



TRIBUNALE DI CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SESTA SEZIONE CIVILE

G.E.: Dott. FRANCESCO LENTANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n. 757/2021 R.G.E.

Promossa da:

[REDACTED]

[REDACTED] (Intervenuto)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Contro

[REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stimatore: dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

Via Santa Rosa da Lima n° 39 – 95123 Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

E-mail: maurizioantoniodurso@gmail.com

PEC: maurizioantonio.durso@ingpec.eu



Indice

IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
PROPRIETÀ DEL BENE	5
PROVENIENZA DEL BENE	5
COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	5
ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE	6
IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE	9
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	11
CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA	11
SANATORIA E CONDONO EDILIZIO	11
DISPONIBILITÀ DEL BENE	11
DESCRIZIONE DEI BENI	12
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	15
VALORE DI STIMA FINALE	17
CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE	18
LOTTE E PIANI DI VENDITA	18
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	19
VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA	30
PROGETTO DI DIVISIONE	30
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	31



SINTESI

LOTTO 1

Identificazione	<p>Appartamento sito al piano quarto di una palazzina condominiale, composto da quattro vani e accessori.</p> <p>Comune di Giarre, Via Gerardo Marrone n° 13.</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none">- Foglio 63 particella 345 sub 14 (Categoria A/2, Classe 7, consistenza 6,5 vani, Rendita catastale € 637,82) <p>Proprietà: Puglisi Carmen 1/2 Trovato Mario 1/2</p> <p>Garage sito al piano sottostrada di una palazzina condominiale.</p> <p>Comune di Giarre, Via Gerardo Marrone n° 13.</p> <p>Catasto Fabbricati:</p> <ul style="list-style-type: none">- Foglio 63 particella 345 sub 30 (Categoria C/6, Classe 4, consistenza 18 mq, Rendita catastale € 67,86)- Proprietà: Puglisi Carmen 1/2 Trovato Mario 1/2
Iscrizioni e trascrizioni	Regolare, tranne nella nota di trascrizione del 25/07/2006
Situazione catastale	Difforme ma regolarizzabile
Situazione urbanistica	Non regolare, ma regolarizzabile
Valore di mercato	€ 103.500,00
Valore di vendita giudiziaria	€ 90.000,00
Vendita	Unico lotto
Valutazione quote	Non necessario
Progetto di divisione	Non necessario
Data di nomina	31/03/2022
Data sopralluogo	29/04/2022 – 27/05/2022 – <u>06/10/2022</u>
Data stima	Novembre 2022
Data consegna relazione	Novembre 2022





CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'identificazione degli immobili tramite i dati catastali è corretta e corrispondente sia nell'atto di pignoramento che nella nota di trascrizione. La collocazione toponomastica degli immobili avviene indicando la strada in cui sorge l'edificio condominiale sia con la denominazione "Strada provinciale Altarello Riposto" che con la denominazione "via Gerardo Marrone, 13".

PROPRIETÀ DEL BENE

L'immobile oggetto di pignoramento, è di proprietà per 1/2 ciascuno dei debitori eseguiti:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

in regime di comunione legale dei beni, nella misura di 1/2 ciascuno in diritto di proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

[REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, giusto atto di compravendita stipulato in data 15/10/2018 in Notar Giuseppe Boscarino rep. 282186, trascritto il 19/10/2018 ai nn.ri 40591/30306.

COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Documentazione agli atti completa.



ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE

1) 12/12/2003 Nota di trascrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 50843;
- Registro particolare n. 35775;
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 07/12/2003 rep. n. 220542/15240;
- Specie: Atto tra vivi - Descrizione: Assegnazione a socio di cooperativa edilizia.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: [REDACTED]
- Contro: Società Cooperativa Edilizia Oasi Blu a r.l. di Giarre (CT) C.F. 01790190878.

2) 12/12/2003 Nota di iscrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 50858;
- Registro particolare n. 8826;
- Descrizione: Atto Notarile Pubblico in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 10/12/2003 rep. n. 220607;
- Specie: ipoteca volontaria, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa a responsabilità limitata – Ragusa C.F. 00026870881, elettivamente domiciliata in viale Europa 65 Ragusa;
- Contro: [REDACTED]

3) 18/12/2003 Domanda di annotazione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 51907;
- Registro particolare n. 6351;
- Descrizione: Atto giudiziario del 16/12/2003 Tribunale di Catania repertorio n. 826;
- Tipo di annotazione: Annotazione a trascrizione – Descrizione: Restrizione dei beni.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: [REDACTED]



- Contro: Società Cooperativa Edilizia Oasi Blu a r.l. di Giarre (CT) C.F. 01790190878.

