estratto telematicamente presso l’Agenzia delle Entrate di Catania (già Agenzia del Territorio) le planimetrie catastali e le visure catastali.

Come è possibile trovar riscontro dal verbale di operazioni peritali (Allegato **B**), l’accesso è avvenuto in data 07/01/2021 alle ore 16:00, presso i luoghi oggetto di causa siti in Viagrande (CT) – Via Manzoni 32/E alla presenza di entrambi i debitori esecutati e del difensore costituito, avv. Carmelo Luca

Spanò. 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 07/03/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/03/2018 ai numeri 11434 di registro generale e 8632 di registro particolare a favore di Intesa San Paolo S.p.A.. con sede in Torino contro i debitori esecutati, risulta il seguente immobile:

appartamento per civile abitazione posto al secondo piano dell'edificio condominiale sito in Viagrande (CT), Via Alessandro Manzoni n. 32/E, interno 7, con porta d'ingresso frontalmente sulla sinistra per chi sale le scale, composto da quattro vani ed accessori, confinante a nord con vano scala ed appartamento di proprietà D'Agata, ad est con area su Via Manzoni, a sud con appartamento di Iovino, ad ovest con area su cortile; annotate al Catasto Fabbricati di detto Comune, alla partita 1625, foglio 10, mappale 160, sub. 11, Via Alessandro Manzoni n. 32/E, piano 2, interno 7, ctg. A/2, cl. 2, vani 6,5, r.c. euro 328,98.

I dati identificativi dei beni pignorati sono corretti ad eccezione dei confini indicati correttamente nel paragrafo seguente.

4. Descrizione degli immobili pignorati

Confini. L'appartamento oggetto di mandato confina a nord con vano scala condominiale e con proprietà Falletta o suoi aventi causa, a sud ed ad Ovest con cortile interno e con proprietà Carrara o suoi aventi causa, ad est con La Via Manzoni.

Salvi migliori e più esatti confini.

Descrizione. L'immobile consta in un appartamento posto al piano secondo, dello stabile condominiale con accesso dal civico 32/E della Via Manzoni - Viagrande. Lo stabile condominiale risulta edificato alla fine degli anni '70 e versa in ottime condizioni manutentive. L'immobile non risulta conforme alla allegata planimetria catastale (Allegato C) per via di una serie di modifiche interne eseguite nel corso degli ultimi lavori di ristrutturazione riportati nell'elaborato grafico di cui all'allegato D quali abbattimento e spostamento di tramezzi, realizzazione di una veranda con lavanderia nel prospetto ovest e spostamento della posizione di alcuni infissi nel prospetto ovest.

I soffitti sono piani e l'altezza utile dal soffitto al calpestio risulta essere costante e pari a 3,00.

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

Appartamento sito nel Comune di Viagrande Via Manzoni 327E – piano secondo

1. Salone:	32,97 m ²
2. Cucina:	4,56 m ²
3. Cucina:	19,44 m ²
4. WC 1:	7,04 m ²
5. WC 2:	6,98 m ²

6. Letto 1:	16,68 m ²
7. Letto 2:	6,30 m ²
8. Letto 3:	10,28 m ²
9. Lavanderia (veranda):	8,27 m ²
10. Disimpegno 1:	5,36 m ²
11. Disimpegno 2:	<u>5,63 m²</u>
Totale superficie utile coperta	123,51 m²
12. Balcone est:	16,20 m ²
13. Balcone ovest:	<u>5,40 m²</u>
Totale superficie utile scoperta	21,60 m²

Rifiniture. Come è possibile trovar riscontro dall'allegato compendio fotografico (Allegato E), l'immobile si presenta in perfette condizioni manutentive, essendo stato oggetto di recenti lavori di ristrutturazione. Il pavimento è realizzato in gres porcellanato, le pareti delle camere al piano terra ed al primo piano sono rivestite con carta da parati, mentre al piano seminterrato sono tinteggiate con ducotone, le pareti del salone presentano una tinteggiatura del tipo "marmorizzato". Il bagno di rappresentanza è rivestito con mattonelle in maiolica smaltata che ne ricoprono anche le pareti, fino ad un'altezza di 1,80 m circa, per quanto attiene il bagno con accesso dalla camera da letto padronale questo presenta un rivestimento per 1,50 circa. L'impianto idrico ed elettrico sono interamente realizzati sotto traccia. Gli infissi interni sono realizzati tramite porte in legno tamburate alcune con inserti in vetro, ed alcune di esse realizzate a scrigno. Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio taglio termico con vetro camera. È presente l'impianto di riscaldamento realizzato interamente sottotraccia.

5. Occupanti e stato civile dei debitori esegutati. Al momento del sopralluogo l'appartamento è abitato da entrambi i debitori esegutati e dalla nipote. I debitori risultano tra loro coniugati in regime di comunione legale dei beni.

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

Comune: **Viagrande** / Partita: -- / Foglio: **10** / Particella: **160** / Sub: **11** /
Zona censuaria: -- / Categoria: **A/2** / Classe: **2** / Consistenza: **6,5 vani** /
Superficie Catastale Totale **138 m²** escluse aree scoperte **130 m²** / Rendita:
328,98 / Ubicazione: **Via A. MANZONI 32/E piano 2**

I dati riportati nel certificato catastale sono corretti.

