

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Sez. Esecuzioni immobiliari

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

Giudice Istruttore : Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio

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

Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it



PRODUZIONE delle RETTIFICHE CATASTALI

Lotti :1-2

Caltanissetta 08 ottobre 2019

il tecnico



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2014 R.G. Es. del Tribunale di Caltanissetta

1

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it**Oggetto: RETTIFICHE CATASTALI e Relazione Lotti 1-2****Immobile :sito tra la via Francesco De Roberto e la Via San Nicolas Montedoro (CL) fg. 7 Particella 1995**

Il sottoscritto CTU Arch. Fabio Fiorenza, facendo seguito a quanto sollevato dall'Avv.to Salamone, in merito ad alcune differenze riscontrate tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali della CTU depositata con integrazione del 08 febbraio 2017, in merito al fabbricato sito tra la via Francesco De Roberto e la Via San Nicolas 20 Montedoro fg. 7 Particella 1995 (lotto 1-2-3), ed avendo confermata la necessità di procedere a tali rettifiche, **CONSEGNA le opportune modifiche** riscontrate e regolarizzate Catastalmente nelle date tra il 30 settembre e 10 ottobre , giusta autorizzazione da parte del sign. Giudice Dott.ssa R. Vittorini a poter procedere per quanto sopra esposto, specificando che il sottoscritto non richiederà ulteriori oneri per spese tecniche.

Relazione:

Le rettifiche apportate interessano i tre livelli: p.seminterrato; p. primo e sottotetto, del fabbricato sito tra la Via Nicolas 20 e la Via Francesco De Roberto censito al NCEU del comune di Montedoro al Fg. 7 part.1995. Per tale rettifica si è resa necessaria una nuova numerazione dei subalterni, sopprimendo i precedenti e numerandoli come sotto riportato:

- 1) **Lotto 1 Negozio + Garage ;** per variazione della diversa distribuzione interna.

A fronte delle variazioni riscontrate sui luoghi dal 2017 ad oggi, quali :inclusione di porzioni di superfici perimetrali quali scannafossi e intercapedini, per le quali si devono prevedere delle operazioni di ripristino dei luoghi tramite realizzazione di tramezzi, con geometria identica al catastale e per come indicato in planimetria allegata ed indicate in rosso. Al fine di facilitare le operazioni di vendita si consiglia inoltre di unificare gli ex lotti 1 e 2 in un unico lotto con due nuovi sub diversi:

- 1) **Negozio/bottega C/1** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato
 - **Fg. 7 part. 1995 ora sub 5 (ex sub 2) piano terra Negozio** Comune di Montedoro (CL): Sup. catastale mq 84,00 .
Valore stimato = € 73.394
- 2) **Garage C/6** sito in via Francesco de Roberto Montedoro piano seminterrato
 - **Fg. 7 part. 1995 ora sub 6 (ex sub 3) piano terra Garage/rimessa** Comune di Montedoro (CL): Sup. catastale mq 95,00 .
Valore stimato = € 73.432

Quantificazione dei Lavori necessari per il ripristino dei luoghi , consistenti in realizzazione di parete in forati cm 8 con intonaco ed ultimo strato di tonachino.

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

2.2.1 tramezzi in laterizio forato dello spessore di cm 8, legati con malta di cemento dosata a 300 kg di cm /mc completo l'onere di cavalletti e ponteggi sino a mt. 3,5 d'altezza ;

MI 36 x 3 x € 17,50= €1.890

9.1 intonaco civile per interni realizzato in tre strati , costituito da rizzaffo in cemento; intonaco di 3 cm di cemento, disposto con i relativi sestri, ed ultimo strato di tonachino , realizzato con sabbia finissima e calce, compreso gli oneri di ponteggi sino a mt. 3,5

MI 36 x 3 x € 18,50= €1.998

Tot. opere murarie necessarie per il ripristino dei luoghi da decurtare sulla somma dei valori immobiliari già stimati :€ 1.890+1.998= **€3.888** oltre IVA

LOTTO N. 1 = €73.394 + € 73.432 - €3.888 = € 142.938

Lotto 2 ABITAZIONE/ VILLA

Appartamento A/2 sito tra via Francesco de Roberto e via San Nicolaus, Montedoro piano terra- e primo **Fg. 7 part. 1995 sub 7 (ex sub 4)** piano terra e primo di 17 vani superficie catastale 439 mq totale. Totale superfici escluse le aree scoperte mq 421 Comune di Montedoro (CL)

