

KATRE



Office
of
Architecture
Engineering
and
Urban
Planning

KATRE s.r.l. - STUDIO BISIGNANI

48, Via Teocrito (Palazzo Generali)
scala D piano 1 int. 65
95131 CATANIA
t. +39(0)950933533 - +39(0)95437078 _ f. +39(0)95445926
biagio.bisignani@libero.it
P.IVA 03156010872 _ C.F. BSG BGI 67H26 C351X



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 320/2010

VS



ELENCO IMMOBILI

TERRENI:

- 1) COMUNE DI BRONTE (CT) C.DA RIVOGLIA, FOGLIO 64
PARTICELLE 488, 489, 237

FABBRICATI:

- 1) COMUNE DI RANDAZZO (CT), IN VIA MAROTTA, IN CATASTO
AL FOGLIO 53 PARTICELLA 287 SUB. 1,2,3,4,5,6,7,8.
- 2) COMUNE DI RANDAZZO (CT) C.DA MURAZZOROTTA,
FOGLIO 49 PARTICELLE 550, SUB. 26 E 73.

GIUDICE INCARICATO ALL'ESECUZIONE AMMINISTRATIVA

dott. ssa MARIA FASCETTO SIVILLO

**TOMO 1
(RELAZIONE)**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE DOCUMENTAZIONE PRODOTTA:

TOMO 1 RELAZIONE DETTAGLIATA

PREMESSA "il mandato"

CAP.1 - Individuazione e ubicazione

CAP.2 - Descrizione dei beni;

CAP.3 - Quesiti posti dal Giudice

Cap.4 - Valutazione del Bene

Cap.5 - Conclusioni

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOMO 2 ALLEGATI

1) ESTRATTI DI MAPPA

1.1) VISTE SATELLITARI

2) VISURE CATASTALI

3) PLANIMETRIE CATASTALI

4) FOTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TOMO 1

0. PREMESSA IL MANDATO

Il sottoscritto dott. ing. Biagio Bisignani regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al numero di posizione 3107 è stato incaricato dal G.I. dott.ssa Fascetto al fine di valutare ed individuare il valore più probabile dei cespiti in oggetto così distinti:

- terreni siti in Bronte (CT) c.da Rivoglia, foglio 64 particelle 488, 489, 237;
- fabbricato sito in Randazzo (CT) via Marotta, in catasto al foglio 53 particella 287 sub. 1,2,3,4,5,6,7,8.
- fabbricato sito in Randazzo, in catasto al foglio 49 particella 550 sub. 26 e 73.

1. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

I beni oggetto della presente Perizia, sono, come già detto,

A) TERRENI:

siti in contrada Rivoglia del Comune di Bronte (CT) censiti all'ufficio del territorio, precisamente:

Foglio 64

- 1) part. - 488 are 25,59;
- 2) part. - 489 are 01,07;
- 3) part. - 237 are 00,30 (fabbricato rurale) mq. 30,00

per un totale di mq. 2.559 di terreno e di due fabbricati rurali di mq. 137 complessivi.

(vedi Tomo 2 allegati 1) estratto di mappa, 2) visure catastali)

B) APPARTAMENTI

- 1) siti in Randazzo (CT), via Marotta, censiti all'ufficio del territorio precisamente al foglio 53,

part. 287, sub. 1, categoria C/6, classe 6, mq. 25, rendita 59,39

part. 287, sub. 2, categoria C/6, classe 6, mq. 25, rendita 59,39

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

11 FEB 2011

IL CANCELLIERE

(Rosella Ai)

- part. 287, sub. 3, categoria C/6, classe 6, mq. 24, rendita 57,02
- part. 287, sub. 4, categoria C/6, classe 6, mq. 30, rendita 71,27
- part. 287, sub. 5, categoria A/3, classe 5, 6,5 vani, rendita 315,56
- part. 287, sub. 6, categoria A/3, classe 5, 6,5 vani, rendita 315,56
- part. 287, sub. 7, categoria A/3, classe 5, 6,5 vani, rendita 315,56
- part. 287, sub. 8, categoria A/3, classe 5, 6,5 vani, rendita 315,56

per un totale di n. 4 appartamenti e n. 4 garage

(vedi Tomo 2 allegati 2) visure catastali, 3) planimetrie catastali)

2) siti in Randazzo (CT), via c.da Murazzorrotto, censiti all'ufficio del territorio precisamente al foglio 49,

- part. 550, sub. 26, categoria A/2, classe 4, 6 vani, rendita €. 371,25
- part. 550, sub. 73, categoria C/6, classe 4, mq. 14, rendita €. 23,86

2.DESCRIZIONE

Per comprendere la descrizione del compendio immobiliare si farà riferimento agli allegati:

A) estratto di mappa;

B) vista satellitare.