4) 09/10/2004 Domanda di annotazione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 53528;
- Registro particolare n. 5747;
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 23/12/2003 rep. n. 220931;
- Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione – Descrizione: Restrizione di beni.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia di Palermo C.F. 00148230824;
- Contro: Società Cooperativa Edilizia Oasi Blu a r.l. di Giarre (CT) C.F. 01790190878.

5) 09/10/2004 Domanda di annotazione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 53529;
- Registro particolare n. 5748;
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 23/12/2003 rep. n. 220931/1;
- Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione – Descrizione: Restrizione di beni.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia di Palermo C.F. 00148230824;
- Contro: Società Cooperativa Edilizia Oasi Blu a r.l. di Giarre (CT) C.F. 01790190878.

6) 09/10/2004 Domanda di annotazione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 53530;
- Registro particolare n. 5749;
- Descrizione: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 23/12/2003 rep. n. 220931/2;
- Tipo di annotazione: Annotazione a iscrizione – Descrizione: Restrizione di beni.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: Sezione di Credito Fondiario del Banco di Sicilia di Palermo C.F. 00148230824;
- Contro: Società Cooperativa Edilizia Oasi Blu a r.l. di Giarre (CT) C.F. 01790190878.



7) 25/07/2006 Nota di trascrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 50751;
- Registro particolare n. 29672;
- Descrizione: Domanda giudiziale del 08/02/2006 del Tribunale Civile di Catania rep. n. 2068;
- Specie: domanda giudiziale – Descrizione: dichiarazione inefficacia atti.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: [REDACTED]

- Contro: [REDACTED]

8) 19/10/2018 Nota di trascrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 40591;
- Registro particolare n. 30306;
- Descrizione: Atto notarile pubblico in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 15/10/2018 rep. n. 282186/31630;
- Specie: atto tra vivi – Descrizione: compravendita.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore [REDACTED]
per la quota di 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2, in qualità di acquirenti;

- Contro: [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di venditore.

9) 19/10/2018 Nota di iscrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 40592;
- Registro particolare n. 5695;
- Descrizione: Atto notarile pubblico in Notar Giuseppe Boscarino di Catania del 15/10/2018 rep. n. 282187/31631;
- Specie: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo.

b. Sezione C – Soggetti



- A favore: Credito Valtellinese s.p.a, Sondrio (SO) C.F. 00043260140, elettivamente domiciliato in Piazza Quadrivio 8 Sondrio, in qualità di creditore ipotecario;
- Contro [REDACTED],
per la quota di 1/2, [REDACTED]
[REDACTED] ta di 1/2, in qualità di debitori ipotecari.

10) 30/12/2021 Nota di trascrizione

a. Sezione A – Generalità

- Registro generale n. 59300;
- Registro particolare n. 44974;
- Descrizione: Atto giudiziario del 24/12/2021 del Tribunale di Catania rep. n. 9436;
- Specie: atto esecutivo o cautelare – Descrizione: verbale di pignoramento immobili.

b. Sezione C – Soggetti

- A favore: Condominio “Oasi Blu” di Giarre (CT) C.F. 92022560871;
- Contro [REDACTED],
per la quota di 1/2, [REDACTED].
[REDACTED] per la quota di 1/2.

IDENTIFICAZIONE E CORRISPONDENZA CATASTALE

Catasto fabbricati: Foglio 63 particella 345 sub 14 (Categoria A/2, Classe 7, consistenza vani 6,5, Rendita catastale € 637,82).

Dati identificativi: Comune di **GIARRE (E017) (CT)**

Foglio **63** Particella **345** Subalterno **14**

Partita: **8835**

Busta mod.58: **8835**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GIARRE (E017) (CT)**

Foglio **63** Particella **345**

Classamento:

Rendita: **Euro 637,82**

Rendita: **Lire 1.235.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **7**, Consistenza **6,5 vani**

Foglio **63** Particella **345** Subalterno **14**

Indirizzo: STRADA PROVINCIALE ALTARELLO - RIPOSTO Piano 4

Dati di superficie: Totale: **136 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **128 m²**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Catasto fabbricati: Foglio 63 particella 345 sub 30 (Categoria C/6, Classe 4, consistenza vani 18 mq, Rendita catastale € 67,86).

