

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sez. Esecuzioni immobiliari

Istanza di vendita procedura esecutiva n° 32/2014 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott.ssa Rossella Vittorini

Promossa da : omissis

omissis
Avv.to omissis

contro: **Sign.** omissis

C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio

Via S. Spirito 14 - 93100 Caltanissetta tel 0934 585360 -cell.3803126633

Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

- RELAZIONE E CONCLUSIONI
- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA
- ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA



A) Via Nicolas 8 Montedoro (CL)

B) omissis

Caltanissetta 10 giugno 2015

il C.T.U.

Arch. Fiorenza Fabio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE

Con ordinanza del 29 aprile 2015 la Dott.ssa Rossella Vittorini nominava il sottoscritto Arch. Fiorenza Fabio dom.to in Caltanissetta in Via S. Spirito 14 ed iscritto presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Caltanissetta al n. 248 A , quale C.T.U. nel procedimento Esecutivo n. 32/2014. Accettato l'incarico per l'espletamento per il deposito della relazione in cancelleria mi fù concesso un termine di deposito della C.T.U. di giorni 90 . Successivamente, fissavo per il giorno 05 maggio 2015, l'incontro per il sopraluogo come da comunicazione inviata alle parti in data 30/04/2015 tramite Racc. A1n.05243892354-5 al sign. omissis ; ente promotore tramite Pec in data 02/05/2015 e succ. integrazione del 17/06/2015.

ASTE GIUDIZIARIE.it DESCRIZIONE DEI BENI Immobili oggetto della C.T.U.:

- **Villa indipendente composta da :**

- 1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 2** di mq 84,00 (lotto n°2) Comune di Montedoro (CL)
- 2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 3** di mq 95,00 (lotto n°1) Comune di Montedoro (CL)
- 3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto e via San Nicolaus, Montedoro piano terra- e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 4** di mq 155+163 calpestabili (lotto n°3) oltre mq72,5 + 55 mq di superf. non residenziale Comune di Montedoro (CL) (lotto n°3)

- **omissis**

4)omissis

5) omissis

VERBALE DI SOPRALUOGO

Il giorno cinque maggio duemilaquindici alle ore 16:30 come comunicato alle parti, mi recavo in via San Nicolas 8 Montedoro. Omissis. L'immobile realizzato nel 1995 è stato realizzato in struttura di C.A. tompagnata con prospetto con cornici di tipo neoclassico bianche e prospetto giallo. Tutto l'immobile coincide e conforme con le planimetrie catastali, ad eccezione del portico antistante p.t e 1°p.e parte della divisione interna, mentre mi riservo di verificare con le planimetrie urbanistiche richieste in data odierna al Comune di Montedoro. L'immobile si trova in zona periferica di Montedoro, di nuova edificazione caratterizzata da edifici isolati a villini e con alcuni servizi comunali . Le rifiniture, dell'abitazione su tre elevazioni identificato al Fg. 1995 part. 1995 sub 2-3-4- del Comune di Montedoro ,riservano all'interno materiali di ottima qualità come: scala angolare in marmo bianco ; infissi in Legno /alluminio, ringhiera interna in ferro battuto ,

ASTE GIUDIZIARIE.it

decapate , rivestimenti in gres porcellana, il riscaldamento è realizzato con pompe di calore (caldo – freddo) poiché l'immobile è dotato di pannelli solari per 12 KWh . Inoltre è servito da acquedotto e fognature comunali. Omissis
Effettuati i rilievi planimetrici e fotografici concludo il sopralluogo alle ore 18:00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Fabio Fiorenza omissis
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTE AI QUESITI :

a) *"identifichi esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame..."*

A) Villa indipendente in via San Nicolas 8 Montedoro (CL) , realizzata dagli anni 1997 al 2004 , nella periferia di Montedoro , in zona caratterizzata da ville indipendenti ed edilizia residenziale. L' edificio ha accesso sia sulla via Francesco de Roberto e sulla via San Nicolas 8 su cui è prospiciente oltre ad essere confinante con altri lotti di terreno edificati e distinti con le particelle 2036 e 1730 del Fg.7. del Comune di Montedoro. La struttura è realizzata in struttura in cemento armato con compagnature in foratoni e finiture con prospetto ai silicati con modanature in muratura di colore bianco. Di ulteriore pregio risultano i materiali di rifinitura interna ed esterna dell'appartamento come: infissi in legno/alluminio con elevato coeff. di isolamento termico; porte interne in legno decapate; buoni materiali di rivestimento interno ; prospetto ai silicati giallo chiaro e modanature di rivestimento infissi esterni con cornici bianche; impianto termico solare di 12kwh.

L'immobile risulta composto da :

- al piano seminterrato da:
 - 1)un **Negoziobottega C/1** sito sulla via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato di mq 84,00 calpestabili e distinto al **Fg. 7 part. 1995 sub 2** (indicato con **lotto n°2**)del Comune di Montedoro (CL), con scala interna indipendente per possibile collegamento con l'abitazione del piano primo (Fg. 7 part. 1995 sub4) , confinante: lateralmente e posteriormente con la part. Fg. 7 part. 1995 sub 3 ; anteriormente con corte comune fg. 7 part. 1995 con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto;
 - 2)**Rimessa C/6** sito sulla in via Francesco de Roberto Montedoro, piano seminterrato di mq 95,12 calpestabili e distinto al **Fg. 7 part. 1995 sub 3** di mq 95,00 (indicato con **lotto n°1**) Comune di Montedoro (CL) confinante: lateralmente con la part. Fg. 7 part. 1995 sub 2 ; posteriormente e lateralmente con interrato ;anteriormente con corte comune fg. 7 part. 1995 e con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto;;
 - 3)**Appartamento A/2,** avente caratteristiche di villa su due piani di mq 155 calpestabili al piano terra sulla via San Nicolas e mq 163 calpestabili al piano primo (indicato con **lotto**



n°3) distinto in catasto al **Fg. 7 part. 1995 sub 4** del Comune di Montedoro (CL) con scala interna indipendente per possibile collegamento con il negozio al piano seminterrato (Fg. 7 part. 1995 sub2) avente una scala interna angolare in marmo e ringhiera in ferro battuto per collegamento con il piano primo. Risulta prospiciente sui quattro lati sulla corte comune fg.7 part.1995 il cui accesso è consentito tramite due cancelli elettrici sulle due vie: F. de Roberto e San. Nicolas ;

