



foto 1





foto 2

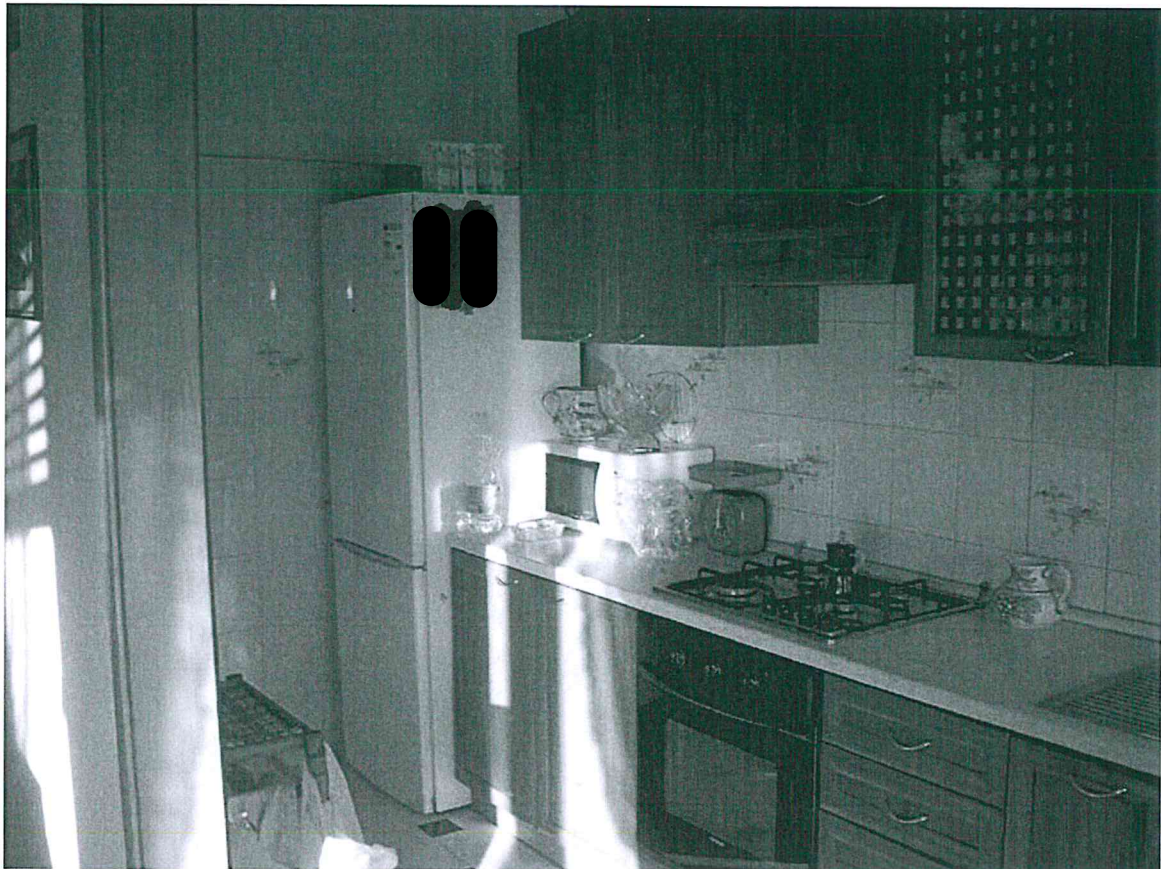


foto 3



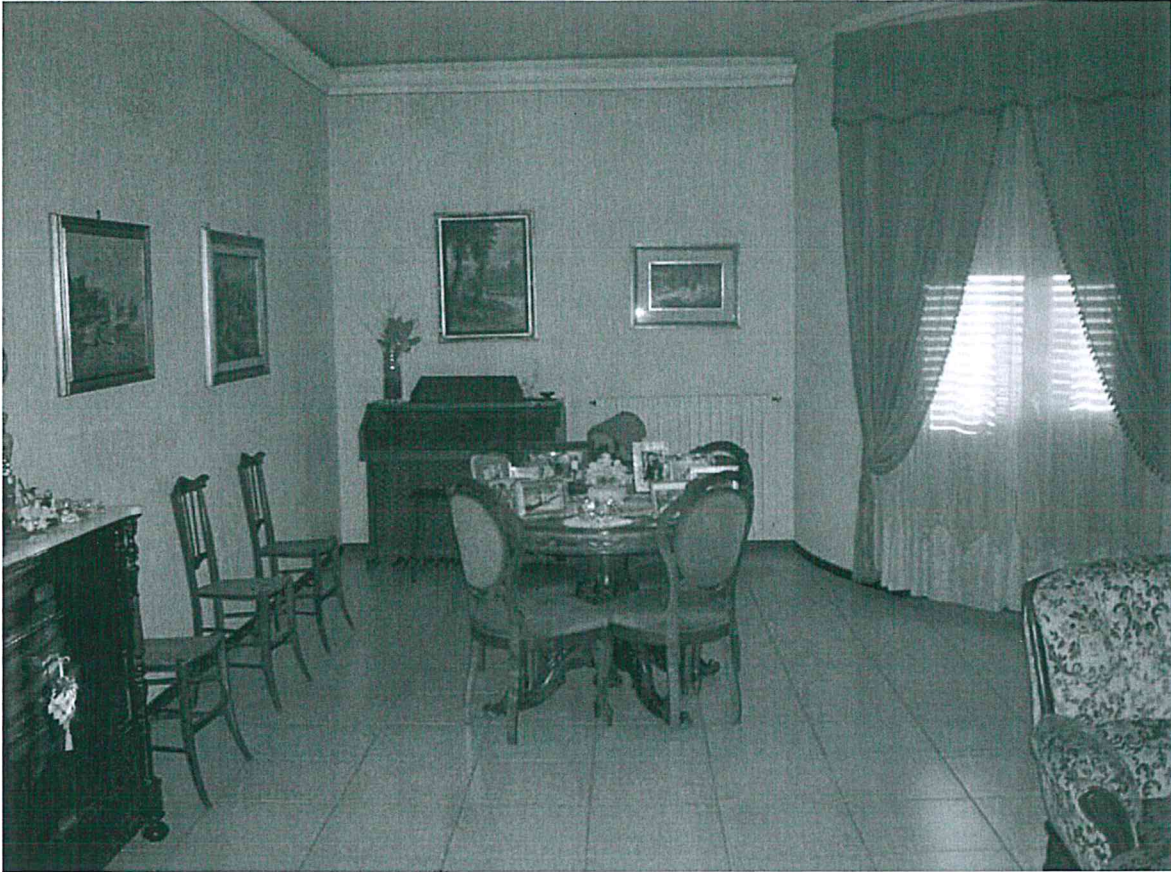