Dati identificativi: Comune di **GIARRE (E017) (CT)**

Foglio **63** Particella **345** Subalterno **30**

Partita: **8835**

Busta mod.58: **8835**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **GIARRE (E017) (CT)**

Foglio **63** Particella **345**

Classamento:

Rendita: **Euro 67,86**

Rendita: **Lire 131.400**

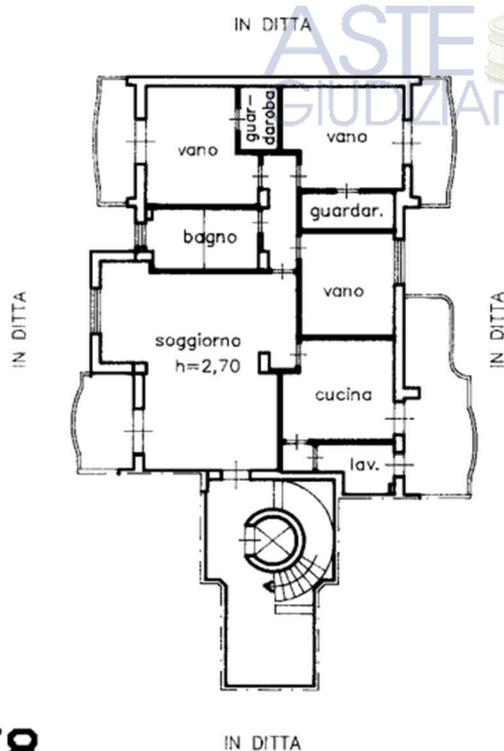
Categoria **C/6^a**, Classe **4**, Consistenza **18 m²**

Foglio **63** Particella **345** Subalterno **30**

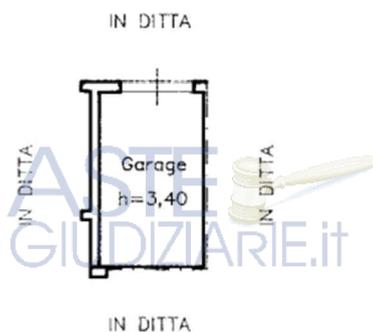
Indirizzo: STRADA PROVINCIALE ALTARELLO - RIPOSTO Piano S1

Dati di superficie: Totale: **18 m²**

PIANO QUARTO



PIANO CANTINATO



38

Planimetrie catastali (fuori scala) – a sinistra l'appartamento, a destra il garage.



Nella planimetria Catastale dell'appartamento non è indicata la veranda realizzata nel balcone così come non sono indicati l'abbattimento di alcune pareti e la diversa collocazione di alcune porte interne (cfr. planimetria stato di fatto). Tali interventi sono stati eseguiti in assenza di titolo abilitativo. La planimetria catastale del garage è conforme allo stato di fatto.



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è necessario poiché trattasi di immobile (abitazione) registrato al Catasto dei Fabbricati e non di terreno.

CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA

Presso l'archivio progetti del Comune di Giarre è presente la Concessione Edilizia per la costruzione di un condominio composto da cinque piani fuori terra e uno seminterrato rilasciata il 24/11/1990 con il n° 1383. Sono altresì presenti due varianti: n° 1573 del 31/05/1994 e n° 1919 del 18/02/2000. In data 22/06/1994, antecedente alla seconda variante, è stato emesso dal Comune di Giarre un documento in cui si attesta "che l'edificio [...] è conforme nella struttura e nella distribuzione dei locali, con l'esclusione della cabina ascensore, al progetto approvato [...]. Ciò ai fini della conformità urbanistica e salvo successiva richiesta e rilascio del certificato di agibilità/abitabilità". Attesa la presenza della seconda variante approvata e la relazione tecnica ad essa allegata in cui sono evidenziati i motivi che hanno condotto alla necessità della modifica relativa all'ascensore, se ne deduce quanto segue: una volta regolarizzate urbanisticamente la veranda sul prospetto nord-est (non prospiciente sulla strada) e la distribuzione interna (CILA: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) esistono tutti gli elementi necessari ai fini della conformità urbanistica. A completamento bisognerà procedere con il nuovo accatastamento (DOCFA: DOCUMENTI Catasto FABBRICATI). Per quanto attiene alla pratica di abitabilità/agibilità (oggi SCA: Segnalazione Certificata di Agibilità), oltre ai requisiti di carattere urbanistico di cui si è già detto, sono anche necessarie ulteriori attestazioni (certificati relativi agli impianti, APE, etc.).

