

Quesiti Integrativi [Udiènze]: 09/01/2021 e 05/05/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 23/2018 R.G.Es. Imm.

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sara Antonelli

PROMOSSA DA ...: Intesa Sanpaolo S.p.A.

CONTRO

INTEGRAZIONE alla Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

1. PREMESSO – conferimento incarico

CHE con ordinanza del G.E. di Enna, del 09/01/2021, il sottoscritto dott. Nicolò Barone geometra Laureato^(*) iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati di Enna al n. 1034 è stato nominato C.T.U. nel procedimento di cui sopra;

2. Quesiti Integrativi formulati dal G.E.

Così come evidenziato nell'ordinanza del 09/01/2021 nonchè specificato e puntualizzato nei punti *a)*, *b* e *c)*, vengono posti i seguenti quesiti ad integrazione alla relazione del C.T.U:

- “a) riferire sullo stato di possesso del bene (anche ai fini della verifica dell'applicabilità dell'art. 54 ter del D.L. n. 18/20, così come convertito nella L. n. 27/20), con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando presso l'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*
- b) in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;*

- c) *chiarire se le tre variazioni catastali intervenute prima del pignoramento:*
- *abbiano avuto carattere meramente nominale (nel senso cioè che non abbiano comportato variazione delle planimetrie catastali corrispondente: ad esempio, variazione per modifica identificativo-allineamento mappe);*
 - *abbiano avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbiano comportato variazioni della planimetria catastale corrispondenti: ad esempio, fusione e modifica)."*

3. Solgimento Operazioni peritali

CHE recatosi più volte per le ricerche del caso, prima, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna sito in contrada Ferrante, Palazzo delle Arcate e poi conseguentemente, previo prenotazione ticket, presso il Servizio di *Registrazione Atti e Contratti di locazione* di Enna ove ha effettuato le relative ricerche e/o visure, degli immobili in causa relativo al proprietario [REDACTED]

TUTTO CIO' PREMESSO

sulla scorta dei sopralluoghi e/o ricerche effettuati e al lavoro di studio, il sottoscritto ha redatto la presente relazione tecnica che per chiarezza viene divisa in due parti:

PARTE PRIMA : Descrizione, Situazione *Registrazione Atti e Contratti di locazione*, eventuali.

PARTE SECONDA : Risultanze dell'indagine e risposta ai quesiti del Sig. G.E.

PARTE PRIMA

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto dell'**esecuzione** di proprietà [REDACTED] sono così ubicati nel Comune di Piazza Armerina (EN):

- 1 – Mappale 3116/2 del foglio 130 sito in Via Seminario n.ro 8;
- 2 – Mappale 3116/6 del foglio 130 in Piazza G. Paladino n.ro 19;
- 3 - Mappale 2776/28 del foglio 130 sito in Via Umberto I n.ro 16;
- 4 – Mappale 2776/29 del foglio 130 in Via Umberto I n.ro 16;

SITUAZIONE REGISTRAZIONE ATTI E CONTRATTI DI LOCAZIONE

4. Ricerche, presso l'Agenzia delle Entrate Di Enna

La registrazione atti e/o contratti di locazione attinenti con il debitore [REDACTED] e aventi data anteriore a quella di notifica del pignoramento risultano così distinti:

- **Punto a) e b) quesiti** - Ufficio AdE di Enna

Le ricerche effettuate all' Ufficio AdE di Enna sono state effettuate, inerente gli immobili pignorati, per verificare l'inesistenza o meno di contratti di locazione.

- **Punto c) quesiti** – uffici Comune di Piazza Armerina

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Da come è emerso nella ricognizione effettuata presso l'Ufficio Tecnico ed Anagrafe del Comune Piazza Armerina (Cfr. Relazione di C.T.U. depositata, pag. 4 e 5) si è palesata la seguente situazione, *stralcio*, attinente ai quesiti integrativi di cui al punto c):

Mappale 2776 sub 28 e sub 29 - P.R.G. Zona A;

2.1 – Richiesta di Autorizzazione Edilizia n. 33 del 16/05/2008 per realizzazione di tre servizi igienici (W.C.);

2.3 - Richiesta di Autorizzazione n.89 del 23/12/2008 per il “frazionamento in due U.I.U. e variare la destinazione d’uso da abitazione (A/4) ad attività commerciale (C/1);

2.5 – Presentazione di S.C.I.A. con prot. 0020001 del 05/07/2017 per lavori di opere interne inerenti il frazionamento di 1 U.I.U. adibita ad abitazione ed fusione e cambio di destinazione a C/1 con opere edilizie interne;

SITUAZIONE PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Punto 2.1

La realizzazione di tre nuovi servizi igienici, richiesta n. 33 del 16/05/2008, ha comportato una variazione della planimetria catastale poiché apportando modifiche alla stessa.

Punto 2.3

Il frazionamento in due U.I.U. e cambio di destinazione d’uso, richiesta n. 89 del 16/05//2008, ci porta alla modifica della planimetria mediante la creazione di due nuove unità immobiliari. Tale modifica si configura come una variazione della planimetria catastale antecedente.

Punto 2.5

La presentazione di S.C.I.A. inerente la U.I.U. da variare mediante frazionamento, fusione e cambio di destinazione d'uso comporta una variazione e modifica della planimetrica catastale originaria.

PARTE SECONDA

RISULTANZE DEI RILIEVI/RICERCHE Documentali e Risposta ai QUESITI G.E.

Quindi sulla scorta degli elementi in mio possesso e considerazioni su accennati, nonché dalla disamina delle risultanze catastali e ispezione presso l'Agenzia delle Entrate di Enna e del Comune di Piazza Armerina, sulla scorta di tali considerazioni che ci è sembrato doveroso soffermarci, rispondiamo ai quesiti del G.E.:

RISPOSTA punto/i a) e b) :

Le interrogazioni effettuate, tramite il servizio di *Registrazione Atti e Contratti di locazione all' AdE di Enna*, ha evidenziato *l'inesistenza di contratti di locazione*.

RISPOSTA punto/i c) :

Le due Richieste di Autorizzazione (punto 2.1 e 2.3) e la presentazione della S.C.I.A. (punto 2.5) sono delle variazioni che hanno apportato modifiche alla planimetria catastale correlata originaria, ed è da considerarsi una variazione a CARATTERE NOMINALE, poichè in tale situazione varierà la numerazione del nuovo sub .

Questo è quanto il sottoscritto può rassegnare con coscienza ad aspletamento del mandato affidatogli e che sottopone all'illuminato giudizio del G.E.

Assoro li 25/06/2021

IL C.T.U.

Dott. Nicolò Barone
geometra Laureato^(*)