foto 4



foto 5





foto 6



foto 7





foto 8



foto 9





foto 10



foto 11





foto 12



foto 13

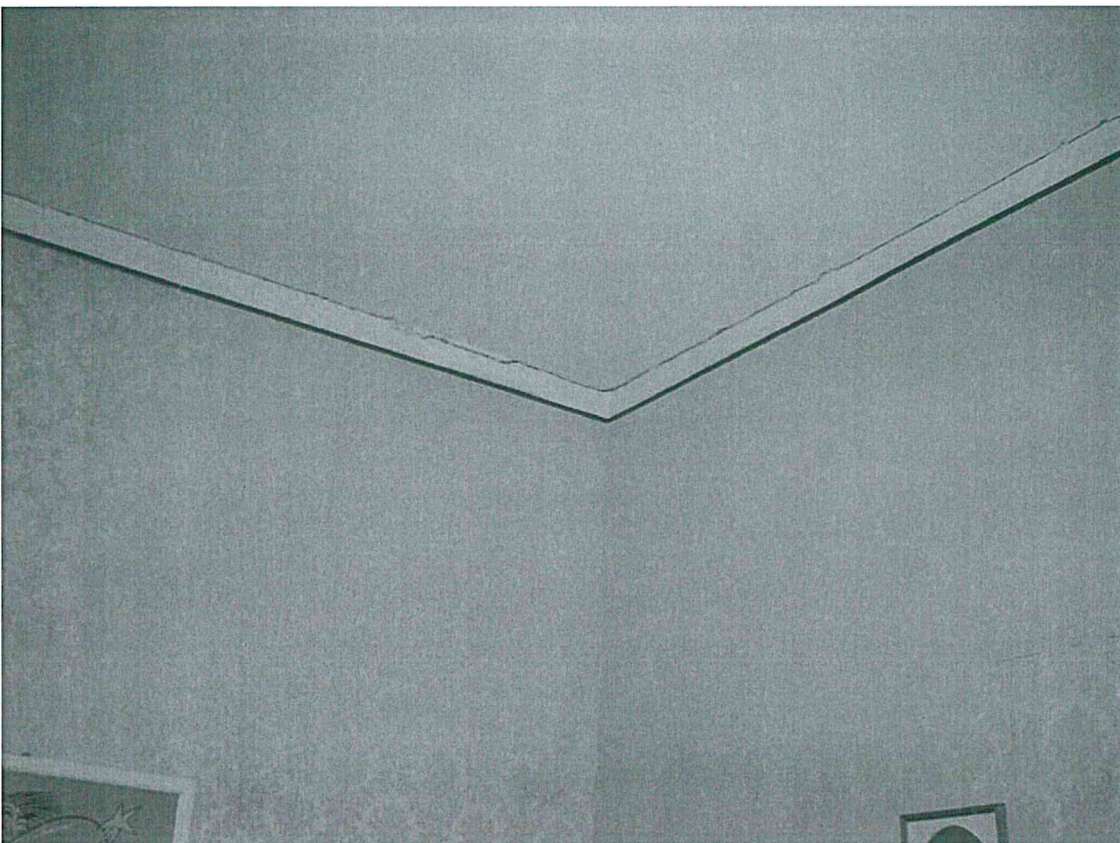




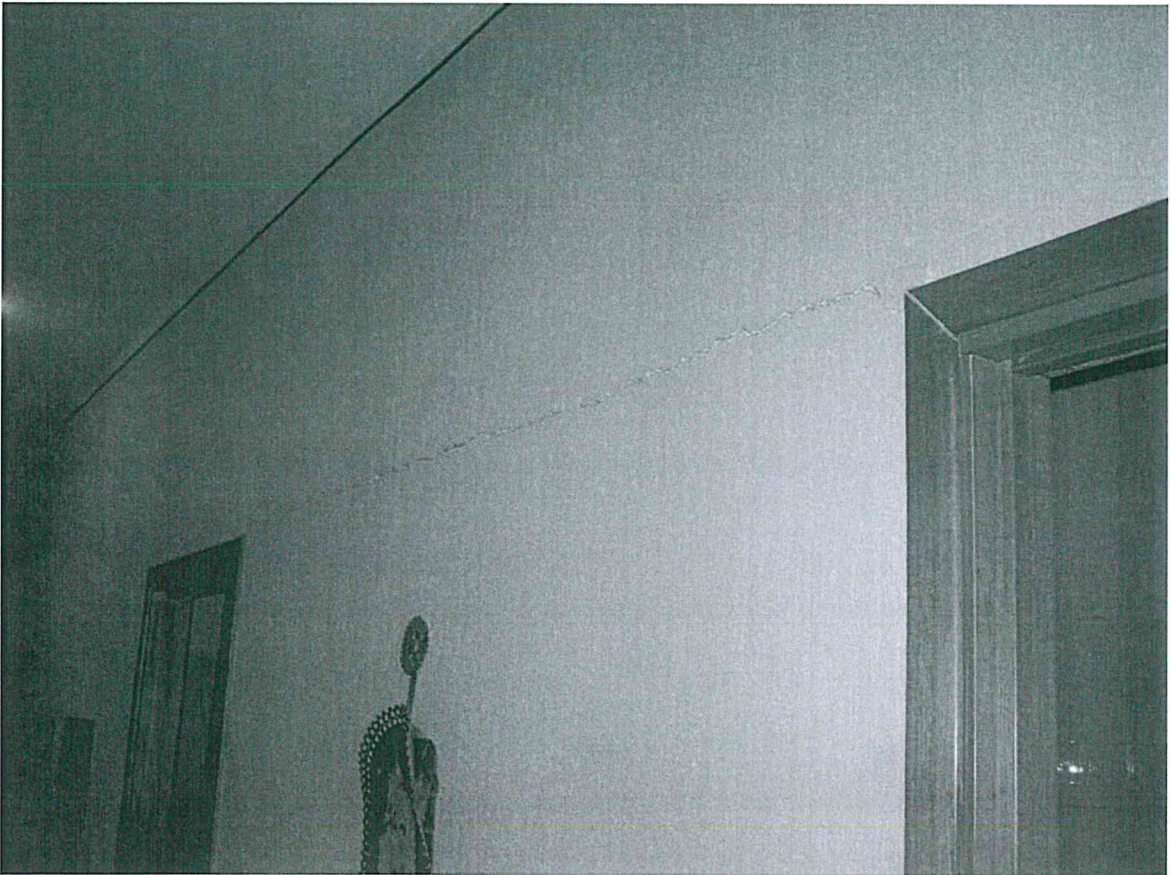
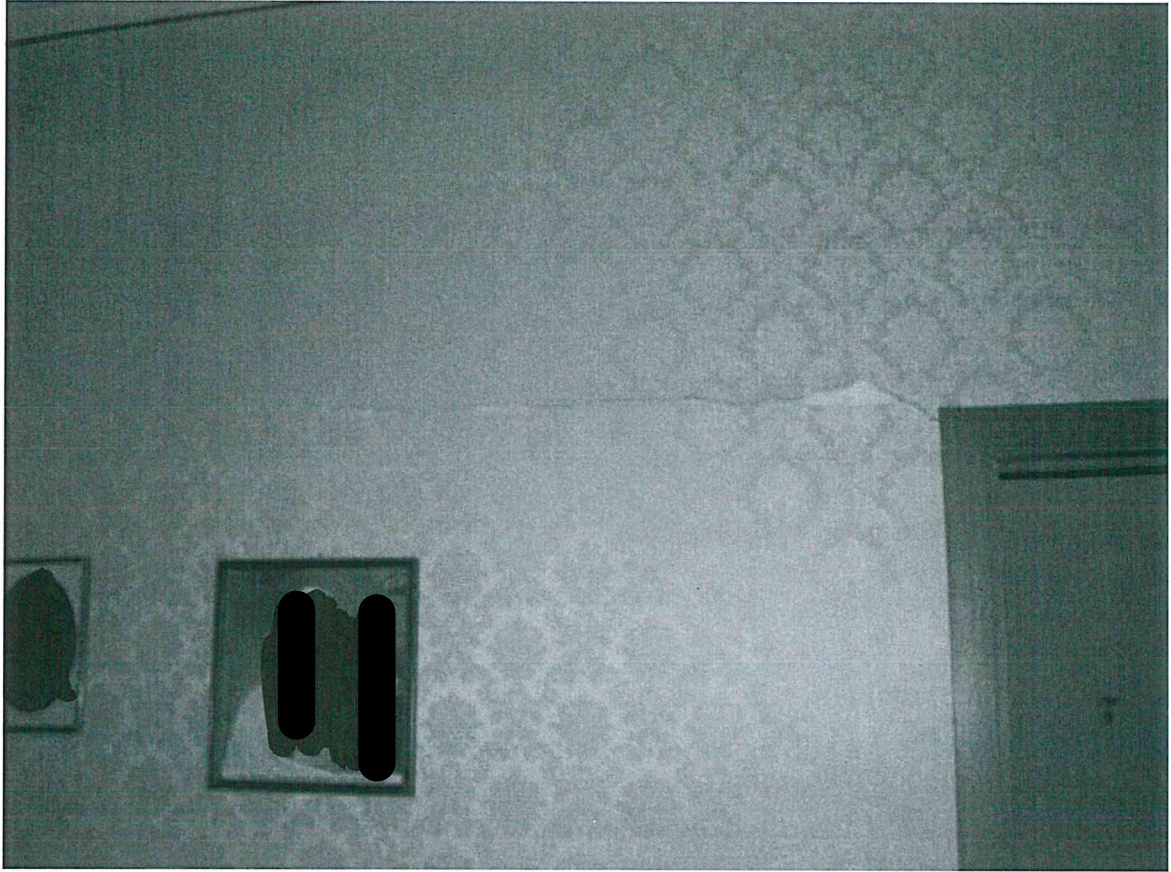
foto 14



