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]

INTEGRAZIONE 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

INTEGRAZIONE DI RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Beni Immobili sito in Castel d'Iudica (CT)

ASTE GIUDIZIARIE.it

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, 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 11.04.2018, alla sottoscritta veniva dato incarico di verificare il reale stato della veridicità del tipo mappale rispetto ai luoghi.

****

In assolvimento dell'incarico conferito, la scrivente ha compiuto sopralluogo sui luoghi in data 16.06.2018.

Oggetto della rettifica da apportare, così come indicato nella perizia di stima precedentemente trasmessa è:

- La correzione della particella 689;
- l'errata rappresentazione del fabbricato nella mappa catastale, nonostante la planimetria catastale dell'immobile risulta essere conforme allo stato dei luoghi.

Descrizione dell'immobile

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

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. Per quanto concerne la pertinenza è a servizio

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

dell'immobile principale, ha forma rettangolare dalle dimensioni di mt. 10.30 x mt. 3.20, l'accesso alla pertinenza avviene dal cortile interno.

Identificazione Catastale

Dalla documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Catania, l'immobili oggetto della presente è identificato al Catasto Fabbricati al Fg 31 part. 648 Sub 1 di proprietà [redacted]

Rettifica del Tipo Mappale

Come precedentemente evidenziato, l'immobile oggetto della presente perizia ricade sulla part. 689 (come si evince dall'allegato 1 e 2) e risulta parzialmente inserito nella Mappa catastale. Dall'allegato 1 si evince che il fabbricato è una striscia intera che occupa la particella 689. Inoltre la part. 689 risulta essere intestata alla [redacted] causa possibile mancata volturazione dell'atto di vendita redatto ai tempi.

Dall'allegato 3 si vede chiaramente che parte del fabbricato è presente nella mappa catastale e parte risulta essere non riportato.

In base a quanto sopra descritto, a seguito di mandato di conferitomi in data 11.04.2018, oggi si è proceduto alla rettifica della mappa catastale. Pertanto la part. 689 risulta essere stata soppressa e unificata alla part. 648, di conseguenza si è corretta la prima difformità della particella non intestata [redacted] in quanto la part. 648 ha assimilato a se la part. 689.

Per quanto riguarda la corretta rappresentazione della mappa catastale, si è dovuti partire dalla planimetria catastale già esistente e conforme allo stato dei luoghi (vedasi allegato 6) che risulta essere conforme allo stato dei luoghi, pertanto oggi l'area di sedime della part. 648 risulta appartenere al nostro fabbricato che occupa per intero l'ex part. 689 divenuta oggi 648.

Dall'allegato 4 e 5 si evince che adesso il fabbricato occupa per intero la fascia della mappa catastale ovvero l'ex particella 689 (oggi soppressa).

Dall'allegato 6 si evince la planimetria catastale del fabbricato interno che è conforme allo stato dei luoghi.

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

Regolarità Edilizia

Il fabbricato risulta essere antecedente al 1967 e per tanto conforme agli strumenti urbanistici, il vano adibito a pertinenza risulta essere abusivo, realizzato in totale assenza di permesso di costruire e non è stato possibile con la documentazione in possesso stabilire la sua esistenza prima del 1967.

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 SANABILE, quindi rimane solo ed esclusivamente da prendere in considerazione la demolizione delle opere abusive.

Stima Aggiornata a seguito di Rettifica Catastale

Si seguito si riporta la stima fatta del fabbricato sito a Castel d'Juduca in via Cesare battisti n° 7, indicando la variazione del prezzo in funzione della rettifica catastale.

Precedente si erano indicati i seguenti valori:

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 (da eliminare in quanto rettifica la particella) € 500,00

- Correzione del tipo Mappale e istanza di docfa € 1.500,00 (da eliminare in quanto rettifico il tipo mappale)

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

Schema Riassuntivo

Valore Immobile e terreno		€ 52.100,00
A detrarre	a) demolizione fabbricato	- € 4.500,00

Importo finale della stima del più probabile valore di mercato del bene € 47.600,00

(quarantasettemilaeseicentoeuro/00)

La pertinenza risulta essere abusiva e per tanto da demolire.

Elenco Allegati:

- Allegato 1: aereofotogrammetria rappresentante lo stato dei luoghi;
- Allegato 2-3 Stralcio catastale da dove si evince la non conformità del tipo mappale;
- Allegato 4: Mappa Catastale con inserimento dell'intero fabbricato;
- Allegato 5: Mappa Catastale Aggiornata;
- Allegato 6: Planimetria Catastale.

Caltagirone 20.012019

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