



office
of architecture
engineering
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



TRIBUNALE DI CATANIA

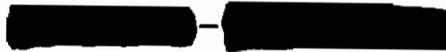
SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 734/2010

MPS Gestione Crediti Banca spa

VS



ELENCO IMMOBILI

FABBRICATI

- 1) COMUNE DI SAN PIETRO CLARENZA, IN VIA SANT'ANTONIO
IN CATASTO AL FOGLIO 8 PARTICELLA 276 SUB. 1.

GIUDICE INCARICATO ALL'ESECUZIONE AMMINISTRATIVA:

dott. ssa MARIA FASCETTO SIVILLO

**TOMO 1
(RELAZIONE)**



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:

- fabbricato sito in San Pietro Clarenza (CT) via Sant'Antonino 6, in catasto al foglio 8 particella 276 sub. 1.

1. INDIVIDUAZIONE DEI CESPITI

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

A) APPARTAMENTI

1). sito in San Pietro Clarenza (CT), via Sant'Antonio, censiti all'ufficio del territorio precisamente al foglio 8,

- part. 276, sub. 1, categoria A/2, classe 1, vani 6,5, rendita 288,70

(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) APPARTAMENTI

1) il fabbricato oggetto della perizia di stima trova posizione in area decentrata dal centro urbano della città di San Pietro Clarenza.



Precisamente nella zona periferica nella strada che collega San Pietro Clarenza a San Giovanni Galermo, nella zona di espansione di edilizia economica popolare.

La costruzione del fabbricato risale intorno agli anni ottanta, ed è legittimato dalla concessione edilizia rilasciata all'istituto autonomo case popolari, costruttore della casa.

Catastalmente l'immobile risulta accatastato nella via Sant'antonino, ma oggi la via risulta essere Via Vittorio Veneto, nella zona di edilizia economica popolare.

E' composto da n. 1 appartamento che ha una consistenza di vani catastali 6,5 con superficie lorda pari a mq. 90,00 circa. Funzionalmente l'appartamento è costituito da un ingresso, una cucina, n. 1 stanza da letto matrimoniale, n. 2 stanze da letto singolo, bagno, lavanderia. Il corridoio centrale disimpegna tutti gli ambienti suddetti.

La posizione dello stabile è N.-S.,

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;

- "dal dati catastali emerge che il fabbricato al punto A.1 risulta intestato alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] come proprietari superficiaria in regime di comunione dei beni, la proprietà dell'area è del Comune di San Pietro Clarenza.

- 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 del punto A.1 risulta intestato alla ditta [REDACTED] e [REDACTED] come proprietari superficiali in regime di comunione dei beni, la proprietà dell'area è del Comune di San Pietro Clarenza.

- il bene è pervenuto alle ditte di cui sopra per atto del 16/11/2005 dall' [REDACTED]

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

- **Il bene è pervenuto alle ditte di cui sopra per atto del 16/11/2005 dall' [redatto]**

- 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.1 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;

- 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. 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 .

Pertanto si avrà:

FABBRICATO B

€/mq. 800,00 x mq. 90,00= € 72.000,00

Applicando una riduzione del 10% per l'ubicazione si ha € 72.000,00 x 0,90= € 64.800,00

Applicando una riduzione del 10% per lo stato d'uso si ha € 64.800,00 x 0,90= € 58.320,00

5. CONCLUSIONI

TOTALE DEL VALORE DELLA PERIZIA DI STIMA E' DI € 58.300,00

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

Catania, 11

ing. Biagio Bisignani

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 25/05/2006

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA
(Dr. Agostino Porto)