

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amico Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 678/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

Incarico.....	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	9
Vincoli od oneri condominiali	9
Stima / Formazione lotti.....	9
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 678/2022 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 46.200,22	14

In data 26/06/2024, il sottoscritto Ing. D'Amico Maurizio, con studio in Via Sardegna, 51 - 95014 - Giarre (CT), email maurizioingdamico@gmail.com, PEC maurizioingdamico@pec.it, Tel. 095 933103 - 347 6345583, Fax 095 933103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 01/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T

Unità immobiliare/abitativa al piano terra (facente di una costruzione edilizia a due elevazioni fuori terra), sita nel Comune di Santa Venerina, in Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) foglio 9, mappale 510, sub. 2, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 289,22. (sezione C Dagala Del Re), Totale: 158 m² - Totale escluse aree scoperte: 155 m².

All'immobile si accede dalla dal civico 47, prospiciente su strada pubblica e risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica.

L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 4 vani (ambienti), cucina, bagno, WC, ripostiglio e sottoscala, tutti collegati da corridoio/disimpegno; da un cortile il quale conduce ad un locale tecnico ed alla copertura piana (terrazzo), tramite un scaletta metallica.

Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa parte il presente atto sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967".

L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Santa Venerina, nella frazione di Dagala del Re, trovandosi a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Giarre.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con strada pubblica denominata Via Matteotti, mentre a Sud, ad Est ed a Ovest confine con altri fabbricati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
vano	17,10 mq	18,81 mq	1	18,81 mq	3,40 m	T
vano	13,40 mq	14,75 mq	1	14,75 mq	3,40 m	T
vano	14,84 mq	16,33 mq	1	16,33 mq	3,40 m	T
vano	21,84 mq	24,02 mq	1	24,02 mq	3,40 m	T
Cucina	12,00 mq	13,20 mq	1	13,20 mq	3,40 m	T
bagno	2,57 mq	2,83 mq	1	2,83 mq	3,40 m	T
WC	4,03 mq	4,43 mq	1	4,43 mq	3,40 m	T
Corridoio	16,96 mq	18,66 mq	0,5	9,33 mq	3,40 m	T
Sotoscala/ripostiglio	5,49 mq	6,04 mq	0,7	4,23 mq	2,00 m	T

Ripostiglio	0,94 mq	1,03 mq	0,7	0,72 mq	3,40 m	T
Cortile	27,64 mq	27,64 mq	0,3	8,29 mq	0,00 m	T
Locale tecnico	3,49 mq	3,84 mq	0,5	1,92 mq	2,55 m	T
Terrazza	18,66 mq	18,66 mq	0,25	4,67 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				123,53 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				123,53 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 07/10/2002 al 01/07/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. C, Fg. 9, Part. 510, Sub. 2 Categoria A2 Cl.5, Cons. 7 vani Superficie catastale 158 mq Rendita € 289,22 Piano T

Il titolare debitore esecutato, quale proprietario, corrisponde a quello reale. Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura storica allegata.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
C	9	510	2		A2	5	7 vani	158 mq	289,22 €	T	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento, eccezione fatta per il terrazzino che copre parte dell'immobile al piano terra, al quale si accede dal cortile, e che NON è stato rappresentato nella planimetria catastale.

Le misure dei vari ambienti ed accessori, corrispondono con i grafici di cui alla Planimetria catastale - data inserimento 14.12.1989 (estratta in data 01.07.2024), ritenuti sufficientemente esatti.



Anche alla luce del mancato inserimento in planimetria del terrazzino, NON si ritiene necessario effettuare aggiornamenti catastali.



Nulla da segnalare.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; infatti i prospetti del fabbricato sono in pessimo stato; internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, presentando fenomeni di umidità ai danni agli intonaci delle pareti perimetrali dei vari vani.

