



TRIBUNALE DI CATANIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli standard europei di valutazione (EVS), al codice di Valutazioni immobiliari edito da Tecnoborsa, alla Norma UNI 11612/2015 (valore di mercato) ed alla Legge n. 132/2015 (valore vendita coattiva).





Procedura 558/2022



G.E.: Maria Angela Chisari

Immobili:



- a) Appartamento individuato al N.C.E.U di Acireale (CT), al foglio 52, part 548, sub. 1; sito alla via Cordovado n. 35, piano T, Scala A, Categoria A/2; Classe 9, Consistenza 5.5 vani, superficie catastale totale 127 m², escluse aree scoperte di 118 m², rendita catastale pari 568,10.

Da adesso denominato **“appartamento”**.

- b) Cantina individuata al N.C.E.U di Acireale (CT), al foglio 52 part 548, sub. 25; sito alla via Cordovado n. 33/ 33bis; consistenza 38 m², superficie catastale 42 m²; piano S1, cat C/2, classe 6, rendita catastale € 96,16.

Da adesso denominato **“cantina”**.

Debitori eseguiti: #####

Parte procedente: #####

Esperto Nominato: Ing. Marco Di Mauro, Email: marcodm@pec.it

Cellulare: +39 338 8277681; Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di

Catania n° A8174



CERTIFICATO DI VALUTAZIONE

(Conclusioni generali del valutatore del bene immobiliare alla data di valutazione _ EVS 2012 , cap. 5 art.4.3.1)


LOTTO UNICO


- **Schema riassuntivo**

Tipologia:

- a) **Appartamento**, sito al primo piano (piano terra, rialzato) di una palazzina condominiale non ascensorata, identificata e da adesso indicata quale "scala A", composta di due piani fuori terra, più mansarda, per un totale di cinque unità abitative, appartenente a un complesso condominiale suddiviso in tre Scale (A-B-C), costruito in data antecedente al 1989; cat. A/2, classe 9, vani 5.5, superficie catastale totale 127 m², escluse aree scoperte 118 m²; rendita catastale € 568,10.

Localizzazione: via Cordovado 35, scala A, Acireale (CT)

Coordinate immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate ingresso immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Identificativi Catastali: NCEU, Comune Acireale, Foglio 52 - Particella 548 - Subalterno 1.

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Verificata

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: Residenza del debitore esecutato, #####

(#####), come riportato nell'Allegato 1, e della prole composta da:

(#####); ##### (#####);

(#####) oltre che domicilio del marito del debitore esecutato, #####



(#####), che afferma (Allegato 13) di vivere stabilmente nell'immobile; e in uso agli stessi.

- b) **Cantina**, ubicata al piano S1 della medesima palazzina condominiale alla quale appartiene l'appartamento, cosiddetta Scala A; composta da unico locale avente consistenza di 38 m², superficie catastale 42 m²; categoria C/2, classe 6, rendita catastale € 96,16.

Localizzazione: via Cordovado 33/33 bis, Acireale (CT).

Coordinate immobile: 37.62844343538165, 15.138753496355498

Coordinate ingresso immobile: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Identificativi Catastali: NCEU, Comune di Acireale, Foglio 52 - Particella 548 - Subalterno 25

Quota e diritto di proprietà: Piena proprietà

Conformità Catastale: Verificata

Conformità Urbanistica: Verificata

In uso al momento del sopralluogo: In uso al debitore esecutato, #####

(#####), al marito ##### (#####) e alla prole composta da:

#####(#####); ##### (#####); #####

(#####); quale pertinenza dell'appartamento di residenza, di cui al punto a).

Considerati i due immobili come lotto unico, ne consegue:

Più probabile valore in libero mercato

€ 190.038,00

Valore di mercato in assenza di garanzia per i vizi

€ 157.000,00



- **Descrizione sintetica**



Ubicazione e caratteristiche immobili

Trattasi di (a) appartamento di 5.5 vani, 127 m² (118 m² escludendo le superfici scoperte), con (vedi Allegato 9) due balconi: (Locale 10) a Ovest (20 m²) ed (Locale 9) Est (10 m²). È sito al primo piano (piano terra, rialzato) della Scala A, palazzina condominiale non ascensorata composta di due piani fuori terra più mansarda, facente parte di un complesso condominiale costruito in data antecedente al 1989 (come da indicazioni reperite nell'allegato "titolo esecutivo #####" presente nel fascicolo della procedura).

Il complesso condominiale è composto da tre palazzine, identificate come Scale A-B-C, comprendenti ognuna cinque unità abitativa per un totale di 15 unità abitative.

Il complesso si articola attorno a una corte interna condominiale poligonale, situata al piano interrato, ed è circondato da un piccolo cortile condominiale a Nord, Sud e Ovest, mentre a Est confina con altre ditte. Per le dimensioni riscontrate, il cortile condominiale è pressoché inutilizzato ed utilizzabile unicamente come disimpegno condominiale per l'accesso alle diverse unità immobiliari presenti nel condominio. Ogni palazzina in cui è diviso il complesso condominiale ha un accesso dedicato ma non esclusivo dalla strada al cortile condominiale e dal cortile condominiale al portone di ingresso della rispettiva Scala.

Dal civico 33 (pedonale) e dal 33 bis (carrabile), si ha accesso - attraversato il cortile condominiale - ai locali ubicati al piano interrato, consistenti in undici unità immobiliari. Tra questi locali si trova (b) la cantina oggetto della procedura.

Il livello interrato, dove è ubicata la cantina è raggiungibile anche dal vano scala interno a ognuna delle tre palazzine. L'accesso è garantito da una porta in metallo, dotata di serratura. La cantina ha una superficie catastale di 42 m² e al momento del sopralluogo risulta adibita a ripostiglio. Non risulta idonea, per spazi di manovra e ampiezza del cancello di ingresso, a essere agevolmente



utilizzata come rimessa di veicoli. Per convenzione condominiale, lo spazio antistante il cancello è riservato a parcheggio auto del proprietario, in quanto la sosta non intralcia il flusso veicolare in ingresso e in uscita. La cantina risulta di particolare interesse perché situata esattamente e totalmente al di sotto dell'appartamento oggetto della procedura. Al livello interrato sono presenti altre dieci unità immobiliari.

Accessi

- a) Alla Scala A, si ha accesso dal cancello pedonale che si trova al civico 35 di via Cordovado; questo conduce a un corto viottolo di ingresso mattonato che termina col portone di ingresso alla palazzina, posto sul prospetto Ovest del complesso condominiale. Si specifica ciò perché sulla palazzina non è riportata la dicitura "Scala A" né alcun tipo di altra indicazione che permetta altrimenti di distinguere la Scala dov'è ubicato l'appartamento. Accanto al cancello pedonale si trova il quadro citofoni delle proprietà della Scala A e le cassette postali. Ulteriore via d'accesso alla scala A è rappresentata dal portone che collega il vano scala della palazzina col livello interrato del complesso condominiale.
- b) Alla cantina si ha accesso dal lato Nord del complesso condominiale, tramite il cancello pedonale posto al civico 33 e a quello, automatizzato carrabile, posto al civico 33 bis. Avuto accesso al cortile condominiale, si imbecca un varco carrabile senza cancello - presente sul prospetto Nord del complesso condominiale – che mediante viottolo asfaltato conduce al livello dove insistono le unità immobiliari del piano interrato. Allo stesso livello si ha accesso anche mediante il vano scala di ognuna delle tre palazzine, mediante un portone di metallo ubicato al piano interrato. La cantina oggetto della perizia non è individuabile attraverso alcuna numerazione o identificativo. Si tratta del primo locale che si incontra, a Ovest, accedendo dal varco carrabile; l'ingresso alla cantina è garantito da un portone a doppio battente in metallo.

Confini

- a) L'appartamento confina a Nord e Ovest con cortile condominiale che lo separa dalla carreggiata di via Cordovado; a Est con appartamento di altra Scala del medesimo complesso condominiale e con corte interna poligonale condominiale; a Sud con androne e vano scala condominiale, oltre che – solo mediante balcone – con appartamento della medesima scala e del medesimo piano.
- b) La cantina confina a Nord e Ovest con terrapieno e con cortile condominiale; a Sud con altra proprietà del medesimo complesso condominiale; a Est con viottolo carrabile condominiale che lo collega, tramite varchi pedonali e carrabile del cortile condominiale, a via Cordovado.

Esposizioni

- a) L'appartamento ha quattro esposizioni. A Nord, mediante parete con due finestre; a Ovest, tramite balcone (Locale 10) con tre porte finestra e una finestra; A Sud ed Est mediante balcone (Locale 9) che affaccia sulla corte interna condominiale sita al piano interrato, servito da una finestra e una porta finestra.
- b) La cantina ha esposizione parziale a Nord e a Est su parete cieca; a Ovest mediante lucernaio che le permette di essere servita direttamente da luce solare.

Locali interni - Appartamento

Nel corso del sopralluogo è emerso che l'appartamento sia stato oggetto di opere di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni riconducibili alla documentazione presente all'ufficio urbanistica di Acireale, del 11/01/2021 (Allegato 2 – Visura catastale storica appartamento e Allegato 11 - Documentazione CILA 2021). La diversa distribuzione degli spazi è correttamente riportata nella planimetria catastale; le opere di ristrutturazione sono consistite principalmente nella tinteggiatura di pareti e soffitto di appartamento e cantina; posa di

pavimentazione nuova nell'appartamento e sostituzione parziale di pavimentazione danneggiata in cantina; rifacimento totale del bagno con posa di nuovi sanitari; installazione di persiane in alluminio marrone e infissi in alluminio a taglio termico con doppio vetro e vetrocamera nell'appartamento; implementazione di impianto di riscaldamento autonomo (privo di generatore) e installazione di radiatori termici in ogni locale dell'appartamento. Successivamente sono state installate zanzariere scorrevoli in corrispondenza di ogni infisso dell'appartamento (con un'eccezione, successivamente dettagliata) ed è inoltre stato installato impianto antifurto a fotocellule che copre ogni locale dell'appartamento (con un'eccezione, successivamente dettagliata).

