

Dr. Ing. Giuseppe Polizzi



Ill. Signor Giudice dell'Esecuzione del

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA



RELAZIONE PERITALE

Consulenza Tecnica D'ufficio



Esecuzione Immobiliare: N°36/2016

Promossa da:

S

Nei confronti di:

F



INDICE:

1. Premesse	pag.3
2. Svolgimento Operazioni Peritali	da pag.3 a pag.4
3. Censimento dei beni Immobili Pignorati	pag.4
4. Descrizione dei beni Immobili Pignorati	da pag.4 a pag.46
4.1 CESPITE "A"	da pag. 4 a pag.9
4.2 CESPITE "B"	da pag.10 a pag.14
4.3 CESPITE "C"	da pag.14 a pag.18
4.4 CESPITE "D"	da pag.18 a pag.22
4.5 CESPITE "E"	da pag.22 a pag.26
4.6 CESPITE "F"	da pag.26 a pag.30
4.7 CESPITE "G"	da pag.30 a pag.34
4.8 CESPITE "H"	da pag.34 a pag.38
4.9 CESPITE "I"	da pag.38 a pag.42
4.10 CESPITE "L"	da pag.42 a pag.46
5. Configurazione e Schema Riassuntivo dei Cespiti	da pag. 47 a pag.66
6. Riepilogo per bando d'asta	da pag.67 a pag.76
7. Allegati	pag.77



1. PREMESSE

Il giorno 13 Febbraio 2018, nel Tribunale di Caltanissetta, la S.V.III.ma Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Rossella Vittorini, nominava me sottoscritto, dr. Ing. Giuseppe Polizzi, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandomi il mandato cui al decreto di nomina dell'esperto del 19/01/2018.

2. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Effettuando il giuramento di rito all'udienza del 20/02/2018, prendo possesso della documentazione presenti in atti.

In data 06/04/2018 convoco tramite Racc. A/R l'esecutato, convoco l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 11/04/2017 alle ore 10.30 presso i luoghi oggetto di causa, mentre tramite pec [REDACTED]

[REDACTED]. Tale sopralluogo per l'assenza dell'esecutato, viene posticipato per il giorno 20/04/2018, comunicazione fatta tramite raccomandata (vedi allegato n°2). Telefonicamente l'esecutato contatta lo scrivente e si esegue il primo accesso sui luoghi in data 27/04/2018 (vedi allegato n°3 verbale operazioni peritali), grazie alla presenza della figlia dell'esecutato, [REDACTED].

- Alla presenza dell'intervenuto dopo avere analizzato i fascicoli di causa effettuo rilievo celeri metrico e fotografico di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento, poiché alcuni di essi non erano in possesso dell'esecutato.
- In precedenza giorno 11/04/2017 (allegato n°4) mi reco presso l'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Campofranco per esaminare i provvedimenti autorizzativi e tutta la documentazione inerente i luoghi oggetto di causa della procedura esecutiva e per richiederne e riceverne copia.
- In data 05-09/03/2017 (allegato n°5) presso l'Agenzia delle Entrate di Caltanissetta ho richiesto visure della particella in oggetto e copia delle planimetria catastali degli immobili, dell'astratto di mappa ed elaborato planimetrico.
- Il giorno 11/04/2018 (allegato n°6) mi reco presso il Comune di Campofranco presso l'ufficio dello stato civile, per richiedere e ricevere copia dell'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato.
- Che in data 30/04/2018 il sottoscritto ha comunicato mediante P.C.T. al Giudice dell'esecuzione che i box individuati catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 2510

subb..14/15/16/17/18/19 oggetto dell'esecuzione in oggetto, non risultavano accessibili, poiché non risultano essere in possesso dell'esecutato.

- Che in data 04/05/2018, il Giudice dell'Esecuzione nominava custode giudiziario l'avv. [REDACTED]
- Che accompagnato dal Custode Giudiziario in data 21/06/2018 e in data 28/06/2018 (vedi allegati n°7) il sottoscritto ha potuto ultimare i rilievi celerimetrici e fotografici degli immobili inizialmente non accessibili.

