

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 76/2018 R.G.Es.

Creditore procedente
ISP CB IPOTECARIO S.R.L.
contro
DEBITORI ESECUTATI

- Relazione di consulenza tecnica**
- Allegati**

Giudice: Dott. Nunzio Noto
Esperto: Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio



TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Stima di diversi beni ubicati nel Comune di Piazza Armerina.
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2018 R.G.Es. promossa da ISP CB
Ipotecario s.r.l. contro Debitori esecutati
G.E. dott. Nunzio Noto

INDICE GENERALE

• RELAZIONE DI STIMA	Pag.
Premessa	3
Iter procedurale	3
Risposte ai quesiti	5
Conclusioni	31
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
• ALLEGATI	
1. Estratto di mappa	
2. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
3. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
4. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
5. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
6. Planimetria catastale (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
7. Planimetria catastale aggiornata dall'esperto (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
8. Planimetria catastale (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina) – Agenzia Territorio Enna	
9. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina)	
10. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina)	
11. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)	
12. Visura storica per immobile (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina)	



Visure di Conservatoria

13. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 1 – Comune Piazza Armerina)
14. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 2 – Comune Piazza Armerina)
15. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)
16. Ispezione ipotecaria (fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina)

Documentazione in copia rilasciata dal Comune o rinvenuta dall'esperto

17. Stralcio Concessione Edilizia in Sanatoria n. 373 del 31/05/2002 (fl. 128 part. 54 sub 4 – Comune Piazza Armerina)
18. Stralcio Concessione Edilizia n. 6 del 22/01/1982 per un immobile da cui è parte l'unità immobiliare fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina
19. Certificato di abitabilità del 09/04/1982 per un immobile da cui è parte l'unità immobiliare fl. 128 part. 285 sub 11 – Comune Piazza Armerina
20. Certificato di destinazione urbanistica
21. Stralcio P.R.G. di Piazza Armerina

Corrispondenza con l'UTC di Piazza Armerina

22. Richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (06/03//2019)
23. Integrazione richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (10/03/2019)
24. Comunicazione del Responsabile del V Settore (Lavori Pubblici – Urbanistica) del 18/04/2019
25. Reiterazione richiesta accesso ai documenti amministrativi da parte dell'esperto (04/06/2019)
26. Comunicazione dell'esperto all'UTC di Piazza Armerina a seguito verifica documentazione presso l'UTC (31/07/2019)
27. Comunicazione del Responsabile del V Settore (Lavori Pubblici – Urbanistica) del 22/08/2019.

Attestati di prestazione energetica

28. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 1
29. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 2
30. APE – Unità immobiliare foglio 128 part. 54 sub 4



PREMESSA

Il Giudice dott. Nunzio Noto ha nominato, con decreto del giorno 13 febbraio 2019 il sottoscritto dott. ing. Carmelo Elio Pistorio, C.F. PSTCML48B24C351E, residente ad Agira in Via Vitt. Emanuele 47, pec carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 275 ed al Registro ReGIndE del Ministero della Giustizia, quale Esperto per la stima delle unità immobiliari del procedimento di cui all'incarico. In data 27 febbraio 2019 è stato accettato l'incarico ed è stato prestato il giuramento di rito. Nell'espletamento dell'incarico ci si è attenuti scrupolosamente all'art. 173/bis, disp. att. c.p.c. ed al D.L. 83/2015 convertito con Legge n. 132/2015. Il Giudice ha sottoposto al sottoscritto i quesiti di rito:

ITER PROCEDURALE

L'atto di pignoramento immobiliare che ha avviato il procedimento è stato prodotto in data 13/11/2018. In prima istanza, il sottoscritto, ha provveduto ad esaminare la documentazione ex art. 567 cod. Proc. Civile, che il creditore procedente ha regolarmente allegato al proprio ricorso, consistente in n. 1 certificato notarile del dott. Antonio Trotta, notaio di Pavia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per i debitori esecutati facenti stato al 21/01/2019, che coprono il ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

Accessi agli atti e sopralluoghi uffici amministrativi - tecnici

Lo scrivente per acquisire documentazione si è avvalso sia delle procedure via internet che delle visite presso gli uffici amministrativi – tecnici. Di seguito una sintesi cronologica:

- 06/03/2019 e 10/03/2019, attraverso PEC, richiesta al Responsabile Tecnico del Comune di Piazza Armerina, per avere trasmessa documentazione relativa ai beni oggetto della procedura (*cf. all. ti nri. «21 e 22»*).
- 08/05/2019 accesso presso l'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina per verificare ed approfondire le richieste fatte con PEC il 06/03/2019 e 10/03/2019.
- 17/07/2019 e 24/07/2019 presso l'Ufficio Tecnico di Piazza Armerina si è proceduto all'esame di varia documentazione relativa ad alcuni beni della procedura (fl. 128 part. 54 sub 1, sub 2 e sub 4).

Sopralluoghi immobile

Il primo sopralluogo è stato attuato, a seguito di raccomandata AR del 28/02/2019, in data 11/03/2019. Il secondo sopralluogo è stato effettuato in data 23/08/2019.



Proroghe

A seguito della consegna, nonostante ripetute sollecitazioni dello scrivente, in data 18/04/2019 di parziale documentazione relativa ai beni oggetto della Procedura è stata richiesta proroga nella consegna della relazione per il 27/06/2019, accolta dal sig. Giudice. Non essendo stato possibile esperire documentazione con valore probatorio relativamente ai beni oggetto della Procedura (*cf. all. n. «24»*), è stata richiesta proroga nella consegna della relazione per il 26/08/2019. Solo in data 22/08/2019 si è potuta avere contezza delle problematiche relative a n. 2 immobili ((fl. 128 part. 54 sub 1 e sub 2 del Comune Piazza Armerina) (*cf. all. n. «26»*). Conseguentemente è stata richiesta ulteriore proroga, accolta, fino al 13/10/2019.



RISPOSTE AI QUESITI

I beni in capo ai debitori esegutati, denominati Tizio e Caio, insistono in un immobile sito in via Niccolò Machiavelli nel Comune di Piazza Armerina.



che sarà meglio identificato nel prosieguo della Relazione.

TRIBUNALE DI ENNA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n 76/2018 R.G.Es.-

Creditore procedente: ISP CB IPOTECARIO SRL. contro Debitori esegutati

Giudice: dott. Nunzio Noto

Esperto: dott. ing. Carmelo Elio Pistorio

Pagina 5



Quesito a): «Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti»

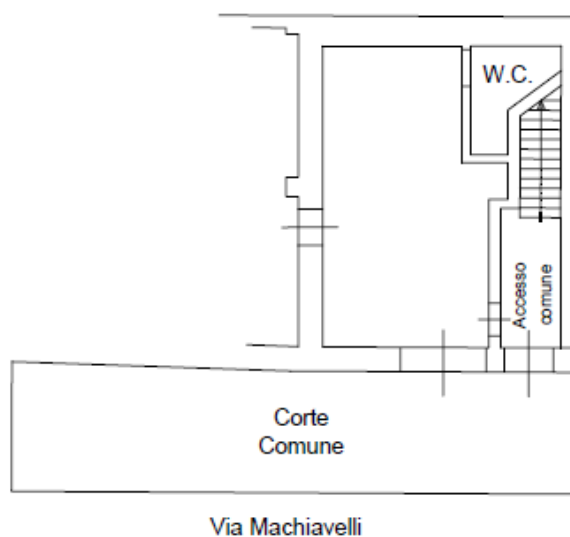
I beni oggetto della Procedura, ubicati nel Comune di Piazza Armerina sono i seguenti:

1. Negozio in via Niccolò Machiavelli n. 25, al piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	1	1	C/1	9	31 m ²	€ 814,92

con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 54 sub 2;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 342.



Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una porta di accesso all'unità immobiliare limitrofa sub 2.

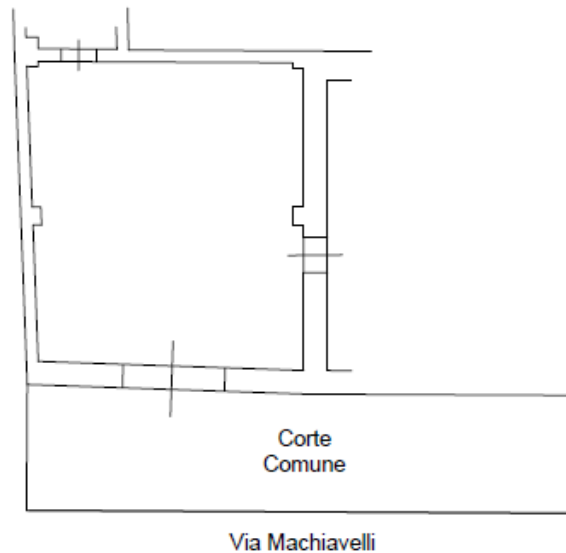
2. Negozio in via Niccolò Machiavelli n. 27, al piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	2	1	C/1	9	53m ²	€ 1.393,25



con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 32;
- ovest: fg 128 mappale 285 e fg 128 mappale 285 sub 11;
- nord: fg 128 mappale 54 sub 1.



Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di due porte di accesso: una all'unità immobiliare limitrofa sub 1 e l'altra al mappale 235 sub 11.

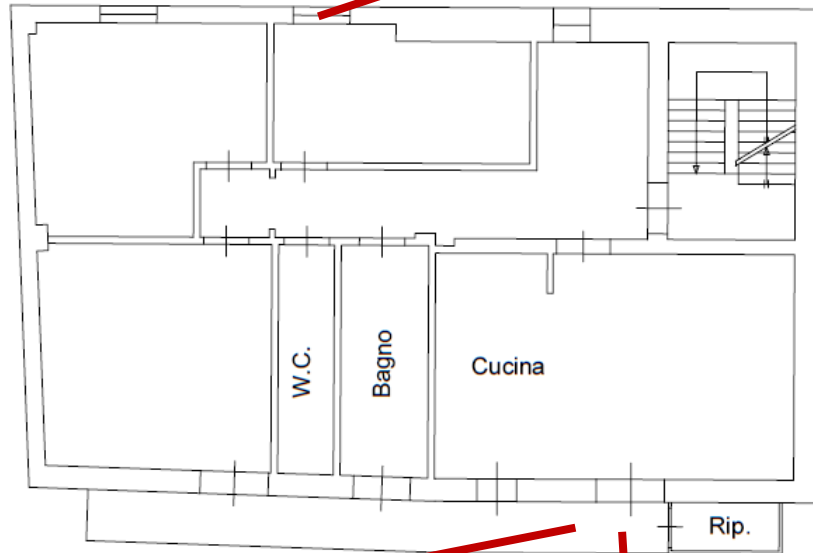
3. Appartamento in via Niccolò Machiavelli n. 23, al piano secondo, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	54	4	1	A/3	3	6 vani	€ 362,55

con le seguenti coerenze:

- est: via Niccolò Machiavelli;
- sud: fg 128 mappale 32;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 342.





Via Machiavelli



Lo stato attuale dell'immobile differisce dalla planimetria catastale per la creazione di una cucina soggiorno a seguito della demolizione di un tramezzo.

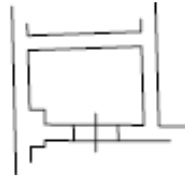
4. Locale deposito in via Niccolò Machiavelli n. 27, al piano terra, con accesso dall'unità immobiliare n. 2, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Part.	sub	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
128	285	11	1	C/1	8	4 m ²	€ 90,28



con le seguenti coerenze:

- est: fg 128 mappale 54 sub 2;
- sud: fg 128 mappale 289;
- ovest: fg 128 mappale 285;
- nord: fg 128 mappale 285.



**Viste
prospetto est**

**Unità immobiliare
fg 128 part. 54 sub 4**



**Porta accesso
immobile**

**Accesso unità
immobiliari fg 128
part. 54 sub 2 e fg
128 part. 285 sub 11**



**Accesso unità
immobiliare fg 128
part. 54 sub 1**



Quesito b): «Verifichi la proprietà del bene in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti»

I beni, agli atti, si presentano nel seguente regime patrimoniale:

- fg 128 mappale 54 sub 1: Piena proprietà debitore Tizio;
- fg 128 mappale 54 sub 2: Piena proprietà debitore Tizio;
- fg 128 mappale 54 sub 4: Piena proprietà debitore Tizio
- fg 128 mappale 285 sub 11: Piena proprietà debitore Tizio in comunione dei beni con il debitore Caio.

Quesito c) «Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la congruità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento»

Cronistoria delle trascrizioni a favore relative al bene oggetto della Procedura:

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 1							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 2								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Atto tra vivi Donazione accettata	04/04/1996	Ardini Maria	19/06/1903	19/03/1996	Enna	2388	2679	
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826	Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 4								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Concessione edilizia sanatoria	31/05/2002	Comune di Piazza Armerina	373/2002	13/06/2002	Enna	3879	4340	
Successione	20/12/1995	Ufficio del Registro	2099/312	17/01/2007	Enna	704	826	Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 285 sub 11							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Atto tra vivi Compravendita	09/05/2012	Macri Pellizzeri Amalia	307/259	17/05/2012	Enna	3305	3918

Quesito d) - «Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante»

Non si segnalano incompletezze nella documentazione prodotta.



Quesito e) - «Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione»

Le unità immobiliari risultano accatastate. Per n. 3 unità immobiliari oggetto della Procedura si è constatata la non conformità catastale, per cui si è proceduto ai necessari aggiornamenti catastali.

- fg 128 mappale 54 sub 1: aggiornamento catastale per la creazione apertura con il mappale 54 sub 2;
- fg 128 mappale 54 sub 2: aggiornamento catastale per la creazione di aperture con il mappale 285 sub 11 e con il mappale 54 sub 1;
- fg 128 mappale 54 sub 4: diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione del tramezzo di separazione dei locali cucina e soggiorno;

Quesito f) - «Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento»

Sui beni gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento:

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 54 sub 1								
Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18708/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	
Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

TRIBUNALE DI ENNA - SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n 76/2018 R.G.Es.-

Creditore procedente: ISP CB IPOTECARIO SRL. contro Debitori esecutati

Giudice: dott. Nunzio Noto

Esperto: dott. ing. Carmelo Elio Pistorio

Pagina 11



Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare Fl 128 part. 54 sub 2

Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18708/2011 (CANCELLAZIONE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	

Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare Fl 128 part. 54 sub 4

Trascrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Verbale di pignoramento immobili	07/09/2005	Tribunale Enna	0/118	22/09/2005	Enna	6720	10465	Annotazione n. 585 del 18708/2011 (CANCELLAZIONE)
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184	



Iscrizioni contro								
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.	Documenti successivi correlati
Ipoteca volontaria	27/09/2002	Renda Maria Pia	60899	02/10/2002	Enna	508	7580	Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale obbligazione e Cancellazione totale in data 18/11/2010
Ipoteca giudiziale	12/11/2003	Tribunale Enna	199/3	25/11/2003	Enna	1008	13276	Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca legale	09/12/2003	MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI	4368/2003	10/12/2003	Enna	1106	13847	Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560	

Piazza Armerina - Unità immobiliare FI 128 part. 285 sub 11

Trascrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Verbale di pignoramento immobili	13/11/2018	Tribunale Enna	998/2018	09/01/2019	Enna	172	184

Iscrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario	26/08/2015	Dottore Giuseppe	8870/7046	28/08/2015	Enna	412	6560

Quesito g) - «Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente»

I beni ricadono, come evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica e nello stralcio del PRG (cfr. all. n. <20 e 21>), in zona B (di completamento con edifici contigui) del Comune di Piazza Armerina.



