

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

PROCEDIMENTO N° 550/2017

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INTEGRAZIONI RICHIESTE ALLA C.T.U.

Parti in causa

Attore

[REDACTED]

Convenuto

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

OGGETTO: INTEGRAZIONI CTU

il sottoscritto geom. [REDACTED], con studio in via brescia [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], iscritto nell'albo dei consulenti tecnici di codesto tribunale, è stato nominato c.t.u. nel procedimento di cui al frontespizio, all'udienza del 12/02/2018 ha prestato giuramento in data 15/02/2018, nell'udienza del 13/03/2019 ha ricevuto dall'ill.mo sig. giudice, dott. [REDACTED], l'incarico di : curare l'aggiornamento della

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



perizia con i seguenti dati:

- 1) effettui la stima ed ulteriori verifiche delle particelle censite al N.C.T. al foglio 205 part. 468-315-302;
- 2) chiarisca gli eventuali profili di irregolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, indicando nel dettaglio le ragioni, nonché la natura sanabile o insanabile degli eventuali abusi, provvedendo a detrarre dalla stima gli eventuali costi per la sanatoria degli immobili;
- 3) effettui riduzione del 15% del valore di stima degli immobili pignorati;
- 4) chiarisca se e in quale misura sia stata considerata nella stima la presenza di strutture serricole;
- 5) chiarisca le ragioni per le quali non è prevista la certificazione APE con riferimento agli immobili pignorati.

RISPOSTE AI QUESTI SOPRA ESPOSTI:

1)

Le particelle 302, 315 e 468 estese complessivamente mq. 973,00 sono in comproprietà con altre ditte e trattasi di un'enclave su cui insistono alberi di ulivo in comproprietà con le altre ditte. L'esecutato è proprietario dei soli 2/4 della proprietà intera poiché il dante causa che ha venduto l'intero cespite era proprietario di questa quota.

2)

Gli immobili presenti sul fondo sono stati realizzati in data antecedente al 01/09/1967 e gli stessi risultano essere regolari urbanisticamente, ma non catastalmente poiché risultano ancora FR (l'esecutato li ha acquistati nell'anno 2006 e non vi era l'obbligo del passaggio al NCEU), alla data odierna devono essere accatastati al NCEU come D/10 (per i costi si veda rigo n. 5 dell'allegata tabella ricalcolo valore; ovvero: €1.500,00 (prezzo medio adottato dai liberi professionisti della zona che comunque trova ri-



scontro nell'art. 12 del DM 182/2012 oltre Docfa e vacanze come da tabella esplicativa allegata) per fabbricato salvo sanzioni per ravvedimento operoso adottate dall'agenzia delle entrate per tardivo adempimento, quantificabili solo al momento della presentazione online.

3) Nell'allegata tabella del ricalcolo valore al rigo n.6 è stata applicata la prescritta riduzione del 15% del valore stimato.

4) Nell'allegata tabella del ricalcolo valore ai rigi nn.1-4 è stato ricalcolato il valore tenendo conto delle strutture presenti sul fondo. Uniformandosi ai prezzi medi applicati in zona per strutture esistenti aventi le stesse caratteristiche.

5) Non sono stati redatti gli APE dei fabbricati poiché allo stato attuale trattasi di FR e successivamente questi devono essere censiti al NCEU con la cat. Catastale D/10 e la normativa vigente esclude questi fabbricati dall'obbligo dell'APE.

Allegati:

- Calcolo costo singolo accatastamento;
- Planimetrie immobili;
- Ricalcolo Valore del cespite;

Il C.T.U.

(Geom. [REDACTED])

PROCEDIMENTO N° 550/2017 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RICALCOLO VALORE IMMOBILE

CONSISTENZA E VALUTAZIONE CESPITE					
N.	destinazione	Mq.	N. o mq.	Valore unitario	Valore totale
1	terreno	16.775(*)	Mq. 16.775	€4,00	€67.100,00
2	Serre in ferro	Mq. 2.500	Mq. 2.500	€12,00	€30.000,00
3	Serre in legno e cap	Mq. 6.500	Mq. 6.500	€6,00	€39.000,00
4	Fabbricati rurali	48,00	Mq. 96,00	€120,00	€11.520,00
5	PARZIALE				€147.620,00
6	Abbattimento Valore del 15%	1	-15,00%	SU €147.620,00	-€22.143,00
5	A detrarre spese per passaggio al NCEU dei 2 FR	N.2	N. 2	€1.500,00	€3.000,00
7	TOTALE				€122.477,00
8	ARROTONDATO AD				€122.000,00

(*) Superficie al netto delle proprietà

01/07/2019

Il C.T.U.


 (Geom. [Redacted])

PROCEDIMENTO N° 550/2017 R.G.





CALCOLO COSTO SINGOLO ACCATASTAMENTO

CALCOLO COSTO TIPO MAPPALE + DOCFA				
N.	ART.	N.	Valore unitario	Valore totale
1	ART. 12 D.M. 182/2012	1,00	€970,42	€970,42
2	Redazione Docfa	1,00	€250,00	€250,00
3	Tributi catastali per richiesta estratto di mappa	1,00	€44,00	€ 44,00
4	Tributi catastali per approvazione Tipo mappale	1,00	€65,00	€65,00
6	Tributi catastali per approvazione Docfa	1,00	€100,00	€100,00
7	Vacazioni	10,00	€8,15	€81,50
	TOTALE			€1.510,92
9	Arrotondato ad €			€1.500,00

Il C.T.U.

(Geom. [REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it