3. CENSIMENTO DEL BENE IMMOBILE PIGNORATI

Gli immobili oggetto di stima sono desunti dall'atto di pignoramento immobiliare del 09/03/2016; rep.282. Trattasi di un procedimento esecutivo immobiliare n°36/2016 contro il [REDACTED] promosso dalla [REDACTED] sulla proprietà piena per la quota di 1/1

4. DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI:

4.1 CESPITE "A"

<i>Proprietà:</i>	[REDACTED] – Abitazione per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 9, Cat A/2
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Abitazione sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D, al piano secondo di un fabbricato a più elevazioni, composto da un ampio soggiorno di ingresso, cucina, bagno e doppio servizio e n°3 camere da letto, con accesso mediante scala condominiale con affaccio su cortile condominiale.



Consistenza:	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.9 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano secondo, cat. A/2 (Abitazione), classe 1[^], consistenza 9,00 vani; Superficie catastale 253,00 mq; rendita cat. €488,05
---------------------	--

4.1 CESPITE "A":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato F [REDACTED] [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.9;** sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano secondo, cat. A/2 (Abitazione), classe 1[^], consistenza 9,00 vani; Superficie catastale 253,00 mq; rendita cat. €488,05.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano secondo di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito ad abitazione della famiglia dell'esecutato, è composto da un ampio soggiorno di ingresso, dal quale mediante disimpegno si accede alla cucina, al bagno, al doppio servizio e alle tre camere da letto presenti.

L'accesso all'appartamento avviene mediante apposita scala condominiale (identificata come sub.2, ossia B.C.N.C. comune a tutte le unità abitative) e l'ingresso al portone esterno avviene mediante la corte comune (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

L'immobile dispone di servizio elettrico, e di apposito allaccio idrico. Si presenta in ottimo stato di conservazione, gli infissi interni sono in alluminio con vetro singolo e persiana esterna in ottimo stato di conservazione.

Lo stato di finitura delle opere risulta ottimo ed adeguato alla destinazione ad abitazione. I bagni e la cucina sono pavimentati e rivestiti in cotto, il resto dell'appartamento è pavimentato in parquet in ottimo stato.

I servizi sono dotati degli elementi indispensabili come evidente nell'elaborato fotografico e tutti i locali sono ben aerati in maniera naturale.

La superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di



mq 220,00, oltre terrazzi a uso privato la cui superficie commerciale è pari a 167,00 mq x 0.25%= 41,75 mq.

4.1.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

- [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di F [REDACTED] contro la C [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are. Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.

4.1.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.



4.1.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 01/03/1995, prot. n°1718, in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "A", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con il progetto presentato nella richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria del 01/03/1995, prot. n°1718 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità tecniche.

- Dalla verifica della documentazione Amministrativa, è emerso che alla fine del completamento della pratica di C.E. in sanatoria, l'esecutato deve ancora versare parte degli **oneri di Urbanizzazione e di costruzione**, pari alla somma di € 10.273,96 (richiesta fatta dal Comune in data 20/05/2008 prot. n°3729) a detrarre della somma pari a € 1.712,33 (versata in data 27/10/2008) oltre a oneri accessori (altre sanzioni amministrative da compensare all'atto della regolarizzazione). Che come indicato nella comunicazione fatta dal Comune di Campofranco le sanzioni amministrative verranno applicate ai sensi dell'articolo 50, lettere b) e c) della legge regionale 27 dicembre 1978, n. 71 nel caso in esame al punto c), l'aumento di un terzo del contributo dovuto, quando il ritardo si protragga oltre il termine di trenta giorni.

$$\underline{1/3 \times (4 \times 1.712,33) = € 2.283,11}$$

Pertanto si dovrà procedere al pagamento degli oneri mancanti pari a:

$$\underline{€ 10.273,96 - € 1.712,33 + 2.283,11 = € 10.844,44.}$$

Al fine di regolarizzare la posizione Amministrativa .

