
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Palma Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 737/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali.....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni.....	5
Stato conservativo.....	6
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli	7
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali.....	8
Stima / Formazione lotti	8
Riserve e particolarità da segnalare.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 737/2022 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 440.000,00	12

INCARICO

All'udienza del 02/07/2024, il sottoscritto Arch. Palma Alessandro, con studio in Corso Italia n°207 - 95127 - Catania (CT), email info@arch-palma.it, PEC alessandro.palma@archiworldpec.it, Tel. 3384566798, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T

DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da cinque elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria compresa tra il 1967 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona semi periferica del Comune di Gravina di Catania, ed esattamente in Via Etnea al civico 58/A-B-C-D-E. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area semi periferica del Comune di Gravina di Catania, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, infatti la via Etnea è una arteria importante di collegamento tra Catania con via passo gravina e i paesi pedemontani come gravina, mascalucia, ecc. con la via Etnea. L'area è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Si accede all'immobile da un cancello pedonale/carrabile posto sulla via Etnea, il quale consente l'accesso su un'area antistante l'immobile di proprietà condominiale. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Va precisato che la bottega oggetto della presente è condotta in locazione da un'attività commerciale Moto 2000 presente sul territorio da molti anni. Si accede alla bottega dal civico 58/A e ci si immette direttamente in un'ampia area adibita alla vendita. Da quest'ultima si raggiunge un'area molto ampia organizzata con scaffalature amovibili per il deposito e la classificazione dei materiali oggetto di vendita in relazione all'attività. Sono presenti anche due ambienti disimpegnati tra loro adibiti ad ufficio. In fondo sulla sinistra dell'area adibita per il deposito, trovano collocazione due servizi igienici con antibagno. (Allegato 02 - da foto 06 a foto 22) A completamento vi sono altri ambienti che hanno l'ingresso dal civico 58/D-E. Dal civico 58/E si accede in questi tre vani utilizzati adibiti allo scarico delle merci, ed inoltre dal primo vano d'ingresso si trova anche una piccola area soppalcata. (Allegato 02 - da foto 23 a foto 28)

BOTTEGA al piano terra, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) composto da: da un ampio vano adibito alla vendita e a deposito materiali per la vendita, due vani adibiti ad ufficio, tre vani adibiti a scarico e merce; (Allegato 07)

L'altezza interna della bottega in questione è variabile: gran parte mt. 4,20, mt. 2,90, mt. 2,85, mt. 2,65, mt. 2,40. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq.437,50.

La superficie commerciale totale della bottega al piano terra è pari a mq.482,80. (Allegato 07)

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

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)

CONFINI

L'immobile in questione confina a NORD e a OVEST con terrapieno, a SUD con cortile condominiale antistante, ad EST con area ingresso palazzina condominiale. (Allegato 07)

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Negozi	437,50 mq	482,80 mq	1	482,80 mq	4,20 m	terra
Totale superficie convenzionale:				482,80 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				482,80 mq		

(Allegato 07)

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal al 03/08/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 142, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Rendita € 2,83 Piano terra
Dal al 03/08/1981	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 142, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Rendita € 2,83 Piano terra
Dal al 18/11/2002	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 142, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Rendita € 2,83 Piano terra

Dal al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1133, Sub. 80 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Rendita € 5.751,27 Piano terra
Dal 18/10/2002 al 18/10/2013	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 142, Sub. 1 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Rendita € 2,83 Piano terra
Dal al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 5, Part. 1133, Sub. 80 Categoria C1 Cl.1, Cons. 464mq Superficie catastale 493 mq Rendita € 5.751,27 Piano terra

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Va precisato che la particella 142 sub 1 del foglio 5, è stata soppressa originando la nuova numerazione della particella 1133 sub 80 del foglio 5. (Allegato 04, Allegato 05)

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	5	1133	80		C1	1	464 mq	493 mq	5751,27 €	terra	

Corrispondenza catastale

Va precisato che la particella 142 sub 1 del foglio 5, è stata soppressa originando la nuova numerazione della particella 1133 sub 80 del foglio 5. (Allegato 04, Allegato 05)

Non sussiste la corrispondenza con lo stato dei luoghi e la pianta catastale in atti. Di fatto non è stata aggiornata la pianta catastale a seguito dell'autorizzazione n.81 del 19.10.2000 relativa al cambio di destinazione d'uso. Sarà necessario aggiornare la pianta catastale presentando una nuova Docfa. (Allegato 06, Allegato 07, Allegato 12)

PRECISAZIONI

L'immobile è locato alla società commerciale **** Omissis **** con regolare contratto di locazione con durata di anni sei con inizio 05.12.2014 sino al 04.12.2020 rinnovabili tacitamente ogni sei anni. il contratto è stato registrato presso l'agenzia delle entrate di Siracusa il 10 febbraio 2015 al n° 675.

