

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

ORIGINALE

**PROCEDIMENTO CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80
R.G.E. 5/2020**

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA

GIUDICE: DOTT. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA E QUESITO POSTO DAL GIUDICE
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
4. RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

- A. VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- B. ESTRATTO DI MAPPA;
- C. VISURA STORICA;
- D. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- E. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- F. PLANIMETRIA CATASTALE;
- G. ATTESTATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- H. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

PREMESSA

CON RELATA NOTIFICATA IN DATA 03.06.2020, IL GIUDICE [REDACTED] HA NOMINATO IL SOTTOSCRITTO DOTT. [REDACTED], ISCRITTO ALL'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA AL N. A7499, CON STUDIO IN VILLAROSA (EN) IN CORSO GARIBALDI NR. 240/A, COME CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, NEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO R.G.E. 5/2020, PROMOSSO DA [REDACTED].

CON LA MEDESIMA COMUNICAZIONE IL GIUDICE, FISSAVA LA DATA D'UDIENZA PER IL GIURAMENTO E PER LA FORMULAZIONE DEI QUESITI PER IL 16.06.2020.

QUESITO POSTO DAL GIUDICE

“IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ASSEGNA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE QUESITO”:

“L'ESPERTO LETTI GLI ATTI E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI”:

- 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 DA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;
- B. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO, E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI;
- C. ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO;



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDAZIONE]

[REDAZIONE]
CONTRO
[REDAZIONE]

- D. PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE;
- E. ACCERTI SE IL/I BENE/I IMMOBILI RISULTANO O MENO ACCATASTATI, PROVVEDENDO, IN CASO NEGATIVO, ALL'ACCATASTAMENTO OVVERO AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI NECESSARIO PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, ALTRESÌ, IN CASO DI DIFFORMITÀ O DI MANGANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE;
- F. ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO;
- G. INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;
- 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; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

- I. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE CI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;
- L. INDICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, DEL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;
- M. ACCERTI INOLTRE PER GLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO, GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO E GLOBALE



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

DELL'EDIFICIO O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E LA CLASSE ENERGETICA CORRISPONDENTE, COSÌ COME PREVISTO DAL DECRETO LEGISLATIVO DEL 19 AGOSTO 2005 N. 195 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI;

- N. 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;
- O. 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.);
- P. 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, OLTRE CHE DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;
- Q. INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO,



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA
AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;

- R. ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE ALLEGATE "INDICAZIONI" ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;
- S. ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESEGUITO, 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;
- T. ACCERTI SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA OGGETTO 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 1. 408/49 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, O SE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONI DI LUSO;
- U. 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA.



CONTRO
[REDACTED]

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

PROCEDIMENTO CIVILE R.G. 5/2020, TRIBUNALE DI ENNA.

IL GIORNO VENTiquATTRO DEL MESE DI NOVEMBRE DUEMILAVENTI, IL SOTTOSCRITTO [REDACTED] NOMINATO CTU NEL PROCEDIMENTO CIVILE INDICATO IN PREMessa, PREVIA CONVOCAZIONE INVIATA ALLE PARTI A MEZZO LETTERA RACOMANDATA¹, RICEVUTA IL 18.11.2020 LA [REDACTED] ED IL 19.11.2020 IL [REDACTED]; ALLE ORE CONVENUTE INDICATE NELL'INVITO SI È DATO INIZIO ALLE OPERAZIONI PERITALI RELATIVE AL PROCEDIMENTO SOPRA.

SUL POSTO NON È PRESENTE NESSUNA DELLE PARTI E DOPO AVERE RIPETUTAMENTE BUSSATO AL CAMPANELLO ED ALLA PORTA DI VIA CELSO N. 25 NESSUNO HA RISPOSTO. SI PRECISA CHE, SUL CAMPANELLO SONO INDICATI I NOMI DI [REDACTED]. SI FA RILEVARE INOLTRE CHE, DURANTE LA STESURA DEL PRESENTE VERBALE IL POSTINO HA LASCIATO LA POSTA NELLA CASSETTA ADIACENTE IL PORTONE D'INGRESSO, CIÒ LASCIA IPOTIZZARE CHE L'ABITAZIONE SIA REGOLARMENTE ABITATA. NON POTENDO ESEGUIRE IL SOPRALLUOGO PRESSO L'IMMOBILE IL CTU RINVIÀ LE OPERAZIONI PERITALI A DATA DA DESTINARSI. PREVENTIVAMENTE SI È PROVVEDUTO A LASCIARE NELLA CASSETTA DELLA POSTA UN AVVISO CON UN RECAPITO TELEFONICO DEL CTU CON PREGHIERA DI CONTATTARE IMMEDIATAMENTE LO SCRIVENTE. DAL CHÉ È STATO REDATTO IL PRESENTE VERBALE, IL QUALE VIENE CHIUSO ALLE ORE 11,36 DEL 24.11.2020.