4.1.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto , si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE , in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a civile abitazione, avente superficie commerciale adibita ad abitazione (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 220,00, oltre terrazzi a uso privato la cui superficie commerciale è pari a $167,00 \text{ mq} \times 0,25\% = 41,75 \text{ mq}$.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.9;** sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano secondo, cat. A/2 (Abitazione), classe 1^a, consistenza 9,00 vani; Superficie catastale 253,00 mq; rendita cat. €488,05.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €/mq 600,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA appartamento CESPITE "A" :

$$V = \text{mq} (261,75) \times \text{€/mq} 600,00 = \text{€}157.050,00$$

(euro centocinquanta mila e cinquanta euro/00)

Considerando che gli oneri da pagare al fine di eliminare le difformità amministrative riscontrate come rappresentato nel punto 4.1.c) a pag.7 della presente consulenza, pari a €10.844,44
Attuando le opportune detrazioni per un totale di €10.844,44 il valore corretto :

VALORE BASE D'ASTA:

$$V = \boxed{\text{€}146.205,60}$$

(euro Cento quarantasei mila e duecentocinque euro/60)

Che si approssima a €146.000,00

$$V = \boxed{\text{€}146.000,00}$$

(euro Centoquaranta sei mila /00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al **pagamento dell'IVA** poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria per un immobile posto all'ultimo piano di uno stabile con annessa terrazza privata.

Qualificazione energetica(APE):

Dai sopralluoghi effettuati, sono pervenute le caratteristiche del guscio architettonico, l'orientamento e l'esposizione del manufatto.

Allo stato attuale l'immobile non è provvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), (in allegato) ai sensi del D.L. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Pertanto, in conformità al quesito (20) del mandato, è stato redatto l'attestato di prestazione Energetica relativo all'immobile, utilizzando il software Docet, per il calcolo degli indici di prestazione energetica dell'immobile e per la produzione di acqua sanitaria.

Dall'analisi dei risultati, in relazione ad una scala di valori che va da "A4" (classe massima) a "G" (classe minima) si rileva che l'immobile di che trattasi appartiene alla **CLASSE ENERGETICA "G"**, determinando una spesa di gestione energetica elevata.

In particolare si evidenzia che la prestazione energetica globale, pari a 303,38 KWh/m2anno, rispetto agli immobili simile che se nuovi dovrebbero avere una classe B con un EP=33,73 KWh/m2 anno.

4.2 CESPITE “B”

<i>Proprietà:</i>	 – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 11, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.11 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2 [^] , consistenza 11,00 mq; Superficie catastale 11,00 mq; rendita cat. €30,68

4.2 CESPITE “B”:

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato 
 per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.11;** sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2[^], consistenza 11,00 mq; Superficie catastale 11,00 mq; rendita cat. 30,68.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anno 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico



grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 14,80 mq.

4.2.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]

- All'esecutato Sig. [REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are. Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.

4.2.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.2.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "B", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.2.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 14,80.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.11**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 11,00 mq; Superficie catastale 11,00 mq; rendita cat. 30,68.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "B":

$$V = mq (14,80) \times \text{€mq } 500,00 = \text{€7.400,00}$$

(euro sette mila e quattrocento/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della

destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.



4.3 CESPITE "C"

<i>Proprietà:</i>	██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 12, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato ██████████ per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.12 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2 ^a , consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

4.3 CESPITE "C":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato ██████████ per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.12;** sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:



di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.3.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "C", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.3.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.12**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2[^], consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "C" :

$$V = \text{mq} (18,50) \times \text{€mq} 500,00 = \boxed{\text{€}9.250,00}$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4 CESPITE "D"

<i>Proprietà:</i>	██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 13, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato ██████████ per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.13 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2 ^a , consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.4 CESPITE "D":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.13**; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.4.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.

4.4.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED] a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.4.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "D", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.4.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni

specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.13**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "D" :

$$V = \text{mq} (18,50) \times \text{€mq} 500,00 = \text{€}9.250,00$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.



Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.5 CESPITE "E"

<i>Proprietà:</i>	 – Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di terzi a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 14, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.14 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.5 CESPITE "E":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.14**; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.5.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.5.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.5.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "E", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.5.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.14**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "E":

$$V = mq (18,50) \times €mq 500,00 = \boxed{€9.250,00}$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.6 CESPITE "F"

<i>Proprietà:</i>	Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di terzi a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 15, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.15 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.6 CESPITE "F":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.15**; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.6.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.6.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.6.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "F", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.6.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato XXXXXXXXXX per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.15**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali similari nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "F":

$$V = mq (18,50) \times \text{€mq } 500,00 = \text{€}9.250,00$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.7 CESPITE "G"