B) omissis

4) omissis



5) omissis

b)verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.

Il Signor omissis, alla data dell'atto di precetto (18.06.2013) risultava comproprietario al 50% con la Sign.ra omissis in regime di comunione legale dei beni (Atto Notaio Pecoraro del 13.02.1996 rep. 31610) . omissis

• **Villa indipendente composta da :**

Risulta di proprietà del sign. omissis per 1/1 , giusto atto del Notaio Pecoraro Canicatti registr. N.720 del 13/03/2012 Dichiarazione di Affrancazione, Scrittura Privata del 09/03/2012 Voltura n. 2226.1/2012 in atti dal 23/03/2012 (protocollo n. CL0029282)Rep. 76599 Notaio Pecoraro Canicatti;

1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 2** di mq 84,00 (lotto n°2) Comune di Montedoro (CL)

2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 3** di mq 95,00 (lotto n°1) Comune di Montedoro (CL)

3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto e via San Nicolaus, Montedoro piano terra- e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 4** di mq 155+163 calpestabili (lotto n°3) Comune di Montedoro (CL) (lotto n°3)

La costruzione su tre livelli risulta realizzata sulla particella 1995 del fg.7 di circa 680 mq a servizio delle superfici impegnate per le particelle sub 2-3-4

- **Abitazione su due livelli :**
omissis



4) omissis



5) omissis

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

Da verifica degli atti prodotti presso l'Agenda delle Entrate – Territorio del 30/04/2015 , i beni risultano privi di anomalie di trascrizione.

Da visura storica Catastale per immobile del ventennio risultano i seguenti dati relativi ai proprietari :

1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato

Fg. 7 part. 1995 sub 2 di mq 84,00 (lotto n°2) Comune di Montedoro (CL)

2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato

Fg. 7 part. 1995 sub 3 di mq 95,00 (lotto n°1) Comune di Montedoro (CL)

3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto e via San Nicolaus, Montedoro piano terra- e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 4** di mq 155+163 calpestabili oltre mq 127,50 di superficie non residenziale(lotto n°3) Comune di Montedoro (CL) (lotto n°3)

4)

Dal 07/04/2014 ad oggi Risulta di proprietà del sign. omissis per 1/1 Variazione toponomastica

Dal 09/03/2012 scrittura privata Notaio A. Pecoraro Dichiarazione di Affrancazione

Dal 27/05/2004 Variazione di classamento

Dal 25/03/2004 Registra

zione Costituzione del 25/03/2004 n. 365.1/2004

- **Abitazione su due livelli composto da:**
- omissis



omissis

omissis

omissis



5) omissis



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

A seguito di documentazione richiesta in data 5 maggio 2015 e prodotta dall'Ufficio sezione urbanistica del Comune di Montedoro in data 11.05.2015 **la documentazione appare completa in ogni sua parte.**

e)accerti se il /i beni/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.

Da visure e planimetrie catastali prodotte dall'Agenzia del territorio di Caltanissetta in data 30/04/2015, gli **immobili risultano censiti nel Comune censuario di Montedoro (CL)**

- 1) Negozio/bottega C/1** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato
Fig. 7 part. 1995 sub 2 Comune di Montedoro (CL)
- 2) Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato
Fig. 7 part. 1995 sub 3 Comune di Montedoro (CL)
- 3) Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto e via San Nicolaus, Montedoro piano terra- e primo Fig. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL)

RISULTANO ANOMALIE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI E DI RILIEVO

e precisamente:

- **fg.7 part.1995 sub 2 piano terra Negozio:** da visura catastale risulta di mq 60 , in realtà a parità della geometria planimetrica si sviluppa in mq 84,00 (lotto 2)
Per la rettifica dei dati planimetrici catastali occorre effettuare una variazione per un costo per oneri catastali e tecnici di circa € 600,00
- **Fg. 7 part. 1995 sub 3 piano terra Rimessa: NON RISULTANO ANOMALIE** (Lotto 1)
- **Fg. 7 part. 1995 sub 4 Abitazione :** (Lotto 3)
 - a) Occorre inserire le modifiche interne apportate (divisione interna)
 - b) Occorre inserire la superficie non residenziale del portico su via San Nicolas secondo Variante del 13/04/1999 del piano primo di mq 55 e piano secondo di mq 72,50
Per la rettifica dei dati planimetrici catastali occorre effettuare una variazione per un costo per oneri catastali e tecnici di circa € 1.000,00

4) omissis

5) omissis

NON RISULTANO ANOMALIE RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI E DI RILIEVO

f)accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli..