SUCCESSIVAMENTE IN DATA 27 NOVEMBRE 2020, IL C.T.U. SI È RECATO AL CIVICO 25 DI VIA CELSO IN PIAZZA ARMERINA DOVE, IN PRESENZA DEL SIGNOR [REDACTED] HA EFFETTUATO IL SOPRALLUOGO ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA. NEL DETTAGLIO SI È PROCEDUTO AD EFFETTUARE UN RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI AMBIENTI INTERNI. DOPO AVERE EFFETTUATO I RILIEVI DI RITO È STATO CHIESTO AL [REDACTED] SE RISIEDESSE PRESSO DETTO IMMOBILE. IL PROPRIETARIO HA DICHIARATO DI RISIEDERE NELL'IMMOBILE DA



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

SOLO IN QUANTO LEGALMENTE SEPARATO DAL CONIUGE SIGNORA [REDACTED], LA QUALE RISIEDA A CATANIA.
(CFR. ALL. "A" VERBALE OPERAZIONI PERITALI).

RISPOSTA AI QUESITI

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 DA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;

RISPOSTA AL QUESITO A:

**ABITAZIONE SITA IN PIAZZA ARMERINA ALLA VIA CELSO NN. 23/25
PROSPETTO FRONTALE**



(CFR. ALL. "E" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]
[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

VISTA SATELLITARE DELL'IMMOBILE



(CFR. ALL. "E" DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)

L'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE RELAZIONE DI STIMA È UBICATO A PIAZZA ARMERINA ALLA VIA CELSO, CIVICO 23 E 25, IN ZONA CENTRALE DEL SUDDETTO COMUNE A MT. 300 CIRCA DALLA PIAZZA GENERALE CASCINO, PIAZZA PRINCIPALE DEL COMUNE.

E' CATASTALMENTE CENSITO AL **FOGLIO 130 PARTICELLA 2142 SUBALTERNO 1**, CATEGORIA CATASTALE A/3 DI CLASSE 2, CONSISTENZA 3,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE LORDA 74 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 177,14.

CONFINA A NORD CON VIA CELSO, A SUD CON LE PARTICELLE 4272 E 2144 (ALTRE DITTE), AD EST CON LA PARTICELLA 2141 (ALTRA DITTA) E AD OVEST CON LA PARTICELLA 2143 (ALTRA DITTA).

L'ORGANISMO EDILIZIO È REALIZZATO CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA E SI SVILUPPA SU LIVELLI, COLLEGATI E DISIMPEGNATI DA UNA SCALA INTERNA.

I SOLAI DI PIANO SONO PRESUMIBILMENTE REALIZZATI IN LATERO CEMENTO E LA COPERTURA AD UN'UNICA FALDA INCLINATA REALIZZATA CON COPPI SICILIANI.

INFISSI IN ALLUMINIO DI COLORE BIANCO, CON AVVOLGIBILI, ANCH'ESSE IN CONDIZIONI GENERALI BUONE.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

L'EDIFICIO È EDIFICATO IN ADERENZA SU TRE LATI ED IL PROSPETTO PRINCIPALE, REALIZZATO CON INTONACO PER ESTERNI DI COLORE ROSSO RUGGINE.

- IL PIANO TERRA È COMPOSTO DA DUE CAMERE DA LETTO, UN WC, REALIZZATO NEL SOTTOSCALA ED UN PICCOLO CORRIDOIO CHE FUNGE DA DISIMPEGNO;
- IL PRIMO PIANO È COMPOSTO DA UNA CAMERA DA LETTO, UN BAGNO;
- IL SECONDO PIANO È COMPOSTO DALLA CUCINA E DA UN WC.

TUTTI GLI AMBIENTI SONO RIFINITI CON PAVIMENTI IN CERAMICA E LE PARETI SONO SCIALBATE DI VARI COLORI; I SERVIZI SONO RIVESTITI CON PIASTRELLE IN CERAMICA.

