

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VERONA**

**Liquidazione del patrimonio ex art.14 ter L.3/12**

**Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cristiana Bottazzi**

**Liquidatore: Dott.ssa Alessandra Ceresa**

**LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**

**Procedimento n. ruolo R.G. 21/2018**

**Parte interessata:**

**ELABORATO PERITALE**

Tecnico Incaricato: Arch. Andrea Zenaretti  
Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona  
con studio professionale a Verona in Viale Andrea Palladio, 29A - 37138  
email: [studio@andreazenarettiarchitetto.it](mailto:studio@andreazenarettiarchitetto.it)

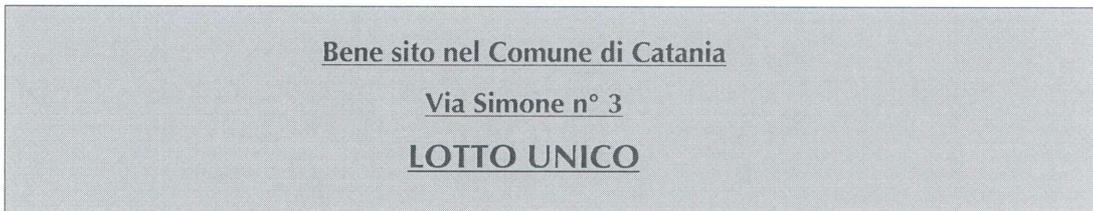
**INDICE:**

<b>PREMESSA</b>	
Soggetto incaricato della perizia	3
<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	3
<b>2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI</b>	4
<b>3. FORMAZIONE DEI LOTTI</b>	4
<b>4. DESCRIZIONE SOMMARIA</b>	5
<b>5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO</b>	5
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	
6.1 Attuali proprietari	6
6.2 Precedenti proprietari	6
<b>7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI</b>	
7.1 Vincoli ed oneri giuridici che saranno a carico dell'acquirente	6
7.2 Storia ipotecaria	6
7.3 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati	7
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	7
<b>9. PRATICHE EDILIZIE</b>	
9.1 Disciplina urbanistica e altre disposizioni	7
9.2 Documentazione esaminata	8
9.3 Verifica della conformità edilizia	8
9.5 Verifica della conformità catastale	8
9.6 Regolarizzazione delle difformità catastali	8
<b>10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA</b>	
10.1 Caratteristiche generali	8
10.2 Caratteristiche descrittive	11
10.3 Calcolo superfici del lotto unico	12
10.4 Planimetrie del bene oggetto di vendita	13
<b>11. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA</b>	
11.1 Scopo della stima	14
11.2 Criteri della stima	14
11.3 Parametri di valutazione	14
11.4 Indagine presso fonti indirette	14
11.5 Prezzo base d'asta del lotto	15
<b>12. RIEPILOGO CONCLUSIVO</b>	16
<b>13. ELENCO ALLEGATI</b>	16

## **PREMESSA**

### **Soggetto incaricato della perizia**

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Zenaretti, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Verona al n° \_\_\_\_\_, con studio professionale a Verona in Viale Andrea Palladio, n°29A, è stato nominato in data 09/09/2020, dal Giudice dell'esecuzione, Dott.ssa Cristiana Bottazzi, come perito estimatore dei beni immobili oggetto di liquidazione del patrimonio n° 21/2018. In assolvimento a tale incarico viene depositata la presente perizia.



## **1. IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI E DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

**A:** Trattasi di un'abitazione situata in una zona residenziale del Comune di Catania (CT) nella frazione di San Giovanni Galermo in via Simone n° 3, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni attualmente intestata alla sig.ra

\_\_\_\_\_ - c.f. \_\_\_\_\_ e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni alla sig.ra \_\_\_\_\_.

**Composizione:** il bene oggetto della vendita si identifica nella quota di 1/2 di un appartamento collocato al secondo piano di un condominio di cinque piani fuori terra, sul fronte nord-est



*Estratto di mappa catastale*

## **2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI**

### **A - Abitazione:**

La situazione catastale degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico dal 30/06/1987 aggiornati al 28/06/2023 è la seguente:

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Catania (CT):

Sezione 002 – FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 138 mq. Totale escluse aree scoperte 130 mq. – Rendita 497,09 €.

