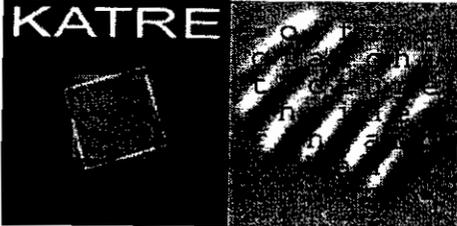


KATRE



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

SIA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

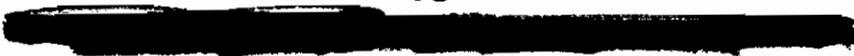
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 443/2010

SOCIETA' GESTIONE CREDITI BP S.c.p.a.

VS



ELENCO IMMOBILI

TERRENI:

1) SITI IN CATANIA (CT)

- C.DA MENDOLA CANI,
FOGLIO 42 PARTICELLE 34,105,104,154,
- C.DA SAN MARTINO TORREMUZZA,
FOGLIO 45 PARTICELLE 208, 210,
- C.DA CARDONETTO,
FOGLIO 45 PARTICELLE 209, 139

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FABBRICATI

- 1) SITI NEL COMUNE DI MISTERBIANCO (CT), IN VIA DELLA
REGIONE 2, IN CATASTO AL FOGLIO 20 PARTICELLA 212
SUB. 7**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE INCARICATO ALL'ESECUZIONE AMMINISTRATIVA:

dott. ssa MARIA FASCETTO SIVILLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TOMO 1
(RELAZIONE)**

DEPOSITATO IN CANTIERE
OGGI 11 FEB. 2011

Dura



INDICE:

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

TOMO 2 ALLEGATI

1) ESTRATTI DI MAPPA

2) VISURE CATASTALI

3) PLANIMETRIE CATASTALI

4) FOTO

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. Fascetto al fine di valutare ed individuare il valore più probabile dei cespiti in oggetto così distinti:

- terreni siti in Catania c.da Mendola Cani, foglio 42 particelle 34,105,104,154;
- terreni siti in Catania c.da San Martino Torremuzza, foglio 45 particelle 208,210;
- terreni siti in Catania c.da Cardonetto, foglio 45 particelle 209,139;
- fabbricato sito in Misterbianco (CT) via della Regione, in catasto al foglio 20 particella 212 sub. 7

1. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

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

A) TERRENI

1) terreni siti in contrada Mendola Cani del Comune di Catania ed esattamente le seguenti particelle:

Foglio 42

- part. 34 are 72,14;
- part. 105 are 192,89;
- part. 104 are 13,60;
- part. 154/A are 2,86;

per un totale di mq. 28.149 di terreno destinato ad agrumeto,

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

2) terreni siti in contrada San Martino Torremuzza del Comune di Catania ed esattamente le seguenti particelle:

Foglio 45

- part. 208 are 238,55;

- part. 210 are 91,93;

per un totale di mq. 33.048,00 di terreno destinato ad agrumeto,
(vedi Tomo 2 allegati 1) estratto di mappa, 2) visure catastali)

3) terreni siti in contrada Cardonetto del Comune di Catania ed esattamente le seguenti particelle:

Foglio 45

- part. 209 are 91,93;

- part. 139 are 119,28;

per un totale di mq. 21.210,00 di terreno destinato ad agrumeto,

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

B) APPARTAMENTI

1) Appartamenti siti in Misterbianco (CT), via della Regione
in catasto distinto al foglio 20, particella 212,

- sub. 7, categoria A/2, classe 4, 6,5 vani, rendita 402,84

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

2.DESCRIZIONE

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

A) estratto di mappa;

B) vista satellitare.

A) TERRENI

1)

I terreni censiti come già precedentemente definiti al punto A) 1, sono serviti da strada privata connessa alla viabilità territoriale SS.121 e sono vicinali al corso del fiume simeto.

Sotto il profilo morfologico il lotto di terreno si presenta di forma trapezoidale irregolare ed è tagliato in due dall'attraversamento della Strada statale.

La destinazione catastale lo definisce agrumeto ed è ciò che è stato riscontrato in situ unitamente a qualche albero da frutto.

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

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

2)

I terreni censiti come già precedentemente definiti al punto A) 2 ed A).3, sono limitrofi fra loro in modo da formare un unico grande appezzamento.

Essi sono serviti da strada privata connessa alla viabilità territoriale SS.121.

Sotto il profilo morfologico il lotto di terreno si presenta di forma trapezoidale regolare.

La destinazione catastale lo definisce agrumeto ed uliveto ed è ciò che è stato riscontrato in situ unitamente a qualche albero da frutto.

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

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

B) APPARTAMENTI

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

Precisamente nella zona periferica Ovest in prossimità delle vie sopra la zona commerciale.

Di vecchia costruzione è legittimato dal fatto che la costruzione è antecedente al 1967.

L'appartamento ha una consistenza di vani catastali 6,5 con superficie lorda pari a mq. 156,00 circa. Funzionalmente l'appartamento è costituito da soggiorno pranzo, n. 1 stanza da letto matrimoniale, n. 2

stanze da letto singolo, cucina, bagno, lavanderia. Il corridoio centrale disimpegna tutti gli ambienti suddetti.

La posizione dello stabile è E-O.



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.1 risultano intestati alla ditta [REDAZIONE]"

- 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;

- I beni sono di proprietà dei signori: [REDAZIONE]

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

- Il bene è pervenuto alla ditta tramite successione testamentaria del 10/02/2009.

- 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;

- I beni di cui al punto B.1 risulta essere 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'acquisto (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) alleghi 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;

- trattasi di bene indiviso.

- 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 2,50 ed €/mq 5,00 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.

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 €. 2,50/mq.

Pertanto il valore complessivo dei terreni, avente una superficie catastale di mq 82.407,00 ammonta a **€. 206.017,00**

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 700,00 ed €/mq. 1.000,00.

FABBRICATO B.2

€/mq. 800,00 x mq. 156,00 = €. 124.800,00

Applicando una riduzione del 10% per l'ubicazione si ha € 124.800,00 x 0,90 = € 112.320,00

Applicando una riduzione del 5% per lo stato d'uso si ha € 112.320,00 x 0,95 = **€ 106.704,00**

5. CONCLUSIONI

A.1 Terreni	valore	€ 206.017,00
-------------	--------	--------------

B.1 Fabbricato	valore	€ 106.704,00
----------------	--------	--------------

TOTALE DEL VALORE DELLA PERIZIA DI
STIMA E' DI € 312.721,00



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

Catania, li 09.02.2011

ing. Biagio Bisignani