L'appartamento è composto da (Allegato 9) ingresso su ampio Soggiorno-Cucina (Locale 1-2), che costituisce il locale più ampio dell'appartamento e dal quale si snoda il corridoio (Locale 3), che collega tutti i locali interni dell'appartamento. Nell'ordine cardinale dei locali dato nell'Allegato 9, avuto accesso al corridoio (Locale 3), si trovano il bagno (Locale 4), la camera da letto padronale (Locale 5), la lavanderia (Locale 6) con un secondo servizio igienico e un lavandino, una seconda camera da letto (Locale 7), una terza camera da letto (Locale 8). Tutti i locali, a eccezione del corridoio (Locale 3), hanno accesso alla luce solare. Quattro locali hanno accesso ad almeno uno dei due balconi, considerando che il Locale 1-2 è stato ricavato dalla fusione di due locali precedentemente distinti; il bagno (Locale 4) affaccia sul balcone Ovest (Locale 10) mediante una finestra. Oltre alla lavanderia (Locale 6), gli unici locali che non hanno accesso al balcone sono il corridoio (Locale 3) e una camera da letto (Locale 7). Tutti i locali hanno altezza media 3 m, fatta eccezione per il bagno (Locale 4) e la lavanderia (Locale 6), la cui altezza è durante il sopralluogo è stata rilevata essere pari a 2,6 m, comunque rientrante nei limiti di abitabilità. Si fa presente che la parete esterna Nord dell'appartamento è inclinata rispetto alla perpendicolare tracciabile dalla parete Ovest e dalla parete Est; anche alcune pareti interne risultano inclinate rispetto alla medesima perpendicolare, rimandandone il dettaglio nelle risposte ai quesiti posti dal giudice.

Al momento del sopralluogo, i locali interni dell'appartamento si presentano in condizioni ottime, quasi pari al nuovo se non per alcuni segni di usura connaturati all'utilizzo degli ambienti, comunque di entità risibile.

Locali esterni - Appartamento

L'appartamento ha in dotazione due balconi, uno sul lato Ovest (Locale 10) di 20 m² e un altro, ad angolo retto, esposto a Nord ed Est (Locale 9), di 10 m². Il balcone lato Ovest affaccia sul cortile condominiale che separa il complesso da via Cordovado e presenta, come elemento di pregio, vista panoramica sul vulcano Etna. Il balcone esposto lato Nord ed Est, affaccia sulla corte interna condominiale, sita al piano interrato, di forma poligonale. Il balcone lato Ovest presenta parapetto misto, cemento-metallo, il balcone lato Nord-Est parapetto in metallo. Entrambi i balconi sono dotati di impianto elettrico con di sistema di illuminazione a parete. Al momento del sopralluogo i locali esterni dell'appartamento si presentano in condizioni ottime, poiché di recente ristrutturazione, strutturalmente ed esteticamente superiori rispetto alle condizioni esterne del complesso condominiale.

Locali interni - Cantina

La cantina è composta da un unico locale al quale si ha accesso mediante una porta in metallo a doppio battente, che si trova lungo il viottolo condominiale che serve tutte le altre unità immobiliari del piano interrato. Il locale ha altezza media 3,1 m. Al momento del sopralluogo i locali interni della cantina si presentano in condizioni buone. Anche la cantina risulta essere stata oggetto di interventi di ristrutturazione, in particolare di ritinteggiatura di pareti e soffitto e ripristino parziale della pavimentazione, dove sono state rinvenute imperfezioni e danneggiamenti seppur di lieve entità. Particolarmente utile alla salubrità e alla conservazione del locale, è il lucernaio posto alla sommità della parete Ovest, che svolge una importante funzione per il

ricircolo dell'aria e la riduzione dell'umidità. È presente doppio punto luce, mediante illuminazione al neon, e lavandino, entrambi collegati agli impianti dell'appartamento.

Locali esterni - Cantina

La cantina non prevede locali esterni se non il viottolo condominiale asfaltato che porta dal piano strada alla corte interna dove insistono gli immobili del piano interrato, e viceversa. Si precisa che l'accesso alla cantina oggetto del sopralluogo risulta totalmente coperto e dotato di illuminazione, particolari non comuni al resto degli immobili del medesimo livello oltre che di rilievo considerando che lo spazio antistante viene convenzionalmente riservato a parcheggio di pertinenza dell'immobile.

Condizioni generali esterno complesso condominiale

Al momento del sopralluogo, le condizioni esterne del complesso condominiale si presentano globalmente discrete. I tre prospetti accessibili da via Cordovado mostrano, soprattutto nei frontali dei balconi e del tetto, nei parapetti in cemento dei balconi, segni di deterioramento dell'intonaco dovuto agli agenti atmosferici. Il muretto che separa il cortile condominiale da via Cordovado presenta segni di umidità e usura del tempo, ai quali è riconducibile anche lo stato della recinzione di metallo che sormonta il muretto, caratterizzata da vernice ormai totalmente scrostata e ruggine. Di condizioni superiori, ottime, pari a quelle esterne dell'appartamento oggetto della procedura, è il portone di accesso della scala A, che appare recentemente ridipinto. Al momento del sopralluogo anche gli ambienti esterni del piano interrato, dove si trova la cantina, si presentano in condizioni discrete, similari a quelle già esposte per le condizioni esterne globali del complesso condominiale.

Locali interni - Scala A

L'interno della scala A si presenta in ottime condizioni. Le pareti appaiono recentemente intonacata di bianco (è presente qualche imperfezione, dovuta all'umidità, al livello interrato); la ringhiera con corrimano, recentemente ritinteggiata con smalto giallo ocre. Come già precisato, la scala A, così come le altre Scale del complesso condominiale, non è dotata di ascensore. Avuto accesso all'androne, sulla parete Est si snoda il vano scale, che collega dal piano interrato fino al piano mansarda.

Le scale sono realizzate con copertura in marmo. L'intera scala appare mantenuta periodicamente. Ogni pianerottolo di accesso alle proprietà fuori terra (a accezione della mansarda) è dotato di una finestra in vetro e metallo esposta a Ovest. L'intera scala è illuminata anche mediante impianto elettrico, con applique a muro.

Locali esterni - Scala A

La palazzina definita come Scala A è l'edificio al quale si ha accesso dal civico 35 di via Cordovado; non sono infatti presenti riferimenti all'esterno della palazzina che ne indichino la denominazione.

Le condizioni generali esterne si presentano discrete, coerentemente con quanto indicato nelle condizioni generali del complesso condominiale. Alla palazzina, circondata dal cortile condominiale, si accede attraverso un portone in vetro e metallo che appare recentemente ridipinto e risulta in condizioni ottime. Lo stesso è protetto da una pensilina parapiovia in cemento e tegole e dotato di una lampada per l'illuminazione notturna. Sono anche presenti due lampioni, che illuminano il viottolo di accesso dal cancello su strada al portone di accesso. Alla palazzina si può avere accesso anche dal piano interrato, attraverso un portone in vetro e metallo che comunica col vano scala interno della Scala A.

Pertinenze e accessori

Nel corso del sopralluogo è emerso come la palazzina dov'è sito l'appartamento conti di:

- 1) Cortile condominiale che circonda il complesso condominiale su tre lati, a eccezione del lato Est. Quest'ultimo è dotato di cancelletti – con chiavistello – che permettono allo stesso di essere usato come disimpegno per avere accesso a tutte e tre le Scale del complesso condominiale, internamente, cioè senza dovervi accedere dal piano strada, attraverso i relativi varchi dotati, tutti, di serratura.
- 2) Corte interna condominiale di forma poligonale, attorno alla quale si sviluppa il complesso condominiale e dove insistono gli accessi degli immobili al piano interrato. È posta al piano interrato e se ne ha accesso da ognuna delle tre Scale, oltre che dal cortile condominiale e, più direttamente dai varchi stradali posti ai civici 33 e 33 bis di via Cordovado.
- 3) Zone comuni di transito e collegamento, quali viottolo condominiale interno che conduce dal piano strada del cortile condominiale al piano interrato dov'è sita la corte interna.
- 4) Garage di proprietà condominiale, sito al piano interrato, dove è stato indicato – nel corso del sopralluogo – trovarsi i contatori idrici di tutt'e tre le palazzine. Non è tuttavia stato possibile verificare tale informazione in quanto una vettura impediva totalmente l'accesso al locale.
- 5) Terrazza destinata alle sole attività di manutenzione sulle antenne televisive.

Note sugli impianti

Rimandando la più approfondita analisi all'interno delle risposte alle domande del giudice, si premette che l'intera palazzina non risulta allacciata al gas di città, pur essendo l'appartamento dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Territorio

Il complesso condominiale dove si trovano entrambi gli immobili, è ubicato nella periferia Nord-Ovest del territorio del Comune di Acireale (CT), in particolare nella frazione denominata “Piano d’Api”. La frazione confina a Sud con Acicatena (CT); a Sud-Ovest con Aci Sant’Antonio (CT); a Ovest con Santa Maria la Stella (fraz. Aci Sant’Antonio (CT)); a Nord con una zona boschiva delimitata dalle frazioni di Pennisi (fraz. Acireale (CT)), Linera (fraz. Santa Venerina (CT)), Guardia (fraz. Acireale (CT)); a Est con la periferia dell’abitato di Acireale (CT).