Quesito h) - «*Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie*»

Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia e la sanabilità sono state accertate con i tecnici dell'UTC di Piazza Armerina:

- fg 128 mappale 54 sub 1: l'unità immobiliare, benché accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Si è in presenza di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/1.
- fg 128 mappale 54 sub 2: l'unità immobiliare, benché accatastata, non è in possesso del titolo abitativo. Si può procedere alla sanatoria ai sensi della Legge n. 47/85 e ss.mm.ii., in quanto l'unità immobiliare è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Si è in presenza di nuova costruzione.
- fg 128 mappale 54 sub 4: per l'unità immobiliare è stata rilasciata la concessione in sanatoria n. 373 del 31/05/2002 (*cfr. all. n. <17>*). Lo stato attuale dei luoghi è difforme per diversa distribuzione degli spazi interni a seguito della demolizione di un tramezzo e la creazione di una cucina-soggiorno. Si può procedere alla presentazione della CILA in sanatoria.
- fg 128 mappale 285 sub 11: l'unità immobiliare, realizzata con Concessione Edilizia n. 6 del 22/01/1982, è conforme agli strumenti urbanistico-edilizi.

Calcolo oneri sanatoria:

Per l'unità immobiliare fg 128 mappale 54 sub 1 è stata presentata in data 28/02/1995 istanza di sanatoria (Pratica 606/95) inclusiva nella stessa pratica, a seguito formale richiesta del 17/11/2010, del mappale 54 sub 2. I calcoli con gli interessi legali (IL) sono in via approssimativa in quanto si è fatto riferimento per il calcolo degli interessi alla data del 30/09/2019.



➤ fg 128 mappale 54 sub 1:

Si è in presenza di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso da A/5 a C/1.

Oblazione tipologia 4 – Sistema forfettario	2.582,28 € + (IL) 1.784,46€ = 4.366,46 €
Differenza su costo di costruzione	49,05 € + (IL) 33,93 € = 82,98 €
Sommano	<u>4.449,44 €</u>
Competenze tecniche	<u>600,00 €</u>
Totale calcolando gli interessi alla data 30/09/2019	5.046,44 €
Oneri concessori	636,00 € già pagati

➤ fg 128 mappale 54 sub 2:

Si è in presenza di nuova costruzione.

Oblazione	1.291,56 € + (IL) 892,61 € = 2.184,17 €
Oneri concessori	887,00 € + (IL) 613,03 € = 1.500,03 €
Sommano	<u>3.684,20 €</u>
Competenze tecniche	<u>600,00 €</u>
Totale calcolando gli interessi alla data 30/09/2019	4.284,20 €

Poiché verrà rilasciata un'unica concessione in sanatoria ai sopra evidenziati importi relativi ai due mappali si debbono aggiungere, in unico importo:

Diritti istruttoria	75,00 €
Diritti di segreteria	103,29 €
Diritti sanitari	81,60 €
Trascrizione	294,00 €
Bolli	<u>100,00 €</u>
Sommano	653,89 €

➤ fg 128 mappale 54 sub 4

Oneri C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni a seguito demolizione di un tramezzo e creazione di una cucina/soggiorno:

C.I.L.A. in sanatoria	1.000,00 €
Diritti segreteria	<u>30,00 €</u>
Sommano	1.030,00 €
Competenze tecniche	<u>600,00 €</u>
Totale	1.630,00 €

Quesito i) - «*Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio*»

I locali, alla data del sopralluogo, sono occupati dai debitori esecutati.

Quesito j) - «*Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno*



edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.)»

Ci si trova in presenza di un edificio con n. 5 piani fuori terra, costruito in diverse fasi dopo il 01/09/1967, in linea con altri immobili, in una zona di completamento del centro abitato, ben servita dei servizi essenziali, su una via trafficata. Nella zona sono presenti diverse scuole pubbliche (scuola infanzia, elementare, media e superiori) dai 300 m a 1,2 km dall'immobile.

Sul fronte est confina con la strada di accesso all'edificio (*cf. foto "quesito a"*). Sui fronti sud e nord l'edificio è in aderenza con altri edifici. Sul fronte ovest con un cavedio (*cf. foto "quesito a"*). Limitatamente all'unità immobiliare fg 128 mappale 285 sub 11 i confini della stessa sono: ad est con l'unità immobiliare fg. 128 mappale 285 sub 2, a nord e a sud con cavedi, ad ovest con un'altra unità immobiliare. Non si evidenziano criticità nell'immobile tali da fare prevedere interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria. Non esistono per l'edificio vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici. Le unità immobiliari oggetto della procedura sono ubicate a piano terra (il negozio) ed al secondo piano (l'appartamento) (*cf. foto "quesito a"*).

Esame singole unità immobiliari:

- **fg 128 mappale 54 sub 4**

L'accesso, fornito di citofono, da portoncino in alluminio e vetro (*cf. foto n. <1>*) avviene da una scala comune (*cf. foto n. <2>*). Ha una superficie commerciale di 112 m² (comprensiva di tramezzi interni, muri perimetrali, del 50% dei muri di confine e 25% dei balconi). I rapporti distributivi dell'appartamento, separazione netta tra zona giorno e zona notte, lo rendono funzionale e fruibile, anche se si nota l'assenza di un disimpegno. Dall'ingresso (*cf. foto n. <3>*) si accede alla cucina/soggiorno (*cf. foto n. <4° e 4b>*), dalla quale si accede al balcone (*cf. foto n. <5>*), sul quale è stato montato un ripostiglio smontabile (*cf. foto n. <6>*), e al corridoio (*cf. foto n. <7>*) dal quale si accede al bagno (*cf. foto n. <8>*), alla lavanderia fornita di servizio igienico e doccia (*cf. foto n. <9>*) ed alle tre camere da letto, di cui una ha accesso al balcone (*cf. foto n. <10, 11 e 12>*). Il rapporto aero-illuminante è buono per tutti gli ambienti ad eccezione delle due stanze ubicate a ovest. La ventilazione è buona a fronte di una altezza utile dei vani pari a 2,95 m. Le aperture esterne sono in alluminio anodizzato. Le porte interne sono di legno tamburato.

La realizzazione, presumibilmente, risale al 1991, anno di accatastamento.



Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. È fornito di impianto di riscaldamento autonomo. Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. La pavimentazione degli ambienti è in segato di marmo (*cf. foto nri <13 e 14>*), tranne nel soggiorno-cucina laddove la pavimentazione è in monocottura (*cf. foto n. <15>*). La tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. Il rivestimento delle pareti dei due servizi igienici è realizzato con piastrelle di ceramica (*cf. foto nri. <7 e 8>*). Un servizio igienico è fornito di wc, bidet, lavabo e vasca da bagno (*cf. foto n. <7>*). L'altro servizio igienico, senza apertura di aerazione verso l'esterno, è fornito di wc, lavatoio e doccia (*cf. foto n. <8>*).

- **fg 128 mappale 54 sub 2**

L'accesso avviene sia dall'esterno (*cf. foto "quesito a"*) che dal sub 1 dello stesso mappale (*cf. foto n. <16>*). Ha una superficie commerciale di 65 m². L'unità immobiliare allo stato attuale è un negozio (*cf. foto n. <17>*) con un retro (mappale 285 sub 11) di 4 m².

L'unità immobiliare è una "cartolibreria – edicola", su una strada veicolare a senso unico con possibilità di parcheggio sulla strada antistante l'attività, alla quale si accede da un marciapiedi largo quasi 3,00 m. La vetrina è di dimensioni superiori a 4,00 m².

L'attività commerciale insiste su una zona di Piazza Armerina, di recente formazione, parecchio popolata.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. Mancano le dichiarazioni di conformità degli impianti. La pavimentazione è in monocottura (*cf. foto n. <18>*) e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. L'impianto elettrico è con tubi al neon. L'unità immobiliare non è dotata di servizio igienico, che è presente nella limitrofa unità sub 1.

- **fg 128 mappale 54 sub 1**

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire dall'esterno (*cf. foto "quesito a"*), dall'ingresso comune alle unità immobiliari dei piani superiori (*cf. foto n. <2>*) e dal sub 2 dello stesso mappale. Ha una superficie commerciale di 44 m². Oltre il locale commerciale è presente un servizio igienico con w.c. e lavandino (*cf. foto n. <20>*).

Il locale (*cf. foto n. <19>*), insieme al sub 2 dello stesso mappale, costituiscono l'attività commerciale citata in precedenza. L'accesso dall'esterno avviene nelle stesse modalità del precedente sub 2. È presente una vetrina di dimensioni superiori a 4,00 m².

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è normale. In questa unità immobiliare sono presenti in una parete delle lesioni (*cf. foto n. <21>*). Nel servizio igienico è presente umidità di risalita (*cf. foto n. <20>*). Non sono state esibite le dichiarazioni di



conformità degli impianti. La pavimentazione è in monocottura (cfr. foto n. <22>) e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. L'impianto elettrico è con tubi al neon.

- **fg 128 mappale 285 sub 11**

Questa unità immobiliare è il retro del mappale 54 sub 2, (cfr. foto n.ri <24 e 25>). Nel prosieguo, conseguentemente, allorquando si dovrà procedere alla valutazione si considererà insieme al mappale citato. La superficie commerciale è di 5 m².

La pavimentazione è in monocottura e la tinteggiatura delle pareti è di tipo civile. È presente un lavatoio.

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

Per procedere alla valutazione dei beni oggetto della Procedura, a seguito di una analisi dell'andamento del mercato immobiliare nella zona di ubicazione dell'immobile, si ritiene più corretta la metodologia per apprezzamenti e detrazioni. La scelta è determinata dal fatto che la stima con il metodo MCA, che richiede una presenza accettabile di rogiti da confrontare, nel nostro caso non è fattibile in quanto, nell'ultimo anno, da una verifica effettuata presso l'Agenzia del Territorio, si è riscontrato nel tessuto urbano di Piazza Armerina un numero limitatissimo di rogiti, precipuamente per la tipologia negozi.

Si ricorre, specificatamente per la zona, all'esame delle quotazioni immobiliari derivanti dalla banca dati dell'OMI ed alla consultazione di agenti immobiliari, con dati forniti al netto delle provvigioni, per avere valutazioni più vicine alla libera contrattazione di mercato.

Relativamente alla quotazione media ed alla variazione annua si riporta il seguente prospetto ricavato dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate., specifico della zona in cui sono insediati gli immobili della presente Procedura,

Risultato interrogazione OMI: Anno 2018 – Semestre 2	
Provincia: ENNA	
Comune: PIAZZA ARMERINA	
Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO	
Codice di zona: D2	
Microzona catastale n.: 1	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Residenziale	



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1250	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	870	L	2,5	3,5	L
Autorimesse	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Box	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	OTTIMO	1100	1400	L	3,5	5	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2015 – Semestre 1							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1000	1150	L	3	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	910	L	2,5	3,5	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2018 – Semestre 2							
Provincia: ENNA							
Comune: PIAZZA ARMERINA							
Fascia/zona: Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO							
Codice di zona: D2							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	800	1150	L	4,8	7	L

Risultato interrogazione OMI: Anno 2015 – Semestre 1							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	400	L	1,3	1,7	L
Negozi	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,5	L

Relativamente alle “Abitazioni di tipo economico” i valori di mercato dalla rilevazione del 1° semestre 2015 all’ultima rilevazione del 2° semestre 2018 sono mutati. C’è stato un decremento del 17% nei valori minimi e del 5% nei valori massimi.

Relativamente ai “Negozi” i valori di mercato dalla rilevazione del 1° semestre 2015 all’ultima rilevazione del 2° semestre 2018 sono mutati leggermente. I valori minimi si sono mantenuti costanti mentre nei valori massimi c’è stato un aumento del 5%.



Il prezzo, nella zona, rilevato sul posto da indagini dirette, attraverso le motivazioni di giudizio estimativo degli agenti immobiliari, si colloca tra 400,00 €/m² e 700,00 €/m² per le abitazioni di tipo economico e tra 600 €/m² e 800 €/m² per i negozi.

Nei calcoli per determinare il prezzo di stima si è tenuto conto che si è in presenza di n. 2 tipologie. L'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 4 è una abitazione. Le altre unità immobiliari sono dei negozi. Conseguentemente, partendo dai prezzi sulla base delle analisi sopra riportate viene individuato, tenendo conto delle peculiarità del bene, un Rapporto Strumentale che ci consente di stabilire il prezzo di valutazione.

Determinazione valore immobile:

- **Esame fg 128 mappale 54 sub 4**

Per l'unità immobiliare destinata ad appartamento le scale di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni sono:

- “posizionali” o di relazione con la città;
- “funzionali” o di dotazione di strutture;
- “estetiche” o fruitiva;
- “sociali”.

Per calcolare il valore della singola unità immobiliare si applica la seguente relazione:

$$V_{\text{imm}} = P_m * S * \Delta_j$$

dove

V_{imm} = Valore immobile da stimare

P_m = Prezzo medio assunto alla base del calcolo

S = Superficie commerciale

$\Delta_j = \Pi$ (Zona) * Γ (Edificio) * Ω (Appartamento) = Rapporto strumentale

Tipo di dato	Dato rilevato			
Zona OMI	D2/ Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI – VIA E. VITTORINI – VIA CESARE PAVESE – VIA GIUSEPPE CIANCIO			
Destinazione d'uso	Residenziale			
Tipologia edilizia	Abitazione civile			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale lorda	112 m ²			
Prezzo medio OMI 2° sem. 2018	€ 725/m ²	Coeff. allineamento	0,69	€ 500,00

Il prezzo medio che si assume alla base del calcolo è di 500,00 €/m²



Zona – Caratteristiche posizionali Π_1		
Caratteristica	Distanza	Coeff.
Centralità	Piazza centrale tra km 1,01 e km 3,0	1,006
Vicinanza	Scuola infanzia tra m 101 e m 300	1,043
	Scuola elementare tra km 1,01 e km 3,0	1,006
	Scuola media tra m 301 e m 500	1,022
	Scuola superiore tra m 301 e m 500	1,022
Totale rapporto strumentale Π_1		1,103

Le caratteristiche funzionali della zona urbana su cui insiste l'unità immobiliare sono determinate dalla dotazione di funzioni relative all'urbanizzazione con la conseguente dotazione di strutture pubbliche.

Zona – Caratteristiche funzionali Π_2			
Tipo di dato	SI	NO	Coeff.
Fognatura	X		1,000
Adduzione idrica	X		1,000
Linea elettrica	X		1,000
Telefono	X		1,000
Gas	X		1,000
Scuole	X		1,008
Giardini		X	0,998
Linee di autobus	X		1,000
Uffici pubblici		X	1,000
Posto di polizia	X		1,009
Negozi e supermercati	X		1,015
Impianti sportivi	X		1,011
Cinema e teatri	X		1,006
Totale rapporto strumentale Π_2			1,048

Zona – Caratteristiche estetiche Π_3			
Tipo di stato	Si	No	Coeff.
Elemento naturale predominante		X	1,000
Parco o verde fruibile nella zona		X	1,000
Scorci caratteristici ambientali		X	1,000
Totale rapporto strumentale Π_3			1,000

L'indice di stabilità sociale Π_4 non è prevedibile. Conseguentemente si assume il valore pari a 1,000.