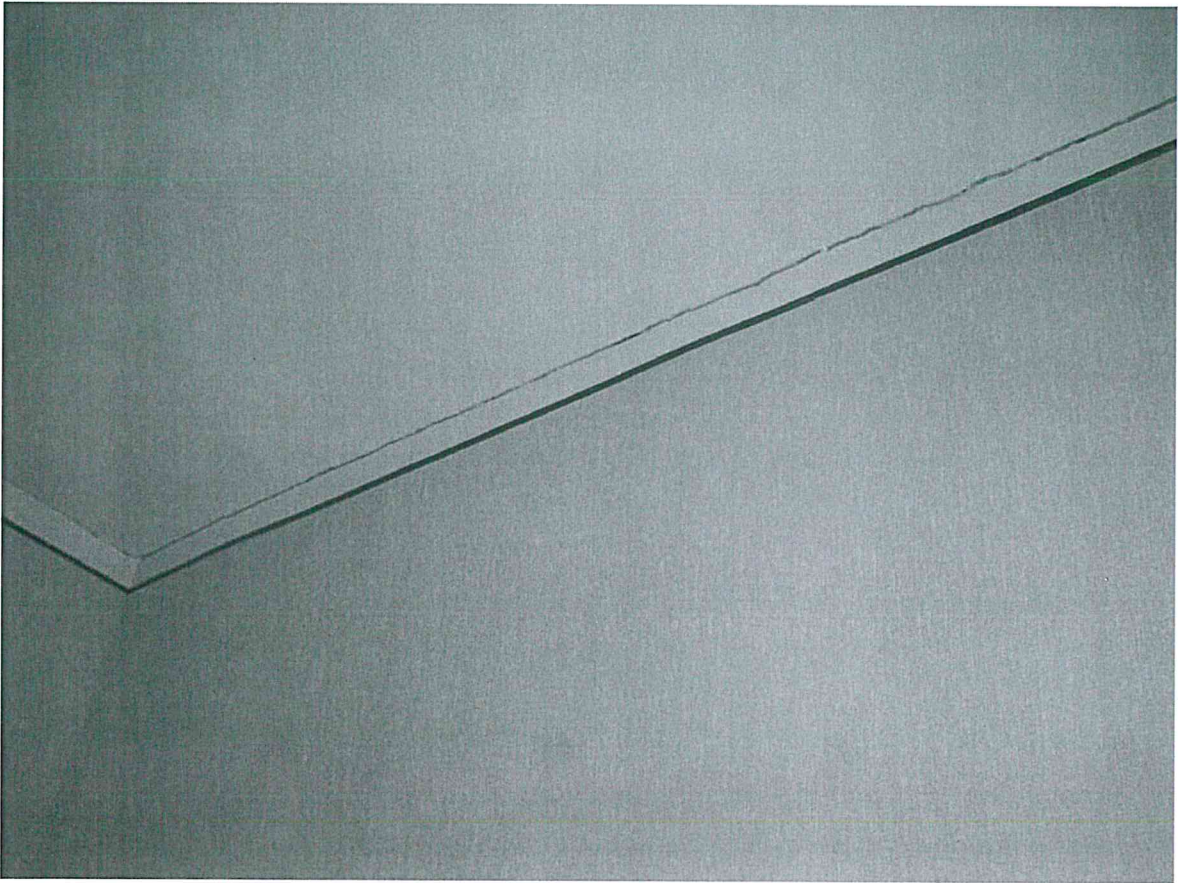
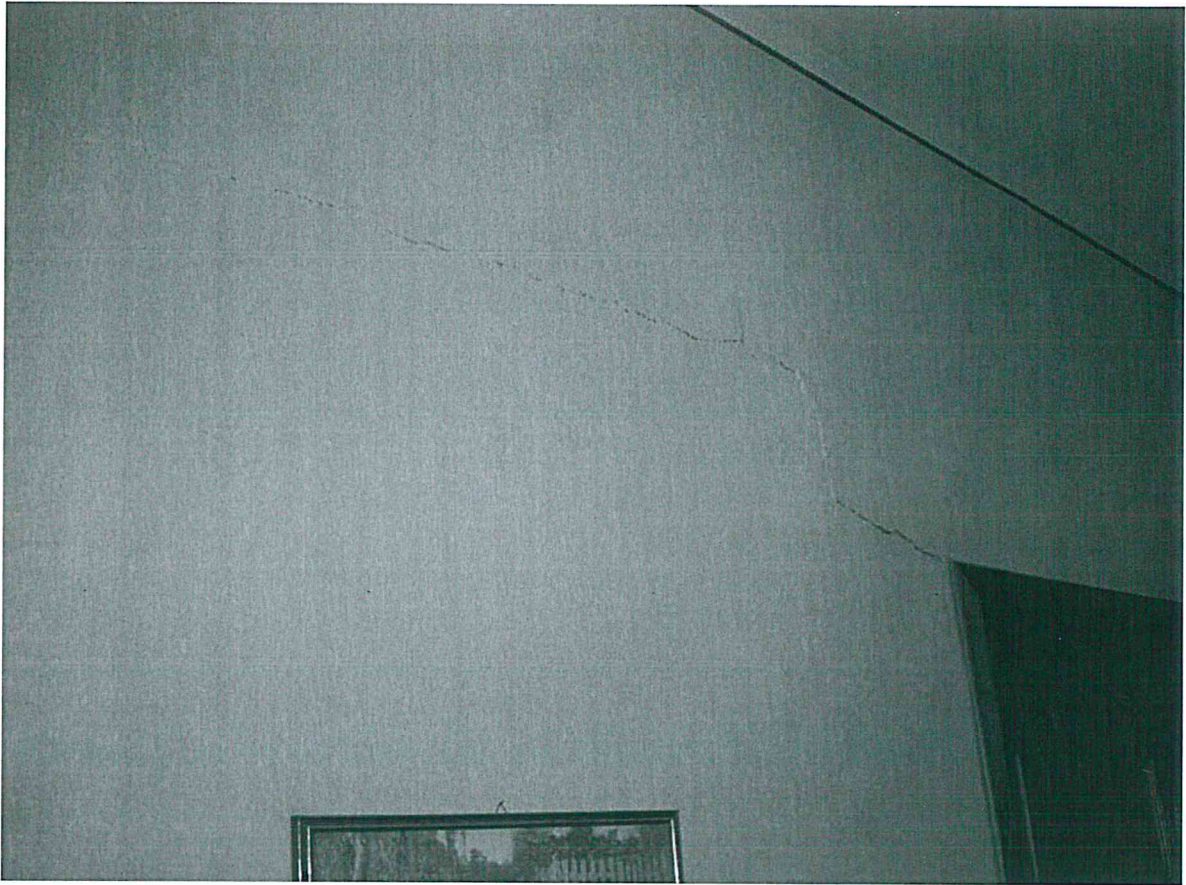
FOTO DELLE LESIONI