A seguito di ispezione ventennale (il sistema informatico è stato reso possibile dal 1996 ad oggi) presso l' Ufficio Provinciale di Caltanissetta –Agenzia delle Entrate - Territorio effettuata in data 01 giugno 2015 a carico di ogni singolo immobile risulta quanto segue a favore e contro:

sui tre immobili gravano le stesse iscrizioni :

- 1) **Negozio/bottega C/1** piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 2** Comune di Montedoro (CL)
- 2) **Rimessa C/6** piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 3** Comune di Montedoro (CL)
- 3) **Appartamento A/2** piano terra- e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 4** Comune di Montedoro (CL)

1)Iscrizione del 05/1172004- Registro Particolare 3624 Registro Generale 16310 Pubblico Ufficiale Repertorio 483/168 del 29/10/2004 PIOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

a)Comunicazione n. 1139 del 30/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/11/2007. Cancellazione totale eseguita in data 30/10/2009 (ART. 13, COMMA 8- DECIES dl 7/2007 – Art. 40 bis D. Lgs 385/1993);

2)ISCRIZIONE del 18/10/2007 – Registro Particolare 3222 Registro Generale 16215 Pubblico Ufficiale Rep. 17521/5621 del 17/10/2007.

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

3)TRASCRIZIONE del 04/04/2014 Registro Particolare 3624 Registro Generale 3620 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltanissetta repertorio 332/2014 del 14/03/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4) TRASCRIZIONE del 04/05/2015 Registro Particolare 3046 Registro Generale 3620 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltanissetta repertorio 880 del 04/07/2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

sui due immobili gravano le stesse iscrizioni :

3) omissis

4) omissis

1)omissis
omissis

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

A seguito di richiesta del rilascio del certificato di destinazione urbanistica , effettuata in data 05 maggio 2015 e rilasciata in data 11.05.2015, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sez. Urbanistica , attesta quanto segue per gli immobili:

• **Relativamente a:**

- 1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato
Fg. 7 part. 1995 sub 2 Comune di Montedoro (CL)
- 2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato
Fg. 7 part. 1995 sub 3 Comune di Montedoro (CL)
- 3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto 3 e via San Nicolaus 8, Montedoro piano terra- e primo Fg. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL))

“ I fabbricati risultano compresi tra quelli destinati dalla variante generale al P.R.G. del Comune di Montedoro , approvata con decreto dell'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente in data 9.7.1991 n. 1098/91 e **RICADONO IN ZONA "C" EDILIZIA DI ESPANSIONE**”

Con i seguenti indici di edificabilità :

-densità edilizia fondiaria 3,00 mc/mq con un rapporto di copertura del 50% numero massimo di elevazioni fuori terra: tre; altezza massima: mt.11,00; distanza dal ciglio della strada mt. 5,00 per strade sino a mt7,00, mt 7,50 a mt 15,00 e mt 10,00 per strade oltre mt 15,00; distanza tra pareti di edifici: non inferiore a mt 10,00. E' consentita la realizzazione di costruzioni accessorie ad un solo piano al servizio dell'edificio principale della superficie non inferiore al 20% della superficie coperta.

• **Relativamente a:**

4) omissis
omissis
5)omissis

omissis

omissis

omissis

Con i seguenti indici di edificabilità :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in maniera 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:

A seguito di interrogazione del 5 maggio 2015 posta all'Ufficio Tecnico del Comune di Montedoro sugli immobili risultano le seguenti autorizzazioni , concessioni e varianti:

• **Relativamente a:**

- 1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato Fg. 7 part. 1995 sub 2 Comune di Montedoro (CL)
- 2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato Fg. 7 part. 1995 sub 3 Comune di Montedoro (CL)
- 3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto 3 e via San Nicolaus 8, Montedoro piano terra- e primo Fg. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL):

risulta realizzata a seguito di rilascio di :

- Concessione edilizia n. 10 rilasciata dal COMUNE di MONTEDORO in data 31.07.1997 a nome di omissis per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione;
- successive varianti del 14.09.1998 n. 3628 e del 13.04.1999;
- **Certificato di abitabilità o agibilità del 5.4.2004 pratica 1658.**

NON RISULTANO ANOMALIE urbanistiche RISPETTO AL PROGETTO DI VARIANTE

Poiché al piano seminterrato la concessione edilizia in sanatoria N. 10 del 31.07.1998 viene autorizzata ai sensi dell'art.13 della L.R. 47/85 alla condizione che venga coperta la intercapedine limitrofa al garage.(condizione rispettata)

• **Relativamente a:**

4) omissis

5) omissis

risulta realizzata a seguito di rilascio di :

- omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

omissis



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 di rilascio.

Come da verbale di sopralluogo, gli immobili :

- 1) **Negoziobottega C/1** piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 2** Comune di Montedoro (CL)
Per attività artigianale d'impianti tecnologici del Sign. omissis per conto della stessa Ditta.
- 2) **Rimessa C/6** piano seminterrato **Fg. 7 part. 1995 sub 3** Comune di Montedoro (CL)
Per autorimessa del Sign. omissis ;
- 3) **Appartamento A/2** piano primo - e secondo **Fg. 7 part. 1995 sub 4** Comune di Montedoro (CL)

Attualmente risultano essere così occupati come residenza dalla omissis;

mentre gli immobili:

- 4) omissis

omissis



- 5)omissis

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 di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)

A)Villa indipendente in via San Nicolas 8 Montedoro (CL) , realizzata tra gli anni 1997 al 2004 , nella periferia di Montedoro (CL). L' edificio ha accesso sia sulla via Francesco de Roberto e sulla via San Nicolas 8. La struttura è realizzata in struttura in cemento armato con compagnature in foratoni con rifiniture esterne in prospetto giallo ai silicati e modanature attorno agli infissi in muratura di colore bianco ; infissi in legno/alluminio con elevato coeff. di isolamento termico. Di ulteriore pregio risultano i materiali di rifinitura interna ed dell'appartamento come: porte interne in legno decapate; scala interna angolare in marmo bianco e ringhiera in ferro battuto;materiali di rivestimento in ceramica e marmo; impianto



termico solare di 12kwh. Lo stato di conservazione , anche per la recente epoca di realizzazione (circa un decennio) è più che buona. Fornito di certificato di agibilità/abitabilità
L'immobile risulta composto da :