<i>Proprietà:</i>	 – Box Auto per (1/1) - Piena proprietà ma in possesso di terzi a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 16, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.16 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.7 CESPITE "G":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.16; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.7.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la C [REDACTED] [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.7.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.7.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "G", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.7.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato XXXXXXXXXX per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.16**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "G":

$$V = mq (18,50) \times \text{€mq } 500,00 = \text{€}9.250,00$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.8 CESPITE "H"

<i>Proprietà:</i>	Box Auto per (1/1) - Piena proprietà ma in possesso di terzi a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 17, Cat. C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.17 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.8 CESPITE "H":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.17**; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.8.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.8.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.8.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "H", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.8.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.17**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali similari nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "H" :

$$V = mq (18,50) \times \text{€mq } 500,00 = \text{€}9.250,00$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.9 CESPITE "T"

<i>Proprietà:</i>	 Box Auto per (1/1) - Piena proprietà ma in possesso di terzi a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 18, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.18 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.9 CESPITE "T":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.18; sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.9.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.9.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.9.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "I", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.

4.9.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.18**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali simili nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "T":

$$V = mq (18,50) \times \text{€mq } 500,00 = \text{€}9.250,00$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

4.10 CESPITE "L"

<i>Proprietà:</i>	 – Box Auto per (1/1) - Piena proprietà e in possesso dell'esecutato.
<i>Dati Catastali:</i>	Nuovo Catasto Urbano: Foglio 7, Particella 2510, Sub. 19, Cat C/6
<i>Descrizione Lotto:</i>	Trattasi di una Garage sito in Campofranco in Via Santa Croce n°174 D posto al piano terra, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante.
<i>Consistenza:</i>	Detto immobile risulta censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni. al foglio di mappa 7 particella: 2510; sub.19 sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box Auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83



4.10 CESPITE "L":

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato [REDACTED] [REDACTED] per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.19;** sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Dalle operazioni di sopralluogo effettuate, si verifica che:

- l'immobile in esame, esattamente al piano terra di un fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90, sito in Campofranco, in una zona di espansione comunque vicina al centro storico, oggi risulta essere adibito a box ad uso dell'esecutato, è composto da un unico grande vano pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante e accesso dal cortile condominiale (sub.2 comune a tutte le unità abitative del complesso).

Lo stato di finitura del bene risulta buono ed adeguato alla destinazione ad uso box.

La superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50 mq.

4.10.a Titolo di Proprietà:

Premesso che:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] il Cespite in oggetto, pervenne a seguito della costruzione realizzata su terreno acquistato mediante atto di compravendita rogato in data 11/02/1987, dal Notaio Pilato Giuseppe di Caltanissetta rep. 32463, trascritto il 03/03/1987 ai nn.2502/2072 a favore di [REDACTED] contro la [REDACTED] [REDACTED] con sede a Campofranco, avente per oggetto un terreno identificato catastalmente al foglio di mappa n°7 part. 1192 sub. b, di 7,20 are (divenuta particella n°2544) e al foglio di mappa n°7 part. 1194 sub. b, di 8,16 are (divenuta particella n°2510) e successivamente le particelle 2544 e 2510 sono state unificate in ente urbano da 15,36 are.

Tali terreni erano ubicati in Campofranco in contrada Sparaciparrini o Mandrà o Erbe Bianche.



4.10.b Dati Ipocatastali: (Iscrizioni e Trascrizioni)

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento la seguente formalità di iscrizione:

- Iscrizione di ipoteca volontaria eseguita il 17/04/2008 ai nn.16761/3309 per un montante di €200.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo G.Toniolo di San Cataldo contro [REDACTED], a garanzia di un mutuo rogato dal Notaio Giuseppe Cinnirella di Mussomeli (CL) in data 09/12/2008, avente per oggetto unità immobiliare sita in Campofranco via Santa Croce identificata catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Campofranco (CL) al Foglio di mappa n°7; Part. 2510; Sub.9.

4.10.c Legittimità Urbanistica:

- Dalle indagini effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Campofranco, (allegato n°4) si rappresenta che in atti è stata riscontrata la presenza di una Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 in riferimento a n°9 box in cui è presente la planimetria dell'immobile cespite "L", il quale a seguito di sopralluogo è emersa la totale corrispondenza allo stato di fatto e alla planimetria catastale presente in atti (all.5).