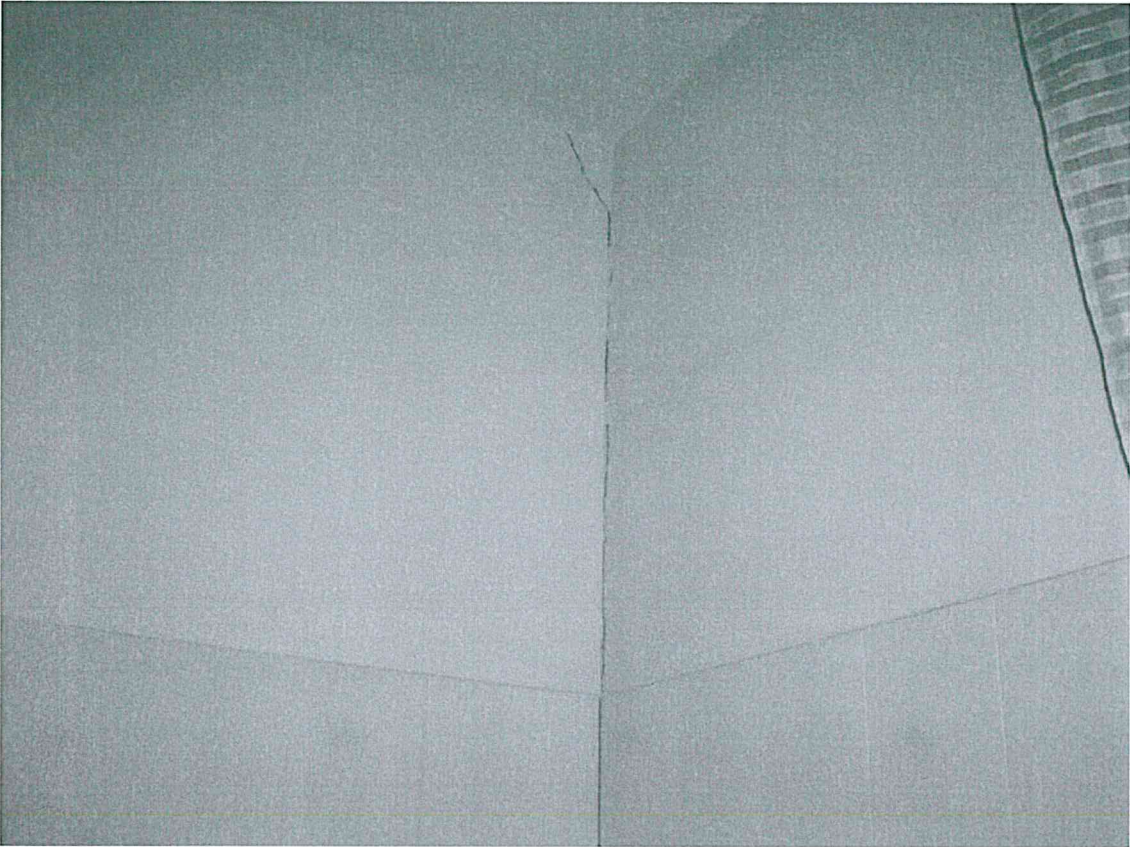
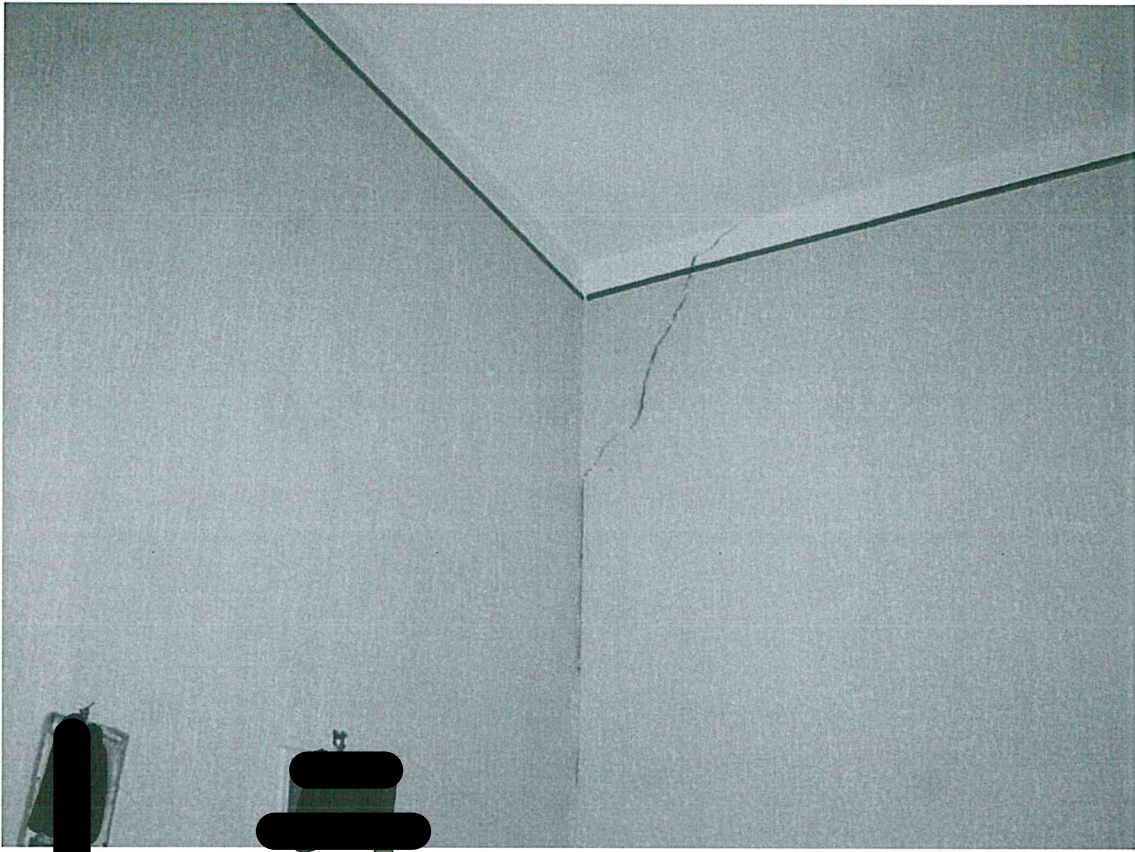