Il garage nel complesso risulta conforme urbanisticamente a meno del soppalco realizzato senza le necessarie autorizzazioni e che pertanto si ritiene debba essere smontato.

SANATORIA E CONDONO EDILIZIO

Non vi è alcuna sanatoria in corso.



DISPONIBILITÀ DEL BENE

Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della Sig.ra [REDACTED]. L'immobile risulta essere occupato dalla Sig.ra [REDACTED] e i figli.



DESCRIZIONE DEI BENI

Appartamento e garage ubicati all'interno di un edificio multipiano per civile abitazione costituito da cinque piani fuori terra e un piano seminterrato adibito a garage, costruito nel corso degli anni '90. L'edificio è realizzato con struttura intelaiata in calcestruzzo armato, tamponamenti in mattoni e malta; le superfici verticali opache esterne e interne limitatamente al vano scala sono lasciate con mattoni e calcestruzzo a vista.

A. Appartamento

è ubicato al quarto (ultimo) piano dell'edificio.

Confini e delimitazioni:

- a sud-est affaccia su cortile condominiale;
- a nord-est confina con altre ditte (sub. 13 e 15) e con vano scala;
- a nord-ovest affaccia sulla corsia esterna di accesso ai garage;
- a sud-ovest è delimitato da parete cieca prospiciente sulla corsia esterna di accesso ai garage.

Accesso:

da cancello pedonale su via Gerardo Marrone 13 si accede al cortile condominiale e quindi al portoncino d'ingresso dell'edificio; giunti al pianerottolo dell'ultimo piano, sia dalle scale che dall'ascensore, la porta d'ingresso dell'appartamento è posta a destra.

Esposizione:

Nord-ovest e sud-est.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

le pareti interne sono intonacate, in parte tinteggiate e in parte rivestite con piastrelle in maiolica (cucina, bagno e lavanderia). La pavimentazione all'interno dell'appartamento è in grès e in maiolica (bagno) e sui ballatoi è in grès. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane; gli infissi interni sono tamburati in legno; la porta d'ingresso è ad un'anta in legno.

Altezza interna:

è pari a m 2,80 per l'intero appartamento, a meno di bagno, corridoio e disimpegno che presentano un controsoffitto.

Impianti:

