

foto 8

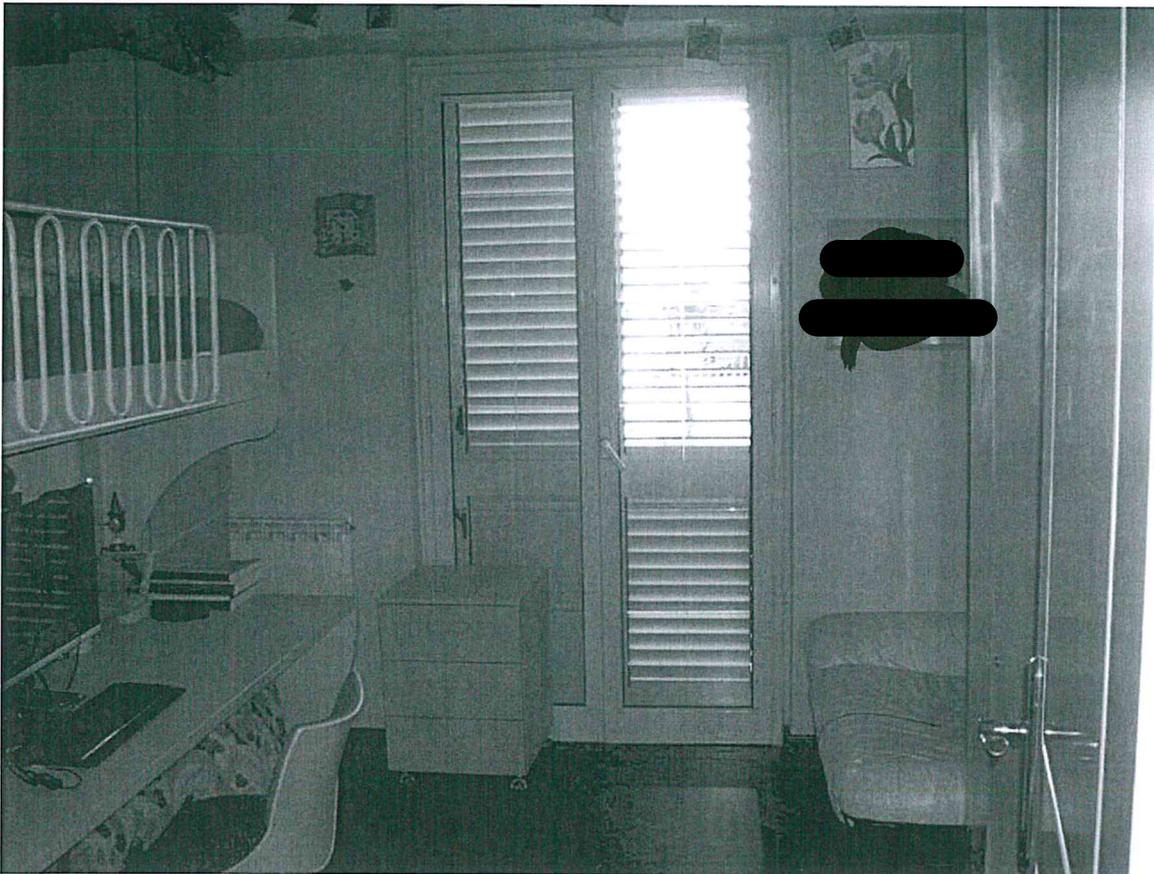


foto 9



foto 10



foto 11



foto 12

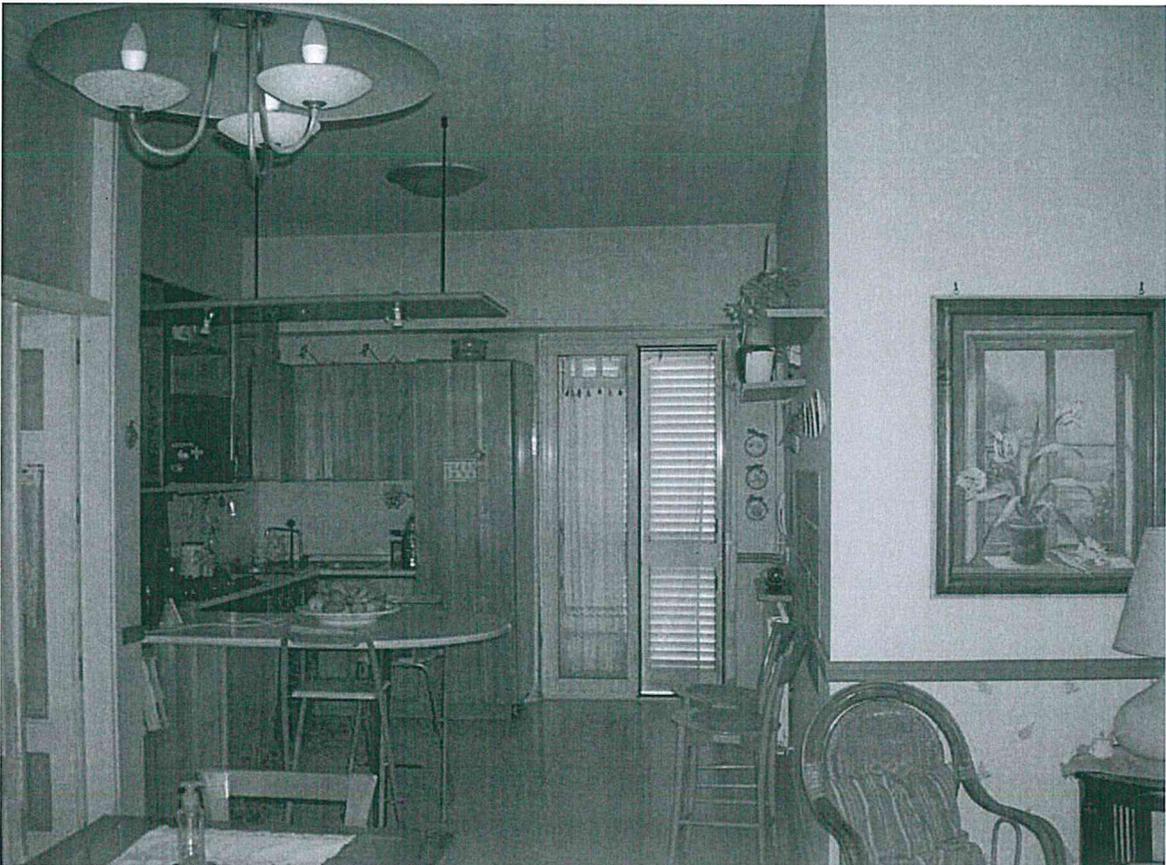


foto 13



foto 14

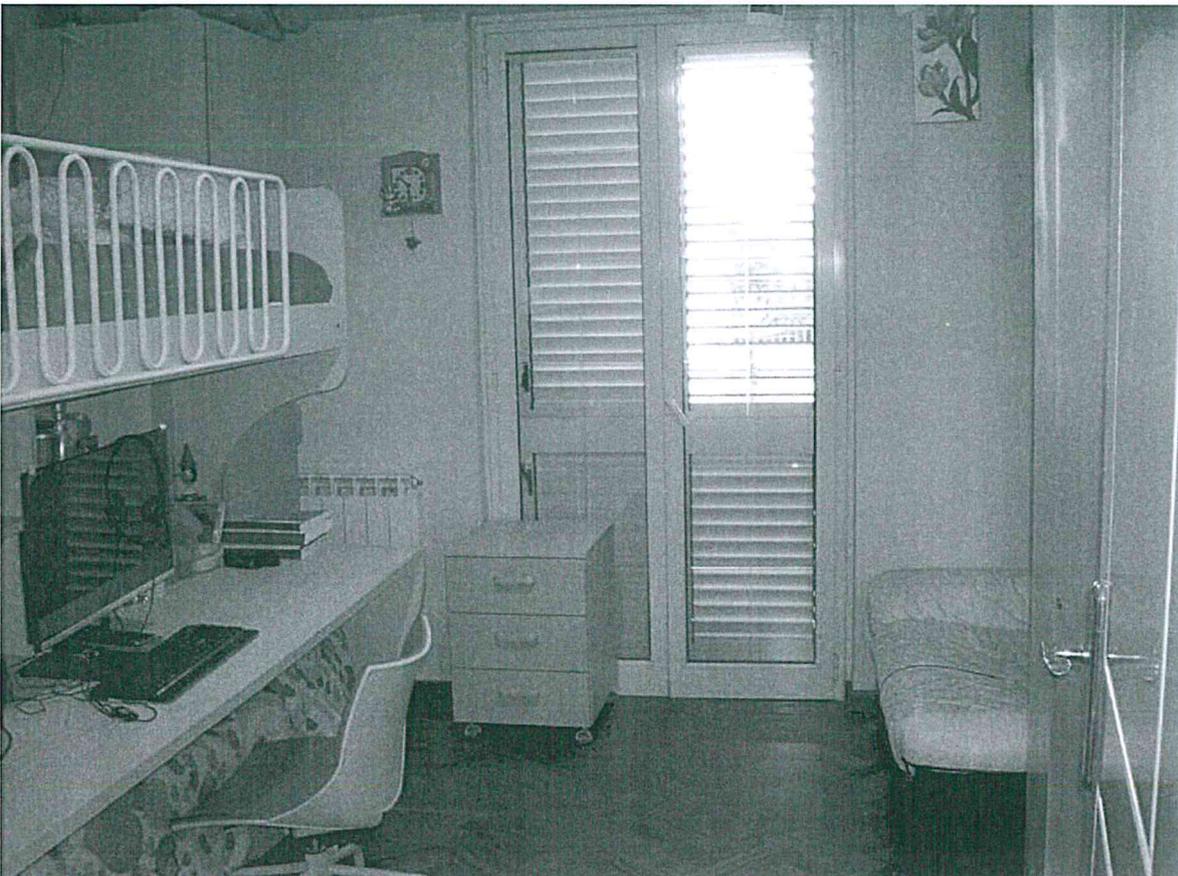


foto 15

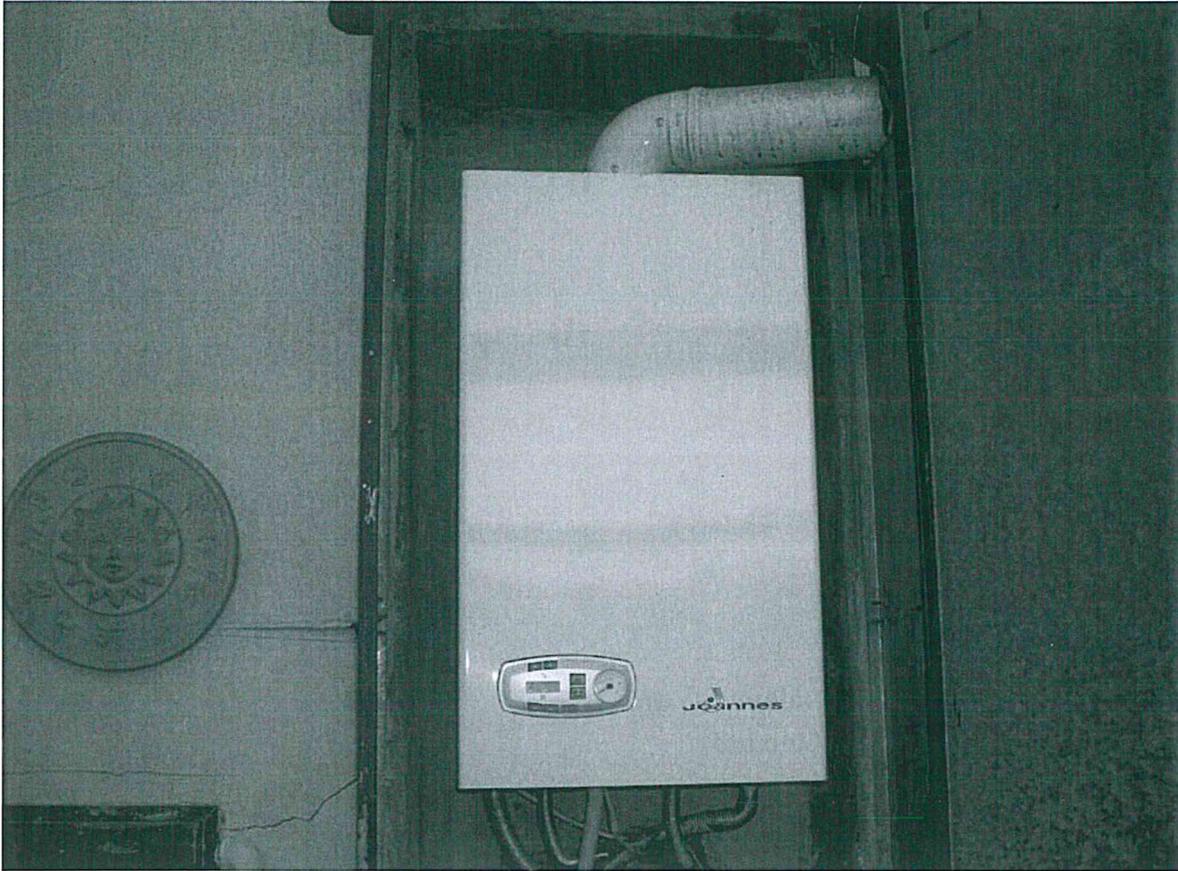


foto 16



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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.18.26
 Visura n.: T53805 Page: 1

Segue

| | |
|----------------------|-------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di CATANIA |
| | Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 9 |

INTERESSATI

| | | |
|---|------------|-------------------|
| 1 | [REDACTED] | (1) Proprietà 1/2 |
| 2 | [REDACTED] | (1) Proprietà 1/2 |

Unità immobiliare dal 09/11/2015

| 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 | 9 | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 193 m ² | Euro 404,90 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | VIA DELL'OSTE n. 5 Piano 1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | 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 30/04/2014

| 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 | 9 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 404,90 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2014 Pratica n. CT0204354 in atti dal 30/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117325.1/2014) |
| Indirizzo | | VIA DELL'OSTE n. 5 Piano 1 | | | | | | | | | | |