STATO CONSERVATIVO

Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno immobile al piano terra è buono, come lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene. (Allegato n°02)

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altre proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile bottega oggetto della presente, è sita al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da cinque elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria compresa tra il 1967 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona semi periferica del Comune di Gravina di Catania, ed esattamente sulla Via Etnea al civico 58/A-B-C-D-E. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area semi periferica del Comune di Gravina di Catania, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, infatti la via Etnea è una arteria importante di collegamento tra Catania con via passo gravina e i paesi pedemontani come gravina, mascalucia, ecc. con la via Etnea. L'area è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Si accede all'immobile da un cancello pedonale/carrabile posto sulla via Etnea, il quale consente l'accesso su un area antistante l'immobile di proprietà condominiale.

Tutto il fabbricato edilizio, presenta una struttura costruttiva intelaiata - travi e pilastri, in perfetta coerenza con il periodo di edificazione. Le facciate esterne di tutto l'edificio sono rifinite con finitura e intonaci comuni con una finitura. Lo stato di mantenimento di tutto l'edificio è discreto in considerazione del suo stato di mantenimento. L'altezza interna della bottega al piano terra è variabile: in gran parte mt. 4,20, mt. 2,90, mt. 2,85, mt. 2,65, mt. 2,40.

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche e finiture:

- la pavimentazione in tutto piano ad esclusione del servizio igienico è mattonelle di clinker da cm. 33x33;
- la pavimentazione del servizio igienico è in mattonelle di ceramica da cm.20x20, con rivestimento parietale per un'altezza pari a h. 2,00;
- le porte interne sono in legno tamburato nobilitato;
- gli infissi esterni, sono in ferro con lastre uniche di vetro, e hanno serrande in lamiera pressopiegata;
- le pareti sono trattate con idropitture;
- impianto idrico è sotto traccia;
- impianto elettrico è funzionante e a norma.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 18/02/2015
- Scadenza contratto: 04/12/2026

Canoni di locazione

Canone mensile: € 1.230,00 (Allegato 08)

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/11/2002	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO G. VACIRCA	18/11/2002	20936	7010
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CC.RR.II. di Siracusa	22/11/2002	44206	33003
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(Allegato 09 e certificazione notarile agli atti)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Catania, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli (Allegato 09 e certificazione notarile agli atti):

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da IPOTECA ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73
Iscritto a CC.RR.II. DI MILANO il 20/06/2008
Reg. gen. 37544 - Reg. part. 6789
Quota: 1/1
Importo: € 38,74
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 19,37
Note: ANNOTAZIONE N. 4837/35234 DEL 29/06/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da IPOTECA A GARANZIA DEI TITOLI COMMERCIALI
Iscritto a CC.RR.II. di Milano il 30/03/2012
Reg. gen. 17141 - Reg. part. 1408
Quota: 1/1
Importo: € 800,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 800,00
Rogante: D. DE STEFANO
Data: 15/03/2012

N° repertorio: 61141

N° raccolta: 14691

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO**

Trascritto a CC.RR.II di Catania il 16/02/2023

Reg. gen. 7205 - Reg. part. 5507

Quota: 1/1

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

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

- Licenza Edilizia n.5/1970 in variante al progetto approvato in data 03.07.1967 con provvedimento del 24.07,1967 (edif. B/2), in ditta Ing.Motta Antonino e F.lli Privitera Salvatore e Carmelo. (Allegato 10)
- Licenza Edilizia n.157/1971 (edif. A/2) in variante al progetto approvato il 24.07,1967, in ditta Ing.Motta Antonino e F.lli Privitera Salvatore e Carmelo. (Allegato 01)
- Cambio di Destinazione d'Uso da deposito a bottega - Autorizzazione n.81 del 19.10.2000, in ditta Ciancio Teresa. (Allegato 12)
- Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 02.02. 2001. (Allegato 13)

Esiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione n.81 del 19.10.2000.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 836,34

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.672,68

Importo spese straordinarie già deliberate: € 2.122,00

I dati riportati sono stati richiesti dallo scrivente all'amministratore del condominio dott. ALOISI Antonio