Scheda riassuntiva Zona	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Π_1 Posizionale	1,103
Π_2 Funzionale	1,048
Π_3 Estetico	1,000
Π_4 Sociale	1,000
Totale rapporto strumentale della zona Δ	1,156

Edificio – Caratteristiche funzionali Γ_1			
Impianto	SI	NO	Coeff.
Elettrico	X		1,000
Idraulico	X		1,000
Gas	X		1,000
Telefonico	X		1,000
Riscaldamento centralizzato		X	0,984
Riscaldamento autonomo	X		1,005
Citofonico	X		1,000
Condizionamento		X	1,000
Ascensore edificio > 3 piani		X	0,984
Totale rapporto strumentale Γ_1			0,968

Edificio – Caratteristiche estetiche Γ_2		
Elemento	Qualità	Coeff.
Facciate	Normale	1,000
Scala	Mediocre	1,000
Portone edificio	Mediocre	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_2		1,000

Edificio – Caratteristiche di conservazione Γ_3					
Lavori da eseguire	Nulla	Minimo	Parziale	Totale	Coeff.
Tinteggiatura pareti scala		X			0,997
Totale rapporto strumentale Γ_3					0,997

Scheda riassuntiva Edificio	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Γ_1 Funzionale	0,968
Γ_2 Estetico	1,000
Γ_3 Conservativo	0,997
Totale rapporto strumentale della zona Γ	0,965



Appartamento – Caratteristiche funzionali Ω_1		
Tipo di dato	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Illuminazione	Media	1,000
Ventilazione	Buona	1,010
Insolazione	Buona	1,009
Dimensione ambienti	Buona	1,009
Disposizione ambienti	Buona	1,023
Ambienti di deposito	Scarsa	0,990
Qualità servizi	Media	1,000
Qualità cucina	Media	1,000
Classe energetica alloggio	Scarsa	0,894
Totale rapporto strumentale Ω_1		0,931

Appartamento – Caratteristiche estetiche Ω_2						
Tipo di dato	Dato	Scarso	Normale	Buono	Ottimo	Coeff.
Porta ingresso	90 x 210		X			1,000
Porte interne	Tamburato	X				0,992
Tinte e decori	Lavabile		X			1,000
Pavimentazioni	Segato di marmo Monocottura		X			1,000
Piastrelle pareti bagno	Ceramica		X			1,000
Piastrelle pareti cucina	Ceramica		X			1,000
Rubinetteria			X			1,000
Infissi			X			1,000
Totale rapporto strumentale Ω_2						0,992

Appartamento – Caratteristiche posizionali Ω_3		
Caratteristica	Caratteristiche posizionali	Coeff.
Affaccio prevalente da soggiorno	Veduta aperta e strada	1,002
Edificio senza ascensore	Piano secondo	0,980
Totale rapporto strumentale Ω_3		0,982

Appartamento – Caratteristiche dimensionali Ω_4		
Tipo di dato	m ²	Coeff.
Superficie commerciale	112,00 m ²	0,997
Totale rapporto strumentale Ω_4		0,997

Appartamento – Interventi conservativi Ω_5		
Caratteristiche di conservazione	Lavori da eseguire	Coeff.
Impianto elettrico	Conformità	0,995
Totale rapporto strumentale Ω_5		0,995



Scheda riassuntiva Appartamento	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale.
Ω_1 Funzionale	0,931
Ω_2 Estetico	0,992
Ω_3 Posizionale	0,982
Ω_4 Dimensionale	0,997
Ω_5 Conservativo	0,995
Totale rapporto strumentale della zona Ω	0,900

Da cui

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 4}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 500 * (1,156 * 0,965 * 0,900) * 112 \text{ m}^2 = 56.224,00 \text{ €}$$

Si sottraggono al valore calcolato gli importi per ottenere la C.I.L.A. in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 4 corretto}} = 56.224,00 \text{ €} - 1.630,00 \text{ €} = 54.594,00 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 4 viene fissato in 55.000,00 €.

Determinazione valore immobili:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 128 sub 11

Per procedere alla valutazione dei n. 2 locali, adibiti a negozio e del retro, individuato come bene autonomo agli atti, gli stessi si considerano vuoti o con l'attività in dismissione. La procedura corretta, ai fini della stima, dovrebbe individuare l'attività più redditizia per la zona in esame e per il tipo di locali a disposizione escludendo le attività contingentate che necessitano di locali con caratteristiche ben precise e debbono passare al vaglio di numerose procedure.

Per l'unità immobiliare destinata a uso negozio le scale di analisi della stima per apprezzamenti e detrazioni sono:

- “Zona” (Γ);
- “Contesto” che nel caso in specie coincide con l'intorno esterno al negozio (Π);
- “Negozio” (Ω)



Tipo di dato	Dato rilevato			
Zona OMI	D2/ Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI - VIA E. VITTORINI - VIA CESARE PAVESE - VIA GIUSEPPE CIANCIO			
Destinazione d'uso	Commerciale			
Tipologia edilizia	Negozio			
Tipologia prezzi	Prezzi medi di mercato			
Stato di conservazione	Normale			
Superficie commerciale lorda	44 m ²			
Prezzo medio OMI 2° sem. 2018	€ 975/m ²	Coeff. allineamento	0,72	€ 700,00

Il prezzo medio che si assume alla base del calcolo è 700 €/m².

Zona – Classificazione attività commerciali Γ_1		
Attività	Sottoattività	Coeff.
A – Alimentare	Senza somministrazione diretta alimenti	1,00
B – Non alimentare	Libera (non contingentata)	1,00
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,00

Zona – Popolazione del bacino di utenza del negozio Γ_2			
Circondario	Fascia	Abitanti	Coeff.
A – Immediato	Entro km 1,00	Abitanti > 5.000	1,05
B – Vicinanze	Tra 1,00 km e 3,00 km	Abitanti > 10.000	1,04
Totale rapporto strumentale Γ_2			1,09

Zona – Età lavorative popolazione circondari Γ_{3A}		
Circondario	Classe di età prevalente	Coeff.
A – Immediato	Piena maturità	1,01
B – Adiacenze	Piena maturità	1,01
Totale rapporto strumentale Γ_3		1,02

Zona – Classi lavorative circondari Γ_{3B}		
Circondario	Classe di attività prevalente	Coeff.
A – Immediato	Non lavoratori	0,97
B – Adiacenze	Non lavoratori	0,97
Totale rapporto strumentale Γ_{3B}		0,94

Zona – Coerenza tagli tipologici dei negozi Γ_4		
Taglio del negozio	Coerenza con il taglio prevalente	Coeff.
A – Piccolo negozio di paese	Incoerente	0,85
Totale rapporto strumentale Γ_4		0,85



Scheda riassuntiva della ZONA del negozio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ_1 – Attività del negozio	1,00
Γ_2 – Popolazione dei bacini di utenza	1,09
Γ_3 – Classi di utenza dei bacini limitrofi	0,96
Γ_4 – Coerenza taglio tipologico	0,85
Totale rapporto strumentale del negozio Γ	0,89

Contesto – Dotazione FUNZIONALE prossimale Π_1			
Tipo di dato	Si	No	Coeff.
Parcheggi gratuiti	X		1,05
Parcheggi a pagamento		X	0,98
Strada veicolare a senso unico	X		0,99
Strada pedonale o pedonalizzata		X	1,00
Facciata o edificio di pregio		X	0,97
Facciata o edificio di notevole visibilità		X	0,95
Marciapiede antistante > 1,50 m	X		1,05
Vetrina > 4,00 m ²	X		1,06
Numero vetrine >1		X	0,98
Totale rapporto strumentale Π_1			1,024

Contesto – Dotazione ESTETICA prossimale Π_2				
Tipo di dato	Mediocre	Pregevole	Artistica	Coeff.
Facciata	X			1,00
Qualità delle vetrine del contesto	X			1,00
Materiali shop front del contesto	X			1,00
Qualità arredo urbano	X			1,00
Pulizia delle strade	X			1,00
Illuminazione	X			1,00
Totale rapporto strumentale Π_2				1,00

Scheda riassuntiva del CONTESTO del negozio da stimare	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Π_1 – Contesto funzionale	1,00
Π_2 – Contesto estetica	1,09
Totale rapporto strumentale del negozio Π	1,09

Negozio – Caratteristiche posizionali Ω_1		
Tipo di dato	Coeff.	
Locale affacciato direttamente su strada	1,00	
Totale rapporto strumentale Ω_4		1,000



Negozio – Caratteristiche dimensionali Ω_2	
Tipo di dato	Coeff.
Negozio sotto 50 m ²	0,95
Totale rapporto strumentale $\Omega_{2 \text{ sub } 1}$ 0,950	

Negozio – Caratteristiche di conservazione Ω_3	
Tipo di dato	Coeff.
Rifacimento parti intonaco di parete	0,998
Tinteggiatura pareti	0,980
Assenza servizio igienico	0,950
Conformità impianto elettrico	0,995
Totale rapporto strumentale $\Omega_{3 \text{ sub } 1}$ 0,973	
Totale rapporto strumentale $\Omega_{3 \text{ sub } 2}$ 0,924	

Scheda riassuntiva delle CARATTERISTICHE del negozio da stimare Fig. 128 mappale 54 sub 1	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 – Caratteristiche posizionali	1,000
Ω_2 – Caratteristiche dimensionali	0,950
Ω_3 - Caratteristiche di conservazione	0,973
Totale rapporto strumentale del negozio Ω	0,924

Scheda riassuntiva delle CARATTERISTICHE del negozio da stimare Fig. 128 mappale 54 sub 2	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 – Caratteristiche posizionali	1,000
Ω_3 - Caratteristiche di conservazione	0,924
Totale rapporto strumentale del negozio Ω	0,924

Da cui

Unità immobiliare fg. 128 part. 54 sub 1

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 1}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 44 \text{ m}^2 = 27.608,27 \text{ €}$$

Si sottraggono all'importo calcolato le spese per ottenere la concessione in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 1 corretto}} = 27.608,27 \text{ €} - 5.046,44 \text{ €} = 22.561,83 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 1 viene fissato in 23.000,00 €.



Unità immobiliare fg. 128 part. 54 sub 2

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 2}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 65 \text{ m}^2 = 40.784,94 \text{ €}$$

Si sottraggono all'importo calcolato le spese per ottenere la concessione in sanatoria:

$$V_{\text{imm fl 128 part. 54 sub 2 corretto}} = 40.784,94 \text{ €} - 4.284,20 \text{ €} = 36.500,74 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 54 sub 2 viene fissato in 36.000,00 €.

Unità immobiliare fg. 128 part. 235 sub 11

$$V_{\text{imm fl 128 part. 235 sub 11}} = P_m * (\Pi * \Gamma * \Omega) * S_{\text{comm}} = 700 * (0,890 * 1.090 * 0,924) * 5 \text{ m}^2 = 3.137,30 \text{ €}$$

Il prezzo per l'unità immobiliare fg. 128 mappale 235 sub 11 viene fissato in 3.500,00 €.

Quesito l) - «*Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice*»

Le unità immobiliari fg. 128 mappale 54 sub 1 e fg. 128 mappale 54 sub 4 possono essere vendute singolarmente.

Per quanto riguarda le unità immobiliari fg. 128 mappale 54 sub 2 e fg. 128 mappale 285 sub 11, si ribadisce quanto espresso in precedenza e cioè che il debitore Tizio è proprietario di entrambe le unità immobiliari e che il debitore Caio, in regime di comunione legale dei beni, compare nella proprietà dell'immobile fg. 128 mappale 285 sub 11, retro del negozio fg. 128 mappale 54 sub 2. Pur essendo in presenza di due unità immobiliari catastalmente autonome, per la fattispecie evidenziata, si suggerisce la vendita delle due unità immobiliari come se fossero un unico lotto.

Quesito m) - «*Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati*»



A corredo della presente relazione sono allegata la documentazione fotografica, le planimetrie predisposte dal sottoscritto e le planimetrie catastali delle unità immobiliari per le quali sono state esperite le variazioni catastali.

Quesito n) - *«Accerti, nel caso di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura»*

Il debitore esecutato Tizio è nel pieno possesso dei seguenti beni oggetto della Procedura:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 54 sub 4

Relativamente al bene fg. 128 mappale 285 sub 11 il bene è nella piena proprietà del debitore Tizio in comunione dei beni con il debitore Caio.

Conseguentemente non viene considerata la possibilità di individuare quote dei beni.

Quesito o) - *«Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso»*

Ai sensi del DPR n. 633/72 l'eventuale pagamento dell'IVA nell'operazione di vendita deriva dalla natura dell'acquirente. Ove l'acquirente fosse soggetto ad IVA si applica il regime di "reverse charge". Invece se l'acquirente non è soggetto ad IVA c'è l'esenzione, naturalmente al netto delle imposte di registro, ipotecarie e catastali. Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni e non hanno le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Quesito p) - *«Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»*

Si è riscontrata la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Quesito q) - *«Verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di*



pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni»

Sono stati predisposti gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili:

- fg 128 mappale 54 sub 1
- fg 128 mappale 54 sub 2
- fg 128 mappale 54 sub 4

Relativamente all'unità immobiliare fg. 128 mappale 285 sub 11, trattandosi di unità immobiliare, di 4,00 m², retro/deposito dell'unità immobiliare fg 128 mappale 54 sub 2, non è necessario un clima abitativo, per cui, ai sensi della normativa vigente, non è stato redatto l'APE.

Quesito r) - *«Riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato»*

Per gli immobili, nella piena proprietà dei debitori esecutati, non sono presenti spese condominiali, di gestione e di manutenzione.

Quesito s) - *«Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati»*

I beni pignorati non son gravati di censo, livello o uso civico.



Conclusioni

Lo scrivente, rassegnando la presente relazione stilata in ottemperanza ai quesiti di cui all'incarico, conferma i seguenti prezzi di valutazione degli immobili di proprietà dei debitori eseguiti:

1. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 4 → 55.000,00 € (Debitore Tizio);**
2. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 1 → 23.000,00 € (Debitore Tizio);**
3. **Immobile Fg. 128 mappale 54 sub 2 → 36.000,00 € (Debitore Tizio);**
4. **Immobile Fg. 128 mappale 128 sub 11 → 3.500,00 € (Debitore Tizio in comunione di beni con il debitore Caio).**

Naturalmente è disponibile a fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Agira, 12/10/2019