- al piano seminterrato da:

Lotto n°1

Rimessa C/6 sito sulla in via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq 95,12 calpestabili e distinto al **Fg. 7 part. 1995 sub 3** con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto;

Lotto n°2

Negoziobottega C/1 sito sulla via Francesco de Roberto a Montedoro (CL) , piano seminterrato di mq 84,00 calpestabili e distinto al **Fg. 7 part. 1995 sub 2**, con scala interna indipendente per possibile collegamento con l'abitazione del piano primo (Fg. 7 part. 1995 sub4) , con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto;

Lotto n°3

Appartamento A/2, avente caratteristiche di villa su due piani di **mq 155** calpestabili al piano terra sulla via San Nicolas a Montedoro (CL) oltre **mq 163** calpestabili al piano primo distinto in catasto al **Fg. 7 part. 1995 sub 4** con scala interna indipendente per possibile collegamento con il negozio al piano seminterrato (Fg. 7 part. 1995 sub2) avente una scala interna angolare in marmo e ringhiera in ferro battuto per collegamento con il piano primo. L'accesso è consentito tramite due cancelli elettrici posti sulle due vie: F. de Roberto e San. Nicolas ;

- B)** omissis

omissis

1) omissis

2) omissis

3) omissis

4) omissis

1) omissis

2) omissis

omissis

L'immobile risulta composto
da : **omissis**

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

1° Criterio di stima

STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO.

Questo 1° criterio di stima si basa sulla stima sintetico - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato effettuate e degne di fede oltre che a far riferimento alla fonte delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agencia del Territorio aggiornate al 2° semestre 2014 confrontati a dati riferiti da banche dati quali Camera di Commercio ; dati assunti da Agenzie Immobiliari , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro-mercato dove è ubicato l'immobile) con riferimento a zone più simili a quelle dell'immobile identificati in zona semicentrale e per tipologie prevalenti ad abitazioni civili e destinazioni residenziali di Montedoro (CL) Tabella allegata . Il valore così calcolato tiene già in considerazione della netta flessione delle compravendite in negativo degli ultimi anni. Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie al mq Lorda oltre la sup. raggugiata non residenziale secondo la Legge 392/78 , per un valore medio che sarà corretto , per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima (nel caso specifico viste le diverse tipologie costruttive edilizie , di



rifinitura e d'epoca, i valori sono stati corretti di una aliquota compensativa per le caratteristiche sopra descritte, e decurtato di una percentuale relativa alla vetustà dell'immobile. In analogia ai prezzi di mercato correnti nella zona, e di altre zone di nuova edificazione, ma con comuni caratteristiche, e dopo un attenta analisi, si può attribuire agli immobili un valore di mercato di Euro al metro quadrato di superficie Lorda dell'immobile compreso la superficie muraria interna ed esterna. Si precisa che i valori sono stati desunti tenendo in considerazione la flessione del mercato immobiliare in atto dal 2005 ad oggi.

Tabella relativa alla rettifica dei valori €/mq per caratteristiche: epoca di realizzazione; materiali impiegati; tipologia costruttiva.

Lotto n°1

Rimessa C/6 sito sulla in via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq109,12 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 3**

Valore tabellare € 390/mq x 1,80 coeff. di correzione = **€ 702/mq**

Lotto n°2

Negoziobottega C/1 sito sulla via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq 94,60 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 2**

Valore tabellare € 390/mq x 2,00 coeff. di correzione = **€ 780/mq**

Lotto n°3

Appartamento A/2, su due piani di mq 178 lordi p.t. + 193,77 p.primo al **Fg. 7 part. 1995 sub 4** oltre 72,5 + 55 mq non residenziale

Valore tabellare € 750/mq x 1,90 coeff. di correzione = **€1.425/mq**

omissis

omissis

omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo valore immobiliare

per stima sintetica a superficie ragguagliata



Vx' = Prezzo al mq x Consistenza in superficie

Lotto n°1

Rimessa C/6 sito sulla in via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq109,12 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 3**

Valore tabellare € 390/mq x 1,80 coeff. di correzione = **€702/mq**

Euro 780 al mq per la superficie Lorda

- V' Rimessa = €702 x 109= € 76.518

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 1' = euro 76.518

Lotto n°2

Negoziobottega C/1 sito sulla via Francesco de Roberto a Montedoro (CL) , piano seminterrato di mq 94,60 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 2**

Valore tabellare € 390/mq x 2,00 coeff. di correzione = **€ 780/mq**

- V' negozio = €780 x 94,6= € 73.788

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 2' = euro 73.788

Lotto n°3

Appartamento A/2, su due piani di mq 178 lordi p.t. + 193,77 p.pimo al **Fg. 7 part. 1995 sub 4 oltre 72,5 + 55 mq non residenziale**

Valore tabellare € 750/mq x 1,90 coeff. di correzione = **€1.425/mq**

- V'abitazione = €1425 x (178+193,77)= € 529.770
- Sup. non resid. Mq 127,5 x 25% = 31,87 mq x 1425= € 45.421