La zona in cui insiste il complesso condominiale ha quasi esclusiva vocazione residenziale ed è caratterizzata da abitazioni civili a medio bassa densità abitativa. I principali servizi, funzionali a immobili residenziali, si trovano non nelle immediate vicinanze e sono raggiungibili esclusivamente mediante l’utilizzo di un mezzo di locomozione privato. Tuttavia, nel raggio di due chilometri di distanza dal complesso condominiale, si trovano svariati supermercati, discount, bar, ristoranti, fast-food, stazioni di servizio, negozi di moda, che insistono su viale Cristoforo Colombo, l’arteria di collegamento tra il casello dell’autostrada A18 – Messina-Catania di Acireale e il centro abitato di Acireale. Alla medesima distanza sono inoltre presenti, oltre al casello autostradale di Acireale dell’autostrada A18 Messina-Catania, l’ospedale Santa Marta e Santa Venera di Acireale, un centro sportivo privato, la sede centrale di una banca.

Il centro abitato più prossimo al complesso condominiale, a dispetto dell’appartenenza al territorio di Acireale, è Santa Maria la Stella, frazione del Comune di Aci Sant’Antonio (CT); distante 1,4 km. Dista invece circa 5 km il centro storico di Acireale, rilevante meta turistica della Sicilia orientale sia per il patrimonio architettonico barocco sia per il tradizionale carnevale caratterizzato da carri allegorici; circa 1,8 km dista l’imbocco della A18 dal casello di Acireale.



- **Cronologia attività peritali**

Data nomina: 07/05/2024

Data notifica della nomina: 10/05/2024

Data del giuramento: 10/05/2024

Data inizio attività: 10/05/2024

Data del primo tentativo di accesso: 28/05/2024

Data del sopralluogo: 06/06/24 (Differimento su richiesta debitore esecutato - Allegato 13)

Data della stima: 08/06/2024

Data del rapporto di valutazione: 08/06/2024

Termine consegna del rapporto di valutazione: 07/09/2024



RISPOSTA DETTAGLIATA AI QUESITI DEL GIUDICE

a) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

- **Dati tecnico-catastali**

- a) **Appartamento**, 5.5 vani, 127 m², 118 m² escluse aree scoperte, sito al primo piano (piano terra, rialzato) di palazzina condominiale, non ascensorata, di due piani fuori terra, con mansarda, facente parte di complesso condominiale composto da tre palazzine omologhe da cinque unità abitative ciascuna.

Localizzazione: via Cordovado 35, scala A, Acireale (CT).

Coordinate immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate ingresso immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Identificativi Catastali: NCEU, Comune Acireale, Foglio 52 - Particella 548 - Subalterno 1.

Confini: a Nord e Ovest con cortile condominiale che lo separa dalla carreggiata di via Cordovado; a Est con appartamento di altra Scala del medesimo complesso condominiale e con corte interna poligonale condominiale; a Sud con androne e vano scala condominiale, oltre che – solo mediante balcone – con appartamento della medesima scala e del medesimo piano. Particolarità dell'appartamento è confinare internamente – oltre con l'unità abitativa soprastante - con una sola altra unità abitativa, a Est, e non per l'intera superficie Est; fattore che aumenta il livello di privacy.

Conformità Catastale: Verificata



- b) **Cantina** sita al piano interrato della medesima palazzina condominiale dell'appartamento al punto (a), superficie catastale 42 m².

Localizzazione: via Cordovado 33/33 bis, Acireale (CT).

Coordinate immobile: 37.62844343538165, 15.138753496355498

Coordinate ingresso immobile: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Identificativi Catastali: NCEU, Comune di Acireale, Foglio 52 - Particella 548 - Subalterno 25.

- c) **Confini:** a Nord e Ovest con terrapieno e con cortile condominiale; a Sud con altra proprietà del medesimo complesso condominiale; a Est con viottolo carrabile condominiale che lo collega, tramite varchi pedonali e carrabile del cortile condominiale, a via Cordovado.

Conformità catastale: Verificata

• **Identificazione esatta del bene**

- a) L'appartamento è una unità immobiliare di 5.5 vani, 127 m², 118 m² escluse aree scoperte, sito al primo piano (piano terra, rialzato) di palazzina condominiale, Scala A, non ascensorata di due piani fuori terra, con mansarda, facente parte di complesso condominiale composto da tre palazzine omologhe, suddivise in scale, da cinque unità abitative ciascuna. Alla Scala A si ha accesso dal cancello pedonale che si trova al civico 35 di via Cordovado, questo conduce al breve viottolo di ingresso che conduce al portone di ingresso alla Scala A, che si trova sul lato Ovest del complesso condominiale. Si specifica ciò perché sulla palazzina non è riportata la dicitura "Scala A" né alcun tipo di altra indicazione che permetta altrimenti di distinguere la palazzina dov'è ubicato l'appartamento. Accanto al cancello pedonale si trova

il quadro citofoni delle proprietà della palazzina e le cassette postali. Il pulsante del citofono al quale risponde l'appartamento periziato riporta l'etichetta "#####".

Ulteriore via d'accesso alla palazzina A è rappresentata dal portone che collega il vano scala della palazzina col livello interrato del complesso condominiale.

Una volta entrati nell'androne della scala A, si incontra il vano scale. Salendo la prima rampa di scale si guadagna il pianerottolo di accesso (Locale 0) alle due unità immobiliari presenti al primo piano (piano terra, rialzato); la porta di accesso all'appartamento oggetto della perizia si trova a sinistra (Nord) e non reca alcuna targhetta indicante la proprietà. Il campanello si trova a sinistra della porta.

Pertinenze e accessori appartamento: La cantina di cui al punto (b), il cortile condominiale accessibile da via Cordovado, il viottolo di collegamento carrabile ai locali interrati, la corte interna condominiale poligonale posta al piano interrato, il garage condominiale posto al piano interrato dove sono ubicati i contatori idrici, la terrazza di servizio dove si trovano le antenne televisive, sono le sole pertinenze riscontrate oltre al vano scala e all'androne della Scala A. Per le dimensioni che comprende, il cortile condominiale è utilizzabile e utilizzato unicamente come disimpegno condominiale per l'accesso dall'interno alle diverse unità immobiliari presenti nel condominio.

Il quadro contatori idrici si trova all'interno di un garage posto al piano interrato, privo di identificativo, posto sulla parete Nord, l'unico avente una lampada sopra al suo ingresso. I contatori elettrici si trovano al livello interrato del vano scala della palazzina, all'interno di un armadietto in legno. Il contatore dell'appartamento, al momento del sopralluogo, è il solo non contraddistinto da alcun identificativo.

Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda alle successive risposte date alle domande del giudice.

b) La cantina, ubicata al piano interrato, ha una superficie catastale di 42 m² e al momento del sopralluogo risulta adibita a ripostiglio. È accessibile mediante varco pedonale dal civico 33 e carrabile, con portone automatizzato, dal civico 33 bis di via Cordovado; è raggiungibile anche dal vano scala interno a ognuna delle palazzine del complesso condominiale. La cantina non è individuabile attraverso alcuna numerazione o identificativo. Si tratta del primo locale, sulla parete Ovest, che si trova accedendo dal varco carrabile; l'ingresso al locale è garantito da un portone a doppio battente in metallo.

Pertinenze e accessori cantina: Già considerabile pertinenza dell'appartamento, la cantina non ha altre pertinenze da evidenziare. Si precisa che il locale è collegato all'impianto idrico e all'impianto elettrico dell'appartamento. Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda alle successive risposte date alle domande del giudice.

b) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione riguardano il 100% delle quote di piena proprietà dei medesimi immobili il cui proprietario, #####, risulta essere il debitore esecutato.

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Il debitore esecutato, #####, ha acquisito la piena proprietà di entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva, come segue:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Parisi Francesco, del 23/07/2021, repertorio n. 1274,

la cui nota è stata presentata con Modello Unico n. 28594.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 09/08/2021; da ##### (CF #####).

d) ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Il debitore esecutato, #####, ha acquisito la piena proprietà di entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva, come segue:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Parisi Francesco, del 23/07/2021, repertorio n. 1274, la cui nota è stata presentata con Modello Unico n. 28594.1/2021 Reparto PI di CATANIA in atti dal 09/08/2021; da ##### (#####).

Gli immobili di cui alla procedura risultano pervenuti a ##### come segue:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto amministrativo di decreto di disposizione delle autorità del 20/11/2018 del Tribunale di Catania, sede di Catania, repertorio n. 651 – Decreto di trasferimento immobili, trascrizione n. 1.1/2019 Reparto PI di CATANIA in atti dal 02/01/2019; da ##### (#####)

Gli immobili di cui alla procedura risultano pervenuti a ##### come segue:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni con atto di compravendita del 23/03/2006, pubblico ufficiale notaio Reina Giuseppe, rogato a Catania, repertorio n. 31815; Nota presentata con Modello Unico n. 15764.1/2006, Reparto PI di CATANIA in atti dal 20/04/2006; da #####, nato a #####.

e successivamente:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per voltura d'ufficio del 23/03/2006, pubblico ufficiale Reina Giuseppe; Repertorio n. 31815 - REC VOLT MOD UNICO Voltura n. 15540.1/2006 - Pratica n. CT0155617 in atti dal 22/06/2006.