A) TERRENI

I terreni censiti come già precedentemente definiti al punto 1.A), sono serviti da strada privata connessa alla viabilità territoriale SS.284 a nord di Bronte, ovvero in prossimità del primo bivio in direzione di Maletto e Randazzo.

Sotto il profilo morfologico il lotto di terreno si presenta di forma trapezoidale regolare con, inserito nella parte Nord, il fabbricato rurale di circa 30 mq.

La destinazione catastale lo definisce seminativo; ciò che è stato riscontrato in situ non è certamente un uso seminativo bensì ad alberi da frutto e pistacchi.

Non è stato possibile accedere ai luoghi ma si è potuto constatare visivamente lo stato di fatto.

Si è verificata presso gli uffici comunali la destinazione urbanistica che è la seguente:

Z.T.O. E1, agricolo

Insistono i seguenti vincoli: Zona D del Parco dell'Etna e vincolo .Paesaggistico ambientale

L'area in esame è ubicata fuori dai centri urbani ed ha caratteristiche rurali.

L'immobile non risulta intestato alla ditta [REDACTED] bensì alla ditta " [REDACTED] (vedi TOMO 2 visure catastali)

B) APPARTAMENTI

1) il primo fabbricato oggetto della perizia di stima trova posizione in area periferica al centro urbano della città di Randazzo.

Precisamente nella zona periferica Ovest in prossimità della S.S. 120 e della linea ferrata F.C.E.

Di nuova costruzione è legittimato dalla concessione edilizia e non reso agibile in quanto ancora non richiesto il relativo certificato e non sono stati versati i relativi oneri concessori.

E' composto da n. 4 appartamenti di identiche dimensioni e n. 4 garage pertinenziali.

Gli appartamenti hanno consistenza di vani catastali 6,5 con superficie lorda pari a mq. 120,00 circa. Funzionalmente ogni appartamento è costituito da soggiorno, n. 1 stanza da letto matrimoniale, n. 2 stanze da letto singolo, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio. Il corridoio centrale disimpegna tutti gli ambienti suddetti.

La posizione dello stabile è N.-S., gli appartamenti si distribuiscono in elevazione dal 1° piano fino al 4° piano, i garage si collocano fronte strada al piano terra.

2) L'appartamento di contrada Murazorotto fa parte di un compendio immobiliare più ampio definito "Villa Zina", L'unità abitativa è un tassello di una palazzina anni 70, ancor oggi mostra particolari edilizi non ultimati.

L'immobile non risulta intestato alla ditta [REDACTED] bensì alla ditta " [REDACTED]

L'intero edificio è legittimato dalla concessione edilizia.

Dalla constatazione dello stato di fatto si evince che la consistenza è pari a 6 vani catastali così composti: soggiorno, n. 1

stanza da letto matrimoniale, n. 2 stanze da letto singolo, cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio. Il corridoio centrale disimpegna tutti gli ambienti suddetti. La superficie dell'appartamento è di mq. 130,00 ca.

Il garage di mq. 15,00 si trova ubicato al piano interrato del complesso con accesso dall'ampio cortile di accesso del fabbricato.

3 QUESITI POSTI DAL GIUDICE RISPOSTE DEL CTU

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, 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;

- "dai dati catastali emerge che i terreni al punto A ed il fabbricato al punto B.2 non risultano intestati alla ditta [REDAZIONE] bensì ad altre ditte".

- b) 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;

- Il bene di cui al punto A. risulta intestato alla ditta [REDAZIONE] pervenuto con atto di compravendita del 16/10/2009;
- Il bene di cui al punto B.2 risulta intestato alla società [REDAZIONE] pervenuto tramite sentenza del Tribunale di Bronte del 25/08/2008;

- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

- Il bene di cui al punto B.1 è pervenuto alla ditta tramite atto di compravendita del 25/11/2004 a rogito notaio Paolo Saporita dalla ditta [REDAZIONE] la quale aveva edificato l'intero immobile.

- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

- si può procedere all'accertamento.

- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;

- I beni risultano accatastati come già evidenziato (vedi allegati);

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- risultano ipoteche volontarie e legale.

- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- la destinazione urbanistica dei beni è stata accertata recandomi agli uffici tecnici comunali e visionando gli atti ufficiali depositati.

- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie:

- Da un accertamento eseguito gli immobili non necessitano di essere regolarizzati tramite sanatoria.

- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;

- Il bene di cui al punto A non risulta abitato.
- I beni di cui al punto B.1 sono ancora in corso di costruzione mancando le rifiniture per essere abitati.
- Il bene di cui al punto B.2 non si è potuto accertare se è abitato da qualcuno o meno. Facendo notare che l'intero complesso di villa zina risulta abitato.

- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

- vedi relazione al punto 2.

- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

- vedi relazione al punto 2.

- l) 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;

- non necessita la vendita in lotti.