### **Storia catastale:**

- Variazione del 12/06/2023 Pratica n. CT0067524 in atti dal 13/06/2023 PRESENTAZIONE PLANIMETRIA MANCANTE (n. 67524.1/2023)  
Sezione 002 – FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5,5 vani – Superficie catastale 138 mq escluso aree scoperte 130 mq. – Rendita 497,09 €.
- Variazione del 20/12/2018 protocollo n. CT0218010 in atti dal 20/12/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 52069.1/2018)  
Sezione 002 – FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita 451,90 €.
- Variazione del 20/12/2018 protocollo n. CT0218010 in atti dal 20/12/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 52069.1/2018)  
Sezione 002 – FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita 451,90 €.
- VARIAZIONE del 28/07/2017 protocollo n. CT0167263 in atti dal 01/08/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 165054.1/2017)  
FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita 451,90 €.
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO  
FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita 451,90 €. L.875.000
- Impianto meccanografico del 30/06/1987  
FOGLIO 4 – PARTICELLA 704 – SUB. 9 – Zona Censuaria 2 – Categoria A/2 – Classe 1 – Consistenza 5 vani – Rendita L.880

NOTA: Vista l'assenza della planimetria catastale depositata agli atti, il sottoscritto ha provveduto alla redazione di una pratica Docfa per l'inserimento in banca dati della planimetria catastale.

Inoltre si fa presente che precedentemente al deposito della pratica Docfa, l'indirizzo dell'abitazione era errato e identificato in via Vincenzo da Simone n° 1. Con il deposito della pratica Docfa si è provveduto ad aggiornare l'indirizzo del bene nella corretta via Simone n° 3.

## **3. FORMAZIONE DEI LOTTI**

Trattandosi di un unico appartamento non divisibile in più unità, si ritiene necessaria la formazione di un lotto unico di vendita.

#### **4. DESCRIZIONE SOMMARIA**

Il bene oggetto di vendita si trova in un territorio prevalentemente pianeggiante, collocato in una zona periferica a nord – ovest rispetto al centro di Catania, a pochi chilometri dal centro storico. L'edificio condominiale ove è collocato l'appartamento, è circondato da edifici a destinazione residenziale e commerciale di analoga fattura. Essendo collocato nelle vicinanze del centro di Catania, in un'area prevalentemente urbanizzata, i servizi rilevanti come scuole, parchi, supermercati e ufficio postale si trovano tutti nelle strette vicinanze e sono facilmente raggiungibili. I principali collegamenti pubblici sono:

- Autostrada casello di Catania Nord distante circa 7 km
- Tangenziale E45 distante circa 2 km
- Aeroporto di Catania distante 20 km
- Stazione ferroviaria di Catania Centrale distante 10 km

La zona risulta essere discretamente servita sia da un punto di vista delle urbanizzazioni primarie che delle secondarie.



*Ortofo – fonte google maps*

#### **5. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO**

Il bene oggetto della vendita, alla data del sopralluogo avvenuto il giorno 28 settembre 2022, risultava non inutilizzato e privi dei vari elementi di arredo ad esclusione dei soli sanitari del bagno dell'abitazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1 – Attuali proprietari

Il bene oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche, risulta intestato per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni attualmente intestata alla sig.ra .

a - c.f. . e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni alla sig.ra nata a - c.f.

Il bene è pervenuto alle sig.re per la rispettiva quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, secondo atto tra vivi – donazione accettata – repertorio 76921/6030 del 25/02/2004 a favore di contro

### 6.2 – Precedenti proprietari

I precedenti proprietari secondo le opportune ricerche risultano essere:

- Proprietà 1/1 in
- 
- Proprietà 1/2 in fino al
- Proprietà 1/2

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

7.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

7.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

7.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

### 7.2 Storia ipotecaria

1. TRASCRIZIONE del 02/03/2004 - Registro Particolare 6790 Registro Generale 9858 Pubblico  
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA - ufficiale . Repertorio 76921/6030  
del 25/02/2004 a favore di

contro - c.f.

2. ISCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 4754 Registro Generale 49155 Pubblico  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO ufficiale TRIBUNALE C.P. DI VERONA Repertorio  
4981/2014 del 07/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di

### **7.3 - Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

ISCRIZIONE del 19/12/2014 - Registro Particolare 4754 Registro Generale 49155 Pubblico derivante da DECRETO INGIUNTIVO ufficiale TRIBUNALE C.P. DI VERONA Repertorio 4981/2014 del 07/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE a favore di BANCO POPOLARE SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Verona – c.f. 03700430238 a favore di nata a Catania il 29/06/1962 –

### **8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Per il bene oggetto di perizia non sono presenti contratti di locazione. Inoltre, è stato contattato l'amministratore di condominio avv. \_\_\_\_\_ per una una verifica delle spese condominiali ad oggi scadute. Secondo quanto riportato dall'amministratore condominiale è emerso che per l'abitazione oggetto di perizia risultano ad oggi scadute rate pari a 1.972,70 € in riferimento all'anno 2022 e le future rate in programma da pagare a partire da Luglio 2023 a Dicembre 2023 sono di 298,67 €. Le rate stabilite da gennaio 2023 a giugno 2023 risultano correttamente saldate.

### **9. PRATICHE EDILIZIE**

#### **9.1 – Disciplina urbanistica e altre disposizioni**

Il bene oggetto di perizia, secondo le opportune ricerche eseguite presso il Comune di Catania, ricade nel vigente strumento urbanistico come di seguito riportato:

<b>N.C.T.</b>	<b>P.R.G. vigente</b>	<b>*Norme di Attuazione</b>
Foglio 4 S. G. Galermo Particella 704	Piano di Zona S.G. Galermo	Piano di Zona San G. Galermo
parte in	"AREE RESIDENZIALI UNIFAMILIARI"	Variante
parte in	"SEDE STRADALE	

Inoltre ricade:

- nella fascia di rispetto del complesso di "Gallerie Fasano Massa-Meccanica";
- nella zona di influenza dell'impianto aeroportuale di Fontanarossa e Sigonella ai sensi dell'art. 707 del Codice della Navigazione Aerea

L'immobile risulta ricompreso entro il perimetro della zona territoriale omogenea "C" come definita dall'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968 n. 1444.

## **9.2 Documentazione esaminata**

Per il bene oggetto di perizia, è stata eseguita una ricerca presso l'ufficio tecnico del Comune di Catania mediante richiesta di accesso agli atti, ed è emerso che non sono presenti titoli edilizi – abitabilità.

**NOTA:** Si sottolinea che l'analisi dei documenti svolta dal sottoscritto è stata sviluppata sulla base dei documenti che, con richiesta di accesso agli atti, è stata fornita dal P.A.

I documenti forniti vengono ricercati dall'Ufficio Tecnico preposto e forniti al Perito senza che lo stesso possa accedere direttamente all'archivio, e quindi non è possibile sapere se vi siano eventuali ulteriori documenti.

## **9.3 – Verifica della conformità edilizia**

In seguito alla comunicazione di assenza di titoli edilizi, non è possibile verificare la conformità edilizia e quindi sarà necessario fare un confronto con la planimetria catastale per la porzione di appartamento oggetto di perizia.

## **9.4 – Verifica della conformità catastale**

In seguito ad opportune ricerche per il bene oggetto di liquidazione non risultavano depositate planimetrie catastali. Per questo motivo, a causa dell'assenza di planimetrie necessarie per la vendita del bene, in seguito al sopralluogo effettuato in data 28 settembre 2022, si è proceduto alla stesura della planimetria dell'abitazione e alla redazione di una pratica Docfa per l'inserimento della planimetria catastale.

## **9.5 – Regolarizzazione della conformità catastale**

Non si evidenziano difformità catastali.