Gli immobili di cui alla procedura risultano pervenuti a ##### come segue:

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà con atto del 27/04/1990, pubblico ufficiale Azzia Filippo, sede Catania (CT); Repertorio n. 2271; Registrazione n. 5697 registrato in data 27/04/1990 - Voltura n. 8950.1/1990 in atti dal 30/08/1991; da #####(#####).

e) SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE L'IMPOSSIBILITA' DI PROCEDERE

La documentazione prodotta è risultata sufficiente a poter dar inizio e termine al presente lavoro.

f) ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Le formalità che gravano su entrambi gli immobili e che dovranno essere cancellate al termine della procedura risultano essere, a tutto il giorno 08/06/2024 (Allegati 15 -16):

- TRASCRIZIONE del 20/10/2022 - Registro Particolare 36266 Registro Generale 47380
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 8319 del 09/08/2022
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Identificativi Catastali:

- a) Appartamento: iscritto al NCEU del Comune di Acireale - sezione Fabbricati. Rendita: Euro 568,10; Categoria A/2; Classe 9, Consistenza 5.5 vani; Foglio 52 Particella 548 Subalterno 1; Indirizzo: via Cordovado n. 35 Scala A Piano T; Dati di superficie: Totale: 127 m²; Totale escluse aree scoperte: 118 m²

- b) Cantina: iscritto al NCEU del Comune di Acireale - sezione Fabbricati. Rendita: Euro 96,16; categoria C/2; Classe 6, Consistenza 38 m²; Foglio 52 Particella 548 Subalterno 25; Indirizzo: via Cordovado n. 33 bis Piano S1; Dati di superficie: Totale: 42 m².

Le visure catastali (Allegati 2-3) riportano i dati degli immobili in oggetto correttamente volturati, quindi gli immobili risultano intestati a #####, il debitore esecutato. In merito alle planimetrie catastali, (Allegati 4-5), rappresentano correttamente il perimetro e la divisione in locali delle due unità immobiliari.

Le uniche variazioni riscontrate durante il sopralluogo, non riportate agli atti, riguardano l'altezza dei Locali 4 – 6, che differisce dall'altezza dei restanti locali dell'appartamento in quanto pari a 2,6 m. Variazioni che tuttavia, rientrando nei parametri di abitabilità dei locali adibiti a bagno o lavanderia, non risultano rilevanti.

h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica non è pertinente nel caso in oggetto trattandosi di due immobili, all'interno di una palazzina, facente parte di un complesso condominiale.

i) CONFORMITA' URBANISTICA

L'appartamento e la cantina risultano essere stati edificati in data antecedente al 1989 (data riportata sulle planimetrie dell'immobile (Allegato 5-6). Appurato che, al momento del sopralluogo, l'appartamento come la cantina non risultano aver subito interventi di ricostruzione, sopraelevazione, totale o parziale, rientrano nella casistica per cui il Legislatore ha escluso dall'obbligo del Certificato di Agibilità tutti i vecchi edifici anteriori alla data di entrata in vigore del Decreto 380/2001. Si precisa comunque come nel più recente atto di compravendita di entrambi gli immobili (allegato "titolo esecutivo #####", presente nel fascicolo

della procedura), (pag.4 art.9) sia riportato: “Ai sensi dell’articolo 40 della legge 47/85 e della vigente normativa in materia di edilizia ed urbanistica, la parte venditrice dichiara: che per le opere relative all’edificio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, il Comune di Acireale ha rilasciato concessione edilizia n.124 del 30 maggio 1985 e successiva variante n.83/88 del 25 marzo 1988; che il medesimo Comune ha rilasciato la relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità n.189/89 in data 6 marzo 1989, in seguito rettificata con provvedimento prot.n. 14103 del 15 marzo 1989; che per lavori di manutenzione riguardanti l’appartamento in oggetto, è stata presentata al Comune di Acireale comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA), protocollata in data 5 ottobre 2020 con il n.80199 (pratica edilizia n.696) ultimati in data 21 gennaio 2021”.

Da ulteriori indagini, attraverso la collaborazione della parte creditore precedente, si è potuto allegare alla relazione: documentazione riguardante certificato di abitabilità e agibilità (Allegato 10); documentazione riguardante CILA per lavori di manutenzione (Allegato 11).

j) SANABILITA' DEGLI ABUSI

Nel corso del sopralluogo non sono stati rilevati abusi da dover sanare.

k) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

a) L'appartamento, al momento del sopralluogo, risulta essere residenza del debitore esecutato, ##### (#####), come riportato nell'Allegato 1, e della prole composta da: #####(#####); ##### (#####); ##### (#####) oltre che domicilio del marito del debitore esecutato, ##### (#####), che afferma (Allegato 13) di vivere stabilmente nell'immobile; e in uso agli stessi.; e in uso agli stessi.

b) La cantina risulta in uso al debitore esecutato, ##### (#####), al marito ##### (#####) e alla prole composta da: ##### (#####)

#####(#####); ##### (#####); #####
 (#####); quale pertinenza dell'appartamento di residenza, di cui al punto a).

I) INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Dati catastali immobile:

- a) Appartamento: iscritto al NCEU del Comune di Acireale. Rendita: Euro 568,10; Categoria A/2, Classe 9, Consistenza 5.5 vani; Foglio 52 Particella 548 Subalterno 1; Indirizzo: Via Cordovado n. 35 Scala A Piano T; Dati di superficie: Totale: 127 m²; Totale escluse aree scoperte: 118 m².
- b) Cantina: iscritto al NCEU del Comune di Acireale. Rendita: Euro 96,16; categoria C/2. Classe 6, Consistenza 38 m²; Foglio 52, Particella 548, Subalterno 25; Indirizzo: Via Cordovado n. 33 bis Piano S1; Dati di superficie: Totale: 42 m².

• Ubicazione immobili

I due immobili si trovano nell'abitato di Piano d'Api, frazione di Acireale, comune facente parte della città metropolitana di Catania e che conta 50.735 abitanti (anno 2021) con una densità abitativa di 1.254,5 abitanti per km² (fonte: 2024 - UrbiStat S.r.l.). Acireale confina a Nord coi comuni di Riposto (CT), Giarre (CT) e Santa Venerina (CT); a Nord-Est col mar Jonio; a Nord-Ovest col comune di Zafferana Etnea (CT); a Ovest col comune di Acì Sant'Antonio (CT); a Sud-Ovest col comune di Acì Catena (CT); a Sud col comune di Acì Castello (CT). Gli immobili periziati sono ubicati nella periferia Nord-Ovest del territorio di Acireale (CT), a Sud con Acicatena (CT); a Sud-Ovest con Acì Sant'Antonio (CT); a Ovest con Santa Maria la Stella (fraz. Acì Sant'Antonio(CT)); a Nord con una zona boschiva delimitata

dalle frazioni di Pennisi (fraz. Acireale (CT)), Linera (fraz. Santa Venerina (CT)), Guardia (fraz. Acireale (CT)); a Est con la periferia dell'abitato di Acireale (CT).

Contesto urbano

Il contesto urbano in cui sono inseriti gli immobili risulta prettamente residenziale. È caratterizzato da abitazioni civili a medio bassa densità abitativa, costruite tra gli anni '80 e fine anni '90. Il livello di rumorosità dovuta al traffico è molto basso, così come basso è il traffico nel circondario, legato quasi esclusivamente alla popolazione residente, non trovandosi gli immobili in una strada primaria di transito per altre destinazioni.

Servizi

I principali servizi, funzionali a immobili residenziali, si trovano non nelle immediate vicinanze e sono raggiungibili esclusivamente mediante l'utilizzo di un mezzo di locomozione privato. Tuttavia, nel raggio di due chilometri di distanza dal complesso condominiale, si trovano svariati supermercati, discount, bar, ristoranti, fast-food, stazioni di servizio, negozi di moda, che insistono su viale Cristoforo Colombo, l'arteria di collegamento tra il casello di Acireale dell'autostrada A18 - Messina-Catania, e il centro abitato di Acireale. Alla medesima distanza sono inoltre presenti, oltre al casello autostradale dell'autostrada A18 Messina-Catania, l'ospedale Santa Marta e Santa Venera di Acireale, un centro sportivo privato, la sede centrale di una banca. Il centro abitato più prossimo al complesso condominiale, a dispetto dell'appartenenza al territorio di Acireale, è Santa Maria la Stella, frazione del Comune di Aci Sant'Antonio (CT). Dista circa 5 km il centro storico di Acireale, rilevante meta turistica della Sicilia orientale sia per il patrimonio architettonico barocco sia per il tradizionale carnevale caratterizzato da carri allegorici; circa 1,8 km dall'imbocco della A18 dal casello di Acireale. Vi è abbondanza di spazi verdi,

tuttavia questi non sono liberamente fruibili né sono previste aree attrezzate pubbliche per la fruizione del verde. Il circondario è caratterizzato da scarsa manutenzione stradale, illuminazione mediocre, assenza di marciapiedi e piste ciclabili, scarsa segnaletica stradale orizzontale; gli edifici che lo compongono sono nella maggior parte rifiniti in maniera complessivamente tra il buono e il discreto, così da comporre un'ambientazione dall'impatto visivo tra il buono e il discreto.

Nella zona in cui insistono gli immobili è attivo il servizio di raccolta differenziata, non invece il servizio di allacciamento al gas di città.

Mobilità

Gli immobili distano 15 km circa da Catania, città metropolitana di riferimento collegata mediante la stazione ferroviaria di Acireale o, via automobile, mediante la S.S. 114 o l'autostrada A18, che prevede lo svincolo Acireale, dai quali gli immobili distano 1,8 km. La distanza dal centro di Acireale, Comune di riferimento, è di circa 5 km. Non è previsto servizio di trasporto pubblico comunale; il servizio di trasporto pubblico che collega Acireale con i comuni limitrofi è basato su autobus e treno regionale. L'utilizzo di un mezzo privato a motore risulta dunque necessario per garantire la possibilità di spostamento. Per quanto non indicati da apposita segnaletica orizzontale, sono presenti numerosi stalli liberi per il parcheggio delle vetture lungo via Cordovado, nei pressi dei civici di accesso al complesso condominiale dove sono ubicati gli immobili oggetto della procedura.



Amministrazione condominiale

Il complesso condominiale risulta autonomamente amministrato per singola Scala; non è presente la figura di alcun professionista in qualità di amministratore di condominio.