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 3' = euro 575.191

omissis

omissis

- omissis

- **omissis**

omissis

omissis

omissis

- omissis

omissis

2° Criterio di stima

STIMA A REDDITO PRESUNTO

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene: Per la determinazione del valore locativo, si è riportato un valore di locazione al metro quadrato (euro/mq x mese) di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima. (per appartamenti - rimesse e negozi di mq 100 il canone di affitto con caratteristiche intr. ed estr. analoghe, valori desunti dalla banca dati OMI del 2° semestre 2014 per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche più prossime a quelle della micro zona semicentrale di Montedoro si sono ottenuti i seguenti valori di canoni locativi al mq ed applicando un tasso di capitalizzazione prossimo al 3,5% avremo:

CANONI LOCATIVI DETERMINATI

Lotto n°1

Rimessa C/6 sito sulla in via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq 109,12 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 3**

Valore tabellare €1,5/mq x 1,40 coeff. di correzione = **€2.1/mq**

Euro 2.1 al mq per la superficie Lorda

• V' Rimessa = €2.10 x 109 = € 228,90

Fitto mensile presunto = euro 228

• Fitto annuale presunto = euro 2.736

• Spese : 10 % di euro 2.736 = euro 273,60

V'' valore RIMESSA = (euro 2736 - euro 273,6)/0.035 = € 70.354

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 1'' valore RIMESSA = €70.354

Lotto n°2

Negozio/bottega C/1 sito sulla via Francesco de Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq 94,60 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 2**

Valore tabellare € 1,5/mq x 2,00 coeff. di correzione = **€3,00/mq**

• V' negozio = €3,00 x 94,6 = € 2.838 canone annuo presunto

• Spese : 10 % di euro 2.838 = euro 283,00

V'' valore NEGOZIO = (euro 2838 - euro 283)/0.035 = € 73.000

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 2'' = euro 73.000

Lotto n°3

Appartamento A/2, su due piani di mq 178 lordi p.t. + 193,77 p.primo al Fg. 7 part.

1995 sub 4 oltre 72,5 + 55 al 25%mq non residenziale

Valore tabellare € 1,5/mq x 2.1 coeff. di correzione = **€3.15/mq**

- V''abitazione = €3,15 x (178+193,77)= € 1171EURO MENSILI
- Sup. non resid. Mq 127,5 x 25% = 31,87 mq x 3,15= € 100,00
- V'' abitazione = (1171+100)x 12 = € 15.252 canone annuo presunto
- Spese : 20 % di euro 15.252 = euro 3.050

V'' valore ABITAZIONE = (euro 15.252 - euro 3.050)/0.035 = € 348.828

TOTALE VALORE IMMOBILIARE lotto 3'' = euro 348.828

omissis

omissis

- omissis
- omissis
- omissis
- omissis

omissis

omissis

omissis

omissis

- omissis
- omissis
- omissis

omissis

omissis

omissis

MEDIA DEI VALORI DESUNTI DAI DUE METODI DI STIMA

Primo metodo di stima

Secondo metodo di stima

Media



lotto 1' = euro 76.510	Lotto 1'' valore RIMESSA = €70.354	= € 73.432
lotto 2' = euro 73.788	Lotto 2''NEGOZIO = euro 73.000	= € 73.394
lotto 3' = euro 575.191	Lotto 3'' ABIT.ne VILLA = euro 348.828	= €462.009
omissis	omissis	omissis
omissis	omissis	omissis
omissis		

TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO € 654.029

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico 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;

In considerazione: della tipologia dei due fabbricati; della già presente individualizzazione in diverse unità immobiliari catastali e fisiche, il sottoscritto C.T.U. indica l'opportunità della vendita in omissis lotti separati (1-2-3-omissis), (per come sin ora già individuati). Per poter comunque procedere alla vendita dei singoli lotti si sono riportate le eventuali operazioni necessarie per le operazioni di regolarizzazione catastale o di separazione fisica di seguito riportate:

Per i Lotti:

Lotto n°1

Rimessa C/6 sito sulla in via Francesco De Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq109,12 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 3** ;

Lotto n°2

Negoziobottega C/1 sito sulla via Francesco De Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq 94,60 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 2**

Lotto n°3

Appartamento A/2, su due piani di mq 178 lordi p.t. + 193,77 p.pimo al **Fg. 7 part. 1995 sub 4** oltre 72,5 + 55 mq non residenziale

Per il Lotti:

omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

omissis

5) omissis

6) omissis

7) omissis

8) omissis

3) omissis
4) omissis
omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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;

RILIEVO FOTOGRAFICO



Foto 1 Ingresso dalla via San Nicolas 8, Villa indipendente

Fg. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL)

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Foto 2 Prospetto sulla via San Nicolas 8, Villa indipendente piano terra e primo
Fg. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL)



Foto 3



Foto 3 e 4 vano scala e androne , Villa indipendente piano terra e primo
Fg. 7 part. 1995 sub 4 Comune di Montedoro (CL)



Foto 5 suddivisione stanze al piano primo , Villa indipendente piano terra e
primo**Fg. 7 part. 1995 sub 4**



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 6 stanze al piano

primo , Villa indipendente piano terra e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 4**

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 7 ingresso piano seminterrato , Villa indipendente piano terra e primo **Fg.**
7 part. 1995 sub 2-3 -4 Comune di Montedoro (CL)



Foto 8 ingresso piano seminterrato , Villa indipendente piano terra e primo **Fg.**
7 part. 1995 sub 2-3 -4 Comune di Montedoro (CL)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Foto 9 omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto 10 omissis



Foto 11 omissis



Foto 12 omissis



Foto 13 omissis





Foto 13 e 14 omissis



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;

Risultano di proprietà per 1/1 del Sign.- omissis lotti:

- **Lotto n°1 Rimessa C/6** sito sulla in via Francesco De Roberto a Montedoro (CL), piano seminterrato di mq109,12 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 3 ;(stimato € 73.432)**

Nessuna operazione necessaria se non la condivisione in condominio della corte aperta relativamente allo spazio carrabile con accesso sulla via F.De Roberto 20.