NEL SUO COMPLESSO SI PRESENTA, SIA SOTTO L'ASPETTO ESTETICO, SIA SOTTO L'ASPETTO DELLE CONDIZIONI GENERALI, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE.

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE SI EVINCE CHE LA PLANIMETRIA, ATTUALMENTE IN ATTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE SEZIONE TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI ENNA, NON È CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E PERTANTO SI RENDE NECESSARIO PROVVEDERE ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA PLANIMETRIA (GFR. ALL. "F" (PLANIMETRIA CATASTALE) CON ALL. "E" (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

LA PORZIONE A PIANO TERRA, IN PLANIMETRIA INDICATA COME LOCALE DI SGOMBERO E GRAFICAMENTE RAPPRESENTATA COME UNICO VANO È STATA SUDDIVISA CON INTRAMEZZI IN LATERIZI FORATI E SONO STATE RICAVATI DUE VANI, DISIMPEGNATI DA UN CORRIDOIO E NEL SOTTOSCALA È STATO REALIZZATO UN PICCOLO BAGNETTO.

AGLI ATTI NON RISULTANO TITOLI AUTORIZZATIVI PER LE MODIFICHE APPORTATE.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]
CONTRO [REDACTED]



ESTRATTO DI MAPPA (ALLEGATO "B")



Visura storica per immobile

Data: 29/10/2020 - Ora: 18.19.26 Segue
 Visura n.: T321788 Pag: 1

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Dati della richiesta	Comune di PIAZZA ARMERINA (Codice: G580)
	Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 130 Particella: 2142 Sub.: 1

INTESTATI

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/2 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		130	2142	1	1		A/3	2	3,5 vani	Totale: 74 m² Totale escluse aree scoperte*: 73 m²	Euro 177,14	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA CELSO n. 23 n. 25 piano T-1-2.										
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune G580 - Sezione - Foglio 130 - Particella 2142

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2013

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		130	2142	1	1		A/3	2	3,5 vani		Euro 177,14	Variazione del 07/02/2013 protocollo n. EN0023260 in atti dal 07/02/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15344 1/2013)
Indirizzo		VIA CELSO n. 23 n. 25 piano T-1-2.										
Annotazioni		classamento e/o rendita rettificati con procedura di classamento automatico (D.M. 701/94)										

[REDACTED]



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

CONTRO



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 18.19.26 Segue

Visura n.: T321788 Pag: 2

Situazione degli intestati dal 07/02/2013

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

DATI DERIVANTI DA [REDACTED] del 07/02/2013 protocollo n. EN0023260 in atti dal 07/02/2013 Registrazione: BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 15344/1/2013)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	G	130	2142	1	I		A/3	2	3,5 vani		Euro 177,14 L. 343.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 (n. E00400/2/1999)

Indirizzo VIA CELSO n. 23 n. 25 piano T-1-2.
Notifica -
Annotazioni classamento automatico (D.M. 701/94) **Parità** 10210 **Mod.58** 10210

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/06/1999

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	G	130	2142	1	I		A/3	2	3,5 vani		L. 343.000	VARIAZIONE del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 VARIAZIONE TOPONOMASTICA AMP (n. E00400/1/1999)

Indirizzo VIA CELSO n. 23 n. 25 piano T-1-2.
Notifica -
Annotazioni classamento proposto (D.M. 701/94) **Parità** 10210 **Mod.58** 10210

Situazione degli intestati dal 27/06/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 07/02/2013
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni fino al 07/02/2013

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/06/2003 protocollo n. 00062534 Voltura in atti dal 25/07/2003 Repertorio n.: 62565 Rogante: [REDACTED] Sede: PIAZZA ARMERINA
 Registrazione: UR Sede: ENNA n. 999 del 09/07/2003 COMPRAVENDITA (n. 6798/1/2003)



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 18.19.26 Segue

Visura n.: T321788 Pag: 3

Situazione degli intestati dal 07/08/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 27/06/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 1/2 fino al 27/06/2003

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/08/2000 protocollo n. 00054152 Voltura in atti dal 03/12/2001 Repertorio n.: 57047 Rogante: [REDACTED] Sede: PIAZZA ARMERINA
 Registrazione: UR Sede: ENNA n. 1748 del 23/08/2000 COMPRAVENDITA (n. 11032/1/2000)

Situazione degli intestati dal 09/06/1999

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 07/08/2000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 07/08/2000

