

STUDIO DI INGEGNERIA

(Dott.Ing.Maria Rita Torrisi)

V.le Vittorio Veneto 7 CATANIA 95127

Tel. 095/383176 – 347/9115081

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI CATANIA

Esecuzione Immobiliare: SAPHIRA SPV S.R.L. contro

Sig.

Procedura esecutiva: R.G.E. 385/2020

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa M. A. Chisari

C.T.U.: Dott. Ing. Maria Rita Torrisi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA DI UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n° 7 Catania

1) Nomina C.T.U. – Mandato del G.E.

Con decreto del 02/03/2022 il G.E., Dott.ssa M.A. Chisari nominava il sottoscritto Dott. Ing. Maria Rita Torrisi Consulente Tecnico di Ufficio nella causa civile in oggetto, conferendogli il seguente mandato:

- a. *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b. *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c. *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione expressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g. e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tale fine non sarebbe utile la denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Dott. Ing. M. Rita Torrisi Viale. V. Veneto n. 7 Catania

- 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 sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;
- f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del 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

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

- j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n ° 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti 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 presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

- l. In caso di immobili abusivi, ove L'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n° 7 Catania

- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censio, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affidati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);
- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n.° 7 Catania

sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di

Dott. Ing. M. Rita Tommì Viale. V. Veneto n° 7 Catania

garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

- u. 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;*
- v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n. 7 Catania

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'apportazione verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

2) Termine assegnato

Per il deposito della Relazione Tecnica il Sig. Giudice ha assegnato all'esperto il termine di 120 giorni dal giuramento (04/03/2022), invitandolo altresì a comunicare alle parti la relazione (creditori procedenti ed intervenuti e alle parti esecutate/o) a mezzo di raccomandata con avviso almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per la comparizione delle parti ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.

3) Atto di Pignoramento immobiliare

Nell'interesse di SAPHIRA SPV S.r.l. corrente in Milano alla via San Prospero 4, (P.IVA 09520510968), rappresentata e difesa dall'Avv. Gianluca de Lima Souza (cod. fisc. [REDACTED] del Foro di Napoli con cui elettivamente domicilia in Catania alla via dell'Androne 34 presso lo studio dell'avv. Dario Santi Conti, giusta procura generale alle liti a rogito per Notar Dott. Luigi Cecala in Milano, Repertorio. n. 42.588, Raccolta n. 13.164 del 6.11 .2018

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

registrata a Milano rilasciata dal Presidente del C.d.A. e legale rapp.te pro tempore,

Sig. [REDACTED]

Il medesimo

procuratore dichiara altresì di voler ricevere gli avvisi e/o comunicazioni a mezzo telefax al seguente numero 081.0099591 oppure al proprio indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC): gianlucadelimasouza@avvocatinapoli.legalmail.it

PREMESSO CHE

1. Il Tribunale di Catania con decreto ingiuntivo n. 2905/2019 emesso in data

28/05/2019, ingiungeva al [REDACTED]

[REDACTED] residente in [REDACTED]

[REDACTED] di pagare alla parte ricorrente per le causalii di cui al ricorso, entro quaranta giorni dalla notifica del decreto la somma di €. 16.195,11; oltre gli interessi come da domanda, nonchè le spese della procedura monitoria liquidate in € 145,50 per spese effettive e in € 540,00 per compensi, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso, I. V.A. e C.P.A.

come per legge;

2. il Decreto Ingjuntivo n. 2905/2019 veniva notificato al debitore in data 11/06/2019;

3. il suddetto Decreto Ingjuntivo, non essendo stato opposto nei termini di legge, è stato dichiarato esecutivo ex art 647 c.p.c. in data 19/02/2020 con apposizione della formula esecutiva in data 21/5/2020.

4. In data 1/6/2020 veniva notificato atto di precesto, in forza del predetto titolo esecutivo, per un ammontare complessivo pari ad **€ 18.356,54** oltre alle spese di notifica, di registrazione, agli interessi di mora successivi fino all'effettivo soddisfo nonchè le ulteriori spese per la fase esecutiva, con l'avvertenza che in difetto di pagamento si sarebbe proceduto alla esecuzione forzata;

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

5. A tutt'oggi nonostante la notifica del titolo esecutivo e del precezzo il debitore non ha provveduto al pagamento del dovuto ed è intenzione dell'istante procedere al recupero del proprio credito;
6. Pertanto, onde poter soddisfare il proprio credito, l'istante intende sottoporre a pignoramento gli immobili e ogni suo annesso, pertinenza e accessione di proprietà del [REDACTED]

Tutto ciò premesso, la Saphira SPV Srl ut supra rappresentata, domiciliata e difesa,

Dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata ex art. 555 c.p.c.