# **10. CARATTERISTICHE DEI BENI OGGETTO DI STIMA**

## **10.1 Caratteristiche generali**

Il bene oggetto della vendita si identifica in un appartamento posizionato al secondo piano di un condominio a destinazione residenziale composto da cinque piani fuori terra. Il fabbricato è posto all'incrocio tra via S. Pietro Clarenza e via Simone sulla quale sono posti gli accessi carrabile e pedonale. L'appartamento è accessibile attraverso un vano scala condominiale dotato di ascensore ed è affacciato sul fronte nord su via S. Pietro Clarenza e sul fronte est su un lotto attualmente occupato da verde incolto. L'appartamento è costituito da uno spazio d'ingresso separato attraverso un muretto di altezza ridotta dal soggiorno dotato di balcone. Un disimpegno conduce alla cucina e alla zona notte suddivisa a sua volta in due camere da letto matrimoniali (entrambe dotate di un

balcone) e un bagno finestrato. Attraverso il balcone affacciato sul cortile interno è possibile accedere al ripostiglio.

Le finiture interne ed esterne dell'abitazione, meglio descritte nella tabella successiva, risultano in discreto stato manutentivo.



*Vista esterna fronte nord-ovest*



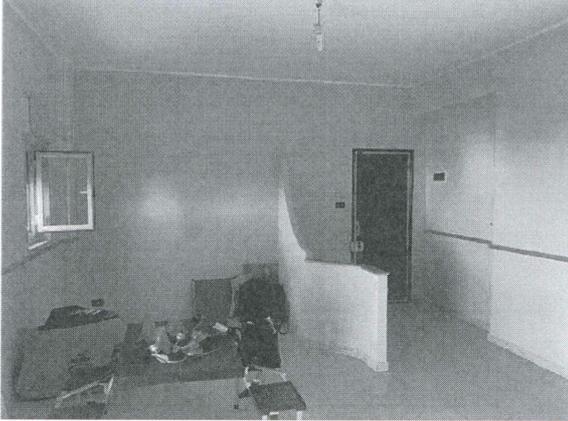
*Vista esterna fronte nord*



*Vista esterna fronte sud-ovest*



*Vista esterna fronte ovest ingresso*



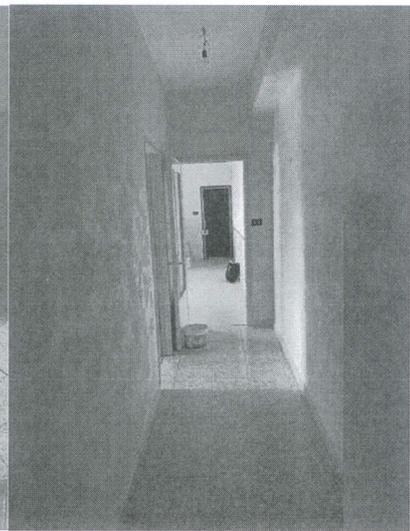
Soggiorno



Soggiorno



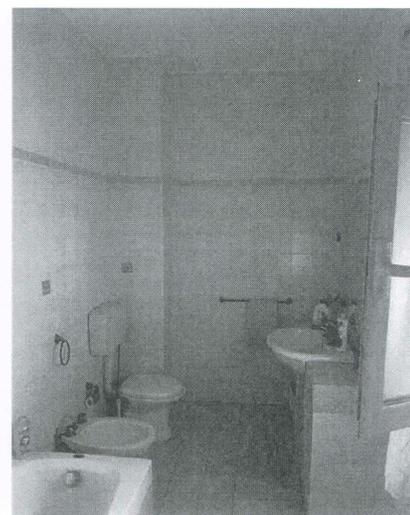
Cucina



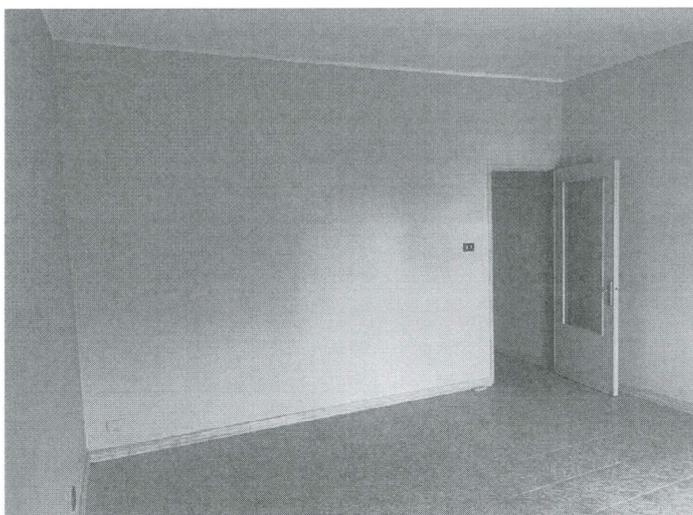
Disimpegno



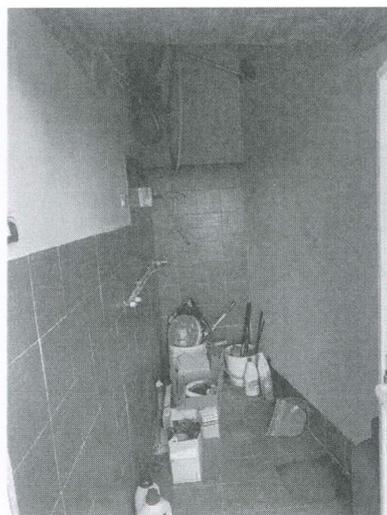
Camera da letto



Bagno



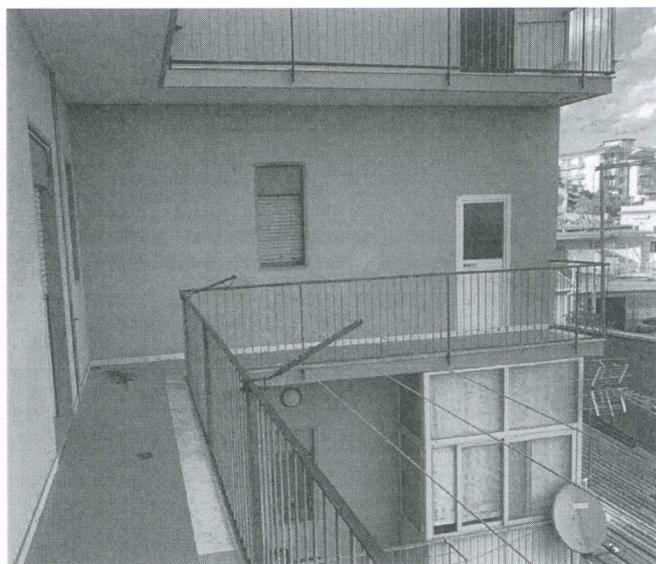
*Camera da letto*