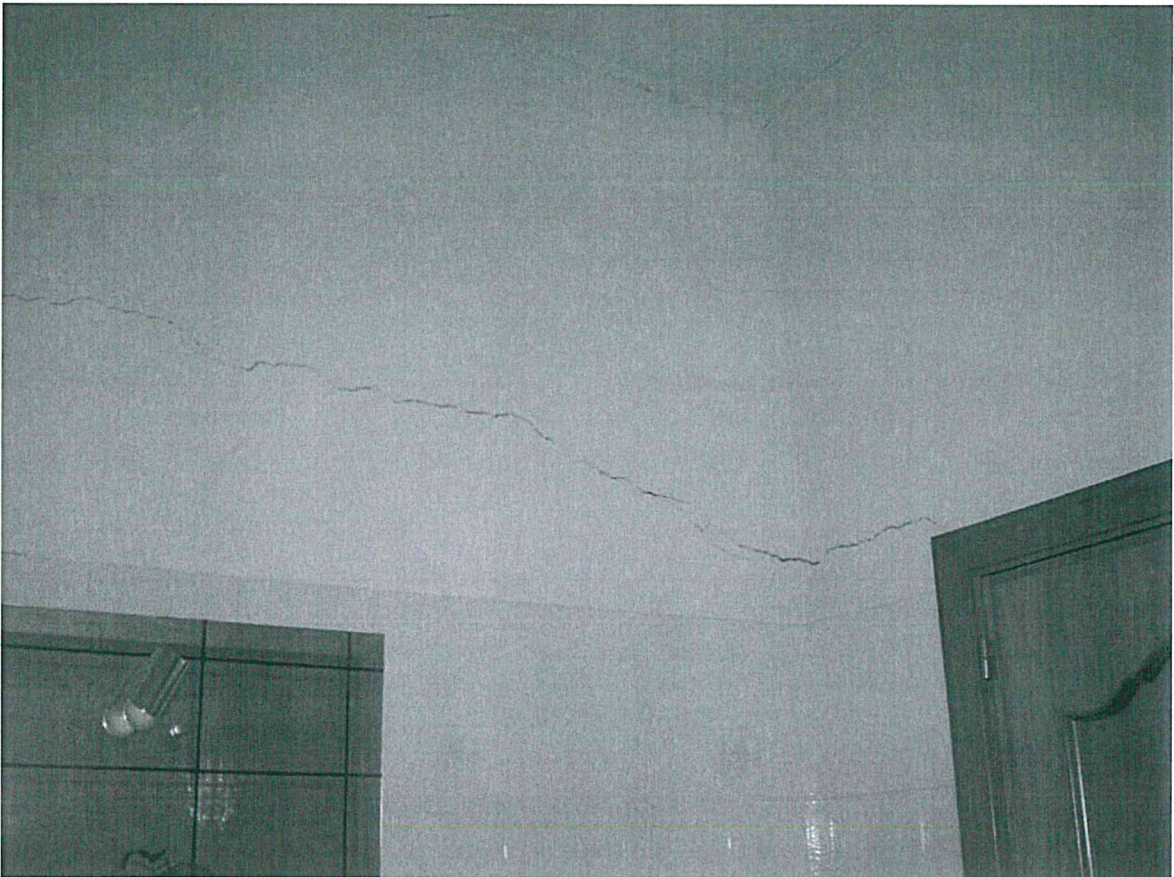














MODULARIO  
P. 119 Jan. 1997

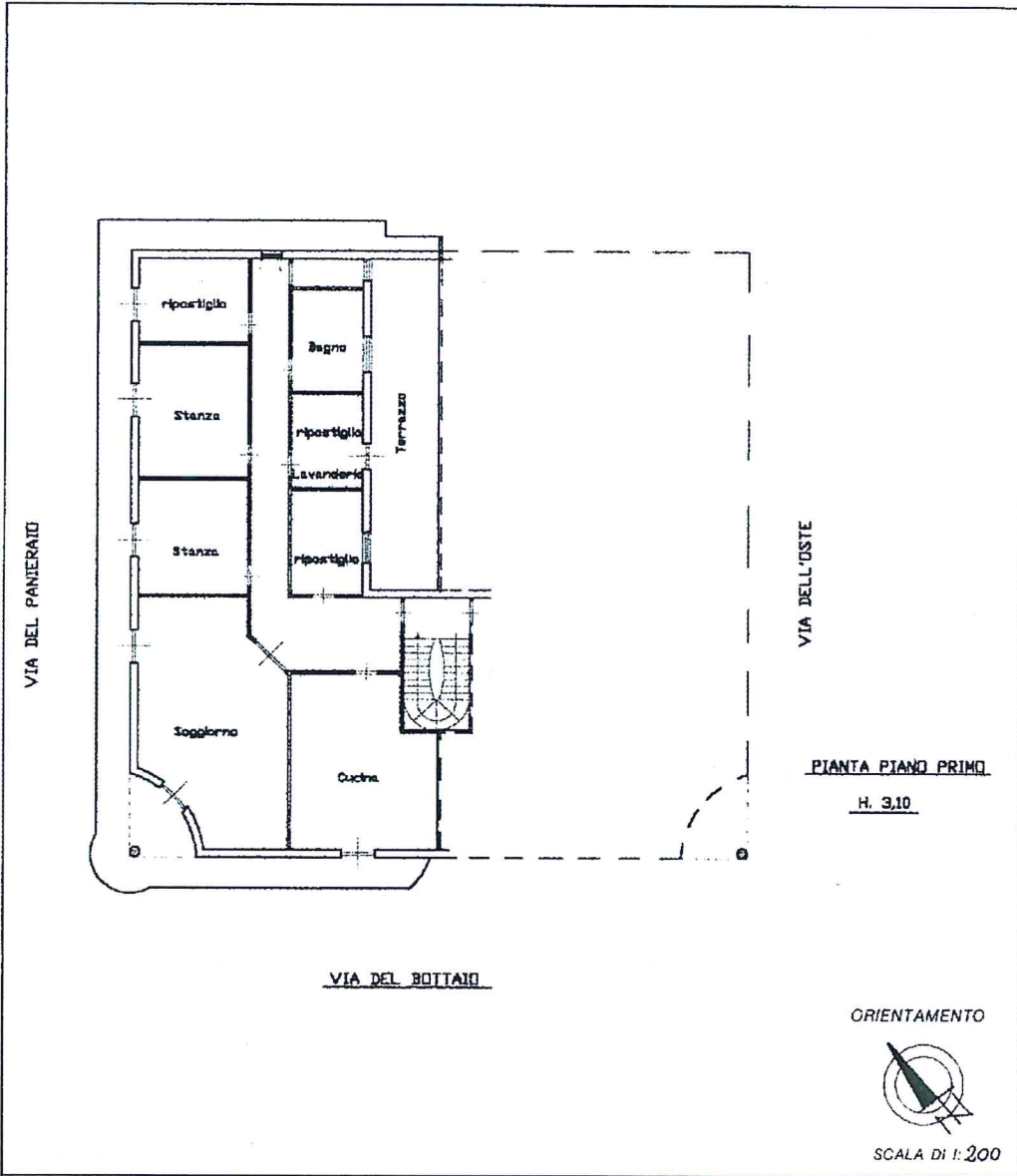


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIANCAVILLA via DEL BOTTAIO ANG. VIA DEL PANIERAIO CIV.