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

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

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T
L'immobile oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da cinque elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria compresa tra il 1967 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona semi periferica del Comune di Gravina di Catania, ed esattamente in Via Etnea al civico 58/A-B-C-D-E. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area semi periferica del Comune di Gravina di Catania, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali

residenziali. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, infatti la via Etnea è una arteria importante di collegamento tra Catania con via passo gravina e i paesi pedemontani come gravina, mascalucia, ecc. con la via Etnea. L'area è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Si accede all'immobile da un cancello pedonale/carrabile posto sulla via Etnea, il quale consente l'accesso su un'area antistante l'immobile di proprietà condominiale. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Va precisato che la bottega oggetto della presente è condotta in locazione da un'attività commerciale Moto 2000 presente sul territorio da molti anni. Si accede alla bottega dal civico 58/A e ci si immette direttamente in un'ampia area adibita alla vendita. Da quest'ultima si raggiunge un'area molto ampia organizzata con scaffalature amovibili per il deposito e la classificazione dei materiali oggetto di vendita in relazione all'attività. Sono presenti anche due ambienti disimpegnati tra loro adibiti ad ufficio. In fondo sulla sinistra dell'area adibita per il deposito, trovano collocazione due servizi igienici con antibagno. (Allegato 02 - da foto 06 a foto 22) A completamento vi sono altri ambienti che hanno l'ingresso dal civico 58/D-E. Dal civico 58/E si accede in questi tre vani utilizzati adibiti allo scarico delle merci, ed inoltre dal primo vano d'ingresso si trova anche una piccola area soppalcata. (Allegato 02 - da foto 23 a foto 28) **BOTTEGA al piano terra, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) composto da: da un ampio vano adibito alla vendita e a deposito materiali per la vendita, due vani adibiti ad ufficio, tre vani adibiti a scarico e merce;** (Allegato 07) L'altezza interna della bottega in questione è variabile: gran parte mt. 4,20, mt. 2,90, mt. 2,85, mt. 2,65, mt. 2,40. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq.437,50. **La superficie commerciale totale della bottega al piano terra è pari a mq.482,80.** (Allegato 07)

Identificato al catasto Fabbricati - Fig. 5, Part. 1133, Sub. 80, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 555.220,00

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Negozio Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T	482,80 mq	1.150,00 €/mq	€ 555.220,00	100,00%	€ 555.220,00
				Valore di stima:	€ 555.220,00

Valore di stima: € 555.220,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
aggiornamento pianta catastale	600,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	20,00	%

Spese condominiali insolute	3794,68	€
-----------------------------	---------	---

Valore finale di stima: € 439.781,32 e in cifra tonda: € 440.000,00

Il metodo di stima adoperato per l'immobile oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area periferica in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione e delle condizioni in cui versa ad oggi, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio - circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI secondo semestre anno 2023 attualmente in vigore.

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

L'immobile è locato alla società commerciale **** Omissis **** con regolare contratto di locazione con durata di anni sei con inizio 05.12.2014 sino al 04.12.2020 rinnovabili tacitamente ogni sei anni. il contratto è stato registrato presso l'agenzia delle entrate di Siracusa il 10 febbraio 2015 al n° 675.

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.

Catania, li 12/09/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Palma Alessandro

ELENCO ALLEGATI:

N° 1 Altri allegati - Verbale di Sopralluogo

N° 2 Foto - Riprese Fotografiche

N° 3 Estratti di mappa - Estratto di mappa F. 5, p.lla 1133 (ex p.lla 142)

N° 4 Visure e schede catastali - Visura Storica - F. 5, p.lla 142, sub 1 (soppressa)

N° 5 Visure e schede catastali - Visura Storica - F. 5, p.lla 1133, sub 80

N° 6 Planimetrie catastali - Pianta Catastale

N° 7 Altri allegati - Rilievo e dati metrici commerciali immobile

N° 8 Altri allegati - Contratto di Locazione Immobile

N° 9 Altri allegati - Visure Ipotecarie

N° 10 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n°5/1970 in variante al progetto approvato in data 03.07.1967 con provvedimento del 24.07.1967

N° 11 Concessione edilizia - Licenza Edilizia n°157/1971 in variante al progetto approvato con provvedimento del 24.07.1967

N° 12 Concessione edilizia - Autorizzazione Edilizia n°81 del 19.10.2000 - Cambio di Destinazione d'Uso da deposito a bottega.

N° 13 Certificato di agibilità / abitabilità - Autorizzazione di Agibilità del 02.02.2001