L'Esperto
(Dott. Ing. ~~Carmelo Elio~~ Pistorio)
Carmelo Pistorio



Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3

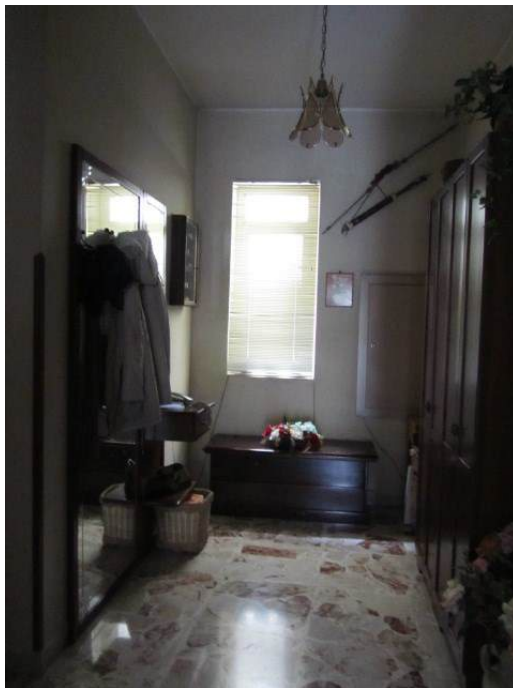


Foto n. 4a



Foto n. 4b



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 8



Foto n. 9



Foto n. 10

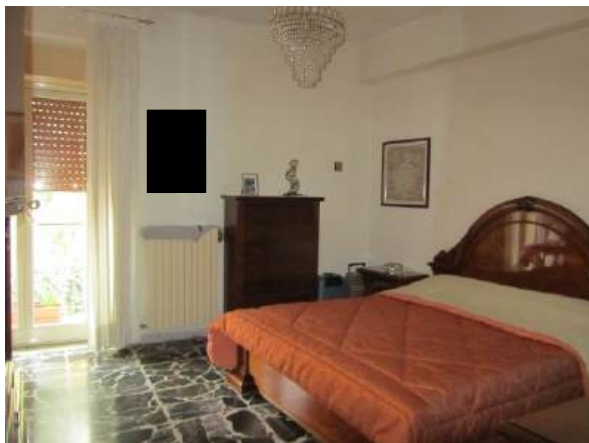


Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15

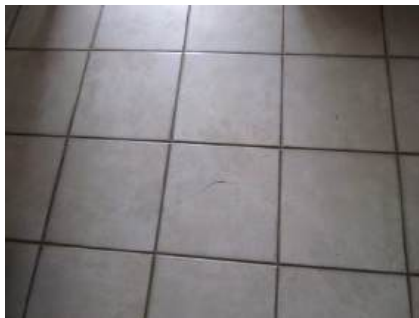


Foto n. 16

Accesso alla unità
immobiliare fg 128
part. 54 sub 1



Accesso alla unità immobiliare fg 128 part. 285 sub 11

Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 23



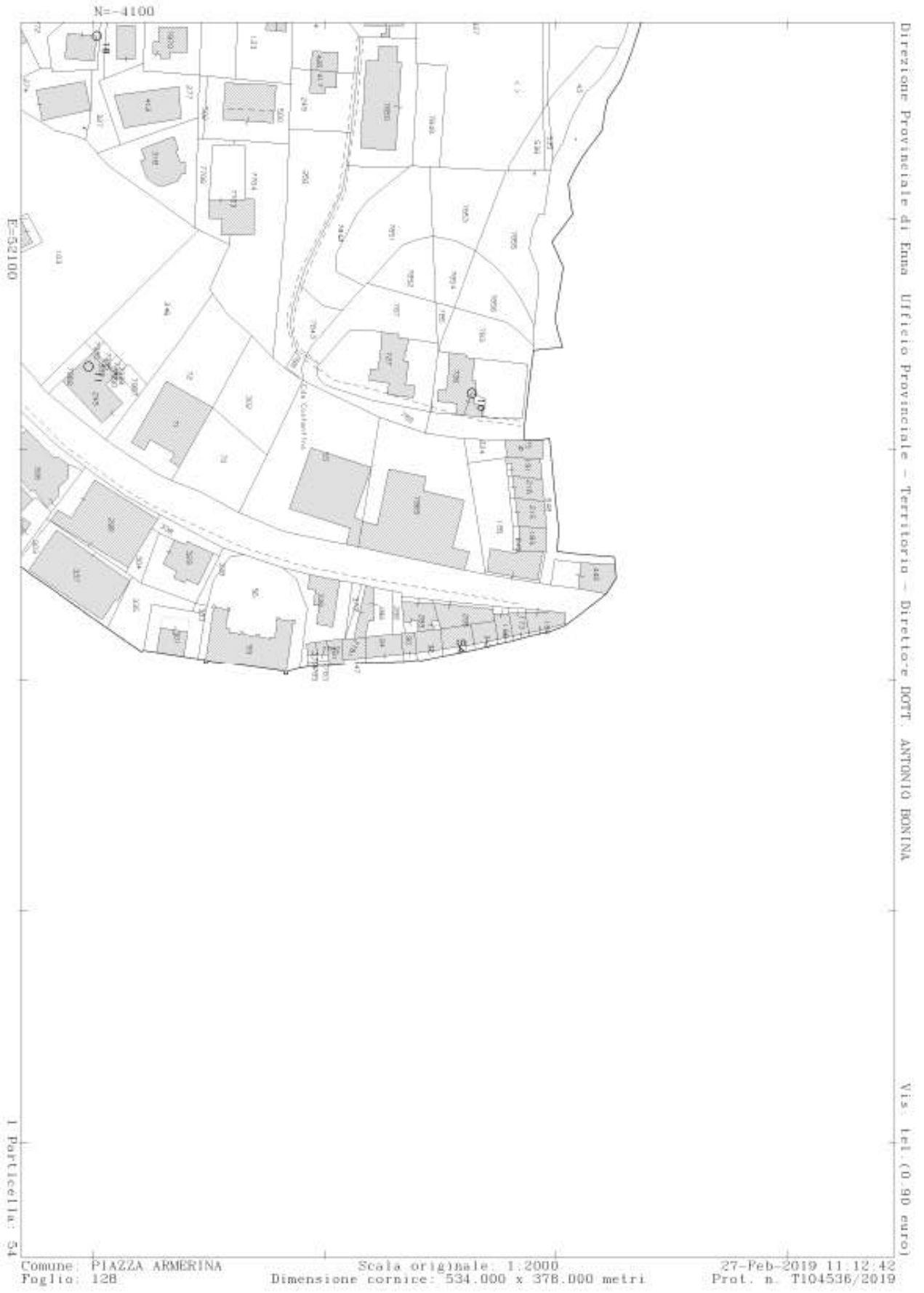
Foto n. 24



Foto n. 25



Allegato n. 1



MODULARIO
F. rig. norm. 607

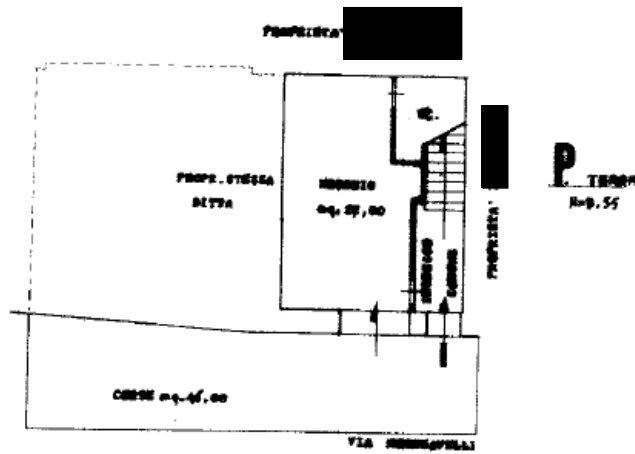


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIAZZA ARMERINA via MACHIAVELLI civ. 25



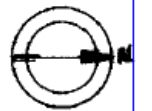
M

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 1 >
Liam 01
VIA NICCOLO MACHIAVELLI n. 25 piano: 1;



06664445

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Piana planimetria in atti
Denuncia di variazione

Compilata dal G.F.R.M.
(Titolo, cognome e nome)
BRUNO EMANUELE



RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 28/06/1991 - Data: 27/02/2019 - n. 189/27 - Richiedente: P. C. M. L. 48B24C351E

Totale s.d.c. di 1 - Foglio di acquisizione: 128 - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 1

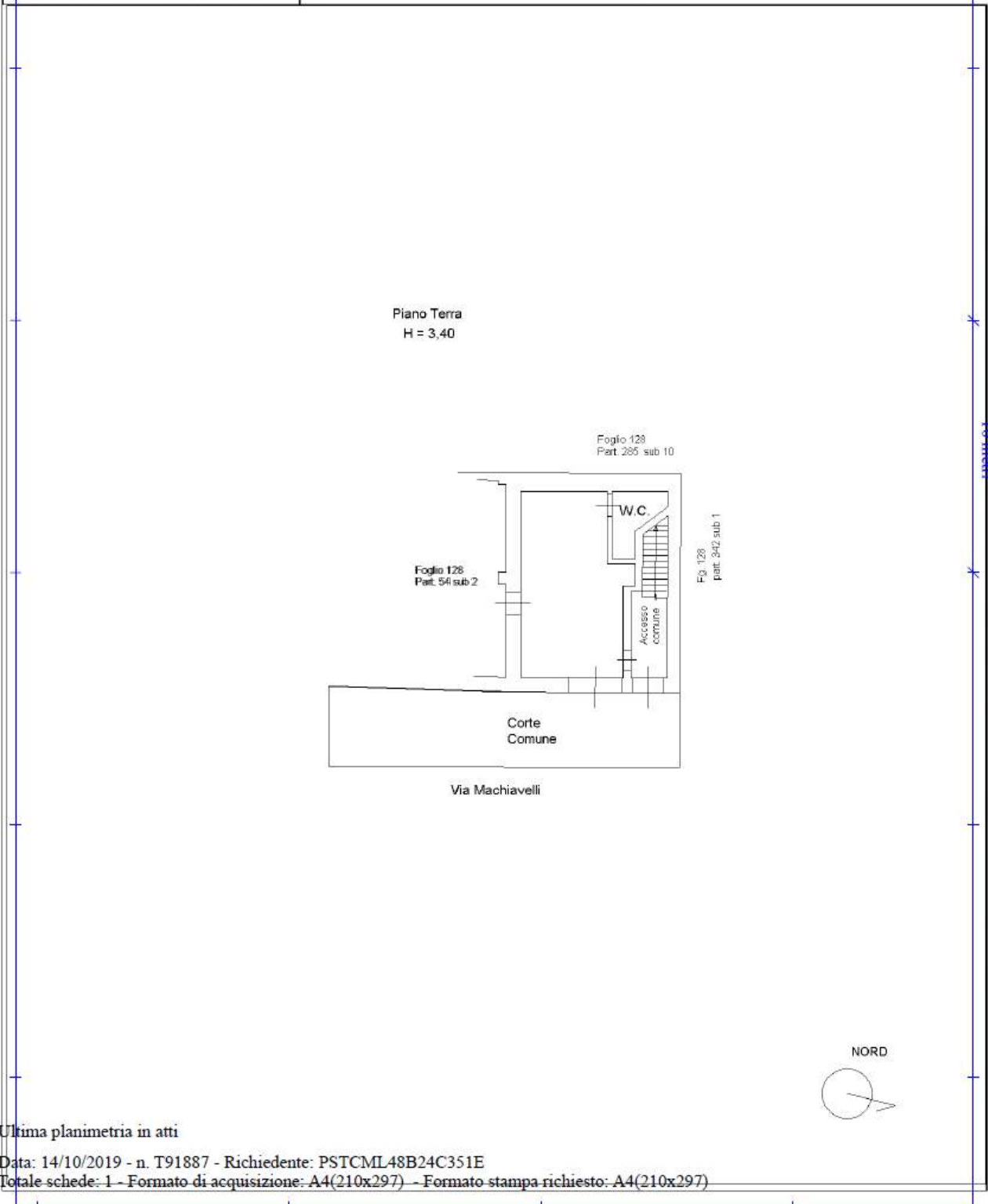
F. 128 sub. 1

della provincia di ENNA n. 636
data 19-6-91 Firma L. E. M.

A-1212/1

78-691

<p>Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna</p>	Dichiarazione protocollo n. EN0038081 del 10/10/2019 Comune di Piazza Armerina Via Niccolo' Machiavelli civ. 25	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 128 Particella: 54 Subalterno: 1	Compilata da: Pistorio Carmelo Elio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Enna N. 275
Planimetria Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2019 - n. T91887 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 1 >
 VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 25 piano: T;



Data presentazione: 23/07/1992 - Data: 27/02/2019 - n. T89729 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

MODULARIO
F. rig. rand. 487

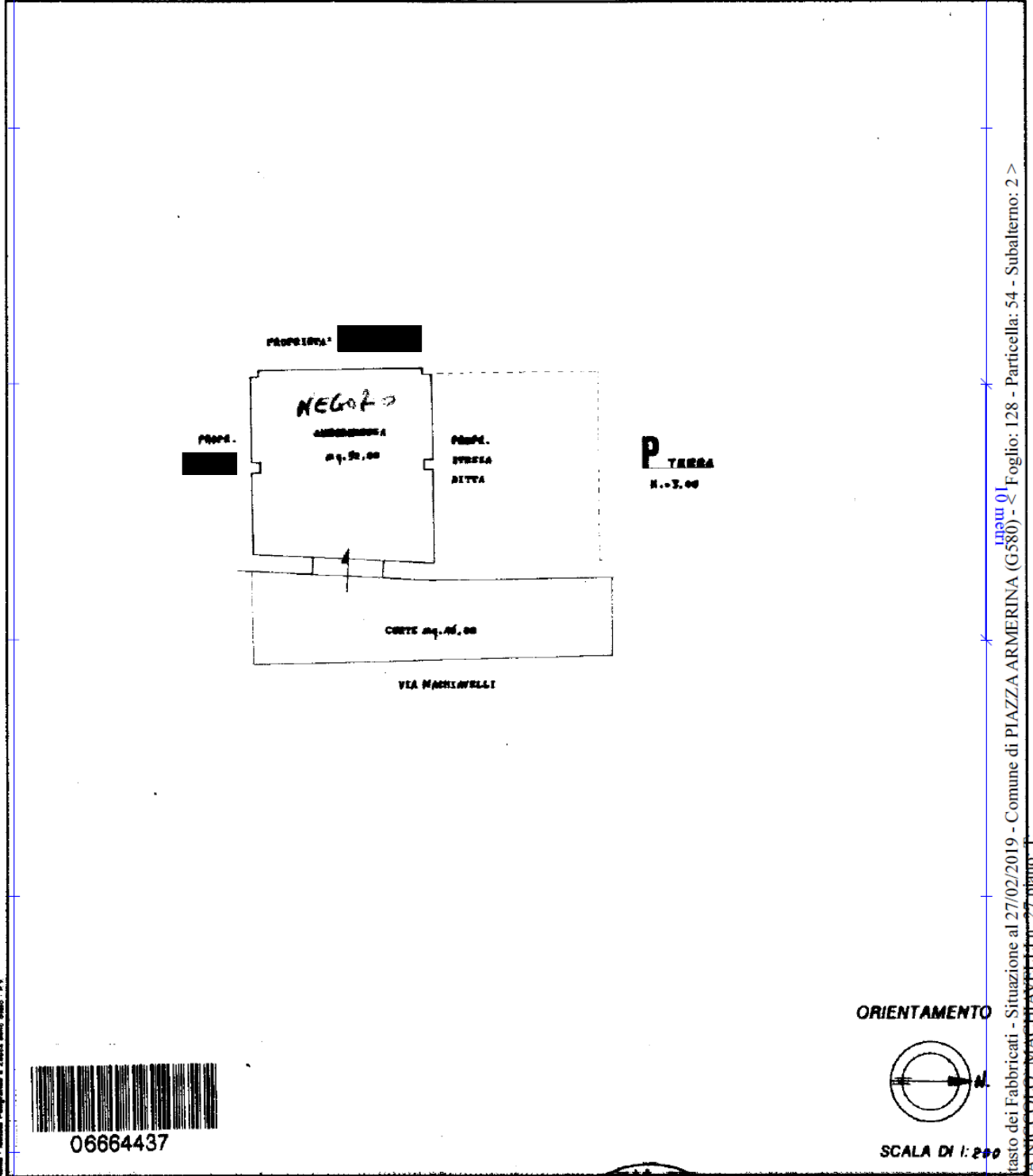


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

NO

MOD. **BN** (CEU)
LIRE
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di PIAZZA ARMERINA via MACHIANELLI civ. 21