*Ripostiglio*



*Balcone nord*



*Balcone est*

## 10.2 - Caratteristiche descrittive

### Caratteristiche strutturali:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Strutture verticali	Murature e calcestruzzo	Discrete
Copertura	Copertura a falde - terrazza	Discrete
Manto di copertura	Coppi	Discrete
Scale interne	Cemento e ceramica	Discrete

### Caratteristiche edilizie e costruttive:

Descrizione	Tipologia	Condizioni
Porta d'ingresso	Porta non blindata in legno	Scarse
Infissi interni	Legno tamburato di colore bianco e vetro	Scarse

Infissi esterni	PVC bianco con vetrocamera singola	Discrete
Protezione infissi esterni	Tapparelle in legno colore chiaro	Mediocri
Pareti interne	Le pareti interne sono tutte dipinte a mano	Buone
Pavimentazioni interne	Piastrelle di ceramica di tonalità grigio	Buone
Pav. e rivestimenti bagno	Piastrelle di ceramica	Buone

**Caratteristiche impianti:**

Descrizione	Tipologia	Condizioni	Conformità
Gas	Gas metano di rete	Discrete	Da verificare
Elettrico	Presente con tubazioni e scatole incassate.	Discrete	Da verificare
Idrico	Impianto sottotraccia con collegamento all'acquedotto	Discrete	Da verificare
Citofonico	Presente	Discrete	Da verificare
Riscaldamento	Non presente	-	-
Telefonico	Presente	Discrete	Da verificare
Condizionamento	Presente, ma non funzionante. Utilizzato sia per riscaldamento sia per raffrescamento	Da sostituire	-
Antifurto	Non presente	-	-
Impianto TV	Presente	Scarse	Da verificare

**NOTA:** Durante il sopralluogo non sono stati forniti al sottoscritto le certificazioni degli impianti e l'attestato di prestazione energetica perché non presenti.