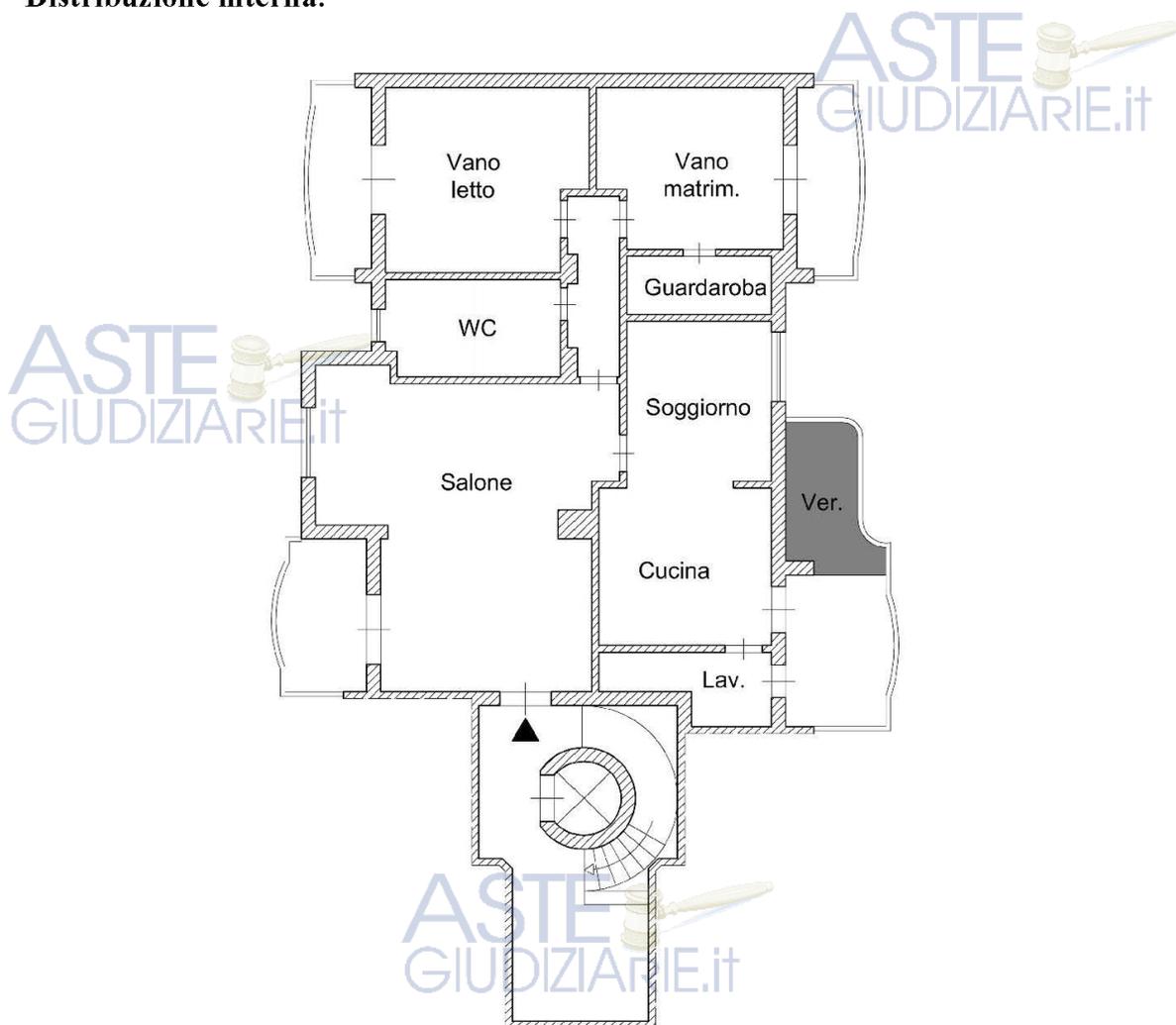
sono presenti impianti idrico ed elettrico sottotraccia, di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio, di raffrescamento con climatizzatori. Le certificazioni degli impianti non sono state reperite.



Rifiniture interne:

di tipo popolare.

Distribuzione interna:



Pianta appartamento (*fuori scala*)

Stato di conservazione:

All'interno l'appartamento nel suo complesso si trova in discreto stato di conservazione a meno dei controtelai delle porte interne e dello strato di finitura della lavanderia che necessita del ripristino anche per la presenza di umidità da condensa. Esternamente, i balconi necessitano di un considerevole lavoro di ripristino.

B. Garage

è ubicato al piano seminterrato dell'edificio.

Confini e delimitazioni:

- a nord-ovest confina con corsia di manovra;



- rispetto agli altri punti cardinali confina con altri vani garage (sub. 28 e 29) e con locale vasche condominiale (sub 34).

Accesso:

da cancello carrabile su via Gerardo Marrone 11 si accede ad una rampa carrabile dalla quale si giunge ad una corsia pressoché pianeggiante a livello sottostrada alla cui fine, sul lato sinistro, si trova l'accesso al garage di cui trattasi

Esposizione:

Nord-ovest, sulla corsia di manovra.

Tipologia costruttiva e descrizione delle componenti:

le pareti interne sono intonacate. Il piano di calpestio è in battuto di cemento. La saracinesca di accesso è di tipo basculante in metallo. All'interno è presente un soppalco con struttura in acciaio e piano di calpestio, parapetto e scala in legno.

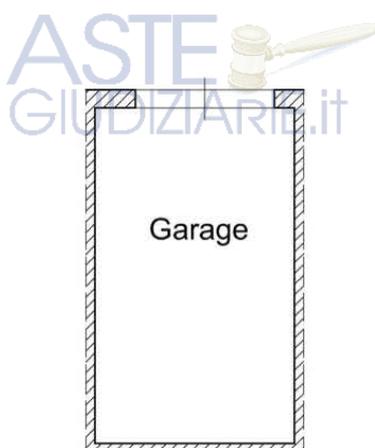
Altezza interna:

è pari a m 3,40 per l'intero garage.

Impianti:

è presente un impianto elettrico essenziale costituito da un apparecchio illuminante e da un punto presa.

Distribuzione interna:



Pianta garage (fuori scala)

Stato di conservazione:

È da evidenziare la presenza di danni causati da umidità sulla parete a destra di chi entra, in parte della parete di fondo e sul soffitto; il danno è presumibilmente dovuto alla presenza di perdite delle tubazioni di scarico del condominio interne al locale. L'impianto elettrico (essenziale) non è funzionante.