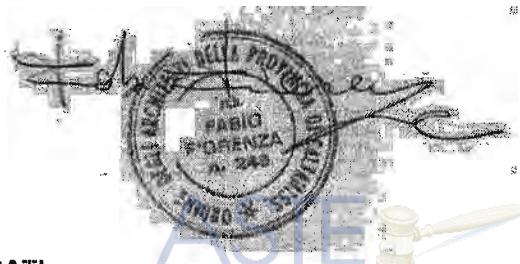
La Variazione riguarda le modifiche interne apportate (divisione interna) e per accatastamento del piano sottotetto non abitabile di mq 102 con h media 1,90.

Valore già stimato del lotto 2 = €462.009 . A questo valore si dovranno sottrarre €5.500 per lo stato di mancato completamento di rifinitura di due servizi igienici, ed aggiungere il valore del piano sottotetto non abitabile di mq 102 pari al 25% di € 296 per superficie non residenziale di abitazione già calcolato nella precedente CTU pari a € 7.548

LOTTO 2 Abitazione= €462.009 - € 5.500+ € 7.548= € 464.057

Caltanissetta 08 ottobre 2019

il tecnico



ALLEGATI :

- Visure aggiornate come da variazione effettuate nelle date: 30.09.2019 – 02.10.2019-07.10.2019
 - Planimetrie catastali come da variazione effettuate nelle date: nelle date: 30.09.2019 – 02.10.2019-07.10.2019
 - Planimetria con indicazione dei lavori di ripristino murario al piano seminterrato
- Dati di pubblicizzazione per dati sensibili

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

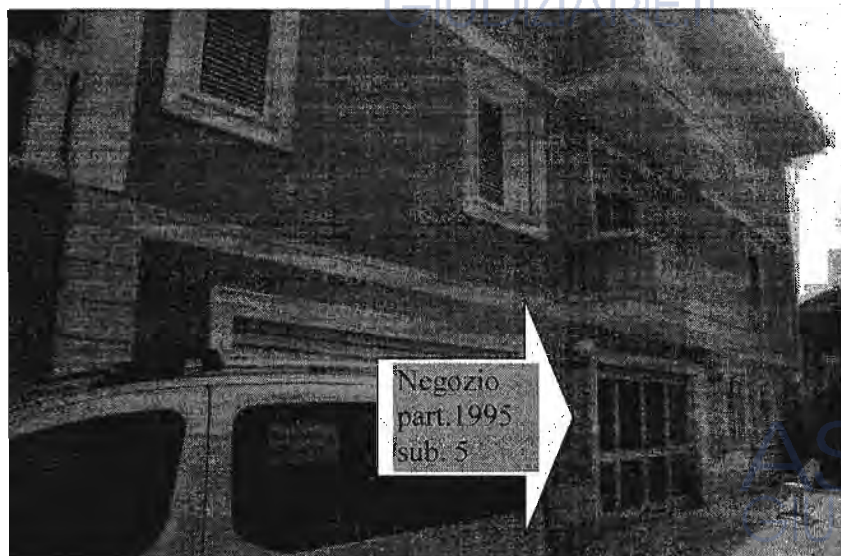
Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

Descrizione del lotto 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 6** con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto; di mq 95

Negozio/bottega 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 5**, con scala interna indipendente per possibile collegamento con l'abitazione del piano primo , con accesso tramite cancello scorrevole elettrico sulla via F. De Roberto; di mq 84

Per l'adeguamento catastale si dovranno eseguire lavori di muratura per ripristino dei luoghi (realizzazione di tramezzi per separazione delle intercapedini).



Descrizione del lotto 2 - 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

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

via Francesco de Roberto e sulla via San Nicolas 8. La struttura è realizzata in struttura in cemento armato con compattature 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 ora censito al fg. 7 della part. 1995 sub 7 di mq 439 e 421 mq escluse aree scoperte esterne.



prospetto esterno



Foto scala interna

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it



foto disimpegno interno



foto camera interna

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U. Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2014 R.G. Es. del Tribunale di Caltanissetta

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

agenzia entrate
Direzion Provinciale di Caltanissetta
Ufficio Provinciale - Territoriale
Servizi Catastrali

Visura per soggetto
Limitata ad un comune
Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 09:23:16
Visura n.: T31204 Pag. 1
Segue