L'amministrazione è affidata all'assemblea dei condómini, che bonariamente dividono le spese di gestione, consistenti, secondo quanto stimato nel corso del sopralluogo, in € 20,00

mensili. Le stesse sono composte da spesa per l'energia elettrica e spese per il servizio di pulizia della scala. Stante la gestione interna dell'amministrazione condominiale non è

stato possibile appurare con evidenze documentali eventuali morosità. Il debitore esecutato, nel corso del sopralluogo, ha dichiarato di non aver morosità pendenti inerenti

alla gestione tanto del condominio quanto delle utenze di luce, acqua e telefonia fissa.

- **Riferimenti al singolo immobile**

- a) **Appartamento**

Coordinate immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate ingresso immobile: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62846698794025, 15.138577953688275

Confini: a Nord, Ovest con cortile condominiale; a Est con appartamento di altra palazzina

del medesimo complesso condominiale e con corte condominiale interna; a Sud con androne e vano scala condominiale, oltre che – solo mediante balcone – con appartamento

della medesima scala e del medesimo piano Particolarità dell'appartamento è confinare

internamente – oltre con l'unità abitativa soprastante - con una sola altra unità abitativa, a

Est, e non per l'intera superficie Est; fattore che aumenta il livello di privacy.



Esposizioni

L'appartamento ha quattro esposizioni. A Nord, mediante parete con due finestre; a Ovest, tramite balcone (Locale 10) con tre porte finestra e una finestra; A Sud ed Est mediante balcone (Locale 9) interno servito da una finestra e una porta finestra.

Pertinenze e accessori

Nel corso del sopralluogo è emerso come la palazzina dov'è sito l'appartamento conti di:

- 1) Cortile condominiale che circonda il complesso condominiale su tre lati, a eccezione del lato Est. Quest'ultimo è dotato di cancelletti – con chiavistello – che permettono allo stesso di essere usato come disimpegno per avere accesso a tutte e tre le Scale del complesso condominiale, internamente, cioè senza dovervi accedere dal piano strada, attraverso i relativi varchi dotati, tutti, di serratura.
- 2) Corte interna condominiale di forma poligonale, attorno alla quale si sviluppa il complesso condominiale e dove insistono gli accessi degli immobili al piano interrato. È posta al piano interrato e se ne ha accesso da ognuna delle tre Scale, oltre che dal cortile condominiale e, più direttamente dai varchi stradali posti ai civici 33 e 33 bis di via Cordovado.
- 3) Zone comuni di transito e collegamento, quali viottolo condominiale interno che conduce dal piano strada del cortile condominiale al piano interrato dov'è sita la corte interna.
- 4) Garage di proprietà condominiale, sito al piano interrato, dove è stato indicato – nel corso del sopralluogo – trovarsi i contatori idrici di tutt'e tre le palazzine. Non è tuttavia stato possibile verificare tale informazione in quanto una vettura impediva totalmente l'accesso al locale.
- 5) Terrazza destinata alle sole attività di manutenzione sulle antenne televisive.

Individuazione del bene

a) Trattasi di appartamento di 5.5 vani, 127 m² (118 m² escludendo le superfici scoperte), con due balconi (Locale 10) a Ovest (20 m²) ed (Locale 9) Est (10 m²). È sito al primo piano (piano terra, rialzato) di una palazzina condominiale, non ascensorata, di due piani fuori terra più mansarda (identificata come "Scala A"), facente parte di un complesso condominiale, suddiviso in tre scale, costruito in data antecedente al 1989 (come da indicazioni reperite nell'allegato "titolo_esecutivo_#####_#_#####" presente nel fascicolo della procedura). Ogni scala è composta da cinque unità abitative, per un totale di quindici unità abitative, alle quali vanno aggiunte le unità immobiliari site al piano interrato. Alla scala A, si ha accesso dal cancello pedonale che si trova al civico 35 di via Cordovado, questo conduce al viottolo di ingresso che porta al portone di ingresso alla palazzina, che si trova sul lato Ovest del complesso condominiale. Si specifica ciò perché sulla palazzina non è riportata la dicitura "Scala A" né alcun tipo di altra indicazione che permetta altrimenti di distinguere la palazzina dov'è ubicato l'appartamento. Accanto al cancello pedonale si trova il quadro citofoni delle proprietà della palazzina e le cassette postali. Ulteriore via d'accesso alla palazzina A è rappresentata dal portone che collega il vano scala della palazzina col livello interrato del complesso condominiale.

Nel corso del sopralluogo è emerso che, come da atti documentali già citati, l'interno e l'esterno dell'appartamento siano stati oggetto di opere di ristrutturazione e modifica degli spazi interni. Le opere di ristrutturazione sono consistite principalmente nella tinteggiatura di pareti e soffitto; posa di pavimentazione nuova; sostituzione vecchi infissi con infissi in alluminio a taglio termico a doppio vetro con vetrocamera e persiane in alluminio marrone; rifacimento per intero del bagno con posa di nuovi sanitari; implementazione di impianto di riscaldamento autonomo e installazione di radiatori termici in ogni locale dell'appartamento.

L'appartamento è composto da (Allegato 9) ingresso su ampio Soggiorno-Cucina (Locale 1-2), che costituisce il locale più ampio dell'appartamento e dal quale si snoda il corridoio (Locale 3), che collega tutti i locali interni dell'appartamento. Nell'ordine cardinale dei locali dato nell'Allegato 9, avuto accesso al corridoio (Locale 3), si trovano il bagno (Locale 4), la camera da letto padronale (Locale 5), la lavanderia (Locale 6) con un secondo servizio igienico e un lavandino, una seconda camera da letto (Locale 7), una terza camera da letto (Locale 8). Tutti i locali, a eccezione del corridoio (Locale 3), hanno accesso alla luce solare. Quattro locali hanno accesso ad almeno uno dei due balconi, considerando che il Locale 1-2 è stato ricavato dalla fusione di due locali precedentemente distinti; il bagno (Locale 4) affaccia sul balcone Ovest (Locale 10) mediante una finestra. Oltre alla lavanderia (Locale 6), gli unici locali che non hanno accesso al balcone sono il corridoio (Locale 3) e una camera da letto (Locale 7). Tutti i locali hanno altezza media 3 m, fatta eccezione per il bagno (Locale 4) e la lavanderia (Locale 6), la cui altezza è durante il sopralluogo è stata rilevata essere pari a 2,6 m, comunque rientrante nei limiti di abitabilità. Si fa presente che la parete esterna Nord dell'appartamento è inclinata rispetto alla perpendicolare tracciabile dalla parete Ovest e dalla parete Est; anche alcune pareti interne risultano inclinate rispetto alla medesima perpendicolare, rimandandone il dettaglio nelle risposte ai quesiti posti dal giudice.

Al momento del sopralluogo, i locali interni dell'appartamento si presentano in condizioni ottime, quasi pari al nuovo se non per alcuni segni di usura connaturati all'utilizzo degli ambienti, comunque di entità risibile.

Dettaglio interno appartamento

L'appartamento periziato risulta in condizioni ottime. Segue elenco dei locali periziati all'interno dell'appartamento - limitatamente alle superfici periziabili in quanto non occupate da mobilia - secondo denominazione presente nell'Allegato 9.

Legenda

Fatiscente: Struttura e finiture da abbattere o ristrutturare

Mediocre: Finiture da ristrutturare

Discreta: Necessita interventi di ristrutturazione minori

Buona: Finiture con imperfezioni minori

Ottima: Locale appena ultimato o ristrutturato

Locale 1-2		UTILIZZO: Soggiorno cucina		
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente		<input type="radio"/> Mediocre		<input checked="" type="radio"/> Ottima
<input type="radio"/> Discreta		<input type="radio"/> Buona		
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	/		
Pareti	Materiale	Vernice		
	Colore	Bianco opaco		
	Note	/		
Pavimento	Materiale	Gres		
	Colore	Bianco opaco		
	Note	/		
Porte	Materiale	Legno		
	Colore	Bianco		
	Note	/		
Infissi esterni	Materiale	Alluminio		
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne		
	Note	Due porte finestre a doppio battente, una finestra a battente singolo		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m) - max		Area (m ²)
3,0		8,05 x 5,8		42
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	Sì	Tre punti luce a soffitto, con lampadario, e luce di emergenza al di sopra della porta di collegamento col Locale 3.		
Riscaldamento	Sì	Presenti radiatori in alluminio, non utilizzati per scelta di impiegare come generatore di calore una pompa di calore/Climatizzatore a seguito dell'adozione di uno scaldacqua invece che di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo		
Idraulico	Sì	Presente il lavabo per cucina. Non sono presenti gli attacchi idraulici per l'utilizzo della lavastoviglie		
Telefonico	Sì	/		

Televisivo	Si	Non collegato all'impianto centralizzato ma a una antenna parabolica privata
Citofonico	No	/
Antifurto	Si	Presente fotocellula e quadro di controllo
Elementi di pregio	Si	Affaccio su balcone Ovest, con vista monte Etna

Annotazioni generali: Si tratta del locale più ampio dell'appartamento. Gode di doppia esposizione, affacciando sul balcone Ovest (Locale 10) mediante due porte finestra, sul balcone Nord Est (Locale 9) mediante finestra. Si tratta di un unico grande locale, che comprende anche l'ingresso, nato dalla fusione di due locali rappresentati nella planimetria antecedente i lavori di ristrutturazione compiuti nel 2021. È stata posata ceramica grigia a trame rustiche in corrispondenza della parete dove è adibito lo spazio cucina. È in uso una porta antieffrazione blindata marca "Dierre", classe 3, EN 1627. La finestra che affaccia sul Locale 9 è il solo infisso privo di zanzariera.