Zona e servizi:

a pochi chilometri dal centro del Comune di Giarre.

Utenze:

- linea telefonica;
- linea elettrica;
- rete idrica;
- rete del gas.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

La stima dell'immobile è stata eseguita mediante il calcolo del valore normale.

Sono stati utilizzati i valori relativi al primo semestre del 2022, in quanto più vicini temporalmente al periodo della stima.

La consistenza commerciale, calcolata seguendo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate), è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (quelli di separazione con altre proprietà e con vano scala sono computati nella misura del 50%);
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento quali terrazze, balconi etc.) presi al 35% fino a 25 mq il resto al 10%.

Superficie commerciale dell'appartamento: mq 143,75.

Superficie commerciale del garage: mq 21,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: GIARRE

Fascia/zona: Periferica/FRAZIONE ALTARELLO: VIA DELLE PROVINCE - VIA SETTEMBRINI - VIA TRIESTE

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	530	790	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	400	560	L	1,3	1,8	L
Autorimesse	NORMALE	340	510	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	420	630	L	1,8	2,6	L
Ville e Villini	NORMALE	660	940	L	2,3	3,4	L



A. Appartamento

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 530 €/mq e uno massimo di 790 €/mq, “per Abitazioni civili” con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Giarre nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario è così determinato:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

Dove Val OMI_{min} e Val OMI_{max} sono rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq della banca dati dell'OMI, mentre K rappresenta la media ponderata di due coefficienti k₁ e k₂ che tengono in considerazione rispettivamente il valore della superficie dell'immobile e il livello del piano, secondo la seguente formula:

$$K = (k_1 + 3k_2) / 4$$

dove:

k ₁ (taglio superficie)	K ₂ (livello di piano)
Fino a 45 mq = 1	Piano seminterrato = 0
da 46 mq a 70 mq = 0,8	Piano terra = 0,2
da 70 mq a 120 mq = 0,5	Piano primo = 0,4
da 120 mq a 150 mq = 0,3	Piano intermedio = 0,5
oltre 150 mq = 0	Piano ultimo = 0,8
	Piano attico = 1

Sostituendo i valori avremo:

$$K = (0,3 + 3 \times 0,8) / 4 = 0,675$$

$$\text{Valore normale unitario} = 530,00 + (790,00 - 530,00) \times 0,675 = 705,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Valore normale} = 705,50 \text{ (€/mq)} \times 143,75 \text{ (mq)} = \text{€ } 101.415,63$$

B. Garage

Tali valori oscillano tra un valore minimo di 420 €/mq e uno massimo di 630 €/mq, “per Box” con le caratteristiche di quello oggetto di stima, stato di conservazione normale, sito nel Comune di Giarre nella zona in esame. Il valore di mercato o normale si calcola con la seguente formula:

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Dove il Valore normale unitario si assume come media dei valori minimo e massimo.

$$\text{Valore normale} = 525,00 \text{ (€/mq)} \times 21,00 \text{ (mq)} = \text{€ } 11.025,00$$



VALORE DI STIMA FINALE

Il valore di stima finale, dato dalla somma dei valori normali dell'appartamento e del garage, è:

Valore = € 112.500,00



CONCLUSIONI STIMA IMMOBILE

Valore stimato	€ 112.500,00
A detrarre:	
- Regolarizzazione della veranda "CILA", aggiornamento planimetria catastale "DOCFA" e pratica agibilità "SCA" (spese tecniche e amministrative)	€ 4.000,00*
- Costo verifica, adeguamento e certificazione impianti per la pratica "SCA"	€ 5000,00*
*i valori sono da ritenere indicativi.	
Valore di mercato	
€ 103.500,00	
(euro centotremilacinquecento/00)	

Valore di mercato	€ 103.500,00
Riduzione per l'assenza di garanzia per vizi	-15%
Valore di vendita giudiziaria in cifra tonda	
€ 90.000,00	
(euro novantamila/00)	

LOTTE E PIANI DI VENDITA

Si ritiene opportuno procedere alla vendita in unico lotto perché risulta economicamente conveniente non suddividerlo.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 1. Edificio condominiale – vista ingresso pedonale su via Gerardo Marrone 13.

