TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n°89/2015

Promossa da: BANCA SELLA S.P.A.

PIAZZA GAUDENZIO N°1 – BIELLA (BI)

Contro: [redacted]

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI

Caltagirone,

IL C.T.U.

(dott. arch. Valeria Stancanelli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni Immobili in Castel d'Iudica (CT)

Premessa

La sottoscritta dott. Arch. Valeria Stancanelli, libera professionista con studio in via Galileo Galilei n°35, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n° 1580 nonché all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Caltagirone, in data 25.10.2016 veniva nominato quale perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. dei beni indicati nell'atto di pignoramento promosso dalla BANCA SELLA S.p.a., piazza Gaudenzio n°1 – Biella (BI) nei confronti di [redacted] in via Cesare Battisti n°7 – Castel d'Iudica (CT).

In data 25.10.2016, la sottoscritta prestava giuramento di rito d'innanzi al Giudice dell'Esecuzione e ritirava presso la Cancelleria la documentazione ex art. 567 2° comma c.p.c..

****

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto i necessari accertamenti presso:

- Agenzia del Territorio di Catania;
- Conservatoria dei registri immobiliari di Catania;
- Archivio notarile distrettuale di Catania;
- Ufficio tecnico del comune di Castel d'Iudica per la verifica della regolarità edilizia;
- ha proceduto al sopralluogo presso l'immobile oggetto della presente;
- ha svolto le indagini relative alla commerciabilità dei beni ed ai valori correnti espressi dal mercato, sui valori immobiliari di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- presi a riferimento nonché a confronto i prezzi di mercato ultimamente stipulati per beni consimili nella zona;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- ha proceduta alla redazione dell'attestazione energetica;
- tenuti presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione.

Dopo aver esaminato gli atti di causa, ho provveduto a comunicare la data per effettuare la visita all'immobile oggetto di pignoramento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

Il sopraluogo è stato effettuato in data 01.12.2016, data comunica a mezzo di raccomandata del 17/11/2016 ai debitori e tramite posta certificata ai creditori. Al sopralluogo erano presenti, oltre la scrivente, [redacted] e il [redacted] nella qualità di tecnico di parte della [redacted]

A seguito del sopraluogo è stato possibile redigere la presente relazione di stima.

Descrizione dell'immobile

Oggetto della presente perizia, è la stima del più probabile valore di mercato di un immobile ad uso residenziale ubicato nel Comune di Castel d'Iudica (CT) precisamente in via Cesare Battisti n° 7.

L'immobile oggetto della presente è costituito da un fabbricato principale e da una pertinenza, entrambi costituiti solamente da un'elevazione fuori terra.

a) Edificio Principale ad uso residenziale

L'edificio principale ha pianta pressoché rettangolare, dalle dimensioni di mt. 5.00 x 12.90, con copertura a terrazza accessibile da una scala esterna. L'edificio principale, che risulta essere l'appartamento di residenza [redacted] è stato edificato negli anni antecedenti al 1964, come si evince dall'atto di vendita stipulato in data 15.07.1964 e dalla nota di trascrizione del 01.08.1964 n° 24370 presso l'ufficio competente di Catania.

L'immobile si presenta in apprezzabili condizioni di stato di conservazione, risulta accessibile l'accesso avviene dalla via Cesare Battisti, abbiamo sia accesso carrabile che pedonale. L'ingresso al fabbricato principale avviene direttamente nel vano cucina pranzo, da qui è possibile accedere alla zona notte, dove abbiamo due camere da letto e un bagno. Per quanto riguarda le rifiniture i pavimenti sono del tipo in monocottura, gli infissi esterni in legno con avvolgibili, tranne i due portoni d'ingresso che risultano essere in ferro mentre le porte interne sono del tipo tamburato. La cucina ha il rivestimento solo in corrispondenza della zona cottura mentre il bagno ha rivestimento per un'altezza di mt. 2.20 e sono in ceramica smaltata. Tutte le pareti sono tinteggiate di colore prevalentemente bianco. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia. L'immobile è confinante con due lati ad altra ditta, per un prospetto confinante con la via Cesare Battisti e il quarto prospetto da sul cortile di proprietà. L'altezza interna dei piani è di mt. 3,00. Il tutto meglio si evince nell'allegata planimetria.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

I beni non risultano essere oggetto né di contratto di locazione o vendita, ma utilizzati [redacted] come propria abitazione.

b) Pertinenza

Come precedentemente scritto a servizio dell'immobile principale vi è un vano pertinenziale, di forma rettangolare dalle dimensioni di mt. 10.30 x mt. 3.20. Realizzato in muratura, destinato a ripostiglio e forno. La pertinenza si presenta in modeste condizioni di conservazione, l'accesso avviene dal cortile interno. E' costituito da tre vani di modesta entità le rifiniture sono anch'esse di modesta entità. Ha un'altezza interna di mt. 2.20. Il tutto meglio si evince nell'allegata planimetria.