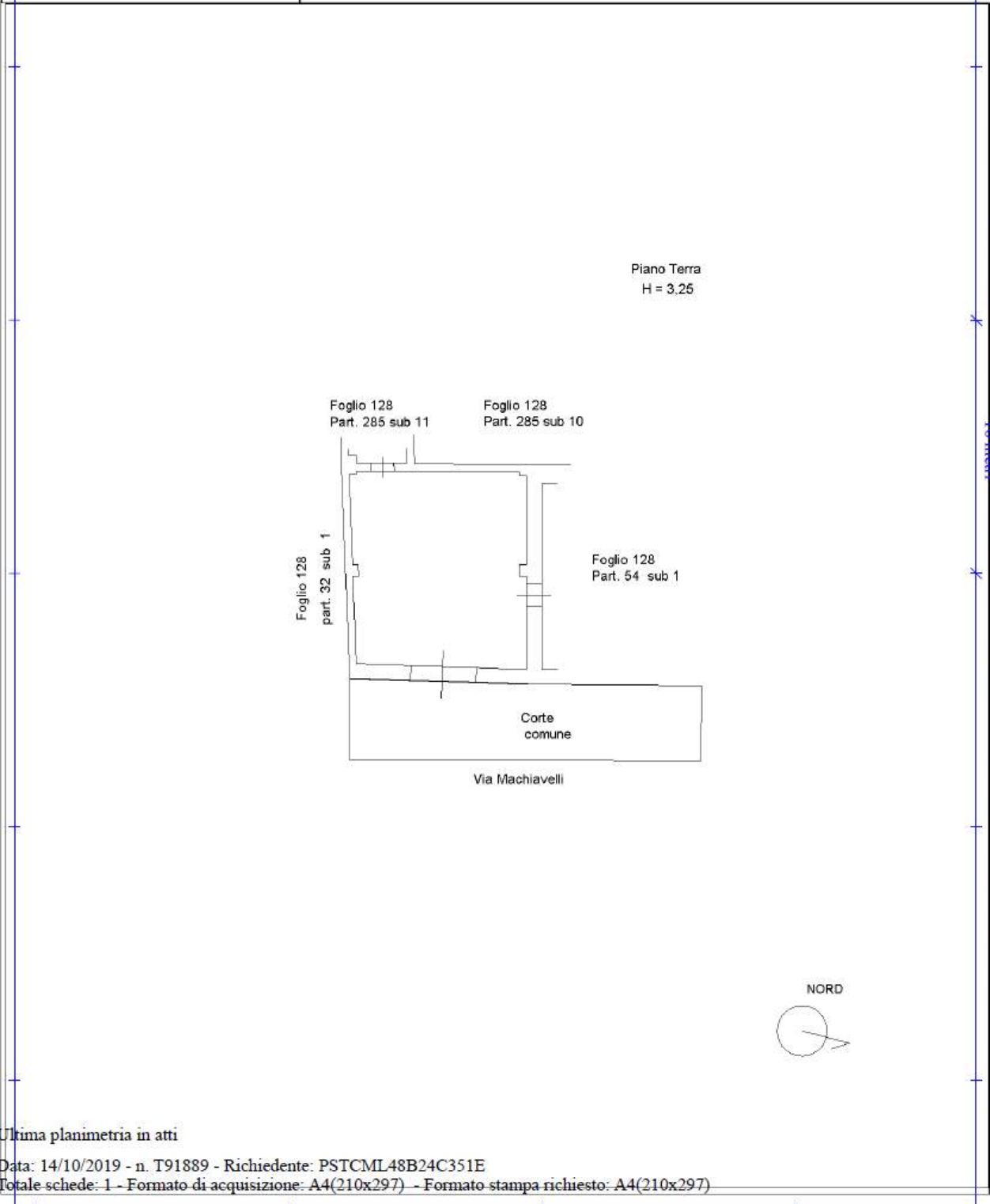


Dichiarazione di M.C. <input type="checkbox"/> Ultima planimetria in atti <input checked="" type="checkbox"/> Denuncia di variazione	Compilata dal <u>G.E.D.M.</u> (Titolo, cognome e nome) <u>BRUNO E. MANUELE</u> <u>G. E. MANUELE</u> della provincia di <u>ENNA</u> data <u>19-6-91</u> Firma <u>[Signature]</u>	RISERVATO ALL'UFFICIO <u>A-1212/2</u> <u>28-6-91</u>
Data presentazione: 23/07/1992 - Data: 27/02/2019 - n. T89729 - Richiedente: PSTCML48B24C351E Totale sheet: 1 - Fogliato di acquisizione: 1 (A4 210x297) - Fogliato stampa richiesto: A4 (210x297)		
F. <u>128</u> n. <u>54</u> sub. <u>2</u>		

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 2 >
V. ANTONIO MACHIANELLI: 27 piano: 1;

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna	Dichiarazione protocollob n. EN0038054 del 09/10/2019 Comune di Piazza Armerina Via Niccolo' Machiavelli civ. 27	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 128 Particella: 54 Subalterno: 2	Compilata da: Pistorio Carmelo Elio Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Enna N. 275

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

Data: 14/10/2019 - n. T91889 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - < Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 2 >
 VIA NICCOLO' MACHIARELLI n. 27 piano: T;



Data presentazione: 28/06/1991 - Data: 27/02/2019 - n. T89725 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

MODULARIO
F. rig. rom. 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1930, n. 652)

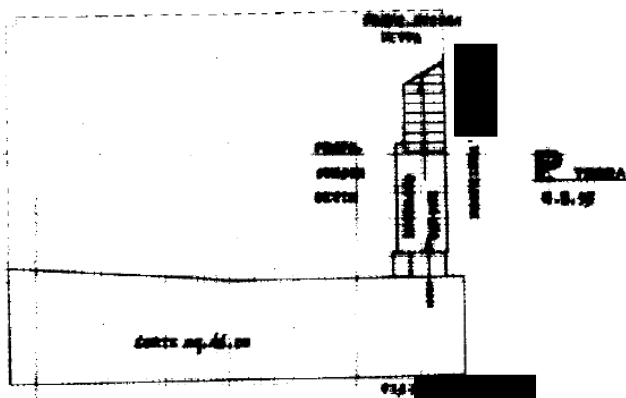
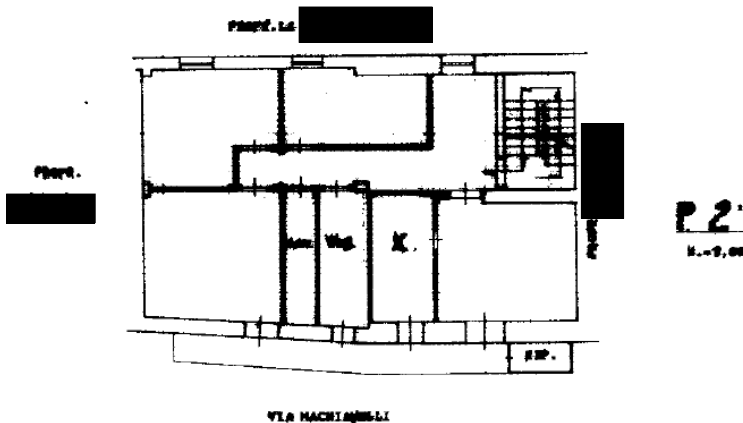
MOD. BN (CEU)

LIRE
250

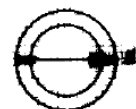
Planimetria di u.i.u. in Comune di PIAZZA ARMERINA via MACHIAVELLI

civ. 23

1138
3584



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500



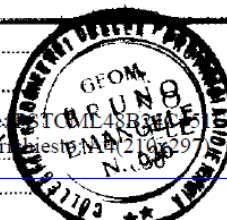
06664460

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione
Copia planimetria in atti

Completata dal GEOM.
(Titolo, cognome e nome)
BRUNO E MANUELE

Data identificativa catastale 28/06/1991
Fotografia aerea: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297)
n. 54 sub. 4

Richiedente: GEOMETRI
della provincia di ENNA
data 19-06-91 Firma [Signature]



RISERVATO ALL'UFFICIO

A-1212/6

28-6-91

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/02/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (GS80) - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 4 -
VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 23 piano: 2;

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

Dichiarazione protocollo n. EN0037691 del 07/10/2019

Comune di Piazza Armerina

Via Niccolo' Machiavelli

civ. 23

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 128

Particella: 54

Subalterno: 4

Compilata da:

Pistorio Carmelo Elio

Iscritto all'albo:

Ingegneri

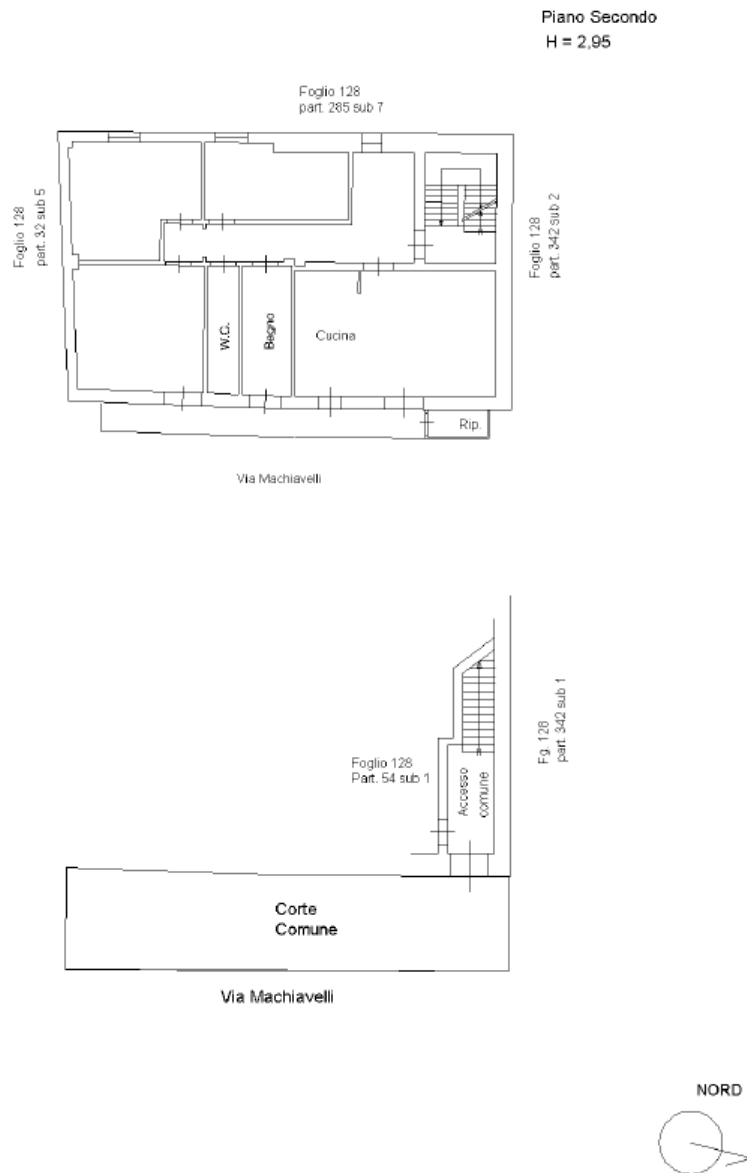
Prov. Enna

N. 275

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



Ultima planimetria in atti

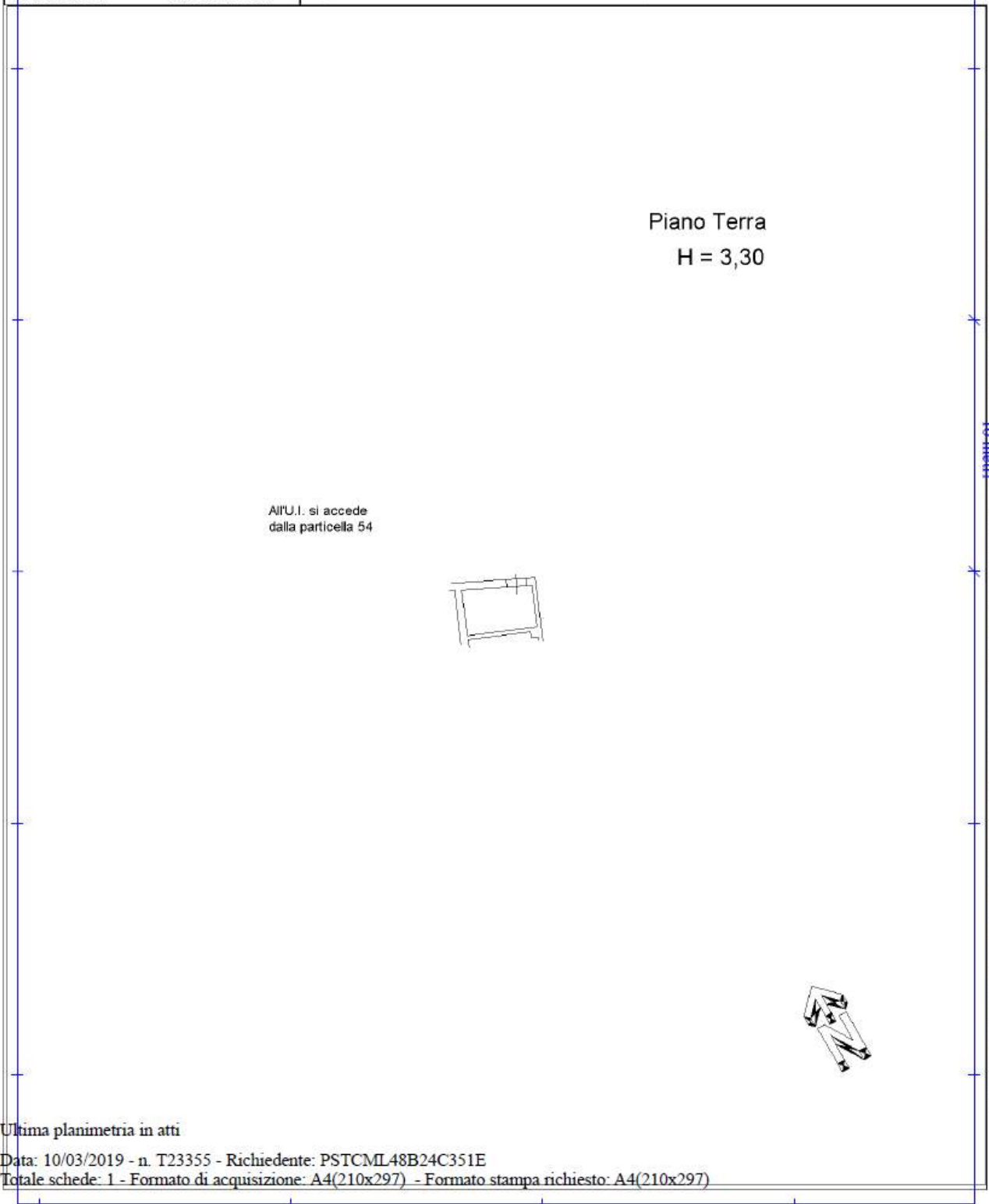
Data: 14/10/2019 - n. T91890 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/10/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - Foglio: 128 - Particella: 54 - Subalterno: 4 >
VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 23 piano: 2;

Data: 10/03/2019 - n. T23355 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

<p>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Enna</p>	Dichiarazione protocollo n. EN0015529 del 10/02/2012 Planimetria di u.i.u. in Comune di Piazza Armerina Via Alessandro Manzoni civ.	
	Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 128 Particella: 285 Subalterno: 11	Compilata da: Lantieri Sebastiano Iscritto all'albo: Ingegneri Prov. Enna N. 115
Scheda n. 1 Scala 1:200		



Ultima planimetria in atti

Data: 10/03/2019 - n. T23355 - Richiedente: PSTCML48B24C351E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/03/2019 - Comune di PIAZZA ARMERINA (G580) - < Foglio: 128 - Particella: 285 - Subalterno: 11 > VIA NICCOLO MACHIAVELLI n. 27 piano: T;

Firmato Da: PISTORIO CARMELO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a931ea20f8d26e11417c8a26dec401d



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 09/04/2019

Data: 09/04/2019 - Ora: 11.54.07 Segue
Visura n.: T137371 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 128 Particella: 54 Sub.: 1

INTESTATO

1												(1) Proprieta'
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²	Totale: 39 m ²	Euro 762,34	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: - Mod.58 4418												

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune G580 - Sezione - Foglio 128 - Particella 54

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²		Euro 762,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 15/10/2004 protocollo n. EN076693 in atti dal 15/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43260.1/2004)
Indirizzo: VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: - Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²		Euro 762,34	VARIAZIONE TOPONOMASTICA dal 20/09/2004 protocollo n. EN076693 in atti dal 20/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24136.1/2004)
Indirizzo: VIA N. MACHIAVELLI n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: - Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²		Euro 762,34 L. 1.476.100	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: 4418 Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²		L. 3.108.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo: VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: 4418 Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	1	1		C/1	9	29 m ²		L. 1.438	FRAZIONAMENTO del 28/06/1991 in atti dal 04/10/1991 (n. A1212.1/1991)
Indirizzo: VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 25 piano: T.												
Notifica: - Partita: 4418 Mod.58 4418												

Situazione degli intestati dal 19/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta'
DATI DERIVANTI DA: ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1996 Voltura in atti dal 01/12/1997 Repertorio n.: 1266 Rogante: ARDINI M Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA DONAZIONE (n. 1653.1/1996)			

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 09/04/2019

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 128 Particella: 54 Sub.: 2

INTESTATO

1												(1) Proprietà
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/1	9	52 m ²	Totale: 62 m ²	Euro 1.366,96	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita - Mod.58 4418												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G580 - Sezione - Foglio 128 - Particella 54

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/1	9	52 m ²		Euro 1.366,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2004 protocollo n. EN0100679 in atti dal 15/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43261.1/2004)
Indirizzo VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita - Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/1	9	52 m ²		Euro 1.366,96	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2004 protocollo n. EN0076694 in atti dal 20/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24157.1/2004)
Indirizzo VIA MACHIAVELLI n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita - Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/1	9	52 m ²		Euro 1.366,96 L. 2.646.800	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita 1006357 Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/07/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/1	9	52 m ²		L. 5.574.400	VARIAZIONE del 23/07/1992 in atti dal 29/09/1995 VARIAZIONE DI DESTINAZIONE (n. 1414.1/1992)
Indirizzo VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita 1006357 Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/6	5	52 m ²		L. 254.800	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita 4418 Mod.58 4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	128	54	2	1		C/6	5	52 m ²		L. 384	FRAZIONAMENTO del 28/06/1991 in atti dal 04/10/1991 (n. A1212.1/1991)
Indirizzo VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 27 piano: T.												
Notifica - Partita 4418 Mod.58 4418												