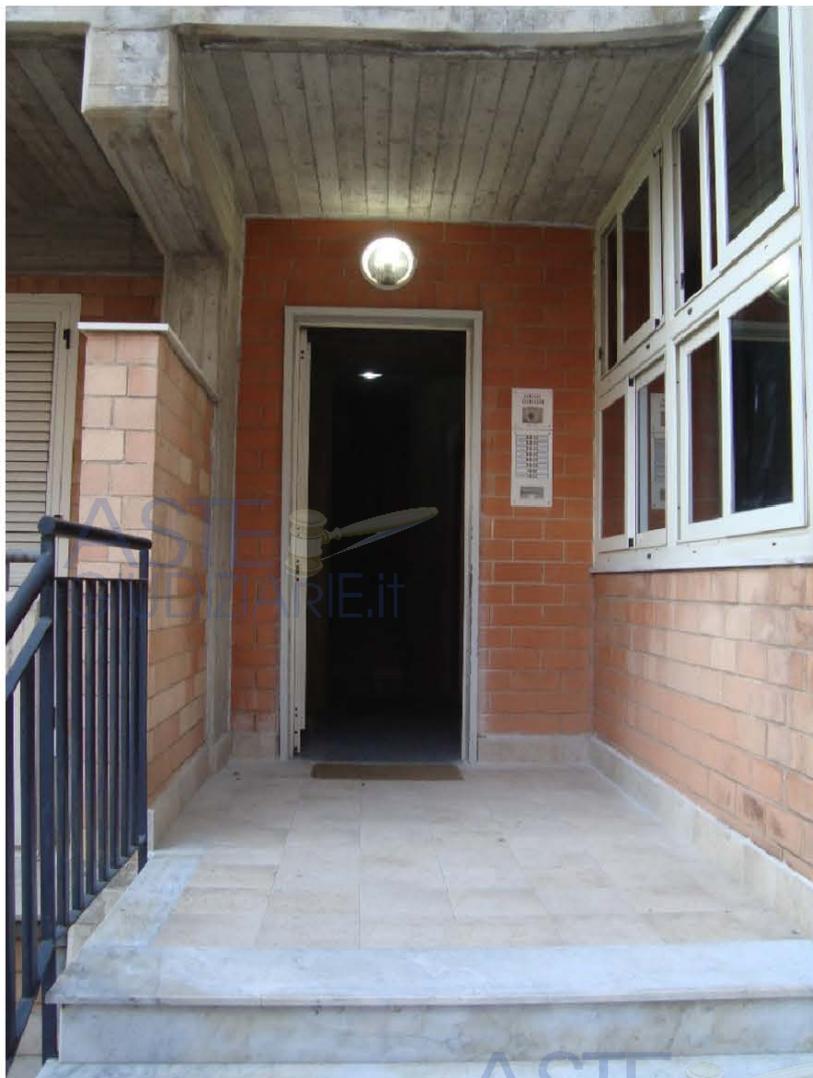


Figura 2. Vista panoramica con portone d'ingresso all'edificio condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 3. Portone d'ingresso all'edificio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Figura 4. Porta d'ingresso all'appartamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 5. Ingresso.



Figura 6. Salone.



Figura 7. Salone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 8. Cucina.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 9. Lavanderia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 10. Particolare lavanderia.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 11. Soggiorno.



Figura 12. Corridoio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 13. Bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 14. Bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