- m) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- allegati al TOMO 2 (documentazione fotografica)

- n) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

- terreni ed appartamenti, non sono beni indivisi

- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

- non oggetto del mandato.

- p) 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 note di trascrizione), 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;

- verificati come descritto nella relazione.

4. VALUTAZIONE DEL BENE

A. Terreni.

Per la determinazione del valore di mercato del terreno in oggetto è stato adottato il metodo di stima sintetico comparativo, basando le proprie indagini sulla ricerca del valore venale che il bene avrebbe potuto assumere in una libera contrattazione di compravendita.

Si è proceduto, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene effettuando delle indagini presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare locale, assumendo come parametro di stima il metro quadrato di superficie.

Sulla scorta dei dati raccolti, opportunamente esaminati ed integrati con quelli derivanti dalla propria esperienza si è potuta formare una opportuna "scala dei prezzi", ove inserire il bene in oggetto.

Le risultanze di tali indagini hanno permesso di concludere che i prezzi di vendita di beni con caratteristiche simili a quello in esame sono compresi tra €/mq 5,00 ed €/mq 10,00 a seconda dell'ampiezza, della giacitura, dell'ubicazione, conformazione, distanza dall'abitato ecc...

Per quanto riguarda il valore della costruzione rurale si è ritenuto di considerarla come pertinenza aziendale e, quindi, inglobata nel valore totale, inserendo un'aliquota di maggior valore in percentuale pari al 10%. Per la particella 489 interna alla 488 (passata all'urbano, ma non accatastata come residenza), considerata costruzione urbana, si procederà con una stima sintetica al €/mq pari a 300,00

In definitiva sulla scorta delle considerazioni e argomentazioni tecniche esplicitate in precedenza ed in relazione alla metodologia adottata si è pervenuti ad un prezzo unitario medio da assumere quale base per la vendita di €. 7,50/mq per i terreni.

Pertanto il valore complessivo del terreno, fabbricato urbano ed ente urbano, avente una superficie catastale di mq 2.559,00 ammonta a €. 19.192,00.

Considerando un maggior valore del 10% per i fabbricati presenti si ha in definitiva: €. 19.192,00 + € 1.919,20 = €. 21.111,20

La somma dei terreni, fabbricato ed ente urbano (107mq x 300,00 €/mq) è pari a 21.111,20 + 32.100,00 = € 53.211,20

B. Fabbricati.

Per determinare il valore venale dell'unità abitativa si è proceduto con il metodo di stima sintetico comparativo, applicando il criterio del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto in una libera contrattazione di compravendita, in funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Si è ritenuto utile ai fini dell'indagine richiesta, pertanto, procedere ad accurate indagini sul mercato locale, relativamente a contrattazioni di compravendita di beni simili nella zona, assumendo informazioni presso tecnici e operatori commerciali del settore immobiliare locale.

Sulla scorta dei dati raccolti, opportunamente integrati con quelli provenienti dalla propria esperienza, si è pervenuti alle conclusioni che seguono assumendo come parametro di stima il mq. di superficie.

Le risultanze di tali indagini hanno permesso di concludere che per l'unità abitativa ad appartamento sono state riscontrate prezzi di vendita compresi tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.200,00 .

Si apporranno i coefficienti di riduzione per la posizione e lo stato d'uso del fabbricato.

Pertanto si avrà:

FABBRICATO B.1

€/mq. 1.200,00 x mq. 120,00= € 144.000,00

€ 144.000,00 x n. 4 appartamenti= € 576.000,00

Garage:

- garage grandi € 15.000,00 x 2= € 30.000,00

- garage piccoli € 10.000,00 x 2 = € 20.000,00

Totale dei garage € 50.000,00

Totale del bene € 576.000,00 + 50.000,00= € 626.000,00

Applicando una riduzione del 10% per l'ubicazione si ha € 626.000,00 x 0,90= € 563.400,00

Applicando una riduzione del 10% per lo stato d'uso si ha € 563.400,00 x 0,90= € 507.060,00

FABBRICATO B.2

€/mq. 1.000,00 x mq. 130,00= € 130.000,00

Garage € 10.000,00

Totale del bene € 130.000,00 + 10.000,00= € 140.000,00

Applicando una riduzione del 10% per l'ubicazione si ha € 140.000,00 x 0,90= € 126.000,00

Applicando una riduzione del 10% per lo stato d'uso si ha € 126.000,00 x 0,90= € 113.400,00

5. CONCLUSIONI

A.1 Terreni	valore	€ 53.211,20
B.1 Fabbricato	valore	€ 507.060,00
B.2 Fabbricato	valore	€ 113.400,00

TOTALE DEL VALORE DELLA PERIZIA DI STIMA E' DI € 673.671,20

Ritenendo di aver adempiuto in ogni sua parte del mandato conferitomi dal Sig. Giudice, si deposita la presente relazione.

Catania, li 03.02.2011

Ing. Bruno Bisignani