

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE EE.II.

Riformulazione stima

**Esecuzione Immobiliare 4/2022 del R.G.E. promossa da M.M.B. SPARK s.r.l.**

Contro

*Codice fiscale: ... Nato a ...*

...

*Codice fiscale: ... Nata a ...*



A seguito della richiesta inoltrata alla sottoscritta a mezzo pec in data 23.02.2023 dall'avv. Elvezia Maria, professionista delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura, con la quale si richiedeva di riformulare il prezzo a base d'asta di ciascun lotto individuato nella perizia di stima già depositata, decurtando le somme necessarie alle regolarizzazioni di natura urbanistica e catastale dei beni, la sottoscritta trasmette quanto segue:

- ✓ **Relativamente al Lotto n. 1 composto dall'appartamento al piano terzo**, si fa presente che, come già esposto nella perizia di stima, è stata rilevata una lieve difformità tra lo stato dei luoghi relativo all'appartamento e la planimetria catastale agli atti, consistente nella chiusura con un tramezzo della zona pranzo, nella trasformazione dell'annesso cucinino con ripostiglio in wc, e nella trasformazione del wc, che in planimetria catastale si trova alla fine del corridoio (frontalmente alla porta di ingresso), in ripostiglio.

Tale difformità è sanabile presentando al comune di Serradifalco una C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) a firma di un tecnico abilitato, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 2, lett. A) della L.R. n. 16/2016. Essendo l'intervento già stato realizzato, la comunicazione è soggetta al pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00.

Le spese tecniche per la presentazione della C.I.L.A. ammontano a circa € 800,00.

Si dovrà anche procedere alla presentazione in catasto della nuova planimetria catastale coerente con lo stato effettivo dei luoghi attraverso la procedura DOCFA. Per questa operazione si stima un costo, comprensivo delle spese tecniche, pari a circa € 600,00.

La spesa per la regolarizzazione urbanistica e catastale del lotto n. 1 si valuta complessivamente pari a circa € 2.400,00.

Alla luce di quanto sopra la sottoscritta riformula il giudizio di stima precedentemente espresso decurtando la spesa sopra determinata:

Identificativo Lotto di Vendita	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Detrazione spese regolarizzazione	Totale
LOTTO N. 1 - Appartamento al piano 3°	Mq 131,07	905,00 €/mq	€ 118.618,35	1/1	€ 2.400,00	€ 116.218,35
<b>Valore di stima:</b>						€ 116.218,35

- ✓ Relativamente al Lotto n. 2 composto dal garage al piano seminterrato, è stato accertato che il bene risulta ancora oggi intestato al precedente proprietario ... per la piena proprietà. Questo perché, evidentemente, l'atto di vendita a favore dei coniugi ... non è mai stato trasmesso in catasto per la dovuta voltura.

La somma, comprensiva di spese tecniche e oneri, per la regolarizzazione catastale del lotto n. 2, si valuta complessivamente pari a circa € 400,00.

Alla luce di quanto sopra la sottoscritta riformula il giudizio di stima precedentemente espresso decurtando la spesa sopra determinata:

Identificativo Lotto di Vendita	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Detrazione spese regolarizzazione	Totale
LOTTO N. 2 – Garage al piano seminterrato	Mq 37,00	435,00 €/mq	€ 16.095,00	1/1	€ 400,00	€ 15.695,00
<b>Valore di stima:</b>						<b>€ 15.695,00</b>

Tanto si doveva per la riformulazione richiesta.

Caltanissetta, 07.03.2023

L'Esperto

Arch. Riggi Raffaella Rosa