Difformità riscontrate

- Durante i sopralluoghi si è verificata la perfetta corrispondenza della planimetria catastale con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata il 07/12/2009 reg.55/95 prot. n°1719/95 con lo stato di fatto.

Non vi sono difformità.4.10.d Valutazione Base d'Asta:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, si ritiene di applicare il Metodo di Stima **SINTETICO-COMPARATIVO**, attribuendo l'equo valore del CESPITE, in analogia ai prezzi di mercato normalmente praticati per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, per ubicazione territoriale, per tipologia, per esposizione, per orientamento e per tutti quei parametri che possono influire nella determinazione del valore venale.

A tal fine esperite le indagini presso gli uffici pubblici competenti, studi ed enti di ricerca ed operatori immobiliari, avvalendomi altresì delle valutazioni riportate nelle pubblicazioni specializzate, nelle banche dati dei siti internet www.agenziadelterritorio.it e www.asteannunci.it, nonché della personale conoscenza del mercato immobiliare.

Tutti i valori riscontrati adottano come parametro il metro quadrato di superficie commerciale, che è la superficie ottenuta considerando per intero i muri perimetrali e per metà quelli divisorii con altre unità o parti comuni.

I beni immobili, per consistenza e rifiniture, vengono valutati nello stato di fatto in cui si trovano attualmente.

Dall'analisi dei prezzi accertati, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Cespite in esame, del suo stato di manutenzione e di conservazione, della vigente disciplina urbanistica, nonché dell'attuale rapporto domanda-offerta, ritengo equo assegnare i valori seguenti:

Immobile adibito a box auto, avente superficie commerciale adibita a box (ai sensi della norma UNI 10750) è di mq 18,50.

Definito in Catasto dei Fabbricati del Comune di Campofranco in ditta al solo esecutato  per una quota 1/1 in regime di separazione dei beni al **foglio di mappa 7; particella n°2510; sub.19**, sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (box auto), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. 41,83.

Il più probabile valore di mercato per i locali similari nella zona in cui si è operato adibiti ad abitazione può ritenersi attestato intorno a €mq 500,00.

Tale valori scaturiscono dalla media aritmetica dei prezzi di vendita rilevati dalle varie fonti prima indicate ed operando aggiunte e detrazioni in funzione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in esame.

VALORE BASE D'ASTA BOX CESPITE "L" :

$$V = mq (18,50) \times €mq 500,00 = \boxed{€9.250,00}$$

(euro nove mila e duecento cinquanta/00)

Dati utili per il trasferimento della proprietà

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non si tratta di acquisto da impresa "costruttrice" o "ristrutturatrice" entro 4 anni dall'ultimazione dei lavori.

Si rappresenta inoltre che tali beni non rientrano tra le "abitazioni di lusso" ai sensi del D.M. 02.08.1969.

Spese di gestione dell'immobile

Da quanto appurato, per il fabbricato in oggetto, non ci sono spese di natura condominiale, ma normali spese di manutenzione ordinaria.

Qualificazione energetica(APE):

Il decreto MISE del 26 giugno 2015, pubblicato sulla gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana n.162 del 15 luglio 2015 (S.O. n.39), reca le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici, in particolare specifica pure i casi di esclusione alla certificazione.

Casi di esclusione:

per le nuove linee guida sono esclusi tra gli obblighi di dotazione dell'attestato di prestazione energetica (tra gli altri):

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'art. 3, DPR 26.08.1993 n.412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali box, cantine, autorimesse ecc.....

Nel nostro caso per tale cespite si ha l'esclusione dalla redazione dell' APE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5. Configurazioni e Schema Riassuntivo dei CESPITI:

Considerando che ci sono diversi cespiti, si procederà alla vendita dei singoli CESPITI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE A”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	A	Prezzo base d'asta	€146.000,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota	 (1/1) Piena proprietà				
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
		Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	



Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	9	235,00	A/2	1	€488,05

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 261,75							
Anno di costruzione	<1980	Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	X	<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	X	<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>pessimo</i>
Impianto elettrico	<i>a norma</i>	X	<i>non a norma</i>		Impianto termico	<i>autonomo</i>	X	<i>assente</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero "In possesso Esecutato"</i>	X	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<i>Atto di locazione a nome dell'esecutato non presente.</i>		