Dati della richiesta
Soggetto Individuato

1. Utile Immobiliare sito nel Comune di MONTEDORO (Cadee 7489) - Caltanissetta del Fabbricato

N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSEMENTO			ALTRE INFORMAZIONI					
	Sezione Idonea	Foglio	Particella	Sub	Zona Cata.	Misc. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastrale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		7	1995	5			CU1	2	24 m²	Totale: 54 m²	Euro 1.301,65	VIA FEDERICO DE ROBERTO n. 3 piano, 54 VARIAZIONE del 01/10/2019 protocollo n. CT003357 in atti dal 02/10/2019 DIV. PUS - VII (n. 7850/2019)	Ampliamento
1		7	1995	6			CU6	1	95 m²	Totale: 109 m²	Euro 225,69	VIA FEDERICO DE ROBERTO n. 3 piano, 54 VARIAZIONE del 01/10/2019 protocollo n. CT003357 in atti dal 02/10/2019 DIV. PUS - VII (n. 7850/2019)	Ampliamento

Immobile 1: Ampliamento classamento e reddito proposti (d.m. 701/94)
Immobile 2: Ampliamento classamento e reddito proposti (d.m. 701/94)
Totale: m² 179 Rendita: Euro 1.427,34

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

Agenzia ntrate
 Direzione Provinciale di Caltanissetta
 Ufficio Provinciale - Terzetto
 Servizi Catastrali

Visura per soggetto
 limitata ad un comune
 Situazione degli atti informatizzati al 08/10/2019

Data: 08/10/2019 - Ora: 09:23:17 Fine
 Visura: T31204 Pag. 2

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

7. carta immobiliare sita nel Comune di MONTEDORO (Codice F489) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Altro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Altre informazioni	
1	Urbanistica	7	1095	7	Gen.	Zona	AZ	2	17 vani	Catastale Mater. 419 m ² Totale estese ante recupero 471,423 m ²	Euro 965,77	Dati derivanti da: VIA SANNT NICOLA S. n. 9 piano T-1-2; VARIAZIONE del 30/09/2019 protocollata n. C/1003145 in data del 02/10/2019 AGGIORNAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (c. 7864/2019)	Assunzione Dati situazione

Immobile 1: Ammortamento - classamento e rendita proposti (dm. 70/190)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1		

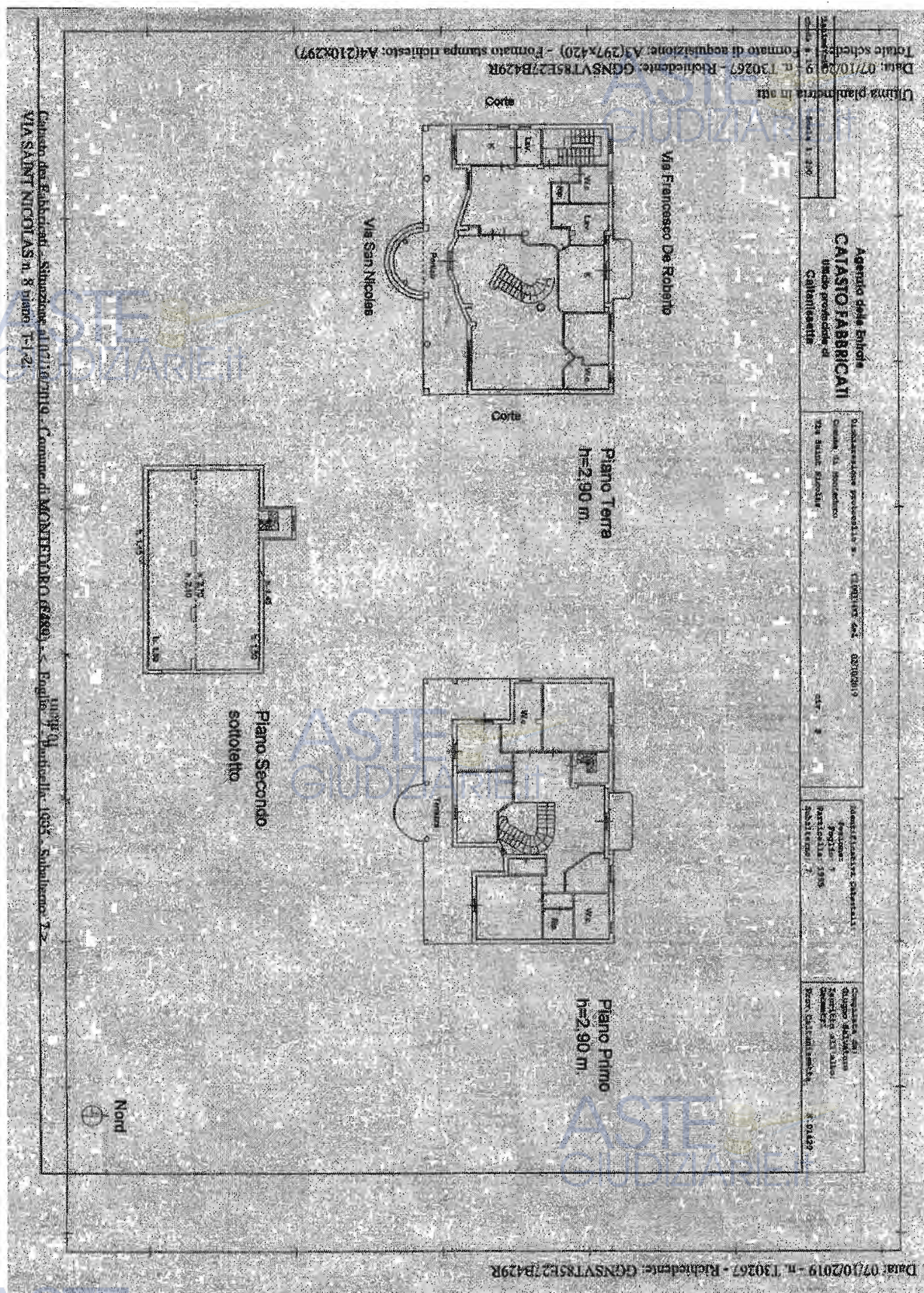
Totale Generale: vani 17 m² 179 Rendita: Euro 1.393,15
 Unità immobiliare n. 3 Tributi esentati: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Autogestione Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazze e altre scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (art. 17, comma 2 del D.Lgs. n. 231 del 21/03/2002).