**10.3 – Calcolo superfici lotto unico****ABITAZIONE foglio 4 particella 704 sub 9**

DESTINAZIONE	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGGUAGLIATA
<b>PIANO SECONDO</b>			
Soggiorno	35,97 mq.	1	35,97 mq.
Cucina	12,81 mq.	1	12,81 mq.
Camera da letto	22,86 mq.	1	22,86 mq.
Camera da letto	19,00 mq.	1	19,00 mq.
Bagno	7,95 mq.	1	7,95 mq.
Ripostiglio	4,65 mq.	1	4,65 mq.
Disimpegno	13,10 mq.	1	13,10 mq.
Balcone	8,90 mq.	0,25	2,22 mq.
Balcone	18,40 mq.	0,25	4,60 mq.
<b>TOTALE mq. commerciali (arrotondato)</b>			<b>123,00 mq.</b>

Schema per coefficienti di adeguamento utilizzati:

- Balconi e lastrici solari	coefficiente	25%
- Terrazzi e Logge	coefficiente	35%
- Portici e patii	coefficiente	35%
- Corti e cortili	coefficiente	10%
- Giardini e aree di pertinenza	coefficiente	10% / 15%
- Cantine e locali accessori (non collegati)	coefficiente	20% / 30%
- Locali accessori collegati	coefficiente	35%
- Locali tecnici	coefficiente	15%
- Box (non collegato ai vani principali)	coefficiente	50%
- Box (collegato ai vani principali)	coefficiente	60%
- Posti auto scoperti	coefficiente	20%
- Posti auto coperti	coefficiente	35%
- Sottotetti non abitabili	coefficiente	35%
- Soppalchi abitabili	coefficiente	80%
- Verande	coefficiente	80%
- Taverne e locali seminterrati (collegati ai vani principali)	coefficiente	60%

**10.4 – Planimetria del bene oggetto di vendita**

Di seguito viene rappresentata la planimetria catastale dell'appartamento al piano secondo:



## **11. STIMA DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA**

### **11.1 Scopo della stima**

La presente perizia di stima è stata redatta al fine di individuare il valore di mercato più probabile dell'immobile alla data di riferimento della presente perizia.

### **11.2 Criteri della stima**

L'aspetto economico da prendere in considerazione nella valutazione dell'immobile oggetto di procedura è il suo valore di mercato.

La valutazione, una volta definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, può essere definita o con un procedimento analitico, per capitalizzazione del reddito netto, o con una procedura di tipo sintetico-comparativo.

La stima analitica per capitalizzazione dei redditi presuppone saggi di capitalizzazione e redditi netti abbastanza costanti, ma nella situazione attuale economica e soprattutto di mercato, a parere dello scrivente, non porta a risultati attendibili.

Quindi alla luce delle considerazioni sopra esposte, il perito procede per valutazione di tipo sintetico-comparativa, che si ritiene il metodo più idoneo in questo specifico caso trattato. Basandosi su valori medi di mercato riferiti a beni simili, oggetto di compravendita in epoche recenti in modo da individuare il più probabile valore commerciale attuale del bene oggetto della procedura. Questa valutazione tiene debitamente conto della specificità delle caratteristiche generali dell'immobile.

### **11.3 Parametri di valutazione**

Il procedimento di valutazione sintetico-comparativo, operato dalla presente perizia sulla stima dell'immobile, deve tenere in considerazione tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che influiscono sulla determinazione economica del bene, e in particolare: la situazione urbanistica nella quale è inserito l'immobile, l'ubicazione all'interno del contesto edilizio circostante, la tipologia della costruzione, la sua esposizione, la superficie complessiva di utilizzo, eventuali spazi esterni di pertinenza, la tipologia degli impianti presenti e il loro stato di manutenzione, le finiture e i materiali utilizzati per la realizzazione ed infine la sua vetustà ed il complessivo stato di manutenzione e conservazione.