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



“CESPITE B”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	B	Prezzo base d'asta	€7.400,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota	Box per (1/1)				
			Piena proprietà				
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
		Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	11	11,00	C/6	2	€30,68

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 14,80								
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente
Stato dell'immobile	Libero "In possesso Esecutato"	X	Locato		Altro	Atto di locazione a nome dell'esecutato non presente.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE C”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	C	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota	Box per (1/1)				
		Piena proprietà					
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
		Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	12	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50									
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo	
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente	X
Stato dell'immobile	Libero "In possesso Esecutato"	X	Locato		Altro	Atto di locazione a nome dell'esecutato non presente.				

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE D”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	D	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota	Box per (1/1)				
			Piena proprietà				
Convenzione matrimoniale		Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
		Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	13	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50									
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo	
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente	X
Stato dell'immobile	Libero "In possesso Esecutato"	X	Locato		Altro	Atto di locazione a nome dell'esecutato non presente.				

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE E”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	E	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota		Box per (1/1)		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
	Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO				

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	14	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico	autonomo		assente	X
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupo da terzi con scrittura privata con promessa di acquisto non registrato.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE F”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	F	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota		Box per (1/1)		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
	Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO				

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	15	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980	Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupo da terzi con scrittura privata con promessa di acquisto non registrato.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE G”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	G	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota		Box per (1/1)		
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
	Separazione dei beni	X				
Stato Civile		CONIUGATO				

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	16	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980	Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupo da terzi con scrittura privata con promessa di acquisto non registrato.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE H”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	S [REDACTED]
Nei confronti di	[REDACTED]

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	H	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota		Box per (1/1)		
			Piena proprietà			
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
	Separazione dei beni	X				
Stato Civile	CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	17	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico	autonomo		assente	X
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupo da terzi con scrittura privata con promessa di acquisto non registrato.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE I”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	I	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota	Box per (1/1)			
		Piena proprietà				
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune		Bene personale	x
	Separazione dei beni	X				
Stato Civile	CONIUGATO					

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	18	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980	Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro	Occupo da terzi con scrittura privata con promessa di acquisto non registrato.			

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

“CESPITE L”

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 36/2016 R.G.E.

Promossa da	
Nei confronti di	

G.E.	DR.SSA ROSSELLA VITTORINI
C.T.U.	DR. ING. GIUSEPPE POLIZZI

CESPITE	L	Prezzo base d'asta	€9.250,00	Zona Territoriale Omogena
Comune di:		Prov.	Indirizzo	
CAMPOFRANCO		CL	VIA SANTA CROCE N°174/D	.....

Diritti

Piena proprietà		quota		Box per (1/1)		
Convenzione matrimoniale	<i>Comunione dei beni</i>	<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>	<i>x</i>	
	<i>Separazione dei beni</i>	X				
Stato Civile		CONIUGATO				

Immobile:

Appartamento	
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro (soppalco)	
Nessuna	

Identificativi Catastali:

Foglio	Particella	Sub.	Superf. Catast.	Categ.	Classe	Rendita
7	2510	19	15,00	C/6	2	€41,83

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	(ai sensi della norma UNI 10750) di mq 18,50								
Anno di costruzione	<1980		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	X	sufficiente		Scarso		pessimo
Impianto elettrico	a norma		non a norma		Impianto termico		autonomo		assente
Stato dell'immobile	Libero "In possesso Esecutato"	X	Locato		Altro				X

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

6. Riepilogo per bando d'asta:**Vendita del CESPITE "A"**

CESPITE "A"

██████████ – Appartamento per civile abitazione per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato, posto al piano secondo di un fabbricato a più elevazioni, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, composto da un ampio soggiorno di ingresso, cucina, bagno e doppio servizio e n°3 camere da letto, con accesso mediante scala condominiale con affaccio su cortile condominiale, avente superficie commerciale di mq. 261,75 (considerando la sup. lorda dell'appartamento e del 25% della superficie occupata da terrazzi), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.9;
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano secondo, cat. A/2 (Abitazione), classe 1[^], consistenza 9,00 vani; Superficie catastale 253,00 mq; rendita cat. €488,05