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Negozio ubicato a Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T
L'immobile oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da cinque elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria compresa tra il 1967 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona semi periferica del Comune di Gravina di Catania, ed esattamente in Via Etnea al civico 58/A-B-C-D-E. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area semi periferica del Comune di Gravina di Catania, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, infatti la via Etnea è una arteria importante di collegamento tra Catania con via passo gravina e i paesi pedemontani come gravina, mascalucia, ecc. con la via Etnea. L'area è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Si accede all'immobile da un cancello pedonale/carrabile posto sulla via Etnea, il quale consente l'accesso su un'area antistante l'immobile di proprietà condominiale. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Va precisato che la bottega oggetto della presente è condotta in locazione da un'attività commerciale Moto 2000 presente sul territorio da molti anni. Si accede alla bottega dal civico 58/A e ci si immette direttamente in un'ampia area adibita alla vendita. Da quest'ultima si raggiunge un'area molto ampia organizzata con scaffalature amovibili per il deposito e la classificazione dei materiali oggetto di vendita in relazione all'attività. Sono presenti anche due ambienti disimpegnati tra loro adibiti ad ufficio. In fondo sulla sinistra dell'area adibita per il deposito, trovano collocazione due servizi igienici con antibagno. (Allegato 02 - da foto 06 a foto 22) A completamento vi sono altri ambienti che hanno l'ingresso dal civico 58/D-E. Dal civico 58/E si accede in questi tre vani utilizzati adibiti allo scarico delle merci, ed inoltre dal primo vano d'ingresso si trova anche una piccola area soppalcata. (Allegato 02 - da foto 23 a foto 28)

BOTTEGA al piano terra, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) composto da: da un ampio vano adibito alla vendita e a deposito materiali per la vendita, due vani adibiti ad ufficio, tre vani adibiti a scarico e merce; (Allegato 07) L'altezza interna della bottega in questione è variabile: gran parte mt. 4,20, mt. 2,90, mt. 2,85, mt. 2,65, mt. 2,40. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq.437,50.

La superficie commerciale totale della bottega al piano terra è pari a mq.482,80. (Allegato 07) Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1133, Sub. 80, Categoria C1L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base d'asta: € 440.000,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 737/2022 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 440.000,00

Bene N° 1 - Negozio			
Ubicazione:	Gravina di Catania (CT) - Via Etnea, 58 a-b-c-d-e, piano T		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1133, Sub. 80, Categoria C1	Superficie	482,80 mq
Stato conservativo:	Va doverosamente segnalato che lo stato di mantenimento dell'interno immobile al piano terra è buono, come lo stato di mantenimento dell'edificio che lo contiene. (Allegato n°02)		
Descrizione:	<p>L'immobile oggetto della presente è sito al piano terra, di un fabbricato edilizio composto da cinque elevazioni fuori terra, con una edificazione originaria compresa tra il 1967 e il 1972. L'intero fabbricato edilizio è ubicato in una zona semi periferica del Comune di Gravina di Catania, ed esattamente in Via Etnea al civico 58/A-B-C-D-E. Come già sopra detto, la zona dove ricade l'immobile è un'area semi periferica del Comune di Gravina di Catania, totalmente urbanizzata con sistemi edilizi condominiali residenziali. L'area è dotata di ottima viabilità urbana, infatti la via Etnea è una arteria importante di collegamento tra Catania con via passo gravina e i paesi pedemontani come gravina, mascalucia, ecc. con la via Etnea. L'area è caratterizzata da edifici ad uso residenziale della stessa tipologia del presente immobile. (Allegato 02 - foto aerea) Si accede all'immobile da un cancello pedonale/carrabile posto sulla via Etnea, il quale consente l'accesso su un'area antistante l'immobile di proprietà condominiale. (Allegato 02 - da foto 01 a foto 05) Va precisato che la bottega oggetto della presente è condotta in locazione da un'attività commerciale Moto 2000 presente sul territorio da molti anni. Si accede alla bottega dal civico 58/A e ci si immette direttamente in un'ampia area adibita alla vendita. Da quest'ultima si raggiunge un'area molto ampia organizzata con scaffalature amovibili per il deposito e la classificazione dei materiali oggetto di vendita in relazione all'attività. Sono presenti anche due ambienti disimpegnati tra loro adibiti ad ufficio. In fondo sulla sinistra dell'area adibita per il deposito, trovano collocazione due servizi igienici con antibagno. (Allegato 02 - da foto 06 a foto 22) A completamento vi sono altri ambienti che hanno l'ingresso dal civico 58/D-E. Dal civico 58/E si accede in questi tre vani utilizzati adibiti allo scarico delle merci, ed inoltre dal primo vano d'ingresso si trova anche una piccola area soppalcata. (Allegato 02 - da foto 23 a foto 28) BOTTEGA al piano terra, di vani utili 6 oltre due servizi igienici, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) composto da: da un ampio vano adibito alla vendita e a deposito materiali per la vendita, due vani adibiti ad ufficio, tre vani adibiti a scarico e merce; (Allegato 07) L'altezza interna della bottega in questione è variabile: gran parte mt. 4,20, mt. 2,90, mt. 2,85, mt. 2,65, mt. 2,40. La superficie utile della bottega al netto dei muri è pari a mq.437,50. La superficie commerciale totale della bottega al piano terra è pari a mq.482,80. (Allegato 07)</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione non opponibile		