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

Firmato Da: FIORENZA FABIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 378c35cb9719d1cd222905766b68b14e

C.T.U. Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2014 R.G. Es. del Tribunale di Caltanissetta

9

Firmato Da: DIFRANCESCO ESTER RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7d868a5145bea27b1774857175edb195

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

Data: 07/10/2019 - n. T30263 - Richiedente: GGNSVT85E27B429R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caltanissetta	Dichiarazione protocollo n. CL0033657 del 02/10/2019 Comune di Montedoro Via Federico De Roberto	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 1995 Subalterno: 5	Compilata da: Giugno Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Caltanissetta

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Via Francesco De Roberto
 Piano S1
 h=3,00 m.

Nord

Unica planimetria in atti
 Data: 07/10/2019 - n. T30263 - Richiedente: GGNSVT85E27B429R
 Forme schede: L - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

CATASTO DEI FABBRICATI - Situazione al 07/10/2019 - Comune di MONTEDORO (F449) - Foglio: 7 - Particella: 1995 - Subalterno: 5 - VIA FEDERICO DE ROBERTO n. 3 piano: S1.

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it

Data: 07/10/2019 - n. T30266 - Richiedente: GGNSVT85E27B429R

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Caltanissetta	Dichiarazione processale n. CL0033657 del 02/10/2019 Comune di Montedoro Via Federico De Roberto civ. 3	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 7 Particella: 1995 Subalterno: 6	Compilata da: Giorgio Salvatore Iscritto all'albo: Geometri Prov. Caltanissetta N. 01429

Planimetria
 Scheda n. 1 Scala 1:200

Ultima planimetria in atti
 Data: 07/10/2019 - n. T30266 - Richiedente: GGNSVT85E27B429R
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 07/10/2019 - Comune di MONTEDORO (CA99) - < Foglio: 7 Particella: 1995 Subalterno: 6
 VIA FEDERICO DE ROBERTO n. 3 piano: S1

Firmato Da: FIORENZA FABIO Emesso Da: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 378c35cb9719d1cd222905766b8b14e

C.T.U. Procedura Esecutiva Immobiliare n° 32/2014 R.G. Es. del Tribunale di Caltanissetta

11

Firmato Da: DIFRANCESCO ESTER RITA Emesso Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 7d868a5145bea27b17748b7175edb95

Arch. Fabio Fiorenza Via S.Spirito 14 - 93100 Caltanissetta 0934 585360 cell. 3803126633

Mail: fabiofiorenzacl@libero.it Pec: fabio.fiorenza@archiworldpec.it