PARTI COMUNI

Trattandosi di una unità immobiliare al piano terra, sebbene fa parte di una costruzione a due elevazioni fuori terra, NON ci sono presenti parti comuni.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile oggetto di procedura è costituito da un piccolo ingresso, collegato al corridoio, che consente l'accesso ad una cucina, ad un servizio igienico, tre vani ed un ripostiglio. La cucina orientata a Nord-Ovest, prospetta su un balcone il quale è stato oggetto di chiusura con veranda; tre vani (ambienti), cucina, bagno, WC, ripostiglio e sottoscala, tutti collegati da corridoio/disimpegno, da un cortile il quale conduce ad un locale tecnico ed al terrazzo

Tutti gli ambienti sono interamente rifiniti, essendo pavimentati e contornati da zocchetto, con intonaci e soffitti tinteggiati; i servizi igienici sono completi di sanitari, con muri rivestiti con piastrelle, mentre per la restante parte sono intonacati e tinteggiati.

L'immobile è corredato dei seguenti impianti: elettrico, idrico-sanitario e non è dotato di impianto di



riscaldamento. Gli infissi esterni sono in parte in ferro ed in parte in alluminio laccato (bianco e vetrocamera); le aperture dei vari vani sono altresì dotate di scuretti avvolgibili in legno. Il fabbricato risulta realizzato con struttura mista (muratura e calcestruzzo armato)

Per come già indicato nella sessione "Stato conservativo", i prospetti del fabbricato sono in pessimo stato; internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, presentando fenomeni di umidità ai danni agli intonaci delle pareti perimetrali dei vari vani.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/10/2002	**** Omissis ****	Atto di Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott. CANNIZZO Marco	07/10/2002	24386	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
				37679	28384
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

- **Iscrizione ipotecaria** derivante da Ipoteca volontaria

Iscritto a Catania il 08/10/2002

Reg. gen. 37680 - Reg. part. 5311

Quota: 130000

Importo: € 130.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Rogante: Dott. CANNIZZO Marco

Data: 07/10/2002

N° repertorio: 24387

Note: Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 24/06/2015

Reg. gen. 22068 - Reg. part. 16257

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 22/11/2022

Reg. gen. 53076 - Reg. part. 40658

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Note: Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

Oneri di cancellazione

Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio Dell'Aquila Luca, in atti del fascicolo telematico.

Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa parte il presente atto sono state eseguite in data

anteriore al 1° settembre 1967”.

Pertanto considerato che lo stato di fatto è conforme alla Planimetria catastale dell'immobile data presentazione 14.12.1989, che alla luce dell'atto di compravendita del 07.10.2002 non sono state apportate modiche successive, l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico anche in assenza di Licenza/Concessione Edilizia/Permesso di Costruire.

L'immobile, data la sua datazione, NON risulta dotato di Agibilità

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Per quanto già indicato nella sessione "Normativa urbanistica", l'immobile possiede i requisiti di della "Regolarità edilizia".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di una unità immobiliare al piano terra, sebbene fa parte di una costruzione a due elevazioni fuori terra, NON ci sono vincoli condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di

eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

La vendita non soggetta ad I.V.A..

Trattandosi di un unità immobiliare NON divisibile la vendita va effettuata in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T
Unità immobiliare/abitativa al piano terra (facente di una costruzione edilizia a due elevazioni fuori terra), sita nel Comune di Santa Venerina, in Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) foglio 9, mappale 510, sub. 2, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 289,22. (sezione C Dagala Del Re), Totale: 158 m² - Totale escluse aree scoperte: 155 m². All'immobile si accede dalla dal civico 47, prospiciente su strada pubblica e risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 4 vani (ambienti), cucina, bagno, WC, ripostiglio e sottoscala, tutti collegati da corridoio/disimpegno; da un cortile il quale conduce ad un locale tecnico ed alla copertura piana (terrazzo), tramite un scaletta metallica. Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa pare il presente atto sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967". L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Santa Venerina, nella frazione di Dagala del Re, trovandosi a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Giarre.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 510, Sub. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 54.353,20

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T	123,53 mq	440,00 €/mq	€ 54.353,20	100,00%	€ 54.353,20
Valore di stima:					€ 54.353,20

Valore di stima: € 54.353,20

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione per assenza di garanzia pari al 15 % di € 54.353,20	8152,98	€

Valore finale di stima: € 46.200,22

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione dell'immobile oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema standardizzato di stima di procedure.it.