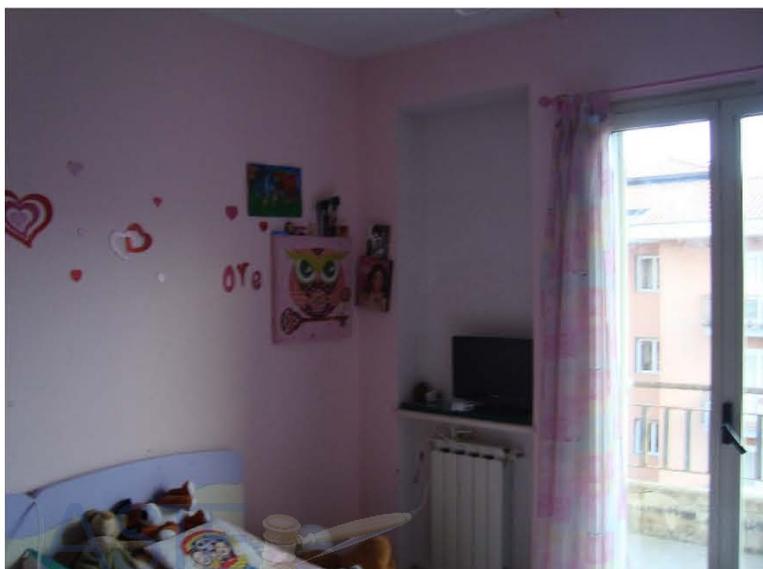


Figura 15. Vano letto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



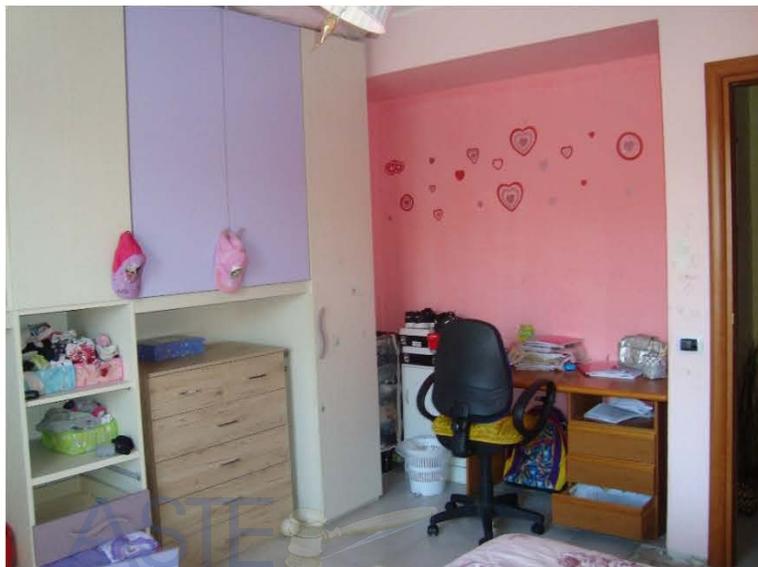


Figura 16. Vano letto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Figura 17. Vano matrimoniale.



Figura 18. Vano matrimoniale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 19. Balcone della cucina.



Figura 20. Veranda.



Figura 21. Balcone vano letto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 22. Balcone vano matrimoniale.

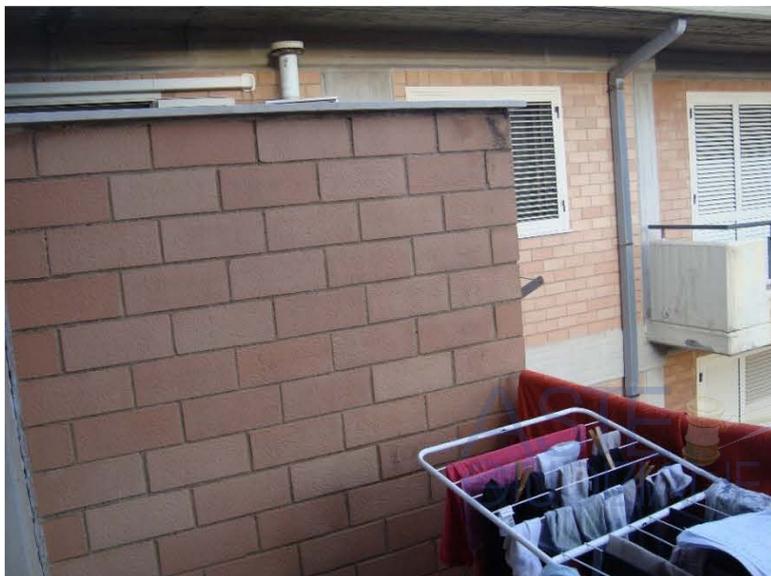


Figura 23. Balcone salone.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 24. Edificio condominiale – vista ingresso carrabile su via Gerardo marrone 11.



Figura 25. Ingresso carrabile.





Figura 26. Ingresso garage.



Figura 27. Garage.



Figura 28. Garage.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VALUTAZIONE DEL BENE IN QUOTA

Non necessario.

PROGETTO DI DIVISIONE

Non necessario.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso, iscritto al n° 3782 dell'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania nonché al n° 2395 dell'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania



DICHIARA

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di avere agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento dell'incarico (curriculum sul sito del Tribunale di Catania);
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- di avere ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Catania, 23/11/2022

L'Esperto del Giudice
dott. ing. Maurizio Antonio D'Urso