- **Lotto n°2 Negozio/bottega C/1** sito sulla via Francesco De Roberto a Montedoro (CL) , piano seminterrato di mq 94,60 lordi **Fg. 7 part. 1995 sub 2(stimato € 73.394)**

Per la rettifica dei dati planimetrici catastali occorre effettuare una variazione per un costo per oneri catastali e tecnici di circa € 600,00

- **Lotto n°3 Appartamento A/2,** su due piani di mq 178 lordi p.t. + 193,77 p.primo al **Fg. 7 part. 1995 sub 4 oltre 72,5 + 55 mq non residenziale (stimato € 462.009)**

Occorre inserire la superficie non residenziale del portico su via San Nicolas secondo

Variante del 13/04/1999 del piano primo di mq 55 e piano secondo di mq 72,50

Per la rettifica dei dati planimetrici catastali occorre effettuare una variazione per un costo per oneri catastali e tecnici di circa € 800,00 ;

- omissis

- omissis

omissis

a) omissis

b) omissis

c) omissis

d) omissis

omissis

a) omissis

b) omissis

omissis

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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'131. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso:

Si riporta di seguito la tabella relativa al pagamento dell'IVA :



IMPOSTE DA APPLICARE IN CASO DI COMPRAVENDITA

In caso di acquisto di un immobile si applicano l'imposta di registro o alternativamente l'Iva (a seconda del venditore) **NEL CASO SPECIFICO TRATTANDOSI DEL VENDITORE DI UN PRIVATO NON E' SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA MA ALL'IMPOSTA DI REGISTRO** e le imposte ipotecaria e catastale. Quando il venditore è un soggetto Iva che opera nel settore dell'edilizia (ad esempio, un'impresa di costruzioni), sul prezzo di acquisto indicato nell'atto di compravendita bisognerà corrispondere:

- Iva al 10% (4% se trattasi di prima casa)
- Imposta di registro in misura fissa: € 129,11
- Imposta ipotecaria in misura fissa: € 129,11
- Imposta catastale in misura fissa: € 129,11.

Negli altri casi (ad es., nell'acquisto da un privato) le imposte da corrispondere sono:

- Registro, 7% (3% se trattasi di prima casa)
- Ipotecaria, 2% (in misura fissa se si tratta di prima casa)
- Catastale, 1% (in misura fissa se si tratta di prima casa).

Per la compravendita di terreni edificabili ed agricoli le aliquote dell'imposta di registro sono dovute rispettivamente nella misura dell'8% e del 15%.

La base imponibile ai fini dell'imposta di registro e dell'iva

La base imponibile per l'applicazione dell'imposta proporzionale di registro è data dal valore dell'immobile dichiarato nell'atto. Le imposte (registro, imposte ipotecaria e catastale) vengono versate dal notaio al momento della registrazione.

Se l'ufficio ritiene che il valore venale dei beni trasferiti è superiore a quello indicato nell'atto, provvede alla rettifica e alla liquidazione della maggiore imposta dovuta (nonché delle sanzioni e degli interessi) e notifica al contribuente, entro due anni dal pagamento dell'imposta proporzionale, un apposito avviso. Nel caso, però, che il contribuente abbia dichiarato in atto un valore non inferiore a quello determinato su base catastale, l'ufficio non può procedere alla rettifica di valore. Per le cessioni soggette all'IVA la base imponibile è costituita dal corrispettivo pattuito tra le parti. Se il contribuente ha dichiarato nell'atto di vendita del fabbricato un corrispettivo non inferiore a quello determinato in base ai parametri catastali, l'Ufficio non procede alla rettifica, salvo che da altri atti e documenti non risulti un corrispettivo superiore.

Il valore catastale viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata del 5% per i seguenti coefficienti:

- 110, per i fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, B, C (escluse le categorie A/10 e C/1);
- 55, per i fabbricati delle categorie A/10 (uffici e studi privati) e D;
- 37,4, per i fabbricati delle categorie C/1 (negozi e botteghe) ed E.

Per i terreni non edificabili, il valore catastale si determina moltiplicando per 75 il reddito dominicale rivalutato del 25%.

Immobili non censiti

Per i trasferimenti di immobili non censiti le parti possono utilizzare la rendita presunta (ovvero la rendita proposta) per determinare il valore catastale. In questo caso è necessario manifestare espressamente nell'atto l'intenzione di avvalersi delle disposizioni previste dall'art. 12 della legge 154/88. La rendita catastale attribuita verrà notificata dall'Ufficio del territorio al contribuente.

Nel caso in cui il valore determinato sulla base della rendita attribuita sia superiore a quello dichiarato in atto, il contribuente dovrà pagare l'imposta dovuta e i relativi interessi, a partire dalla data della notifica.

L'acquisto della prima casa



L'acquisto della prima casa gode di particolari agevolazioni:

- sia l'imposta di registro che in alternativa l'Iva si pagano con aliquote ridotte;
- le imposte ipotecarie e catastali sono dovute in misura fissa.

Le agevolazioni sono previste per quegli atti che comportano l'acquisto della proprietà, nuda proprietà, diritto d'abitazione, uso o usufrutto.

Vediamo in dettaglio.

Venditore operante nel settore dell'edilizia

L'Iva si paga con l'aliquota ridotta al 4%.

L'imposta di registro e le imposte ipotecaria e catastale si pagano nella misura fissa pari a 129,11 euro ciascuna.