In particolare è stata riportata la singola frazione immobiliare, ed avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è assunto come parametro di valutazione economica il metro quadrato. Le superfici riportate nella tabella sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati "progettuali" e catastali.

Il valore unitario di riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 400/mq ed € 650/mq per abitazioni di tipo civile" - cat. A/2) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2023 - 2° semestre - agenzia del territorio Provincia di Catania" (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria. Il valore di € 440/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile.

Nella stima dell'appartamento è stato considerato il deprezzamento del 15 % per tenere conto della assenza garanzia per vizi

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Giarre, li 17/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio

ELENCO ALLEGATI:



- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. 1 - Verbale operazioni proc. 678_2022
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Doc. 2 - Atto di vendita 07.10.2002
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - PL1-1-foglio 9 part.lla 510 sub. 2
- ✓ Planimetrie catastali - PL1-2-foglio 9 part.lla 510 sub. 2
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS 1- foglio 9 part 510 sub. 2
- ✓ N° 14 Foto - Da F001 a F014



LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T
Unità immobiliare/abitativa al piano terra (facente di una costruzione edilizia a due elevazioni fuori terra), sita nel Comune di Santa Venerina, in Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) foglio 9, mappale 510, sub. 2, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 289,22. (sezione C Dagala Del Re), Totale: 158 m² - Totale escluse aree scoperte: 155 m². All'immobile si accede dalla dal civico 47, prospiciente su strada pubblica e risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 4 vani (ambienti), cucina, bagno, WC, ripostiglio e sottoscala, tutti collegati da corridoio/disimpegno; da un cortile il quale conduce ad un locale tecnico ed alla copertura piana (terrazzo), tramite un scaletta metallica. Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa pare il presente atto sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967". L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Santa Venerina, nella frazione di Dagala del Re, trovandosi a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Giarre. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 510, Sub. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa pare il presente atto sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967". Pertanto considerato che lo stato di fatto è conforme alla Planimetria catastale dell'immobile data presentazione 14.12.1989, che alla luce dell'atto di compravendita del 07.10.2002 non sono state apportate modifiche successive, l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico anche in assenza di Licenza/Concessione Edilizia/Permesso di Costruire. L'immobile, data la sua datazione, NON risulta dotato di Agibilità

Prezzo base d'asta: € 46.200,22

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 46.200,22

Bene N° 1 - Fabbricato civile			
Ubicazione:	Santa Venerina (CT) - Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 510, Sub. 2, Categoria A2	Superficie	123,53 mq
Stato conservativo:	L'immobile si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione; infatti i prospetti del fabbricato sono in pessimo stato; internamente l'unità immobiliare si presenta in mediocre stato di conservazione, presentando fenomeni di umidità ai danni agli intonaci delle pareti perimetrali dei vari vani.		
Descrizione:	Unità immobiliare/abitativa al piano terra (facente di una costruzione edilizia a due elevazioni fuori terra), sita nel Comune di Santa Venerina, in Via Giacomo Matteotti n. 47, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (CT) foglio 9, mappale 510, sub. 2, cat. A/2, classe 5, vani 7, R.C. 289,22. (sezione C Dagala Del Re), Totale: 158 m ² - Totale escluse aree scoperte: 155 m ² . All'immobile si accede dalla dal civico 47, prospiciente su strada pubblica e risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 4 vani (ambienti), cucina, bagno, WC, ripostiglio e sottoscala, tutti collegati da corridoio/disimpegno; da un cortile il quale conduce ad un locale tecnico ed alla copertura piana (terrazzo), tramite un scaletta metallica. Dalla copia dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo di Catania del 07.10.2002 rep. 24386 (trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai nn. 37679 registro generale e 28324 registro particolare), rilasciata in data 16.10.2024 dallo Studio del Notaio CANNIZZO si rileva che "...le opere relative al fabbricato di cui fa parte dell'immobile di cui fa parte il presente atto sono state eseguite in data anteriore al 1° settembre 1967". L'immobile ricade in zona periferica del Comune di Santa Venerina, nella frazione di Dagala del Re, trovandosi a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Giarre.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare.		