Banco: 11/1981 P. 119/100 e 1/100 del 3/10/97 - P.V.

Dichiarazione di N.C.   
 Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
 F. 34  
 n. 558 sub. 5

Compilata da GEOM. ALFIO FURNARI  
 (Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo dei GEOMETRI  
 della provincia di RATANIA n. 1628  
 data ..... Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO

[Handwritten marks]



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00

Segue

Visura n.: T46156

Pag: 1

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>BIANCAVILLA</b> (Codice:A841)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>CATANIA</b> Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 5

**INTEGRAZIONI**

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte**: 238 m <sup>2</sup>	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256225 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100274.1/2016)
Indirizzo VIA DEL BOTTAIIO Piano 1												
Notifica												
Annotazioni di studio: conferma superficie incoerente del protocollo n.ct0256221/2016: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m <sup>2</sup> escluse aree scoperte**: 238 m <sup>2</sup>	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256221 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100272.1/2016)



## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Indirizzo	VIA DEL BOTTALIO Piano I		
Notifica	Partita	Mod.58	
Amendamenti	di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.4/1166/1998; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

### Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		Euro 328,98 L. 637,000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12804 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2001)
Indirizzo		VIA DEL BOTTALIO Piano I										
Notifica		Partita		Mod.58								
Amendamenti		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

### Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		L. 637,000	VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.1/1998)
Indirizzo		VIA DEL BOTTALIO ANGOLO VIA DEL PANIERAIO Piano I										
Notifica		Partita		Mod.58								
Amendamenti		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/05/1998

N.	GRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1		
2		



## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00  
Visura n.: T46156 Pag.: 3

Fine

DATI DERIVANTI DA

VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.1/1998)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"  
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).









Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**6) Appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, foglio 34, part. 557, sub 5;**

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, al piano primo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 34, part. 557, sub 9, Cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 200 (mq 193, escluso le aree scoperte), rendita € 404.90.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



### Regolarità dell'immobile:

Risulta presentata istanza di sanatoria edilizia n. 637/95. La pratica non è ancora stata completata. Oltre gli ulteriori adempimenti, bisogna ancora versare circa € 3280.00 per oblazione, circa € 2318.00 per oneri di urbanizzazione, nonché le sanzioni per ritardato pagamento.

### Dati tecnici:

A due degli esecutati il terreno su cui è stato costruito l'immobile (di cui al foglio 34, part. 557, sub 5 e 9) è pervenuto a due degli esecutati per 1/2 ciascuno in proprietà con atto di compravendita del 21/06/1979, notaio Guzzardi di Adrano, trascritto nel 1979 al n. 19201, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 04/12/2001, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 1371, trascritta il 18/12/2001 ai nn. 46475/35014.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato con la famiglia.

### Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a sud-est con via Dell'Oste, a nord-ovest con via Del Paneraio, a nord-est con altra ditta.

### Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di



Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

#### Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, di realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona periferica e degradata. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione degradate. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, non sono state apportate modifiche.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tre vani, tre bagni, cucina-tinello, ripostiglio e corridoio. La superficie lorda è pari a mq 188.80, la superficie utile è pari a mq 164.30. L'altezza utile è pari a mt 3.00. I pavimenti sono in ceramica (parquet nel vano letto matrimoniale, corridoio e nella cameretta); gli infissi esterni sono in alluminio a bordo arrotondato e vetro-camera (con persiane), le porte interne sono in legno tamburato (con



bugne); l'impianto termico è costituito da caldaia murale esterna indipendente e piastre in alluminio; l'impianto elettrico risulta realizzato a norma, con salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in spatolato (nelle zone giorno) carta o ducotone nelle altre zone. I materiali interni sono di discreta qualità.

#### Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile, in condizioni normali), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1" che riporta, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona degradata e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 620.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

$$\text{mq } 164.30 \times \text{€/mq } 620.00 = \text{€ } \mathbf{101.866,00}$$



Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle parti abusive (L.R. 4/2003 art. 20, comma 3), valutato complessivamente in

**€ 9.598,00 come segue:**

- per oblazione: = € 3280.00;
- per oneri di concessione: = € 2318.00;
- spese tecniche forfetarie: = € 4000.00;