Locale 3	UTILIZZO: Corridoio			
CONDIZIONE GLOBALE				
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima
DETTAGLIO				
Soffitto	Materiale	Intonaco		
	Colore	Bianco		
	Note	/		
Pareti	Materiale	Vernice		
	Colore	Bianco opaco		
	Note	/		
Pavimento	Materiale	Gres		
	Colore	Bianco opaco		
	Note	/		
Porte	Materiale	Legno		
	Colore	Bianco		
	Note	/		
Infissi esterni	Materiale	/		
	Colore	/		
	Note	/		
MISURAZIONI				
Altezza (m)		Lati (m) - max		Area (m ²)
3,0		1,5 x 6,25		8
IMPIANTI				
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI		
Illuminazione	Si	A parete, un punto luce; più luce emergenza.		
Riscaldamento	Si	Presenti radiatori in alluminio, non utilizzati per mancanza di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo installato.		
IIdraulico	No			
Telefonico	No			
Televisivo	No			

Citofonico	Si	Presente citofono che permette l'apertura del cancelletto stradale del civico 35, l'apertura del portone della Scala A e la comunicazione con l'esterno mediante apparecchiatura citofonica posta sul cancelletto stradale.
Antifurto	No	Unico locale privo di fotocellule anti intrusione.
Elementi di pregio	No	
<p>Annotazioni generali: La parete Nord è inclinata rispetto alla perpendicolare delle pareti Ovest ed Est. Si tratta del locale che mette in comunicazione tutti gli altri locali dell'appartamento. Si tratta dell'unico locale dell'appartamento a non avere esposizione diretta alla luce solare, quindi senza infissi esterni.</p>		

Locale 4	UTILIZZO: Bagno		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
<input checked="" type="radio"/> Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Pareti	Materiale	Idropittura	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Gres	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	Legno	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Finestra a battente singolo	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m) - max	Area (m ²)
2,6		2 x 4,05	8
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Si	Un punto luce a tetto, con applique. Un punto luce predisposto, al di sopra del lavabo	
Riscaldamento	Si	Presente termo arredo in alluminio, non utilizzato per mancanza di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo installato	

Idrraulico	Sì	Lavabo, bidet, wc, box doccia.
Telefonico	No	/
Televisivo	No	/
Citofonico	No	/
Antifurto	Sì	/
Elementi di pregio	No	/
Annotazioni generali: Sulla tutta la parete Nord presente ceramica bianca fino all'altezza di 1,82 m. In corrispondenza del box doccia, le pareti sono rivestite in ceramica per tutta l'altezza del locale. In corrispondenza della parete Ovest, è stato posto parziale rivestimento in ceramica, al di sotto della finestra, fino all'altezza di 0,85 m.		

Locale 5	UTILIZZO: Camera da letto		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
DETAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Pareti	Materiale	Vernice	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Gres	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	Legno	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Porta finestra a doppio battente	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m ²)
3,0		4,10 – 5,05	21
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì	Un punto luce a tetto	
Riscaldamento	Sì	Presenti radiatori in alluminio, non utilizzati per scelta di impiegare come generatore di calore una pompa di calore/Climatizzatore a seguito dell'adozione di uno scaldacqua invece che di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo	

IIdraulico	No	/
Telefonico	No	/
Televisivo	Sì	/
Citofonico	No	/
Antifurto	Sì	/
Elementi di pregio	No	/

Annotazioni generali: La parete Nord è inclinata rispetto alla perpendicolare delle pareti Ovest ed Est.

Locale 6	UTILIZZO: Lavanderia		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
✓ Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Pareti	Materiale	Idropittura	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Gres	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	Legno	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Finestra a battente singolo	
MISURAZIONI			
Altezza (m)	Lati (m) - max		Area (m ²)
2,6	2,3 x 1,4		3
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì	Punto luce a parete, al di sopra della porta di accesso; un altro punto luce, al di sopra del lavandino, non risulta funzionante	
Riscaldamento	No	Il termo arredo presente al momento della ristrutturazione è stato estratto dalla parete per garantire l'accesso al locale unitamente al posizionamento della lavatrice.	
IIdraulico	Sì	Attacchi lavatrice; lavandino; wc	
Telefonico	No		

Televisivo	No	
Citofonico	No	
Antifurto	Sì	È presente la centralina dell'impianto antifurto oltre a fotocellula
Elementi di pregio	No	
<p>Annotazioni generali: La parete Nord è inclinata rispetto alla perpendicolare delle pareti Ovest ed Est. In questo locale è presente un secondo servizio igienico, oltre a quello presente nel bagno (Locale 4). Ulteriore accessorio è una lavandino a pila, complementare alla predisposizione per l'utilizzo della lavatrice. La finestra è dotata di pellicola oscurante con effetto sabbia. Lo spostamento del termo arredo ha lasciato quattro fori sulla parete, si tratta di un danno di dimensioni minime, risolvibile con un intervento di manutenzione ordinaria i cui costi risultano irrilevanti ai fini della valutazione dell'immobile</p>		

Locale 7	UTILIZZO: Camera da letto		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
<input checked="" type="radio"/> Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Pareti	Materiale	Vernice	
	Colore	Azzurra	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Gres	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	Legno	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Finestra a doppio battente	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m) - max	Area (m ²)
3,0		5,05 x 4,1	20
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì	Un punto luce a tetto, privo di lampadario	
Riscaldamento	Sì	Presenti radiatori in alluminio, non utilizzati per mancanza di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo installato	
Idraulico	No	/	
Telefonico	No	/	
Televisivo	Sì	/	
Citofonico	No	/	

Antifurto	Si	/
Elementi di pregio	No	/
Annotazioni generali: Le pareti Sud e Nord sono inclinate rispetto alla perpendicolare delle pareti Ovest ed Est. È presente, sulla parete Ovest, il disegno di un dinosauro che copre l'intera parete, essendo questo locale adibito a camera da letto per la prole		

Locale 7	UTILIZZO: Camera da letto	
CONDIZIONE GLOBALE		
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta
<input type="radio"/> Buona	<input checked="" type="radio"/> Ottima	
DETTAGLIO		
Soffitto	Materiale	Intonaco
	Colore	Bianco
	Note	/
Pareti	Materiale	Vernice
	Colore	Bianco
	Note	/
Pavimento	Materiale	Gres
	Colore	Bianco opaco
	Note	/
Porte	Materiale	Legno
	Colore	Bianco
	Note	/
Infissi esterni	Materiale	Alluminio
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne
	Note	Porta finestra a doppio battente
MISURAZIONI		
Altezza (m)	Lati (m) - max	Area (m ²)
3,0	4,5 x 4,05	17
IMPIANTI		
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI
Illuminazione	Si	Un punto luce, a soffitto
Riscaldamento	Si	Presenti radiatori in alluminio, non utilizzati per mancanza di un generatore compatibile con l'impianto di riscaldamento autonomo installato
Idraulico	No	/
Telefonico	No	/
Televisivo	Si	/
Citofonico	No	/
Antifurto	Si	/
Elementi di pregio	No	/

Annotazioni generali: Le pareti Sud e Nord sono inclinate rispetto alla perpendicolare delle pareti Ovest ed Est. Ha affaccio mediante porta finestra su balcone che dà sulla corte interna del complesso condominiale. È presente un foro nella parete Est del Locale, dovuto a un tassello applicato a muro e successivamente divelto. Si tratta di un danno di dimensioni minime, risolvibile con un intervento di manutenzione ordinaria i cui costi risultano irrilevanti ai fini della valutazione dell'immobile

Dettaglio esterno appartamento

Al momento del sopralluogo i locali esterni dell'appartamento si presentano in condizioni ottime, superiori rispetto all'esterno del complesso condominiale - grazie alle operazioni di manutenzione e ristrutturazione già indicate, risalenti al 2021. Con riferimento ai locali così nominati nell'Allegato 9, si riporta quanto periziato:

Locale 9	UTILIZZO: Balcone Nord Est		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
<input checked="" type="radio"/> Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	Presenta scrostature dovute agli agenti atmosferici, competenza della proprietà soprastante	
Pareti	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	È separato dai balconi confinanti, a Sud e a Est, mediante un divisorio in vetro sabbato e metallo bianco	
Pavimento	Materiale	Mattonelle	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	/	
	Colore	/	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Una porta finestra a doppio battente e una finestra a battente singolo	
MISURAZIONI			
Altezza (m)	Lati (m) - max		Area (m ²)
3,0	5 x 3,1		10
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì	Un punto luce, a parete	
Riscaldamento	No	Presente lo scaldacqua che tuttavia necessita della sostituzione della canna fumaria, perché non a norma	

Idraulico	No	/
Telefonico	No	/
Televisivo	No	/
Citofonico	No	/
Antifurto	No	/
Elementi di pregio	No	/

Annotazioni generali: Trattandosi di un balcone del piano terra, che affaccia sulla corte interna, l'esposizione ai raggi solari risulta ridotta. È presente in questo Locale lo stendibiancheria applicato al parapetto di metallo. Il parapetto appare di recente ritinteggiatura. In questo Locale è presente anche il generatore che serve la pompa di calore/climatizzatore che serve il Locale 1-2. Lo scaldacqua è alimentato da una bombola a GPL posta adiacente alla parete Est del Locale. Al parapetto è ancorata inoltre l'antenna parabolica privata che serve l'immobile.