Nelle altre ipotesi

L'imposta di registro si paga con l'aliquota del 3% in luogo del 7%.

Le imposte ipotecarie e catastali si pagano ognuna in misura fissa di € 129,11.

I VANTAGGI DELLA PRIMA CASA

IMPOSTA	PRIMA CASA	ALTRE
Acquisto da privato		
REGISTRO	3%	7%
IPOTECARIA	129,11 euro	1%
CATASTALE	129,11 euro	1%
Acquisto da impresa edilizia		
IVA	4%	10% (*)
REGISTRO	129,11 euro	129,11 euro
IPOTECARIA	129,11 euro	129,11 euro
CATASTALE	129,11 euro	129,11 euro

(*) 20% se si acquista da una immobiliare di rivendita

Requisiti per i benefici

I requisiti necessari per fruire delle agevolazioni prima casa sono:

1. l'abitazione non deve avere le caratteristiche di lusso indicate dal D.M. 2.8.69 (v. G.U. n. 218 del 27.08.69)
2. l'immobile deve essere ubicato nel comune in cui l'acquirente ha la propria residenza o in cui intende stabilirla entro 18 mesi dalla stipula, o nel comune in cui svolge la propria attività; se l'acquirente è stato trasferito all'estero per ragioni di lavoro l'immobile deve essere situato nel comune dove ha sede o esercita l'attività il datore di lavoro; per i cittadini residenti all'estero (iscritti all'AIRE) deve trattarsi di prima casa posseduta sul territorio italiano.

Per il personale delle Forze Armate e delle Forze di Polizia non è richiesta la condizione della residenza nel comune di ubicazione dell'immobile acquistato con le agevolazioni prima casa.

Inoltre nell'atto di acquisto il compratore deve dichiarare:

- di non essere titolare, esclusivo o in comunione col coniuge, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune dove si trova l'immobile oggetto dell'acquisto agevolato;
- di non essere titolare, neppure per quote o in comunione legale, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà, su altra casa di abitazione, acquistata, anche dal coniuge, usufruendo delle agevolazioni per l'acquisto della prima casa;
- di impegnarsi a stabilire la residenza entro 18 mesi nel Comune dove è situato l'immobile oggetto dell'acquisto, qualora già non vi risieda.

Acquisto di pertinenze della prima casa

Le agevolazioni per la prima casa competono allo stesso modo per l'acquisto delle sue pertinenze, anche se effettuato con atto separato, ma solo per una pertinenza per ciascuna delle seguenti categorie catastali:

C/2 cantina o soffitta
C/6 garage o box auto
C/7 tettoia o posto auto.

Decadenza dall'agevolazione



La decadenza dall'agevolazione comporta il recupero della differenza di imposta non versata e degli interessi nonché l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'imposta stessa.

Cause: l'acquirente decade dai benefici quando:

- le dichiarazioni previste dalla legge nell'atto di acquisto siano false;
- non trasferisce la residenza nel Comune ove è situato l'immobile entro 18 mesi dall'acquisto;
- vende o dona l'abitazione prima che sia decorso il termine di 5 anni dalla data di acquisto, a meno;
- che entro un anno non proceda al riacquisto di un altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Il credito d'imposta per il riacquisto della prima casa

La normativa vigente prevede un credito d'imposta per le persone che hanno ceduto l'abitazione a suo tempo acquistata fruendo dei benefici previsti per la prima casa ai fini dell'imposta di registro e dell'IVA, ed entro un anno dalla vendita acquistano un'altra abitazione non di lusso costituente prima casa.

Il credito d'imposta spetta ai contribuenti che non sono decaduti dal beneficio prima casa, ed è pari all'ammontare dell'imposta di registro, o dell'IVA, corrisposta in relazione al primo acquisto agevolato; in ogni caso non può essere superiore all'imposta di registro o all'IVA dovuta in relazione al secondo acquisto.

Il credito d'imposta spetta anche a coloro che hanno acquistato l'abitazione con atto soggetto ad IVA anteriormente al 22 maggio 1993 (e che quindi non hanno formalmente usufruito delle agevolazioni c.d. prima casa) - ma non prima dell'entrata in vigore della Legge 168/82 - se l'acquirente era in possesso dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in materia di acquisto della c.d. "prima casa".

Il credito d'imposta può essere utilizzato:

- in diminuzione dell'imposta di registro dovuta in relazione al nuovo acquisto;
- in diminuzione delle imposte di registro, ipotecaria, catastale, dovute sugli atti e denunce presentati dopo la data di acquisizione del credito;
- in diminuzione dell'Irpef dovuta in base alla dichiarazione da presentare successivamente al nuovo acquisto;
- in compensazione con altri tributi e contributi dovuti in sede di versamenti unitari con il modello [F24](#) (usando il codice tributo 6602).

I moltiplicatori restano invariati ai fini della determinazione dell'imponibile ICI.

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.

Da confronto dei dati recepiti, risultano corretti i dati relativi:



- 1) **Negoziobottega C/1** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato
Fig. 7 part. 1995 sub 2 Comune di Montedoro (CL)
- 2) **Rimessa C/6** sito in via Francesco de Roberto 3 Montedoro piano seminterrato
Fig. 7 part. 1995 sub 3 Comune di Montedoro (CL)
- 3) **Appartamento A/2** sito tra via Francesco de Roberto 3 e via San Nicolaus 8, Montedoro
piano terra e primo; Fig. 7 part. 1995 sub 4
- 4) omissis
- 5) omissis

q) dica l'esperto se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica e lo alleggi alla relazione. Ove non esista compia una valutazione energetica dell'immobile e quantifichi le spese necessarie per ottenere un miglioramento della prestazione energetica dell'immobile.