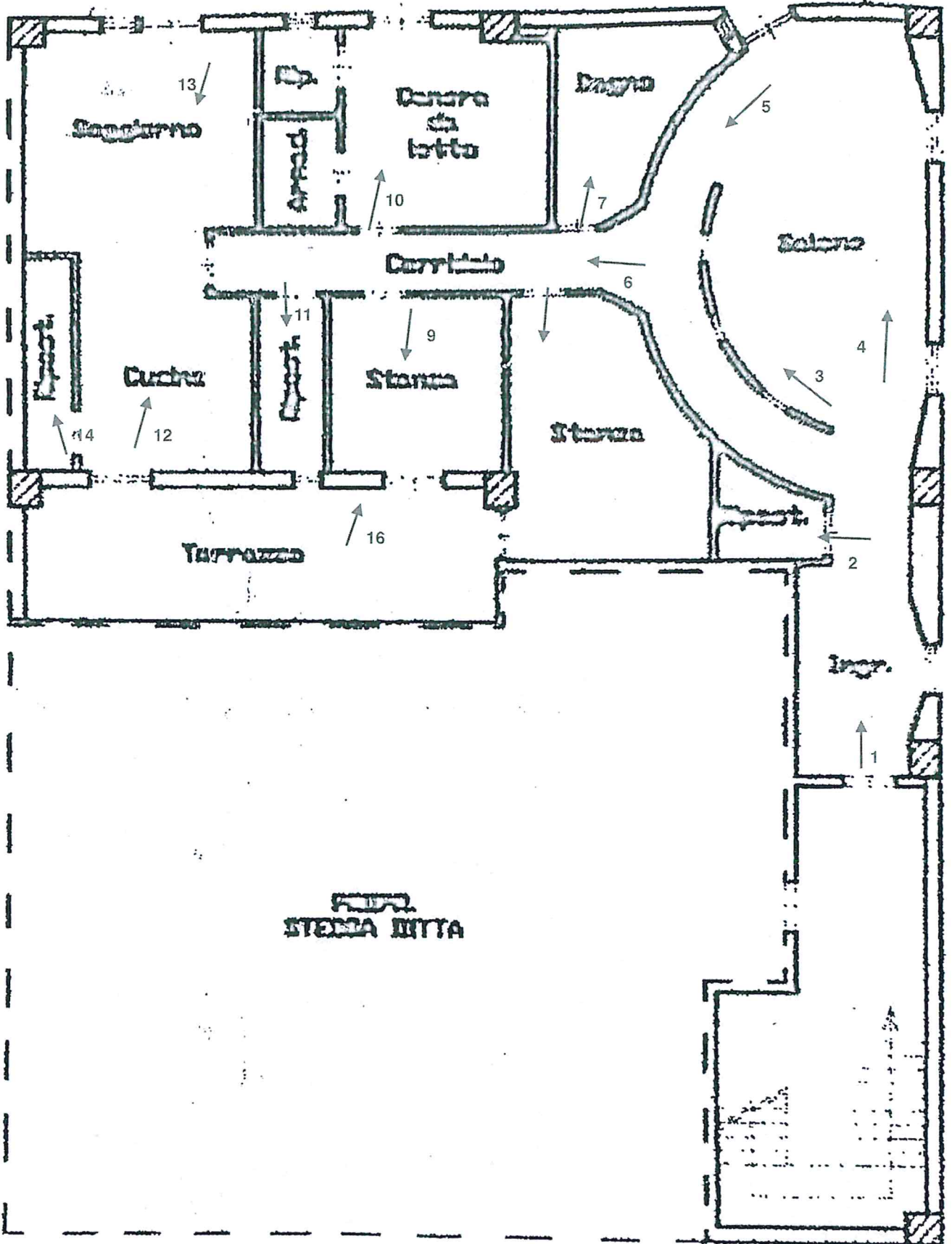
per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

**Valore di stima:** € 101.866,00 - 9.598,00 = **€ 92.268,00**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso . Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

**Valore di vendita:** € 92.268,00 x 0.80 = **€ 73.814,00 (arrotondato)**

Date le caratteristiche e la circostanza che risulta abitato dall'intera famiglia, immobile non risulta divisibile.



COSTR. PALAZZI

VIA FELLONE





FOTO ESTERNE





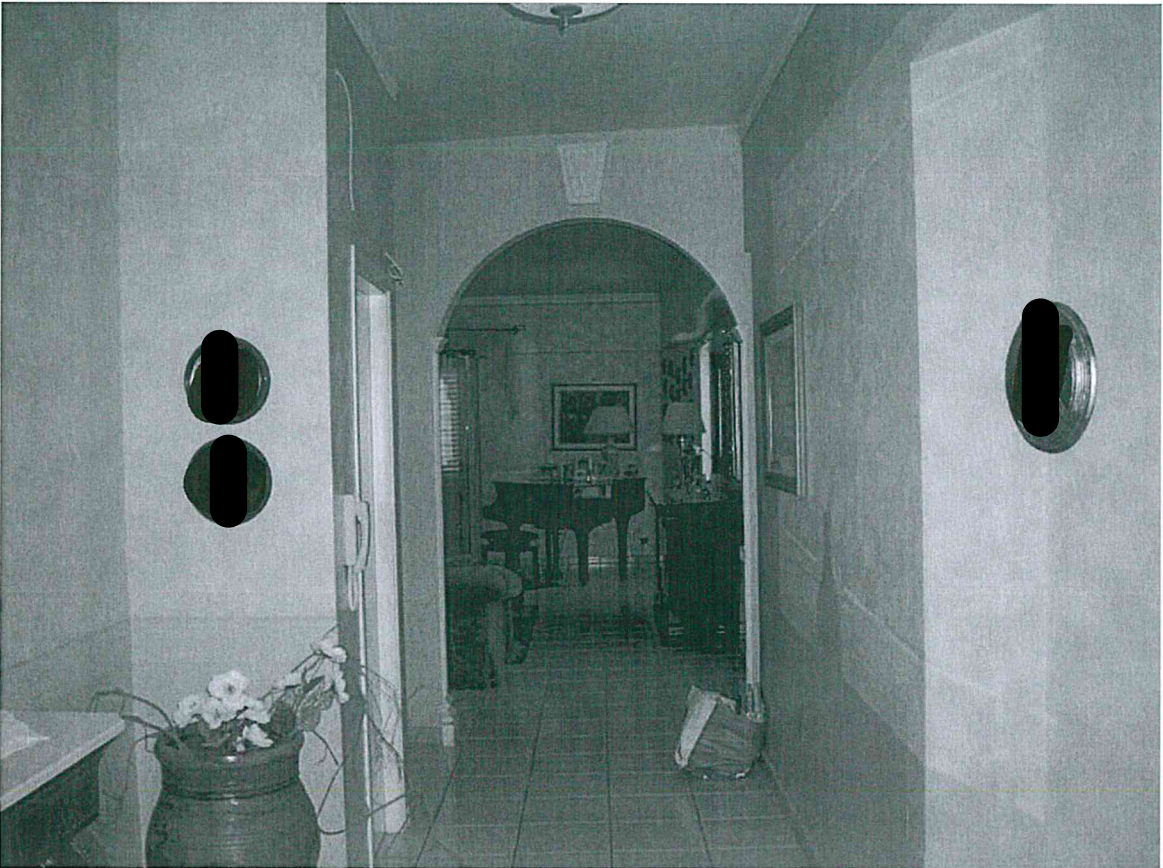


foto 1





foto 2



foto 3





foto 4



foto 5





foto 6



foto 7