Locale 10	UTILIZZO: Balcone Ovest		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
✓ Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	Presenta scrostature dovute agli agenti atmosferici, competenza della proprietà soprastante	
Pareti	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Mattonelle	
	Colore	Bianco opaco	
	Note	/	
Porte	Materiale	/	
	Colore	/	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Alluminio	
	Colore	Bianco interno – Marrone persiane esterne	
	Note	Tre porta finestra a doppio battente e una finestra a battente singolo	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m ²)
3,0		13 x 1.55	20
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Si	Un punto luce a parete	
Riscaldamento	No	/	
Idraulico	No	/	
Telefonico	No	/	
Televisivo	No	/	
Citofonico	No	/	

Antifurto	No	È presente l'allarme sonoro del sistema interno all'appartamento
Elementi di pregio	Sì	Vista sul monte Etna
Annotazioni generali: Il balcone è composto da parapetto misto, cemento-metallo. Sia le parti in metallo sia quelle in cemento appaiono di recente ristrutturazione. In questo locale si trova il generatore che serve la pompa di calore/climatizzatore in uso nel Locale 5. La zona sottostante è occupata dal cortile condominiale.		

b) Cantina

Coordinate immobile: 37.62844343538165, 15.138753496355498

Coordinate ingresso immobile: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Coordinate accesso da strada a condominio: 37.62858365543639, 15.138773089240367

Confini: A Nord e Ovest con terrapieno e con cortile condominiale; a Sud con altra proprietà; a Est con viottolo carrabile condominiale.

Esposizioni

La cantina ha esposizione parziale a Nord ed Est su parete cieca; a Ovest mediante lucernaio che le permette di essere servita direttamente da luce solare

Pertinenze e accessori

Già considerabile pertinenza dell'appartamento, la cantina non ha altre pertinenze da evidenziare. Si precisa che il locale è collegato all'impianto idrico ed elettrico dell'appartamento. Per gli accessori interni all'immobile, non evidenziandosi nulla di rilevante da sottolineare, si rimanda nel dettaglio all'approfondimento seguente.

Individuazione del bene

La cantina, ubicata al piano interrato, ha una superficie catastale di 42 m² ed al momento del sopralluogo risulta adibita a ripostiglio. È accessibile mediante varco pedonale dal civico 33 e carrabile automatizzato dal civico 33 bis di via Cordovado; è raggiungibile anche dal

vano scala interno a ognuna delle palazzine del complesso condominiale. La cantina non è individuabile attraverso alcuna numerazione o identificativo. Si tratta del primo locale che si trova, sulla parete Ovest, accedendo dal varco carrabile; l'ingresso al locale è garantito da un portone a doppio battente in metallo.

Dettaglio interno cantina

Locale Cantina	UTILIZZO: Cantina		
CONDIZIONE GLOBALE			
<input type="radio"/> Fatiscente	<input type="radio"/> Mediocre	<input type="radio"/> Discreta	<input checked="" type="radio"/> Buona
<input type="radio"/> Ottima			
DETTAGLIO			
Soffitto	Materiale	Intonaco	
	Colore	Bianco	
	Note	Posa grossolana, sono evidenti i tubi di scarico dell'impianto idrico dell'appartamento.	
Pareti	Materiale	Vernice	
	Colore	Bianca	
	Note	/	
Pavimento	Materiale	Piastrille	
	Colore	Marrone	
	Note	Alcune piastrelle risultano sbeccate o infrante	
Porte	Materiale	/	
	Colore	/	
	Note	/	
Infissi esterni	Materiale	Metallo	
	Colore	Grigio	
	Note	È presente un portone a doppio battente in ferro che funge da accesso al locale. Inoltre, un lucernaio a vasistas – corredato da grata esterna – che garantisce il ricircolo dell'aria e un punto luce naturale	
MISURAZIONI			
Altezza (m)		Lati (m)	Area (m ²)
3,1			
IMPIANTI			
TIPO	PRESENTE	ANNOTAZIONI	
Illuminazione	Sì	Due punti luce a doppio neon	
Riscaldamento	No	/	
Idraulico	Sì	Presente un lavabo	
Telefonico	No	/	
Televisivo	No	/	
Citofonico	No	/	
Antifurto	No	/	
Elementi di pregio	No	/	

Annotazioni generali: Il locale è utilizzato come ripostiglio perché la sua collocazione, negli spazi del piano interrato, e il posizionamento stesso del portone a doppio battente, non rendono agevole l'utilizzo dello stesso locale come rimessa per veicoli. L'esterno del locale è illuminato da illuminazione condominiale e interamente coperto.

Dettaglio esterno cantina

Non sono presenti locali esterni di pertinenza della cantina.

Impianti appartamento

- **Impianto termico:** L'appartamento non è allacciato alla fornitura del gas di città. È dotato di impianto di riscaldamento autonomo. Sono presenti radiatori in ogni locale dell'appartamento. L'impianto tuttavia non è utilizzato per l'assenza di un generatore di calore adeguato alle specifiche richieste dall'impianto. Sono presenti due pompe di calore/climatizzatori che servono i Locali 1-2 e il Locale 5.

Impianto elettrico: Pur non essendo stato prodotto schema elettrico, al momento del sopralluogo, l'impianto elettrico appare conforme alle più recenti normative. Gli interruttori magnetotermici differenziali sono ubicati sulla parete Est del Locale 1-2. I contatori elettrici si trovano nel vano scala della palazzina, al livello interrato. Il contatore di riferimento dell'appartamento è il solo a non aver riferimenti alla proprietà dell'utenza.

- **Impianto idrico:** L'appartamento ha a disposizione doppio servizio igienico, nel bagno (Locale 4) e nella lavanderia (Locale 6). Presenta inoltre Lavabo, bidet, box doccia nel bagno (Locale 4) oltre a lavandino e allaccio per la lavatrice nella lavanderia (Locale 6); lavandino nella Cucina-Soggiorno (Locale 1-2). L'impianto di acqua calda sanitaria e acqua fredda è funzionante e alimentato da uno scaldabagno collegato a una bombola GPL, posti

entrambi nel balcone Nord-Est (Locale 9). Il contatore si trova all'interno del già indicato garage di pertinenza condominiale.

- **Impianto Antifurto:** Presente in tutti i locali interni dell'appartamento, a eccezione del corridoio (Locale 3); composto da fotocellule per la rilevazione del movimento, collegate a una sirena esterna e a un'applicazione su smartphone.

- **Altri impianti**

Impianto televisivo: L'antenna centralizzata è presente ma, secondo quanto dichiarato durante il sopralluogo, non funzionante. L'appartamento è dotato di antenna televisiva aggiuntiva, parabolica, privata, posta sul parapetto del balcone Nord Est (Locale 9). Tutte le camere da letto (Locali 5-7-8), oltre alla cucina-soggiorno (Locale 1-2) sono dotati di predisposizione all'impianto televisivo.

Impianto telefonico: Presente nel locale 1-2.

Impianto citofonico: Presente nel Locale 3, permette l'apertura del portone di ingresso alla palazzina A e del cancello che dà accesso al cortile condominiale da via Cordovado 35. Permette anche la comunicazione con l'esterno, mediante l'impianto situato accanto al cancello di via Cordovado 35. È inoltre presente nel Locale 0, il pianerottolo di accesso all'appartamento, il campanello, accanto alla porta di ingresso.

Costi di messa a norma impianti appartamento: Non risultano necessari, per quanto riguarda gli impianti, interventi di messa a norma.

Impianti cantina

- **Impianto elettrico:** È presente il solo impianto elettrico, realizzato con canalette esterne in PVC. Lo stesso si articola in due punti luce a doppio neon. Il contatore è il medesimo che serve l'appartamento.

- **Impianto idrico:** È presente un lavandino con acqua fredda. Il contatore è il medesimo che serve l'appartamento.

Costi di messa a norma impianti cantina: Non risultano necessari, per quanto riguarda gli impianti, interventi di messa a norma.

Sintesi elementi favorevoli appartamento e cantina

A fronte degli argomenti trattati, l'appartamento e la cantina risultano di particolare interesse per i seguenti motivi:

- Impianto di riscaldamento autonomo, benché non utilizzato
- Infissi in alluminio a taglio termico con vetrocamera
- Persiane in alluminio
- Zanzariere avvolgibili in ogni infisso dell'appartamento, fatta eccezione per la finestra del Locale 1-2.
- Porta di ingresso blindata classe 3, UNI-EN 1627.
- Impianto antifurto
- Cantina (b) di pertinenza al di sotto dell'appartamento
- Posto auto riservato davanti a ingresso cantina, coperto e illuminato
- Due balconi toccati da esposizioni
- Balcone Ovest panoramico, con visuale monte Etna
- Doppio servizio igienico, presente in bagno e in lavanderia
- Quadrupla esposizione
- Ristrutturazione recente, 2021, corredata della documentazione richiesta dalla normativa
- Tutti i locali dell'appartamento sono serviti da esposizione diretta alla luce, a eccezione del corridoio (Locale 3)

- Confina con altre unità immobiliari solo al di sopra e a Est, fattore che aumenta la privacy
- Vicinanza al casello A18 (Messina-Catania) di Acireale
- Presenza impianto idrico in cantina
- Cannello automatizzato carrabile di accesso al livello interrato
- Vicinanza all'ospedale Santa Marta e santa Venera di Acireale

Sintesi elementi sfavorevoli appartamento e cantina

A fronte degli argomenti trattati, gli aspetti svantaggiosi legati all'appartamento e alla cantina

sono:

- Spazi verdi pubblici accessibili limitati
- Mancanza di ascensore per arrivare al piano interrato, dove si trova la cantina
- Impianto televisivo centralizzato condominiale non funzionante
- Condizioni generali discrete del complesso condominiale
- Mancanza dei servizi essenziali nelle immediate vicinanze
- Mancanza attacco lavastoviglie in Locale 1-2
- Necessità di utilizzare mezzo privato per spostamenti e approvvigionamento
- Complesso condominiale non collegato al gas di città
- Esposizione ridotta ai raggi solari in ragione dell'esposizione prevalente a Ovest e solo su corte interna condominiale a Est e Nord
- Necessità di ripresentare APE in ragione degli interventi effettuati successivamente alla redazione dell'APE più recente (installazione scaldacqua).
- Scarsa manutenzione della zona in cui ricade il complesso condominiale



m) VALORE DI STIMA



a) Appartamento

Mq Commerciali: Totale: 127 m²; Totale escluse aree scoperte: 118m².

b) Cantina

Mq Commerciali: Totale: 42m²



Considerato il lotto indiviso, costituito da appartamento e cantina, i valori complessivi che se ne ricavano sono i seguenti:



Valore nel libero mercato:

€ 190.038,00

Valore nell'ambito delle vendite con assenza di garanzia da vizi:

€ 157.000,00



L'appartamento si trova al primo piano (piano terra, rialzato) di una palazzina condominiale, Scala A, non ascensorata, di due piani fuori terra con mansarda, composta da 5 unità abitative e facente parte di un complesso condominiale composto da tre palazzine, sito nel Comune di Acireale (frazione Piano d'Api). L'appartamento ha come pertinenza una cantina al piano interrato del medesimo complesso condominiale. Per la stima del più probabile valore di mercato sono stati utilizzati due metodologie:



- **Valori comparabili**

Dal gennaio 2019 al gennaio 2024, per immobili similmente accatastati e facenti parte di edifici similari e limitrofi sono stati registrati due atti di compravendita sul mercato libero (Tabella 1).