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€146.000,00** (euro cento quarantasei mila/00)

CESPITE "A" = €146.000,00**(euro cento quarantasei mila/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Vendita del CESPITE "B"**CESPITE "B"**

 – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 14,80 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.11

sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^a, consistenza 11,00 mq; Superficie catastale 11,00 mq; rendita cat. €30,68

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€7.400,00** (euro sette mila e quattrocento/00)

CESPITE "B" = €7.400,00

(euro sette mila e quattrocento/00)

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "C"

CESPITE "C"

██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.12
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "C" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.itASTE
GIUDIZIARIE.it

Vendita del CESPITE "D"**CESPITE "D"**

 – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.13

sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "D" = €9.250,00

(euro nove mila e duecentocinquanta/00)

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "E"**CESPITE "E"**

Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di persone diverse dell'esecutato a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.14
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "E" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "F"**CESPITE "F"**

 – Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di persone diverse dell'esecutato a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale) distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.15
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^a, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (*euro nove mila e duecentocinquanta/00*)

CESPITE "F" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "G"**CESPITE "G"**

██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di persone diverse dell'esecutato a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.16
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "G" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "H"**CESPITE "H"**

██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di persone diverse dell'esecutato a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.17
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "H" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "T"**CESPITE "T"**

– Box Auto per (1/1) Piena proprietà ma in possesso di persone diverse dell'esecutato a seguito di scrittura privata con promessa di acquisto, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale) distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.18
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2[^], consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "T" = €9.250,00

(euro nove mila e duecentocinquanta/00)

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vendita del CESPITE "L"**CESPITE "L"**

██████████ – Box Auto per (1/1) Piena proprietà e in possesso dell'esecutato, posto al piano terra ubicato in una zona di espansione vicina al centro storico, con ingresso da un cortile condominiale in adiacenza di un fabbricato a più elevazioni, composto da un unico vano, pavimentato, rifinito in gesso scagliola e idropittura con apertura a basculante, in Campofranco in Via Santa Croce n°174/D, avente superficie commerciale di mq. 18,50 (considerando la sup. lorda del locale), distribuita su un unico livello.

Identificazione catastale: C.U., Comune di Campofranco (CL), Foglio N°7; Particella: 2510; sub.19
sito in Campofranco (CL) in Via Santa Croce n°174 D, piano terra, cat. C/6 (Box), classe 2^, consistenza 15,00 mq; Superficie catastale 15,00 mq; rendita cat. €41,83

Ubicazione: Zona di espansione vicina al centro storico del Comune di Campofranco

PREZZO BASE D'ASTA: **€9.250,00** (euro nove mila e duecentocinquanta/00)

CESPITE "L" = €9.250,00**(euro nove mila e duecentocinquanta/00)**

--ooOoo--

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dopo aver inviato alle parti la presente relazione al fine di consentire agli stessi di far pervenire allo scrivente eventuali osservazioni entro 15 giorni dalla ricezione della stessa e non avendo ricevuto osservazioni, avendo espletato il mandato conferitomi rassegnò la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento che si dovesse necessitare.

Allegati:

- n°1 (comunicazione primo sopralluogo alle parti).
- n°2 (comunicazione primo sopralluogo alle parti).
- n°3 (verbale operazioni peritali del 27/04/2018)
- n°4 (provvedimenti Autorizzativi rilasciati dall'ufficio Tecnico del Comune di Campofranco in data 11/04/2018 prot. N°4340)
- n°5 (Documentazione catastale:
 - planimetria catastale f.7; part.2510 sub.9-11-12-13-14-15-16-17-18-19
 - Estratto di Mappa f.7; part.2510.
 - Visura catastale f.7; part.2510 sub.9-11-12-13--14-15-16-17-18-19
 - Elaborato Planimetrico f.7; part.2510.
 - Elenco Immobili f.7; part.2510.
- n°6 (Estratto di Matrimonio rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Campofranco in data 11/04/2018))
- n°7 (Verbale Operazioni peritali del 21/06/2018 e del 28/06/2018 con la presenza del custode giudiziario).)
- n°8 (Elaborato Fotografico)
- n°9 (Certificato di Prestazione Energetica)
- n°10 (Invio Relazione peritali alle parti)

Caltanissetta, 30/07/2018

IL C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Polizzi