MOD. 497
497

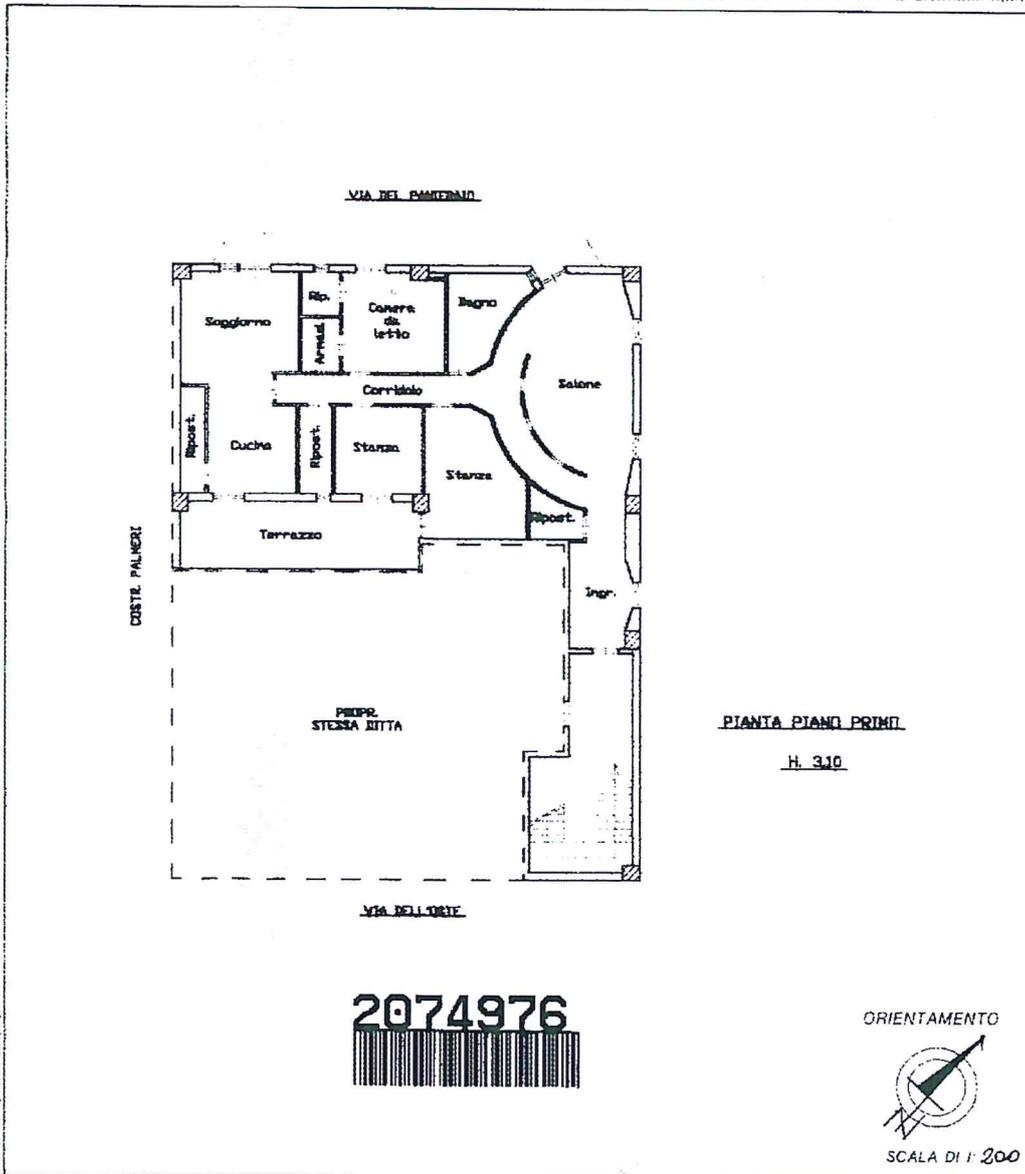


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CFU)

500

Planimetria di u.i.u. in Comune di BIANCAVILLA via DELL'OSTE civ. 5



Dichiarazione di N.C.
 Denuncia di variazione
 Identificativi catastali
 F. 34
 n. 557 sub. 9

Compilata dal GEOM. ALFIO FURNARI
 (Foto, cognome e nome)
 Iscritto all'albo de GEOMETRI
 della provincia di CATANIA n. 1628
 data Firma [Signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
2/1845

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.18.26

Segue

Visura n.: T53805

Pag: 2

| | | | | | |
|-------------|---|---------|--|--------|--|
| Notifica | | Partita | | Mod.58 | |
| Annotazioni | classamento e rendita non rettificanti 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 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 | 9 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 404,90 L. 784,000 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12806 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 450.1/2001) |
| Indirizzo VIA DELL'OSTE n. 5 Piano I | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni classamento e rendita non rettificanti entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1998

| 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 | 9 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | L. 784,000 | VARIAZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ABITVAZIONE L'ASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998) |
| Indirizzo VIA DELL'OSTE n. 5 Piano I | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | Partita | | | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

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

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

| N. | DATA | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|------|-----------------------|
| 1 | | (1) Proprietà 1/2 |
| 2 | | (1) Proprietà 1/2 |
| DATA [REDACTED] VARIAZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' DELL'IMMOBILE LASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998) | | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1995

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale |
| 1 | | 34 | 557 | 8 | | | | | | | |
| Indirizzo: VIA DELL'OSTE Piano I Partita: 10865 Mod.58 | | | | | | | | | | | |
| COSTITUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995) | | | | | | | | | | | |

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

Situazione degli intestati dal 30/06/1995

| N. | DATA | DIRITTI E ONERI REALI |
|--|------|--------------------------------------|
| 1 | | (1) Proprietà 1/2 fino al 28/07/1998 |
| 2 | | (1) Proprietà 1/2 fino al 28/07/1998 |
| DATA [REDACTED] COSTITUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995) | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Agenzia Tributaria.