LA PERTINENZA RISULTA ESSERE ABUSIVA

Identificazione Catastale

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Catania, gli immobili oggetto della presente sono censiti come segue:

Comune di Castel Di Iudica (CT) - Catasto Fabbricati							
Dati Identificativi			Dati di Classamento				Altre Informazioni
Foglio	Particella	Sub	Cat.	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
31	648	1	A/3	1	5 vani	€ 242,73	Via Cesare Battisti piano T.
							-

Confini della Proprietà

Secondo quanto indicato nella planimetria catastale l'immobile confina:

- a Nord con la via Cesare Battisti;
- a Est con i mappali 685 in Catasto Terreni accatastato come seminativo di consistenza centiare 25, nel Comune di Castel Di Iudica e proprietà di terzi;
- a sud con i mappali 698 in catasto terreni accatastato come seminativo di consistenza are 896 nel Comune di Castel di Iudica;
- a ovest con la via Cesare Battisti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

Titolo di Proprietà

La proprietà per la quota di 1000/1000 è pervenuta [redacted] in forza dell'Atto di compravendita in data 15.07.1964, registrato a Paternò in data 03.08.1964 n°127 Reg. E vol. 159.

Formali Pregiudizievoli

Nei registri immobiliari della Conservatoria di Catania alla data del 08/02/2017 risultano pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizione del 02/12/2015 – Registro Particolare 30944 Registro Generale 46869 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 994/2015 del 23/10/2015 Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Disponibilità

L'immobile sito a Castel di Iudica, in via Cesare Battisti di proprietà [redacted] risulta essere la propria abitazione di conseguenza a carico dell'immobile non si rinvengono contratti di locazione e/o vendita attivi.

Inquadramento della Zona

Trattasi di zona ad uso residenziale, secondo il Piano Regolare Generale ed il Regolamento Edilizio del Comune di Castel di Iudica l'immobile ricade nella zona "B" aree di riqualificazione e recupero urbanistico.

Regolarità Edilizia

Il fabbricato risulta essere antecedente al 1967, e dall'attestazione rilasciata dal Comune di Castel di Iudica, Settore Servizi Tecnici, che nessuna concessione o autorizzazione edilizia risulta rilasciata a nome di [redacted] per il fabbricato sito in via C. Battisti n°7.

Dal sopralluogo e dallo studio della documentazione i possesso risultano esserci delle irregolarità edilizie di seguito meglio specificate:

- il vano adibito a pertinenza risulta essere abusivo, realizzato in totale assenza di permesso di costruire;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

- Si vuole precisare che parte dell'edificio oggetto della presente ricade sulla particella identificata al n° 689, che di fatto risulta essere appartenere [redacted] ma nella visura catastale risulta essere di fatto appartenere ad altra ditta.
- Internamente rispetto alle planimetrie catastali risulta essere stata semplicemente abbattuta una parete divisoria, ma nulla cambia nella consistenza dell'immobile.

Le diverse modifiche sono riscontrabili nella documentazione allegata alla presente.

Secondo quanto indicato dalla L.R. 47/85 e art. 36 del D.P.R. 380/2001 le difformità sopra elencate, e secondo quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castel di Iudica in data 07.02.2017 prot. 1487 occorre una distanza di 10.00 mt tra fabbricati, anche appartenenti alla stessa ditta. Da ciò il locale pertinenza risulta essere un'opere abusiva NON SONO SANABILI, quindi rimane solo ed esclusivamente da prendere in considerazione la demolizione delle opere abusive.

Successivamente alla demolizione delle parti abusive è necessario:

- Aggiornamento del tipo mappale;
- Aggiornamento delle planimetrie catastali dell'immobile;

ed inoltre:

- Risulta necessario procedere alla legittimazione del fondo identificato al Fg. 31 part. 689, di proprietà della [redacted]

Stima

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima lo scrivente ha adottato la seguente metodologia:

- ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato tenendo in considerazione che la situazione attuale del mercato immobiliare ad uso civile negli ultimi anni è sostanzialmente in difficoltà;
- formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati, determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza per il valore unitario individuato (espresso in €/mq).

Il più probabile valore di mercato per l'immobile può essere pari a € 650,00/mq, pertanto il più

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

probabile valore di mercato del bene diventa:

V fabbricato =	70,00 mq X € 650,00/mq =	€ 45.500,00
V terreno	= 330.00 mq X € 20.00/mq =	€ 6.600,00
		Totale € 52.100,00

All'importo sopra determinato vanno detratti i seguenti importi:

- demolizione della pertinenza, secondo prezzi di mercato, e non da prezziario regionale € 4.500,00
- Voltura del fondo identificato in Catasto al Fg. 31 part. 689 € 500,00
- Correzione del tipo Mappale e istanza di docfa € 1.500,00

Schema Riassuntivo

Valore Immobile e terreno		€ 52.100,00
A detrarre	a) demolizione fabbricato	- € 4.500,00
	b) Voltura catastale	- € 500,00
	c) Tipo Mappale	- € 1.500,00

Importo finale della stima del più probabile valore di mercato del bene € 45.600,00

(quarantacinquemilaseicentoeuro/00)

Risulta necessaria per poter effettuare l'alienazione dell'immobile la legittimazione del terreno identificato al Fg. 31 part.689 in quanto la proprietà legittima risulta essere di altra ditta, mentre di fatto di è stato edificato l'immobile oggetto della presente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6

Elenco Allegati:

- Documentazione fotografica
- Elaborati grafici dello stato reale;
- Visura e mappa catastale dell'immobile di proprietà della [redacted]
- Planimetria Catastale dell'immobile di proprietà della [redacted]
- Visura catastale del terreno identificato al Fg. 31 part. 689;
- Ispezione ipotecaria;
- Certificato di destinazione urbanistica e Certificato sulle regolarità edilizia;
- Attestazione APE.

Caltagirone 23.032017

Il C.T.U.

(arch. Valeria Stancanelli)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: STANCANELLI VALERIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 410891fc0124ed0799590a2bf1680cb6