Si premette che l'atto di compravendita riguardante gli immobili oggetto della procedura, agli atti, datato 2021, non è stato considerato tra i comparabili in quanto il valore di vendita



dichiarato risulta singolare e anomalo rispetto al campione dei valori di mercato comparabili riscontrati.

Ciò premesso, nel valutare il più probabile prezzo di vendita degli immobili oggetto della perizia, lo scrivente ritiene prudentiale accorpate la superficie dei locali. Unitamente, utilizza una media ponderata, considerato che il comparabile numero 2 riguarda un immobile disposto su due livelli e comprende nella vendita anche parte di un terreno pertinenziale, pari a 554 m².

Pertanto attribuisce peso maggiore al comparabile 1, più simile, rispetto al comparabile 2. Il peso attribuito è rispettivamente 0.59 al comparabile 1 e 0.41 al comparabile 2.

Tabella 1 - Analisi comparabili

	Data	Indirizzo	Piano	Cat	Vani	Mq	Prezzo	Vendita	Prezzo mq
1	Febbraio 2020	Via Cordovado 39	T	A/02		112	130000	1000/1000	855.26316
			S1	C/02	5.5	40			
2	Marzo 2022	Via Cordovado 39	T	A/02		21	180000	1000/1000	1216.2162
			S1	C/06		127			

Attraverso il calcolo della media ponderata, si ricava, come più probabile prezzo al metro quadrato, la seguente cifra: €/m² 1.008,00

Tale cifra, moltiplicata per la somma della superficie di appartamento (127 m²) e cantina (42 m²), pari a 169 m², definisce un più probabile valore di vendita pari a € 170.352,00.

La stessa va però rivalutata in considerazione della recente ristrutturazione che ha riguardato l'appartamento e alla congruenza con lo stato di conservazione dei locali appurato durante il sopralluogo. Appare perciò prudentiale applicare un coefficiente correttivo al rialzo che ne tenga conto. Utilizzando come riferimento i dati pubblicati da "Il Sole 24 ore – Real Estate" (Allegato 12) riguardo alla correzione al rialzo del più probabile valore di mercato degli immobili quando soggetti a interventi di ristrutturazione, è possibile adottare un rialzo compreso tra il 12% e il 20%. Considerando come base il valore degli immobili finora determinato; che lo stesso comprende la cantina, è stata interessata da lavori di ristrutturazione marginali, rispetto a quelli subiti dall'appartamento, e la cui superficie rappresenta circa il 15% della superficie complessiva, appare prudentiale adottare una

maggiorazione che sia pari all'85% del massimo applicabile. Quindi pari al 17%. In tale maniera si determina un più probabile valore del lotto, considerato come indiviso, sul libero mercato, pari a: **€ 199.311,00**

- **Valori OMI**

In via prudentiale si è ritenuto opportuno interrogare anche le valutazioni dell'Osservatorio del mercato Immobiliare relative alla zona di appartenenza dell'immobile (R2) all'interno del Comune di Acireale (Allegato 7).

Questa ricerca ha permesso di riscontrare come per immobili di categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), il valore tabellare di mercato oscilla tra € 700,00 ed € 1.000,00 per m²; per immobili di categoria C/2, il valore oscilla tra € 450,00 ed € 670,00 per m².

In relazione alle già discusse condizioni interne ed esterne degli immobili, in via prudentiale, per la stima del valore al m², rispetto alle quotazioni OMI massime suindicate, si è utilizzato un coefficiente di 1.0 per l'appartamento e di 0.9 per la cantina. Tale coefficiente determina valore:

- Per l'appartamento, stima del valore di mercato pari a €/m² 1000,00
- Per la cantina, stima del valore di mercato pari a €/m² 603,00

In base ai valori stimati, considerando 127 m² appartamento, 42 m² di cantina, dalla moltiplicazione dei rispetti valori al m² si ottiene:

- Per l'appartamento, stima del valore di mercato pari a € 127.000,00
- Per la cantina, stima del valore di mercato pari a € 25.326,00

Va tuttavia considerato che le quotazioni OMI considerate si riferiscono a immobili in condizioni normali, assimilabili alla valutazione tra il buono e il discreto attribuita nel

dettaglio dei locali riportato in questa relazione. Appare quindi prudentiale, in considerazione della recente ristrutturazione che ha riguardato l'appartamento, e alla congruenza con lo stato di conservazione dei locali appurato durante il sopralluogo, applicare un coefficiente correttivo al rialzo che ne tenga conto. Utilizzando come riferimento i dati pubblicati da "Il Sole 24 ore – Real Estate" (Allegato 12) riguardo alla correzione al rialzo del più probabile valore di mercato degli immobili quando soggetti a interventi di ristrutturazione, è possibile adottare un rialzo compreso tra il 12% e il 20%. Considerando come base il valore degli immobili finora determinati, appare prudentiale adottare, stanti le condizioni appurate durante il sopralluogo, un rialzo del 20% per l'appartamento e del 12% per la cantina.

Così da determinare i seguenti valori:

- Per l'appartamento, stima del valore di mercato pari a € 152.400,00
- Per la cantina, stima del valore di mercato pari a € 28.365,00

Per un totale, considerando il lotto indiviso, di **€ 180.765,00**

Conclusioni: La differenza di € 18.546,00 tra le due valutazioni, pari a poco più del 10% rispetto al valore più alto stimato, dimostra la bontà delle due valutazioni in considerazione della fisiologica variabilità della più probabile stima del valore di mercato, maggiormente marcata in ragione del numero ridotto di immobili residenziali ricadenti nella zona interessata e conseguentemente di comparabili disponibili. Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili periziati, si procede alla media aritmetica dei valori ricavati mediante i due metodi.

Soluzione che porta a stimare, come più probabile valore di mercato:

€ 190.038,00

Poiché il mandato del Giudice chiede di calcolare una riduzione forfettaria per tenere in considerazione che la vendita forzata non offre garanzie contro i vizi, considerando globalmente le condizioni dell'immobile, del complesso di cui fa parte e le specifiche legate agli elementi

favorevoli e sfavorevoli precedentemente elencati, lo scrivente propone di utilizzare una riduzione del 17% circa per un valore di stima arrotondato al migliaio più prossimo, pari a

€ 157.000,00

n) VENDITA IN LOTTI

Trattasi di un unico appartamento con cantina di pertinenza; per quanto sarebbe possibile procedere alla vendita a lotti separati, appare maggiormente opportuno e conforme alle richieste del mercato procedere alla vendita di entrambi gli immobili come unico lotto.

o) FOTOGRAFIE ALLEGATE SEPARATAMENTE

Ulteriori fotografie sono state allegate separatamente al fine di facilitare la pubblicazione dei diversi file.

p) BENE INDIVISO

Gli immobili sono stati pignorati per intero e per tanto non si tratta di quota indivisa.

q) Più BENI PIGNORATI PER QUOTA

Gli immobili sono stati pignorati per intero e per tanto non si ritiene di dover rispondere al punto in oggetto.

r) APPENDICE: elenco dei quesiti

- a. identifichi esattamente il bene pignorato indicato in premessa, 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 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 (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 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 n. 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 costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie 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 dia 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la 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;

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 "indicazioni" di cui al MOD 1 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 in particolare 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 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 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'apporcionamiento 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 procedente.

Si allegano

- Allegato 1 - Certificato stato di famiglia debitore esecutato
- Allegato 2 - Visura catastale storica appartamento
- Allegato 3 - Visura catastale storica cantina
- Allegato 4 - Planimetria catastale appartamento
- Allegato 5 - Planimetria castale cantina
- Allegato 6 - Planimetria catastale storica appartamento
- Allegato 7 - Valori OMI
- Allegato 8- Ricevute parti inizio attività
- Allegato 9 - Planimetria appartamento aggiornata con legenda
- Allegato 10 - Dichiarazione abitabilità e agibilità

- Allegato 11 - Documentazione CILA 2021
- Allegato 12 - Articolo Sole 24 Ore
- Allegato 13 - Richiesta rinvio sopralluogo debitore esecutato
- Allegato 14 - Verbale di sopralluogo
- Allegato 15 - Ispezione ipotecaria appartamento
- Allegato 16 - Ispezione ipotecaria cantina
- Allegato 17 - Atto di compravendita comparabile 1
- Allegato 18 - Atto di compravendita comparabile 2
- Allegato 19 - Autocertificazione trasmissione perizia alle parti
- Allegato 20 - Fotografie

Catania, 10/06/2024

In fede

Dott. Ing. Marco Di Mauro