Situazione degli intestati dal 19/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1996 Voltura in atti dal 01/12/1997 Repertorio n.: 1266 Rogante: ARDENI M. Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA DONAZIONE (n. 1653.1/1996)			

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 09/04/2019

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 128 Particella: 54 Sub.: 4

INTESTATO

1												(1) Proprieta
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani	Totale: 114 m ² Totale escluse aree scoperte**: 111 m ²	Euro 422,98	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo												
VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 23 piano: 2;												
Notifica												
-												
Partita												
-												
Mod.58												
4418												

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G680 - Sezione - Foglio 128 - Particella 54

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/10/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani		Euro 422,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 15/10/2004 protocollo n. EN0100681 in atti dal 15/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 43263.1/2004)
Indirizzo												
VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 23 piano: 2;												
Notifica												
-												
Partita												
-												
Mod.58												
4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/09/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani		Euro 422,98	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2004 protocollo n. EN0076696 in atti dal 20/09/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 24159.1/2004)
Indirizzo												
VIA N. MACHIAVELLI n. 23 piano: 2;												
Notifica												
-												
Partita												
-												
Mod.58												
4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani		Euro 422,98 L. 819.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 23 piano: 2;												
Notifica												
-												
Partita												
4418												
Mod.58												
4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani		L. 1.295.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO
Indirizzo												
VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 23 piano: 2;												
Notifica												
-												
Partita												
4418												
Mod.58												
4418												

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/06/1991

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	54	4	1		A/3	3	7 vani		L. 2.184	FRAZIONAMENTO del 28/06/1991 in atti dal 04/10/1991 (n. A1212.1/1991)
Indirizzo												
VIA MACHIAVELLI NICCOLO' n. 23 piano: 2;												

Notifica	-	Partita	4418	Mod.58	4418
----------	---	---------	------	--------	------

Situazione degli intestati dal 19/03/1996

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/03/1996 Voltura in atti dal 01/12/1997 Repertorio n.: 1266 Rogante: ARDINI M. Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA DONAZIONE (n. 1653.1/1996)			

Firmato Da: PISTORIO CARMELO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a931ea20f8d26e11417c8a26dec401d

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 09/04/2019

Data: 09/04/2019 - Ora: 11.59.40 Segue
 Visura n.: T141013 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 128 Particella: 285 Sub.: 11

INTESTATO

1		(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
---	--	---

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	285	11	1		C/1	8	4 m ²	Totale: 7 m ²	Euro 90,28	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 27 piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G580 - Sezione - Foglio 128 - Particella 285

Situazione dell'unità immobiliare dal 11/02/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	285	11	1		C/1	8	4 m ²		Euro 90,28	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/02/2013 protocollo n. EN0025344 in atti dal 11/02/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16872.1/2013)
Indirizzo		VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 27 piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/02/2012

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		128	285	11	1		C/1	8	4 m ²		Euro 90,28	VARIAZIONE del 10/02/2012 protocollo n. EN0015529 in atti dal 10/02/2012 DIVISIONE- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 1789.1/2012)
Indirizzo		VIA NICCOLO' MACHIAVELLI n. 27 piano: T.										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 09/05/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/05/2012 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 17/05/2012 Repertorio n.: 307 Rogante: MACRI PELLIZZERI AMALIA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione Sede: COMPRAVENDITA (n. 3305.1/2012)	

Direzione Provinciale di ENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/06/2019 Ora 12:26:09
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T31060 del 08/06/2019

per immobile

Motivazione ESPERTO STIMA BENI PIGNORATI

Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 128 - Particella 54 - Subalterno 1

Periodo da ispezionare: dal 01/12/1998 al 10/05/2019

Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 01/12/1998 al 10/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 07/06/2019

Elenco immobili

Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0128 Particella 00054 Subalterno 0001

Elenco sintetico delle formalità

1. ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 508 Registro Generale 7580
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 60899 del 27/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
2. ISCRIZIONE del 25/11/2003 - Registro Particolare 1008 Registro Generale 13276
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 199/3 del 12/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3. ISCRIZIONE del 10/12/2003 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 13847
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 4368/2003 del 09/12/2003



IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 6720 Registro Generale 10465
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 0/118 del 07/09/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 585 del 18/08/2011 (CANCELLAZIONE)

5. TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 704 Registro Generale 826
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2099/312 del 20/12/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

6. ISCRIZIONE del 28/08/2015 - Registro Particolare 412 Registro Generale 6560
Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 8870/7046 del 26/08/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 172 Registro Generale 184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 998/2018 del 13/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di ENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 08/06/2019 Ora 12:36:02
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T31998 del 08/06/2019

per immobile

Motivazione ESPERTO STIMA BENI PIGNORATI

Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 128 - Particella 54 - Subalterno 2
Periodo da ispezionare: dal 29/04/1988 al 10/05/2019
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 29/04/1988 al 10/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 07/06/2019

Elenco immobili

Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0128 Particella 00054 Subalterno 0002

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/04/1996 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 2679
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 1266 del 19/03/1996
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato immagine
2. ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 508 Registro Generale 7580
Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 60899 del 27/09/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2010.
Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
3. ISCRIZIONE del 25/11/2003 - Registro Particolare 1008 Registro Generale 13276
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 199/3 del 12/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:



1. Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 10/12/2003 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 13847
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 4368/2003 del 09/12/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 6720 Registro Generale 10465
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 0/118 del 07/09/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 585 del 18/08/2011 (CANCELLAZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 704 Registro Generale 826
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2099/312 del 20/12/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

7. ISCRIZIONE del 28/08/2015 - Registro Particolare 412 Registro Generale 6560
Pubblico ufficiale DOTTORE GIUSEPPE Repertorio 8870/7046 del 26/08/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

8. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 172 Registro Generale 184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 998/2018 del 13/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Direzione Provinciale di ENNA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 10/05/2019 Ora 19:38:05
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T292766 del 10/05/2019

per immobile

Motivazione ESPERTO STIMA BENI PIGNORATI

Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 128 - Particella 54 - Subalterno 4
 Periodo da ispezionare: dal 08/02/1980 al 20/03/2019
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 08/02/1980 al 20/03/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 10/05/2019

Elenco immobili

Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0128 Particella 00054 Subalterno 0004

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/04/1996 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 2679
 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 1266 del 19/03/1996
 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
 Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE del 13/06/2002 - Registro Particolare 3879 Registro Generale 4340
 Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 373/2002 del 31/05/2002
 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
 Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 02/10/2002 - Registro Particolare 508 Registro Generale 7580
 Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 60899 del 27/09/2002
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
 Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 585 del 19/10/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/10/2010.
 Cancellazione totale eseguita in data 18/11/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



4. ISCRIZIONE del 25/11/2003 - Registro Particolare 1008 Registro Generale 13276
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 199/3 del 12/11/2003
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 866 del 24/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 10/12/2003 - Registro Particolare 1106 Registro Generale 13847
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 4368/2003 del 09/12/2003
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 760 del 02/10/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 22/09/2005 - Registro Particolare 6720 Registro Generale 10465
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 0/118 del 07/09/2005
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 585 del 18/08/2011 (CANCELLAZIONE)

7. TRASCRIZIONE del 17/01/2007 - Registro Particolare 704 Registro Generale 826
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2099/312 del 20/12/1995
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Trascrizione n. 9742 del 27/11/2008

8. ISCRIZIONE del 28/08/2015 - Registro Particolare 412 Registro Generale 6560
Pubblico ufficiale ██████████ Repertorio 8870/7046 del 26/08/2015
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 172 Registro Generale 184
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 998/2018 del 13/11/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico





Direzione Provinciale di ENNA
 Ufficio provinciale - Territorio
 Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 08/06/2019 Ora 12:39:04
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T32219 del 08/06/2019

per immobile

Motivazione ESPERTO STIMA BENI PIGNORATI

Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Dati della richiesta

Immobile : Comune di PIAZZA ARMERINA (EN)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 128 - Particella 285 - Subalterno 11
 Periodo da ispezionare: dal 29/04/1988 al 10/05/2019
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 29/04/1988 al 10/05/2019

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 07/06/2019

Elenco immobili

Comune di PIAZZA ARMERINA (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0128 Particella 00285 Subalterno 0011

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/05/2012 - Registro Particolare 3305 Registro Generale 3918
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 307/259 del 09/05/2012
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
 Nota disponibile in formato elettronico
2. ISCRIZIONE del 28/08/2015 - Registro Particolare 412 Registro Generale 6560
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8870/7046 del 26/08/2015
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
 Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
3. TRASCRIZIONE del 09/01/2019 - Registro Particolare 172 Registro Generale 184
 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 998/2018 del 13/11/2018
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
 Nota disponibile in formato elettronico





COMUNE DI PIAZZA ARMERINA
PROVINCIA DI ENNA
QUARTO SETTORE COLLETTIVITA' E TERRITORIO

Ufficio Condono Edilizio

Piazza Armerina li' 31/02/2002

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

N. 373

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTE le delibere di G. M. n.59 del 27/03/2002 e n. 66 del 09/04/2002, con le quali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, 3° comma bis, della Legge n.142/90, come modificato dall'art. 2, comma 13, della legge 16 Giugno 1998 n. 191, venivano attribuite al Responsabile del IV Settore Collettività e Territorio, le funzioni di cui al 3° comma dell'art. 51 della Legge 142/90 del 08/06/1990, recepito con l'art. 1 lettera h, della L.R. n. 48 del 11/12/1991;

VISTA la legge 28/02/1985, n.47, la L.R.10/08/1985, n. 37, la L. 23/12/1994 n.724 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la richiesta di condono edilizio, prat. n.605 dell'apposito registro, prodotta in data 28/02/1995 prot. n.5194 da: [REDACTED];
nato a Piazza Armerina il 17/05/1954 c.f. [REDACTED];
residente a Piazza Armerina in VIA Machiavelli n.23.....;
nella sua qualifica di: Proprietario.....;
tendente a ottenere: il rilascio della concessione edilizia, ai sensi della L.N. 47/85, L.R. 37/85 e L. N. 724/94, per l'ampliamento di un fabbricato esistente costituito da un pino secondo, destinato a prima abitazione ai sensi dell'art. 34 della L.N. 47/85, nonché ad abitazione principale, ai sensi della L. n. 724/94, art. 39, comma 14,
- su area distinta in N.C.E.U., Foglio n. 128 part/lla n. 54 sub 4, Cat.A/3.....;
- Piano secondo: consistenza vani catastali n. 7,0.....;
- Destinato a: civile abitazione.....;
- Ubicato in via Machiavelli n. 23.....;
- Presa conoscenza della documentazione prodotta, di quella richiesta, oltre ai relativi elaborati tecnici previsti dalla L. N. n. 47/85, L.R. n. 37/85, L.N. 724/94 e successive modifiche ed integrazioni.....;



Pratica N. 7Anno 7**COMUNE DI PIAZZA ARMERINA**

PROVINCIA DI ENNA

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE N. 6**IL SINDACO**

Vista la domanda in data 3/7 presentata da (1) [redacted]
 nata a Piazza Armerina il 4/2/1932 ed ivi residente in via Medicea n° 21

registrata il 3/7 al Prot. generale n. 367 con la quale viene chiesta
 concessione per (2) variante in corso d'opera alla pratica edilizia n° 150 del 1977.

sull' area distinto in Catasto fabbricati del Comune - al foglio n. _____ particell
immobile terreni
 n. _____ della superficie complessiva di mq. _____ post

in Piazza Armerina Via Alessandro Manzoni

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda stessa;

Visto il parere dell'Ufficiale Sanitario n. _____ in data _____;

Visto il nulla-osta della Soprintendenza ai Monumenti n. _____ in data (3) _____;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Visti i Regolamenti Comunali di Edilizia, Igiene e di Polizia Urbana;

Visto il Capo IV del Titolo II della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e la legge 6 agosto 1967, n. 765;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10;

Viste le norme generali per l'igiene del lavoro, emanate con D. P. R. 19 marzo 1956, n. 303;

Viste le leggi regionali (4) _____;

Visto il parere n. 32 della Commissione Edilizia Comunale espresso in seduta del 3/7 _____;

Vista la denuncia presentata al Comando provinciale dei Vigili del Fuoco in data _____;

Vista (5) _____

(1) Indicare le generalità e residenza del richiedente o dei richiedenti.

(2) Descrizione sommaria della costruzione indicando anche se trattasi di nuova costruzione, notevole rifacimento, ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, sistemazione, riattamento, demolizione di costruzione, ecc. e la destinazione dell'immobile (edificio urbano, rurale, industriale ecc.).

(3) Cancellare se il caso non ricorre.

(4) Per la Toscana leggi 91-2-1975, n. 16 e 17, 28-5-1975, n. 58 e successive modificazioni.

(5) Nel caso che il richiedente abbia diritto alla concessione gratuita scrivere:

— Visto che ricorrono le condizioni di cui all'art. 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 per aver diritto alla concessione gratuita.

Nel caso di interventi in zona soggetta a vincoli idrogeologici-forestali, scrivere:

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine al R. D. L. 30 dicembre 1923, n. 5267.

Nel caso di costruzione in zone sismiche, scrivere:

— Vista l'autorizzazione regionale in ordine alla legge 2 febbraio 1974, n. 64.



COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

PROVINCIA C. MARGARITA



Protocollo n°4628

Piazza Armerina 9 Aprile 1982

IL SINDACO

Vista l'istanza della amministrata ██████████ tendente ad ottenere il certificato di abitabilità, relativo alla costruzione di cui alla concessione edilizia n°157 del 30/9/1977 e n° 468 del 0/11/1977 e ancora n°2 del 22/1/1982 e n°6 del 22/1/1982;

Visto l'attestato dell'Ufficiale Sanitario in data 23/3/1982;

Vista la relazione di conformità di questo Ufficio Tecnico;

Visto l'articolo 221 del T.U.21/7/1934, n°1265

C E R T I F I C A

CHE LA COSTRUZIONE EDILIZIA SOPRA CITATA, E' CONFORME AGLI ATTI PROGETTUALI I QUALI RISPETTANO LE NORME URBANISTICHE VIGENTI IN QUESTO COMUNE .

SULLA BASE DI QUANTO SOPRA QUINDI LO STABILE DI CHE TRATTASI SI DICHIARA ABITABILE A TUTTI GLI EFFETTI DI LEGGE.

Si rilascia a richiesta per gli usi consentiti.

Piazza Armerina 9/4/1982 .



IL SINDACO



Comune di Piazza Armerina
 Provincia di Enna



www.comune.piazzaarmerina.en.it

V Settore
 Lavori Pubblici e Urbanistica
 Ufficio Edilizia Privata

Rif. Prot. n.7709 del 06.03.2019

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA l'istanza presentata in data 06.03.2019 dall'ing. Carmelo Elio Pistorio, in qualità di C.T.U. della Proc. Es. immobiliare n. 76/2018 Tribunale di Enna, con la quale chiede un certificato di destinazione urbanistica del fabbricato sito in c/da individuato in catasto:

FOGLIO DI MAPPA: n. 128

PARTICELLE: n. 54 sub 1-2-4

VISTO il Piano Regolatore Generale approvato con D.D.G. n. 380/D.R.U. del 9.07.2010 e pubblicato sulla GURS parte prima il 3.09.2010;

VISTO l'art. 18 della L. 28.02.1985 n. 47, c. 2;

VISTA la cartografia I.G.M. 1:25.000 contenenti le perimetrazioni delle aree soggette a tutela del D.L. 490 del 29.10.1999,

VISTO lo Studio Agricolo Forestale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 01.02.2018;

VISTO l'attuale SIF (Sistema Informativo Forestale) redatto dalla Regione Sicilia;

VISTA la cartografia I.G.M. 1:25.000 contenenti le perimetrazioni delle aree soggette a tutela della legge n. 431/85 e legge n. 1497/39, notificata dalla Soprintendenza ai BB.CC. AA in data 15.07.1994 prot. 2080/II

ATTESTA

che il fabbricato in premesso specificato, nel P.R.G. vigente ricade in:

ZONA "B" (di completamento con edifici contigui)

- Indice di edificabilità fondiaria max 4,00 mc/mq
- Altezza massima degli edifici: è pari alla larghezza della strada antistante e comunque non superiore a 10,50 mt dalla quota di sistemazione naturale del terreno del lotto edificabile
- Numero di piani fuori terra max 3
- Rapporto di copertura 70%
- Superficie permeabile 30%

Tutte le nuove costruzioni dovranno obbligatoriamente allinearsi sul margine stradale esistente; l'arretramento è obbligatorio nei casi in cui l'Ufficio Tecnico Comunale consideri necessario un adeguamento all'allineamento stradale prevalente.