Il diritto di proprietà per la quota di 1/6 del [REDACTED]

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] residente in [REDACTED], sulle seguenti unità immobiliari site nel comune di Mascalucia (CT) alla via Torre Ombra 65, in comproprietà con i [REDACTED], per la quota di 1/6 e [REDACTED], per la residua quota d 3/6, con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o eccettuato, anche se successivamente introdotto:

- Unità immobiliare sita nel comune di Mascalucia (CT), catasto dei Fabbricati, foglio 9, particella 328, subalterno 1, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, r.c. euro 340,86 indirizzo via Torre Ombra 65, piano T;
- Unità immobiliare sita nel comune di Mascalucia (CT), catasto dei Fabbricati, foglio 9, particella 328, subalterno 2, Categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, r.c. euro 340,86 indirizzo via Torre Ombra 65, piano 1;

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n.7 Catania



4) Iter e svolgimento delle operazioni peritali

4.1) Verbale di sopralluogo del 29/03/2022

“Oggi alla data del 29/03/2022 alle ore 10.00 dopo giusto avviso a mezzo pec e A/R questo C.T.U. si è recato c/o i luoghi oggetto di stima e precisamente in Mascalucia Via Torre Ombra n ° 65 per iniziare le operazioni peritali.

Sono presenti i Sig.ri per parte esecutante nessuno è comparso, per la parte esecutata è personalmente presente il Sig. [REDACTED] il quale ha concesso libero accesso al sottoscritto.

Questo C.T.U. giunto presso i luoghi comunque ne ha preso visione, scattate fotografie, rilevate misurazioni e presi appunti su fogli separati dal presente. Quanto sopra poiché il sottoscritto contattava l’Avv. [REDACTED], poiché il Sig. [REDACTED] mostrava propria volontà per il raggiungimento di un bonario componimento, l’avvocato di cui sopra mostrava apertura in tal senso e chiedeva alla parte esecutata a mezzo del sottoscritto di effettuare al più presto a mezzo pec altra congrua nuova proposta affinchè la società “SAPHIRA” la valutasse. Il Sig. [REDACTED] dichiara di riservarsi su quanto sopra riferito. Il sottoscritto dichiara di avere ricevuto a mezzo bonifico l’importo di € 534,40 omnia da parte esecutante per anticipazioni e per come disposto dal Sig. G.E.

Si chiude il presente verbale alle ore 12:30 presso i luoghi oggetto di stima”.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n ° 7 Catania



4.2) Verbale di sopralluogo del 23/09/2022

“Oggi alla data del 23/09/2022 alle ore 10,00 questo C.T.U. dopo giusto avviso a mezzo Pec e telefono si è recato c/o i luoghi di cui sono oggetto di pignoramento, per proseguire le operazioni peritali.

Sono presenti i Sig.ri per parte esecutante nessuno, per parte esecutata nessuno se no la Sig.ra [REDACTED] q. di moglie e la Sig.ra [REDACTED] q. di figlia della Sig.ra [REDACTED], occupante parte dell’immobile ma non esecutata.

Il sottoscritto non ha potuto accedere all’immobile ubicato al piano 1°, in quanto le è stato vietato di accedere poiché giustificandosi che non è presente la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] A questo punto il sottoscritto non potendo completare le operazioni peritali è costretto ad allontanarsi per potere applicare e procedere con quanto dettato dalla legge e come da ordinanza.

Si chiude il presente verbale alle ore 11,15”.

La Sig.ra [REDACTED] rifiuta di firmare.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

4.3) Verbale di sopralluogo del 15/02/2023

“Oggi alla data del 15 febbraio 2023 alle ore 10:00 questo C.T.U., a seguito di autorizzazione del Sig. Giudice e in ausilio del fabbro n.p. del Sig. [REDACTED], nonché dei CC di Mascalucia n.p.p. di Sig. [REDACTED] n.q. di Luogotenente Carica Speciale, e del Sig. [REDACTED] n.q. di Vice Brigadiere, questo C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto di stima per eseguire e definire ulteriori accertamenti tecnici. Questo C.T.U. per evitare ulteriori spese di giustizia e aggravio sul contenzioso prima di eseguire ingresso forzato ha tentato di rintracciare la figlia della Sig.ra [REDACTED] n.q. quest’ultima della sorella dell’esecutato affinchè potesse la figlia n.p. della [REDACTED] permettere libero accesso al sottoscritto. La [REDACTED] si è resa tempestivamente disponibile ed ha aperto l’immobile senza alcuna resistenza, consentendo al C.T.U. di poter eseguire tutti gli accertamenti del caso, scattare fotografie, rilevare misurazioni e di eseguire schizzi planimetrici in separati fogli, sia nella zona interna ed esterna dell’immobile e in ottemperanza al mandato. Altresì il sottoscritto alla presenza del Sig. [REDACTED] ha eseguito ulteriori misurazioni in tutta la parte esterna sita al piano terra e limitrofa ed a contorno degli immobili della parte restante, già rilevate ai sopralluoghi precedenti. Si chiude il presente verbale alle ore 11,15 presso i luoghi di cui sopra, sottolineando che il fabbro si allontanava alle ore 10:15 in quanto l’immobile è stato aperto al sottoscritto liberamente e senza alcuna resistenza e non pertanto motivo di aprire con l’ausilio del fabbro”.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n°7 Catania

5) Risposte ai quesiti del Sig. Giudice.