7. Provenienza e titolarità. Da un'analisi della documentazione ipocatastale presente nel fascicolo di parte, nonché dall'analisi dell'atto di acquisto dell'immobile, 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.

I debitori esegutati detengono la piena proprietà dell'immobile facenti parte del compendio pignorato in ragione di metà indivisa cadauno a loro così pervenuta:

Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Zimbone di Acireale (CT) del 28/01/2002, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 02/02/2002 ai numeri 4009/3200, da potere di Samperi Sebastiano, nato a Viagrande il 21/09/1947. Al predetto sig. Samperi Sebastiano l'immobile Atto di compravendita ai rogiti del Notaio Antonio La Casas di Catania del 28/05/1978, trascritto presso la C.RR.II. di Catania il 17/06/1978 ai numeri 19214/16381, da potere di Panebianco Francesco, nato a Ramacca (CT) il 22/08/1921.

8. Conformità urbanistica ed anno di costruzione. L'anno di ultimazione del fabbricato è da farsi risalire all'incirca al 1977.

Il complesso immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia n. 891 del 30/12/1971. L'immobile è altresì dotato di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Viagrande il 15/07/1978.

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 € 800,00 di cui circa € 500,00 per oneri tecnici. Inoltre si dovrà procedere all'aggiornamento della planimetria catastale presentando CILA tardiva con una sanzione di € 1.000,00 oltre oneri tecnici pari a circa € 800,00.

Nella medesima CILA si dovrà provvedere alle autorizzazione per il riposizionamento degli infissi del prospetto ovest, previa acquisizione del parere favorevole dall'assemblea condominiale.

9. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo di parte e dalle ricerche condotte dallo scrivente (Allegato **G**) è emerso che gli esecutati detengono la piena proprietà dell'immobile oggetto di causa (in ragione di metà indivisa cadauno), 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 07/03/2018, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 22/03/2018 ai numeri 11434 di registro generale e 8632 di registro particolare a favore di Intesa San Paolo S.p.A.. con sede in Torino contro i debitori esecutati;

Iscrizioni Pregiudizievoli

- 2) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 02/02/2002 ai nn. 4010/438 atto notarile pubblico in notar Carlo Zimbone di Acireale del 28/01/2002, per € 170.230,00 (sorte capitale € 85.215,00), durata 25 anni, contro entrambi i debitori esecutati a favore di SAN PAOLO IMI SPA con sede in Torino.
- 3) Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 10/12/2004 ai nn. 67571/19185, per € 22.251,94 (sorte capitale € 11.125,97), contro il debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a favore di MONTEPASCHI SERIT SPA con sede in Catania.
- 4) Ipoteca legale iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 27/10/2006 ai nn. 70045/19830, per € 6.993,18 (sorte capitale €

3.496,59), contro il debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà a favore di SERIT Sicilia SPA con sede in Catania.



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 Viagrande – Via A. Manzoni 32/E – piano secondo

Superficie netta coperta reale:	123,51 m ²
Superficie scoperta m ² 21,60x5,40:	<u>5,40 m²</u>
TOTALE SUPERFICIE NETTA CONVENZIONALE	128,91 m ²

In seguito ad indagini di mercato si è accertato che il valore medio di mercato si aggira intorno ai € 1.100,00 al metro quadrato di superficie netta coperta

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

$$V_s = 128,91 \text{ m}^2 \times \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.100,00} = \text{€ 141.801,00 (diconsi euro centoquarantunomilaottocentouno/00)}$$

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente si perviene ad un valore del canone totale annuo pari a € 6.000,00 (pari a € 500,00 al mese),

Per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: $R_n = (\text{€ } 6.000,00 - 0,30 \times \text{€ } 6.000,00) = \text{€ } 4.200,00$

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha: **Valore venale analitico dell'immobile** $V_a = 4.200,00/0,03 = \text{€ } 140.000,00$ (*dicorsi euro centoquarantamila/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:

$V = (V_s + V_a)/2 = \text{€ } (141.801,00 + 140.000,00)/2 = \text{€ } 140.900,50$.

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:

$\text{€ } 140.900,50 - 15\% \text{ di } \text{€ } 140.900,50 = \text{€ } 119.765,43$.

In cifra tonda si ha: Valore di mercato dell'immobile nelle sue condizioni attuali: **€ 120.000,00** (*dicorsi Euro centoventimila/00*).

11. Millesimi e Debiti Verso il Condominio. Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del Condominio P.T. dott.ssa Elisa Frasca i millesimi che interessano l'appartamento oggetto di causa sono:

GENERALI (complesso condominiale).....51,82

GENERALI 189,37

GENERALI 242,34

SCALA..... 111,77

SCIVOLA..... 69,89

Per quanto attiene la situazione debitoria alla data di redazione della presente
il debito riguarda solo l'ultimo trimestre in corso pari ad € 75,00.

12. Piano di vendita.

Divisibilità. Trovandoci in presenza di un solo immobile si dovrà necessariamente procedere alla vendita di un solo lotto di seguito descritto.

Lotto n° 1. Tale lotto è costituito della piena proprietà di un appartamento sito in Viagrande – Via Manzoni 32/E – Piano Secondo, che nella stima riportata nel paragrafo precedente risultano avere il valore complessivo di €
120.000,00

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 16.07.2021

Il C.T.U.

dott. ing. Angelo Vincenzo Mazza