Edificio A) via San Nicolas 8

L'edificio risulta privo della certificazione energetica .Ai fini di una valutazione energetica , risulta classificato in :

- **ABITAZIONE** fg. 7 pat.1995 sub 4 categoria: "C" con medio indice di dispersione , in considerazione della tipologia costruttiva per la recente data di realizzazione, della sua ubicazione villa isolata, dei materiali utilizzati dei serramenti alluminio /legno a taglio termico, del tipo di riscaldamento con fonti pulite o ecosostenibili impianto fotovoltaico da 12Kwh, dell'esposizione, :
Prestazione energetica globale stimata pari a 130 Kwh/m2*anno.
- **NEGOZIO** fg. 7 pat.1995 sub 2 categoria: "F" con alto indice di dispersione , in considerazione della tipologia costruttiva per la recente data di realizzazione, della sua ubicazione villa isolata e seminterrato, dei materiali utilizzati dei serramenti alluminio, del tipo di riscaldamento con fonti pulite o ecosostenibili impianto fotovoltaico da 12Kwh, dell'esposizione, :

INTERVENTI MIGLIORATIVI CONSIGLIATI:

- 1) Realizzazione di rivestimento interno con pannelli coibentanti dello spessore minimo di cm 4, pareti e soffitto, per un costo stimato , fornitura e collocazione di pannelli completi di ultimo strato di cartongesso ed intonaco e pittura , pari ad Euro 8.000 per l'abitazione ed € 3.000 per negozio.

A seguito dei sopracitati interventi migliorativi la classe di appartenenza risulta classificata in cat. B con Epi 69,00 kwh/m2* < di 80,3 kwh/m2*Epi limite per abitazione; e in cat. E con Epi 120,00 kwh/m2* < di 130,3 kwh/m2*Epi limite per negozio.

- omissis

omissis



Al fine di migliorare tale prestazione si consigliano i seguenti interventi migliorativi:

INTERVENTI MIGLIORATIVI CONSIGLIATI:

omissis



Qualora si dovesse rendere necessaria la stesura delle ATTESTAZIONI di PRESTAZIONI ENERGETICHE , con relativa registrazione presso il Dipartimento di certificazione energetica Regione Sicilia ,(il sottoscritto CTU Tecnico certificatore abilitato con n° iscr. 10950)preventiva un costo pari a € 180,00 ad APE (per ogni particella escluso autorimesse) oltre oneri ed accessori.

ELENCO DEGLI ALLEGATI PRODOTTI :

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo stato di fatto degli edifici A) e B);
- Proposta divisionale edificio B) (Tav. (a) e (b));
- Visure storiche catastali degli edifici A) e B);
- Planimetrie catastali degli edifici A) e B);
- Estratti di Mappa;
- Prospetto banca dati quotazioni OMI 2^a sem. 2014;
- Ispezione ipotecaria nel ventennio degli immobili A) e B);
- Certificati di destinazione urbanistica degli edifici A) e B);
- Concessioni edilizie e varianti del 1997-98-1999 complete di elaborati di progetto dell' edificio A);
- Certificato di abitabilità o agibilità dell' edificio A);
- Attestazione di conformità edilizia comunale dell' edificio B);



I N D I C E

Attesa la difficoltà di riportare tutte le risposte , si riportano le pagine relative alle risposte ai quesiti:

a)identifichi esattamente	pag.3
b) verifichi la proprietà dei beni.....	pag.4
c) accerti l'esatta provenienza	pag.5
d)precisi, se del caso.....	pag.6
e)accerti se il /i beni/immobili.....	pag.6
f)accerti se sul bene gravino iscrizioni.....	pag.7
g) indichi previa acquisizione o aggiornamento.....	pag.8
h))accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti.....	pag.9
i)accerti se i beni pignorati siano.....	pag.10
j)evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita.....	pag.10
k)determini il valore di ciascun immobile.....	pag.12

lotto 1 RIMESSA = € 73.432

lotto2 NEGOZIO = € 73.394

lotto 3 ABIT.ne VILLA = €462.009

omissis omissis

omissis omissis

omissis

TOTALE VALORE IMMOBILIARE STIMATO € 654.029

l)indichi l'opportunità di procedere.....	pag.17
m) alleggi idonea documentazione.....	pag.18
n)accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.....	pag.25
o)accerti se il trasferimento dei.....	pag.26
p)verifichi la correttezza dei dati riportati.....	pag.29
q)dica l'esperto se l'immobile sia dotato.....	pag.30

Caltanissetta 10 giugno 2015

il C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sez. Esecuzioni immobiliari

Istanza di vendita procedura esecutiva n° 32/2014 R.G.E.

Giudice Istruttore : Dott.ssa Rossella Vittorini

Promossa da : omissis

omissis
Avv.to omissis

contro: **Sign.** omissis

C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio

ALLEGATI

- Verbale di sopralluogo
- Rilievo stato di fatto degli edifici A) e B);
- Proposta divisionale edificio B) (Tav. (a) e (b));
- Visure storiche catastali degli edifici A) e B);
- Planimetrie catastali degli edifici A) e B);
- Estratti di Mappa;
- Prospetto banca dati quotazioni OMI 2^a sem. 2014;
- Ispezione ipotecaria nel ventennio degli immobili A) e B);
- Certificati di destinazione urbanistica degli edifici A) e B);
- Concessioni edilizie e varianti del 1997-98-1999 complete di elaborati di progetto dell' edificio A);
- Certificato di abitabilità o agibilità dell' edificio A);
- Attestazione di conformità edilizia comunale dell' edificio B);

ASTE
GIUDIZIARIE.it