### **11.4 Mercato di riferimento**

Nella ricerca del valore di mercato si è preso in considerazione il più probabile valore unitario a metro quadro, in riferimento agli attuali valori di mercato e alle considerazioni sopra descritte. Tale valore verrà applicato alle superfici commerciali lorde degli immobili oggetto di stima, compreso muri esterni e la mezzeria dei muri di confine. Attraverso il rilevamento presso alcuni operatori economici della zona, la consultazione di pubblicazioni e siti internet recanti annunci immobiliari è stata condotta una rilevazione dei valori di mercato per residenze simili a quella dell'oggetto di stima.

Nella tabella sottostante vengono rappresentati i valori comparabili di mercato nel Comune di Catania nei dintorni di via Simone n° 3 comprensivi delle relative aree di pertinenza.

N°	TIPOLOGIA	IMP. VENDITA	MQ	€/MQ.	FONTE
1	Appartamento piano quarto	106.000 €	100	1.060	remax.it
2	Appartamento piano primo	129.000 €	140	921	remax.it
3	Appartamento piano primo	125.000 €	130	961	livingre.it
4	Appartamento piano primo	115.000 €	145	793	professionecasa.it
<b>Prezzo medio abitazione €/mq</b>				<b>934</b>	

**NOTA: Si fa presente che tali importi di vendita sono prezzi esposti dalle relative agenzie immobiliari della zona e quindi potranno essere oggetto di riduzione in fase di trattativa.**

Nell'immagine sottostante, a conclusione delle indagini mercato della zona, viene riportato la tabella relativa la banca dati delle quotazioni immobiliari. **FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE**

Provincia: CATANIA  
 Comune: CATANIA  
 Fascia/zona: Suburbana/S.G.Galerma: Via Badià, Orsa Minore, Grotta S.Giovanni, Macello  
 Codice di zona: E7  
 Microzona catastale n.: 27  
 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	800	1200	L	2,9	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	1,9	2,8	L
Autorimesse	NORMALE	600	900	L	2,4	3,6	L
Box	NORMALE	800	1100	L	3,2	4,4	L

### 11.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Nella valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si è tenuto in considerazione dello stato generale in cui si trovano, delle loro relative dotazioni impiantistiche e di eventuali problematiche non riscontrabili durante le operazioni di sopralluogo.

Pertanto, il valore di mercato che verrà indentificato, sarà frutto delle valutazioni sopra descritte e verrà considerato come valore di mercato ai fini della vendita coatta giudiziaria, come base di vendita dell'asta competitiva.

I coefficienti che sono stati applicati nella valutazione sono:

Descrizione	Mq. Comm.	€/mq.	Valore complessivo
Appartamento al secondo piano	123,00 mq.	800,00 €	98.400,00 €

**PREZZO DEL LOTTO IN VENDITA**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/2 DELLA PIENA PROPRIETA' = € 49.000,00**

Valore arrotondato e al netto delle decurtazioni nello stato in cui si trova il bene.

Si raccomanda comunque il futuro acquirente di prendere visione dei beni prima di formulare un'offerta e partecipare alla procedura di vendita, al fine di verificare se lo stesso risponda alle caratteristiche e ai requisiti descritti.

**12. RIEPILOGO CONCLUSIVO**

A: Trattasi di un'abitazione situata in una zona residenziale del Comune di Catania (CT) nella frazione di San Giovanni Galermo in via Simone n° 3, per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni attualmente intestata alla sig.ra

- c.f.

e per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni alla

sig.ra

- c.f.

Si sottolinea che la quota in vendita è riferita a 1/2 della piena proprietà.

**Composizione:** il bene oggetto della vendita si identifica in un appartamento collocato al secondo piano di un condominio di cinque piani fuori terra, sul fronte nord-est

**PREZZO DEL LOTTO**

**PARI ALLA QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'**

**€ 49.000,00**

(quarantanovemila,00)

N.B. La presente relazione viene predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi dell'art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere di parte offerente e a propria cura verificare previamente il bene sotto ogni profilo.

**13. ELENCO ALLEGATI**

1. Documentazione Fotografica
2. Documentazione Catastale
3. Documentazione Conservatoria

Verona, 11 Luglio 2023

Il Tecnico

Architetto Andrea Zenaretti