5.1) In merito alla lettera a del mandato e precisamente:

"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";

I beni pignorati, consistenti in 2 appartamenti, come appresso indicati rispettivamente cespite A), cespite B), si identificano come di seguito riportato:

CESPITE A) appartamento in Mascalucia (CT) così come distinto al N.C.E.U.

e precisamente:

Foglio 9, particella 328, sub 1, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 340,86 sito in Mascalucia, Via Torre Ombra n ° 65, piano T.

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE A)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord e ovest con corte del terreno part. 328, a est con via Torre Ombra, a sud con altra unità immobiliare.

Il sottoscritto, dopo avere esaminato i documenti dimessi in atti, si è trasferito presso i luoghi per effettuare la identificazione a vista degli immobili oggetto di stima.

All'appartamento oggetto di stima posto al piano terra, si accede a mezzo di un cancello in ferro, superato il quale si attraversa un ampio spazio adibito a corte e conducente alla palazzina ove insistono i due immobili. Lo stabile esternamente versa in condizioni discrete ma con vistose vetustà (vd. allegato fotografico). Al suddetto si accede direttamente a mezzo di una porta corazzata conducente ad un

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n. 7 Catania

ambiente ingresso conducente ad una stanza living balconata al cui interno trovansi l'ambiente cucina ed una stanza adibita a lavanderia. Sul lato sinistro successivo alla porta d'ingresso trovansi un corridoio conducente sul lato sinistro dello stesso ad una prima stanza letto balconata, e ad una stanza salone anch'essa balconata, mentre in fondo al corridoio trovansi altra stanza letto balconata. Sul lato destro del corridoio con spalle alla porta d'ingresso trovansi altra stanza letto balconata mentre successiva a questa trovansi il locale bagno finestrato. Intorno all'immobile insistono tre balconate sui lati nord-est-ovest.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo tamburato, si accostano al colore noce mansonia e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa.

L'appartamento, non assistito da riscaldamento, presenta rivestimenti pavimentali in gres porcellanato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risulta scontatamente assistito dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati e oscuranti del tipo avvolgibile.

Gli impianti delle utenze sono funzionanti e non è stata riscontrata la presenza di certificati energetici, attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

Per quanto attiene all'immobile cespite B), si specifica:

CESPITE B) appartamento in Mascalucia (CT) così come distinto al N.C.E.U.
e precisamente:

Foglio 9, particella 328, sub 2, categoria A/2, Classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 340,86 sito in Mascalucia, Via Torre Ombra n ° 65, piano 1°.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n ° 7 Catania

CONFINI DEL PREDETTO IMMOBILE CESPITE B)

L'immobile oggetto di stima è confinante a nord e ovest con corte del terreno part. 328, a est con via Torre Ombra, a sud con altra unità immobiliare.

Il sottoscritto, successivamente ed in presenza della Forza Pubblica si è trasferito presso l'immobile posto al piano primo per effettuarne la identificazione a vista.

Allo stesso si accede attraverso una rampa di scala a chiocciola in cemento e raggiunto il piano primo si accede all'immobile attraverso una porta in legno al cui interno insiste un ingresso-salotto con zona cucina e lavanderia ampliato con l'abbattimento di alcune pareti rispetto a quanto presente in planimetria, sul lato sinistro successivo alla porta d'ingresso trovansi un corridoio conducente sul lato sinistro dello stesso ad una prima stanza balconata, e ad una stanza salone anch'essa balconata, mentre in fondo al corridoio trovansi una stanza letto balconata. Sul lato destro del corridoio con spalle alla porta d'ingresso trovansi altra stanza letto balconata mentre successiva a questa trovansi il locale bagno finestrato. Intorno all'immobile insistono tre balconi sui lati nord-est-ovest.

Le porte e/o bussole che danno accesso ai vari ambienti, come già descritti, sono del tipo tamburato, si accostano al colore noce mansonia e sono in ottimo stato di conservazione come, del resto, tutto lo stato dell'appartamento, rifinito in maniera dignitosa. L'appartamento, non assistito da riscaldamento, presenta rivestimenti pavimentali in gres porcellanato, con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, tranne quelle usuali porzioni di pareti piastrellate del bagno che risulta scontatamente assistito dai tradizionali pezzi sanitari. I serramenti esterni sono costituiti di infissi vetrati e oscuranti del tipo avvolgibile.

Gli impianti delle utenze sono funzionanti e non è stata riscontrata la presenza di certificati energetici, attestanti il loro adeguamento alla vigente normativa.

Dott. Ing. M. Rita Tonini Viale. V. Veneto n.º 7 Catania