In presenza di edifici limitrofi costruiti sul confine, lungo gli allineamenti stradali principali è sempre obbligatoria la costruzione in "aderenza".

VINCOLI: NESSUNO

Si specifica che sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione ai sensi dell'art. 9 comma 2 del D.P.R. del 8 giugno 2001.

Il presente certificato, ai fini della compatibilità edificatoria, viene rilasciato facendo salve le norme scaturenti dall'applicazione della Legge Regionale 06.04.1996 n. 16 così modificata dalla legge n. 13 del 19.08.1999.

Si rilascia in esenzione di bollo ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. n. 115/2002.

Piazza Armerina, 16 APR, 2019

Il Responsabile del Procedimento

Giuseppe Monterosso

Il Responsabile del Settore LL. PP e Urbanistica

Dott. Ing. Mario Duminuco

Mario Duminuco

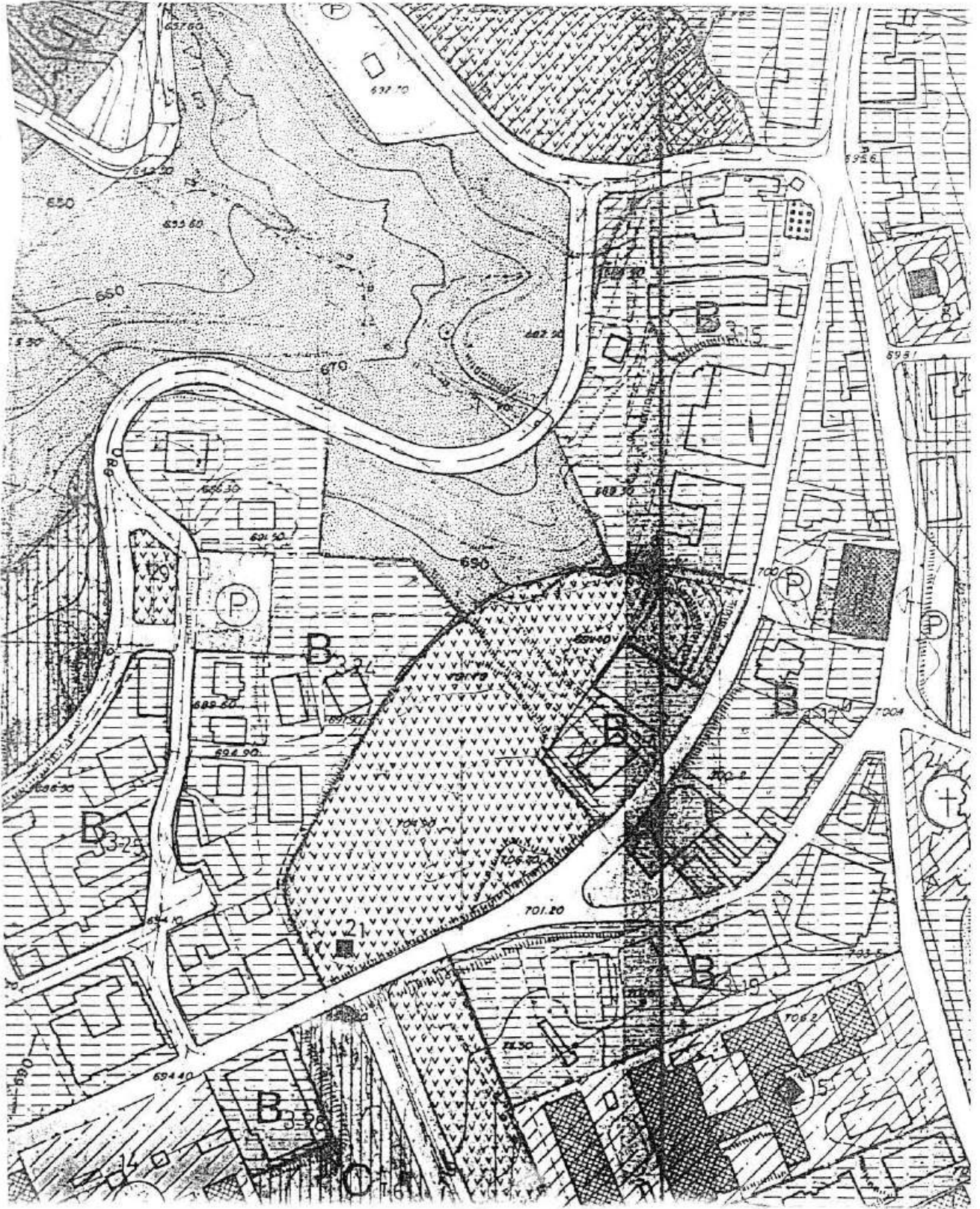
Comune di Piazza Armerina - Atrio Fondo n.1. 94015 Piazza Armerina (EN) - Tel. (+39)-935-982111 Fax (+39)-935-683027



Stralcio P.R.G. a scala 1:2.000

Tav: P2/4

Comune di Piazza Armerina



Ing. Pistorio Carmelo ElioVia Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRAAl Dirigente UTC
Comune di Piazza Armerina

Agira, 06/03/2019

Oggetto: **Richiesta documentazione immobili di proprietà dei sig./ri. [REDACTED] nato Piazza Armerina il 17/05/1974, C.F. [REDACTED], e [REDACTED] nata a Piazza Armerina il 14/01/1959, C.F. VTL [REDACTED] -**

Lo scrivente ing. Carmelo Elio Pistorio, incaricato dal Tribunale di Enna, nella Procedura Esecutiva immobiliare n. 76/2018 R.G.Es. promossa da ISP CB S.r.L. in danno di [REDACTED] e [REDACTED], per la stima dei beni pignorati,

CHIEDE

relativamente agli immobili di seguito riportati,

1. Fabbricati

Foglio	Part.	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Ubicazione
128	54	1	1	C/1	9	29 m ²	€ 762,34	PIAZZA ARMERINA VIA NICCOLO' MACHIAVELLI, 25 Piano T
128	54	2	1	C/1	9	52 m ²	€ 1.366,96	PIAZZA ARMERINA VIA NICCOLO' MACHIAVELLI, 27 Piano T
128	54	4	1	A/3	3	7 vani	€ 422,98	PIAZZA ARMERINA VIA NICCOLO' MACHIAVELLI, 23 Piano 2

le seguenti attestazioni/documentazioni in carta semplice:

- Anno di costruzione o completa ristrutturazione;
- Tipologia edilizia del fabbricato;
- Concessione Edilizia;
- Eventuale Condonò edilizio;
- Certificato Agibilità o Abitabilità;
- Planimetria;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Eventuali Limitazioni/Vincoli di qualsiasi natura.

Disponibile per eventuali chiarimenti agli indirizzi di varia natura sottoriportati, ringraziando anticipatamente, distinti saluti.

Ing. Carmelo Elio Pistorio
Carmelo Pistorio

Allegato: stralcio verbale conferimento e accettazione dell'incarico.



Ing. Pistorio Carmelo ElioVia Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRAAl Dirigente UTC
Comune di Piazza Armerina

Agira, 10/03/2019

Oggetto: **Integrazione richiesta documentazione immobili di proprietà dei sig/ri.**
[REDACTED], nato Piazza Armerina il 17/05/1974, C.F. [REDACTED]
[REDACTED], e **[REDACTED]**, nata a Piazza Armerina il
 14/01/1959, C.F. [REDACTED]

Lo scrivente ing. Carmelo Elio Pistorio, incaricato dal Tribunale di Enna, nella Procedura Esecutiva immobiliare n. 76/2018 R.G.Es. promossa da ISP CB S.r.L. in danno di **[REDACTED]**, per la stima dei beni pignorati,

CHIEDE

ad integrazione della richiesta inoltrata con PEC in data 06/03/2019, prot. 7709, anche le attestazioni/documentazioni relative all'immobile di seguito riportato:

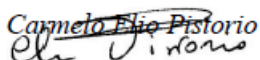
1. Fabbricato

Foglio	Part.	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Ubicazione
128	285	11	1	C/1	8	4 m ²	€ 90,28	PIAZZA ARMERINA VIA NICCOLO' MACHIAVELLI, 27 Piano T

le seguenti attestazioni/documentazioni in carta semplice:

- Anno di costruzione o completa ristrutturazione;
- Tipologia edilizia del fabbricato;
- Concessione Edilizia;
- Eventuale Condomo edilizio;
- Certificato Agibilità o Abitabilità;
- Planimetria;
- Certificato di destinazione urbanistica;
- Eventuali Limitazioni/Vincoli di qualsiasi natura.

Disponibile per eventuali chiarimenti agli indirizzi di varia natura sottoriportati, ringraziando anticipatamente, distinti saluti.

Ing. Carmelo Elio Pistorio






Comune di Piazza Armerina
Provincia di Enna



www.comune.piazzaarmerina.en.it

V° SETTORE
LAVORI PUBBLICI-URBANISTICA
Ufficio Edilizia Privata

Prot. n 13265

Piazza Armerina li 18/04/2019

Spett.le C.T.U. Ing. Pistorio Carmelo Elio
 Via V. Emanuele, 47
 94011 - Agira

Oggetto: Richiesta di accesso ai documenti amministrativi e/o tecnici degli immobili in Via Machiavelli 25 -27 -23 ed identificati in catasto al foglio 128 part. 54 sub 1 (P.T.) sub 2 (P.T.) e sub 4 - P.2°, di proprietà dei Signori [redacted]

Facendo seguito alla Vostra richiesta di accesso agli atti del 06/03/2019 prot.7709, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Enna, relativa agli immobili sopra specificati, sottoposti alla procedura immobiliare n°76/2018 promossa da ISP CB S.r.L.

si comunica

che da ricerche effettuate sulle rubriche annuali di questo ufficio urbanistica, sulla base delle indicazioni riguardo ai proprietari, non senza difficoltà, sono state rintracciate due pratiche di sanatoria edilizia intestate al Sig. [redacted] precisando che della documentazione presente nei due fascicoli, risulta una concessione rilasciata in sanatoria, la n° 373/2002 relativa al (sub 4) piano secondo, e di cui non risulta essere stata rilasciata abitabilità, mentre per quanto riguarda gli altri due sub relativi al piano terra, riguardo alla documentazione esistente non risulta rilasciata ancora la concessione in sanatoria, pertanto questo scrivente ufficio ha dovuto prolungare i tempi di ricerca allo scopo di verificare se esistevano altre pratiche relative ad essi dato che il fabbricato originariamente risultava intestato al Sig. [redacted]

In allegato si trasmettono:

- C.E. 373 del 31/05/2002;
- Planimetria catastale del sub 4 (Piano 2°);
- Stralcio P.R.G.;
- Certificato di destinazione Urbanistica;

Quanto sopra ad evasione della Vostra Richiesta.
 Piazza Armerina 16/04/2019

Il Responsabile del Settore



Ing. Pistorio Carmelo Elio

Via Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRA

Spett.le Dirigente V Settore
Lavori Pubblici e Urbanistica
Comune di Piazza Armerina

Agira, 04/06/2019

**Oggetto: Tribunale di Enna – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2018 R.G.Es.
Richiesta di accesso ai documenti amministrativi e/o tecnici degli
immobili in Via Machiavelli -25-27-23 ed identificati in catasto al foglio
128 part. 54 sub 1 (P.T.) sub 2 (P.T.), sub 4 (P. 2°) e foglio 128 part. 285
sub 11, di proprietà dei signori [REDACTED]
[REDACTED]**

Facendo seguito alla Sua nota di trasmissione del 18/04/2019 prot. 13265, conseguente alla mia richiesta di accesso agli atti del 06/03/2019 prot. 7709, faccio notare che:

1. relativamente agli immobili identificati in catasto al foglio 128 part 54 sub 1 (P.T.) e sub 2 (P.T.), lo scrivente è in attesa di avere trasmessa la documentazione relativamente ai titoli abilitativi edilizi ed ai certificati di agibilità/abitabilità;
2. relativamente all'immobile identificato in catasto al foglio 128 part. 54 sub 4 non esiste alcun certificato di abitabilità.

Pertanto in relazione alla Sua nota del 24/04/2019 prot. 13522, relativamente all'immobile identificato in catasto al foglio 128 part. 285 sub 11 (P.T.), faccio notare che non è stata trasmessa allo scrivente alcuna documentazione.

In attesa di un Suo riscontro, distinti saluti.

Ing. Carmelo Elio Pistorio




Ing. Pistorio Carmelo Elio

Via Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRA

Spett.le Dirigente V Settore
Lavori Pubblici e Urbanistica
Comune di Piazza Armerina

Agira, 31/07/2019

**Oggetto: Tribunale di Enna – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 76/2018 R.G.Es.
Richiesta di accesso ai documenti amministrativi e/o tecnici degli immobili
in Via Machiavelli -25-27-23 ed identificati in catasto al foglio 128 part. 54
sub 1 (P.T.) sub 2 (P.T.), sub 4 (P. 2°) e foglio 128 part. 285 sub 11, di
proprietà dei signori [REDACTED].**

A seguito dell'esame di varia documentazione, fatto dallo scrivente nei Vs. Uffici, relativa agli immobili identificati in catasto al foglio 128 part 54 sub 1 (P.T.) e sub 2 (P.T.) è emerso che:

1. In data 22/09/1967 è stato redatto l'atto di vendita ai genitori del debitore esecutato [REDACTED] di "n. 1 vano a P.T." e di "n. 1 casaleno a P.T. senza copertura non finito di costruire";
2. Con la Prat. 606/95 è stata attivata la procedura di sanatoria per l'unità immobiliare foglio 128 part 54 sub 1;
3. Sono stati versati €. 1.243.200 a titolo di oblazione (da appurare se la somma è stata utilizzata per la sanatoria di immobili al 3° ed al 4° piano dello stesso edificio o se è stata restituita a seguito della richiesta esplicitata al punto successivo) e €. 636.000 a titolo di contributo di concessione (da appurare se la somma è stata utilizzata per la sanatoria Prat. 605/95);
4. È stata fatta, in data 17/02/1997, richiesta di annullamento della pratica di sanatoria n. 606/95;
5. In data 17/11/2010 è stata prodotta esplicita richiesta al fine di annullare la richiesta di annullamento del 17/02/1997 per dare corso alla pratica di sanatoria n. 606/95 individuando gli immobili sub 1 e sub 2 della part 54 del foglio 128.

A fronte della situazione evidenziata si chiede di conoscere l'esito della Prat. 606/95 a seguito della richiesta del 17/11/2010, citata al punto 5, e, ove non si fosse proceduto alla concessione della sanatoria, se le due unità immobiliari possano essere soggette a sanatoria.

Relativamente all'immobile identificato in catasto al foglio 128 part. 285 sub 11, constato che, a seguito della Sua precedente nota e delle ricerche fatte presso il Vs. UTC, parrebbe non comparire alcun titolo edilizio. Conseguentemente, anche per questa unità immobiliare, sarebbe opportuno sapere se si debba approfondire la ricerca e, eventualmente, se possa essere soggetta a sanatoria.

In attesa di un Suo riscontro, distinti saluti.