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



7) Appartamento sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 25;

8) Garage sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 57;

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla via Giacomo Matteotti n. 20 (ex via Marchese Salvo), al piano 4°; l'appartamento ha come pertinenza un box garage che, quindi, dovrà essere venduto in unico lotto.

Dati catastali:

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 25, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5.5, sup. catastale mq 141 (mq 133 escluse le aree scoperte), rendita € 326.66.

Il garage è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 57, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 20, rendita € 40.28.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, 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:

L'immobile sembra realizzato regolarmente con provvedimenti P.E. 108/67 e variante P.E. 152. Il Comune di Biancavilla riferisce che agli atti non è stata trovata alcuna documentazione. In ogni caso, si rileva che l'accatostamento è stato eseguito in data 06/06/1969 e che sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio. Ciò potrà essere regolarizzato con una CILA.

Dati tecnici:

Gli immobili sono pervenuti a due degli esecutati (per usufrutto 1/2 ciascuno) con atto di compravendita del 23/03/1970, notaio Guzzardi di Biancavilla, trascritto nel 1970 al n. 7394.

N.B. Con atto del 25/10/2010, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 8512/4611, trascritto il 19/11/2010 ai nn. 61887/39112 due degli esecutati hanno donato la nuda proprietà a favore di [REDACTED].F.

[REDACTED] in regime di bene personale.

L'immobile risulta locato.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord-ovest con via Giacomo Matteotti, a nord-est con scala condominiale, a sud-ovest con corsia garages.

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 Giacomo Matteotti n. 20, realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona semi-periferica. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione normali ed è dotato di ascensore. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio.

L'appartamento è costituito da saletta d'ingresso, salone, corridoio, cucina, bagno, lavanderia e due camere da letto. La superficie lorda è pari a mq 132.20, la superficie utile è pari a mq 115.00. L'altezza utile è pari a mt 3.10. I pavimenti sono in ceramica (in parte, con scaglietta di marmo); gli infissi esterni sono di vecchia realizzazione in lamierino e vetro singolo (con avvolgibili in plastica ed in legno), le porte interne sono in legno tamburato; l'impianto termico è costituito da radiato in ghisa e caldaia murale indipendente; l'impianto elettrico risulta realizzato non a norma (interruttori di vecchio tipo), anche sono stati applicati i salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in ducotone (in alcuni vani vi è la carta da parati). I materiali interni sono di mediocre qualità.

Il box garage è costituito da un vano di circa mq 20, in pessime condizioni di conservazione e con forte risalita di umidità (vedi fotografie).

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 economico, in condizioni scadenti), 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 economico con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona senza particolare pregio; per i box (in condizioni normali) vengono riportati valori compresi fra €/mq 550.00 ed €/mq 750.00 (per superficie lorda). Come già detto l'appartamento ed il box garage devono essere venduti insieme, costituendo l'uno pertinenza dell'altro.

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:

- appartamento: €/mq 630.00
- garage: €/mq 280.00

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

$$\text{mq } 115.00 \times \text{€/mq } 630.00 + \text{mq } 20.00 \times \text{€/mq } 280.00 = \text{€ } 78.050,00$$

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle modifiche interne dell'appartamento, presentando una CILA in sanatoria, il cui importo dovrebbe essere circa € 1500.00 (spese tecniche e sanzioni).

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

$$\text{Valore di stima: € } 78.050,00 - 1.500,00 = \text{€ } \underline{76.550,00}$$

Considerandosi che trattasi di usufrutto e considerata l'età della destinataria (92 anni), si ha che il valore dell'usufrutto è pari ad **€ 11.482,50**.

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: € 11.482,50 x 0.80 = **€ 9.186,00 (arrotondato)**

L'immobile non risulta divisibile.