Ing. Carmelo Elio Pistorio
C. Pistorio





Comune di Piazza Armerina
Provincia di Enna



www.comune.piazzaarmerina.en.it

V° SETTORE
LAVORI PUBBLICI-URBANISTICA
Ufficio Edilizia Privata

Prot. n *26846 DEC 22-08-2019*

Piazza Armerina li

Spett /le.C.T.U. Ing.Pistorio Carmelo Elio
Via V. Emanuele, 47
94011 - Agira

Oggetto : Tribunale di Enna – Procedura Esecutiva Immobiliare n°76/2018 Richiesta di accesso ai documenti amministrativi e/o tecnici dell'immobile sito a Piazza Armerina in Via Machiavelli censito all'Agenzia del Territorio di Enna al foglio n. 128 part. 54/1 e 54/2 (P.T.) e richiesta esito pratica di condono edilizio n. 606/95 intestata al sig. ~~XXXXXXXXXXXX~~.

Facendo seguito alla Vostra ultima richiesta di accesso agli atti del 31/07/2019, dove si chiede di conoscere l'esito della pratica di condono edilizio n. 606/95, intestata a ~~XXXXXXXXXXXX~~ si comunica, che la stessa è stata presentata in data 28/02/1995 prot. n. 5195 per l'immobile identificato con la particella n. 54 foglio n. 128, di fatto l'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Enna al foglio n. 128 part. n. 54 sub 1 e sub 2 e che per lo stesso non vi sono impedimenti ostativi al rilascio del permesso di costruire in sanatoria a condizioni che la ditta integri la pratica di tutti i documenti previsti per legge e versi eventuale conguaglio sia oblativo che di oneri concessori.

Quanto sopra per dovere di Ufficio.
Piazza Armerina

Il Responsabile del Settore



Logo Regione	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI	
	CODICE IDENTIFICATIVO:	VALIDO FINO AL: 31-12-2020

DATI GENERALI

Destinazione d'uso <input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale Classificazione D.P.R. 412/93: E.5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili	Oggetto dell'attestato <input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 6	<input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro
---	---	--

Dati identificativi	
FOTO EDIFICIO	Regione: Sicilia Comune: Piazza Armerina Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli 25 Piano: T Interno: no Coordinate GIS: 37.3776 14.3695000
	Zona climatica: D Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m²): 33,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 166,00 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00

Comune catastale	G580	Sezione	Foglio	128	Particella	54
Subalterni	da 1 a	da a	a	da a	a	
Altri subalterni						

Servizi energetici presenti		
<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="background-color: #d3d3d3;">INVERNO</th> <th style="background-color: #d3d3d3;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="background-color: #e0f0ff;"></td> <td style="background-color: #ffe0e0;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					Prestazione energetica globale <div style="text-align: center;"> Più efficiente + </div> <div style="border: 2px solid #008000; padding: 10px; text-align: center; margin: 10px auto; width: 80%;"> EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO CLASSE ENERGETICA G EP_{gl,nren} 226,80 kWh/m² anno </div> <div style="text-align: center;"> — Meno efficiente - </div>	Riferimenti Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione: Se nuovi: <div style="background-color: #008000; color: white; padding: 5px; text-align: center; width: 80%; margin: 0 auto;"> A3 (16,32) </div> Se esistenti: <div style="background-color: #ffcc00; padding: 5px; text-align: center; width: 80%; margin: 0 auto;"> G (226,80) </div>
INVERNO	ESTATE							

Firmato Da: PISTORIO CARMELO ELIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a931ea20f8d26e11417c8a26dec401d

PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	3.838 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 226,80
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 54,66
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 50,3800
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi esistenti con infissi con taglio termico	No	1,00	G 156,77	G 156,77 kWh/m ² anno



Logo
Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31-12-2020



ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	166,00	m ³
S – Superficie disperdente	51,70	m ²
Rapporto S/V	0,3114	
EP _{H,nd}	72,49	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0000	-
Y _I E	0,0000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,26	η_H	54,66	226,80
Climatizzazione estiva						0,00	η_c	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria					0,00	0,00	η_w	0,00	0,00
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00



Logo
Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31-12-2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	CARMELO ELIO PISTORIO	
Indirizzo	VIA VITT. EMANUELE 47	
E-mail	elio.pistorio@gmail.com	
Telefono	334 5858295	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	ENNA/275	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt.359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 09-10-2019

Firma e timbro del tecnico



Logo Regione	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI <small>CODICE IDENTIFICATIVO: VALIDO FINO AL: 31-12-2020</small>	
--------------	--	---

DATI GENERALI







<p>Destinazione d'uso</p> <p><input type="checkbox"/> Residenziale <input checked="" type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E.5 - Edifici adibiti ad attività commerciali e assimilabili</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 6</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro</p>
--	--	---

Dati identificativi

<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-bottom: 5px;">FOTO EDIFICIO</div>	<p>Regione: Sicilia Comune: Piazza Armerina Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli 27 Piano: T Interno: no Coordinate GIS: 37.3776 14.3695000</p>	<p>Zona climatica: D Anno di costruzione: 1995 Superficie utile riscaldata (m²): 56,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 250,00 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00</p>
---	--	--









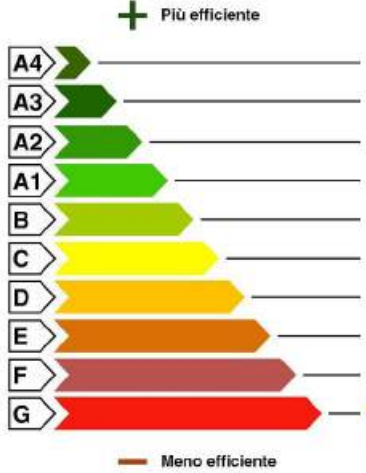




Comune catastale		G580						Sezione			Foglio		128		Particella		54	
Subalterni	da	2	a		da		a		da		a		da		a			
Altri subalterni																		

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/>  Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/>  Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/>  Illuminazione
<input type="checkbox"/>  Climatizzazione estiva	<input type="checkbox"/>  Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/>  Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width:50%;">INVERNO</th> <th style="width:50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">   </td> <td style="text-align: center;">   </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE	 	 	<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>+ Più efficiente</p>  <p>— Meno efficiente</p> </div> <div style="border: 2px solid #008000; padding: 5px; margin-top: 10px; text-align: center;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO</p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; color: #008000;">G</p> <p>EP_{gl,nren} 234,23 kWh/m² anno</p> </div>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A3 (15,37)</p> <p>Se esistenti: G (234,23)</p>
INVERNO	ESTATE					
 	 					



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input checked="" type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete	6.727 (kWh)	Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 234,23
<input type="checkbox"/>	Gas naturale		
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 56,46
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 52,0400
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE
INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi esistenti con infissi con taglio termico	No	1,00	G 177,25	G 177,25 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	250,00	m ³
S – Superficie disperdente	84,60	m ²
Rapporto S/V	0,3384	
EP _{H,nd}	74,87	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0000	-
Y _{IE}	0,0000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,26	η_H	56,46	234,23
Climatizzazione estiva						0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria					0,00	0,00	η_w	0,00	0,00
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	CARMELO ELIO PISTORIO	
Indirizzo	VIA VITT. EMANUELE 47	
E-mail	elio.pistorio@gmail.com	
Telefono	334 5858295	
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	ENNA/275	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 08-10-2019

Firma e timbro del tecnico

Logo Regione	ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI CODICE IDENTIFICATIVO: _____ VALIDO FINO AL: 31-12-2020	
--------------	---	--

DATI GENERALI

<p>Destinazione d'uso</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Residenziale <input type="checkbox"/> Non residenziale</p> <p>Classificazione D.P.R. 412/93: E1 (1) - abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo</p>	<p>Oggetto dell'attestato</p> <p><input type="checkbox"/> Intero edificio <input checked="" type="checkbox"/> Unità immobiliare <input type="checkbox"/> Gruppo di unità immobiliari</p> <p>Numero di unità immobiliare di cui è composto l'edificio: 6</p>	<p><input type="checkbox"/> Nuova costruzione <input checked="" type="checkbox"/> Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/> Locazione <input type="checkbox"/> Ristrutturazione importante <input type="checkbox"/> Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/> Altro</p>
--	--	---

FOTO EDIFICIO	<p>Dati identificativi</p> <p>Regione: Sicilia Comune: Piazza Armerina Indirizzo: Via Niccolò Machiavelli 23 Piano: 2 Interno: 1 Coordinate GIS: 37.3776 14.3695000</p>	<p>Zona climatica: E Anno di costruzione: 1985 Superficie utile riscaldata (m²): 90,00 Superficie utile raffrescata (m²): 0,00 Volume lordo riscaldato (m³): 352,85 Volume lordo raffrescato (m³): 0,00</p>																														
<table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; font-size: small;"> <tr> <td>Comune catastale</td> <td colspan="3">G580</td> <td>Sezione</td> <td></td> <td>Foglio</td> <td>128</td> <td>Particella</td> <td>54</td> </tr> <tr> <td>Subalterni</td> <td>da</td> <td>4</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> <td>da</td> <td>a</td> </tr> <tr> <td>Altri subalterni</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>			Comune catastale	G580			Sezione		Foglio	128	Particella	54	Subalterni	da	4	a	da	a	da	a	da	a	Altri subalterni									
Comune catastale	G580			Sezione		Foglio	128	Particella	54																							
Subalterni	da	4	a	da	a	da	a	da	a																							
Altri subalterni																																

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

<p>Prestazione energetica del fabbricato</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <th style="width:50%;">INVERNO</th> <th style="width:50%;">ESTATE</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"> </td> <td style="text-align: center;"> </td> </tr> </table>	INVERNO	ESTATE					<p>Prestazione energetica globale</p> <div style="text-align: center;"> <p>EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO <input type="checkbox"/></p> <p>CLASSE ENERGETICA</p> <p style="font-size: 2em; font-weight: bold; color: green;">F</p> <p>EP_{gl,nren} 272,73 kWh/m² anno</p> </div> <p style="text-align: center;">+ Più efficiente - Meno efficiente</p>	<p>Riferimenti</p> <p>Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:</p> <p>Se nuovi: A1 (88,46)</p> <p>Se esistenti: F (272,73)</p>
INVERNO	ESTATE							



PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI IMPIANTI E CONSUMI STIMATI

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica rinnovabile e non rinnovabile, nonché una stima dell'energia consumata annualmente dall'immobile secondo un uso standard.

Prestazioni energetiche degli impianti e stima dei consumi di energia

	FONTI ENERGETICHE UTILIZZATE	Quantità annua utilizzata in uso standard (specificare unità di misura)	Indici di prestazione energetica globali ed emissioni
<input type="checkbox"/>	Energia elettrica da rete		Indice della prestazione energetica non rinnovabile EP _{gl,nren} kWh/m ² anno 272,73
<input checked="" type="checkbox"/>	Gas naturale	2.345 (Nm ³)	
<input type="checkbox"/>	GPL		
<input type="checkbox"/>	Carbone		
<input type="checkbox"/>	Gasolio e Olio combustibile		Indice della prestazione energetica rinnovabile EP _{gl,ren} kWh/m ² anno 0,00
<input type="checkbox"/>	Biomasse solide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse liquide		
<input type="checkbox"/>	Biomasse gassose		
<input type="checkbox"/>	Solare fotovoltaico		Emissioni di CO ₂ kg/m ² anno 51,1400
<input type="checkbox"/>	Solare termico		
<input type="checkbox"/>	Eolico		
<input type="checkbox"/>	Teleriscaldamento		
<input type="checkbox"/>	Teleraffrescamento		
<input type="checkbox"/>	Altro		

RACCOMANDAZIONI

La sezione riporta gli interventi raccomandati e la stima dei risultati conseguibili, con il singolo intervento o con la realizzazione dell'insieme di essi, esprimendo una valutazione di massima del potenziale di miglioramento dell'edificio o immobile oggetto dell'attestato di prestazione energetica.

RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E RISTRUTTURAZIONE IMPORTANTE INTERVENTI RACCOMANDATI E RISULTATI CONSEGUIBILI

Codice	TIPO DI INTERVENTO RACCOMANDATO	Comporta una Ristrutturazione importante	Tempo di ritorno dell'investimento anni	Classe Energetica raggiungibile con l'intervento (EP _{gl,nren} kWh/m ² anno)	CLASSE ENERGETICA raggiungibile se si realizzano tutti gli interventi raccomandati
REN2	Sostituzione infissi esistenti con infissi a taglio termico	No	1,00	F 252,27	F 252,27 kWh/m² anno

ALTRI DATI ENERGETICI GENERALI

Energia esportata	0,00 kWh/anno	Vettore energetico:
-------------------	---------------	---------------------

ALTRI DATI DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO

V – Volume riscaldato	352,85	m ³
S – Superficie disperdente	259,78	m ²
Rapporto S/V	0,7362	
EP _{H,nd}	178,73	kWh/m ² anno
A _{sol,est} /A _{sup utile}	0,0000	-
Y _{IE}	0,0000	W/m ² K

DATI DI DETTAGLIO DEGLI IMPIANTI

Servizio energetico	Tipo di impianto	Anno di installazione	Codice catasto regionale impianti termici	Vettore energetico utilizzato	Potenza Nominale kW	Efficienza media stagionale		EPren	EPnren
Climatizzazione Invernale	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE					0,73	η_H	0,00	243,88
Climatizzazione estiva						0,00	η_C	0,00	0,00
Prod. acqua calda sanitaria	SIMULATO IN QUANTO ASSENTE				0,00	0,57	η_w	0,00	28,85
Impianti combinati					0,00				
Prod. da fonti rinnovabili									
Ventilazione meccanica					0,00			0,00	0,00
Illuminazione					0,00			0,00	0,00
Trasporto di persone o cose								0,00	0,00



Logo
Regione

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO:

VALIDO FINO AL: 31-12-2020



INFORMAZIONI SUL MIGLIORAMENTO DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

La sezione riporta informazioni sulle opportunità, anche in termini di strumenti di sostegno nazionali o locali, legate all'esecuzione di diagnosi energetiche e interventi di riqualificazione energetica, comprese le ristrutturazioni importanti.

--

SOGGETTO CERTIFICATORE

<input type="checkbox"/> Ente / Organismo pubblico	<input checked="" type="checkbox"/> Tecnico abilitato	<input type="checkbox"/> Organismo / Società
Nome e Cognome / Denominazione	CARMELO ELIO PISTORIO	
Indirizzo	VIA VITT. EMANUELE N. 47	
E-mail	elio.pistorio@gmail.com	
Telefono		
Titolo	INGEGNERE	
Ordine/iscrizione	ENNA/275	
Dichiarazione di indipendenza	Il sottoscritto certificatore, consapevole delle responsabilità assunte ai sensi degli artt. 359 e 481 del Codice Penale ed ai sensi dell'art.3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75, al fine di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio l'attività di Soggetto Certificatore per il sistema edificio/impianto DICHIARA l'assenza di conflitto di interessi, tra l'altro espressa attraverso il non coinvolgimento diretto o indiretto nel processo di progettazione e realizzazione dell'edificio da certificare o con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati nonché rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, e di non essere ne' coniuge, ne' parente fino al quarto grado del proprietario ai sensi del comma a), art. 3 del DPR 16 aprile 2013, n. 75	
Informazioni aggiuntive		

SOPRALLUOGHI E DATI DI INGRESSO

E' stato eseguito almeno un sopralluogo/rilievo sull'edificio obbligatorio per la redazione del presente APE?	Si
---	----

SOFTWARE UTILIZZATO

Il software utilizzato risponde ai requisiti di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti rispetto ai valori ottenuti per mezzo dello strumento di riferimento nazionale?	Si
Ai fini della realizzazione del presente attestato è stato utilizzato un software che impieghi un metodo di calcolo semplificato?	No

Il presente attestato è reso, dal sottoscritto, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R.445/2000 e dell'articolo 15, comma 1 del D.Lgs 192/2005 così come modificato dall'articolo 12 del D.L 63/2013.

Data di emissione 10-10-2019

Firma e timbro del tecnico