DATI DERIVANTI DA VARIAZIONE del 09/06/1999 in atti dal 09/06/1999 Registrazione: VARIAZIONE TOPONOMASTICA AMP (n. E00400/1/1999)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	G	130	2142		I		A/5	3	2 vani		Euro 55,78 L. 108.000	VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo CORTILE CELSO n. 19 piano T-1.
Notifica - **Parità** 10210 **Mod.58** -

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
	Urbana				Cens.	Zona				Catastale		
1	G	130	2142		I		A/5	3	2 vani		L. 170.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

Indirizzo CORTILE CELSO n. 19 piano T-1.
Notifica - **Parità** 10210 **Mod.58** -

Firmato Da: GIUSEPPE ANTONIO MARIA MARCO LENTINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G 1 Serial#: 1fe9969da6a6e9a839



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 29/10/2020

Data: 29/10/2020 - Ora: 18.19.26 Fine

Visura n.: T321788 Pag: 4

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	130	2142		1	Zona	A/5	3	2 vani	Catastale	L. 312	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo												
CORTILE CELSO n. 19 piano T-1.												
Notifica												
Paritta 10210 Mod.58												

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 09/06/1999
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000 fino al 09/06/1999
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

VISURA CATASTALE (ALLEGATO "C")

A. QUESITO B): VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO, E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI;

RISPOSTA AL QUESITO B):

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI QUELLA REPERITA DAL G.T.U., IL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTA DI PROPRIETÀ DEI SIGNORI [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] I QUALI LO HANNO ACQUISTATO CON ROGITO NOTARILE REPERTORIO 62565, DEL 27.06.2003 NOTAIO [REDACTED]
[REDACTED] PER LA QUOTA PARI AD 1/2 INDISTINTO ED INDIVISO CADAUNO, IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDAZIONE]

[REDAZIONE]
CONTRO
[REDAZIONE]

- AI SIGNORI [REDAZIONE] IL BENE ERA PERVENUTO CON ATTO DI COMPRAVENDITA ROGATO DAL NOTAIO [REDAZIONE] DELL'11.08.1977, REP. 81903/15126, TRASCRITTO IL 27.08.1977 AI NN. 5380/5067 DI FORMALITÀ DAL SIGNOR [REDAZIONE].

QUESITO D): PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE;

RISPOSTA AL QUESITO D):

I DATI RELATIVI ALLE PROVENIENZE SONO STATI DESUNTI, DALLA RELAZIONE NOTARILE ALLEGATA AL FASCICOLO DI PARTE, A FIRMA DEL NOTAIO [REDAZIONE], CON SEDE IN BISIGNANO (CS) E VERIFICATI ATTRAVERSO LE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI TITOLI CITATI NELLA RELAZIONE NOTARILE.

QUANTO ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA, DALLE INDAGINI SVOLTE, NON È STATA RINVENUTA ALCUNA EVENTUALE AUTORIZZAZIONE EDILIZIA RELATIVA ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEI VANI ED AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL PIANO TERRA.

QUESITO E): ACCERTI SE IL/I BENE/I IMMOBILI RISULTANO 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;

RISPOSTA AL QUESITO E):



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

I BENI OGGETTO DI PERIZIA, SONO REGOLARMENTE CENSITI ED INSERITI IN MAPPA, FOGLIO 130 PART. 2142. TUTTAVIA OCCORRE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE IN QUANTO LA PLANIMETRIA IN ATTI RISULTA NON CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI, IN PARTICOLARE RISULTA DIFFORME A SEGUITO DELLE MODIFICHE ESEGUITE AL PIANO TERRA. PRIMA DI PROCEDERE ALLA CORREZIONE DELLA PLANIMETRIA CATASTALE, SI RITIENE TUTTAVIA OPPORTUNO PREVENTIVAMENTE AFFRONTARE LA PROBLEMATICHE RELATIVA ALLA DIFFORMITÀ DI CARATTERE URBANISTICO E SUCCESSIVAMENTE PROCEDERE ALLA VARIAZIONE CATASTALE.

QUESITO F): ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

RISPOSTA AL QUESITO F):

SULL' IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO GRAVANO LE SEGUENTI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

- **ISCRIZIONE N. RP 467 RG 5510 DELL'01.07.2003** IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO CONTRO [REDACTED] [REDACTED], CON SEDE A MILANO.

DOCUMENTI SUCCESSIVI CORRELATI:

COMUNICAZIONE N. 396 DEL 27/04/2009 DI ESTINZIONE TOTALE DELL'OBBLIGAZIONE AVVENUTA IN DATA 15/04/2009. CANCELLAZIONE TOTALE ESEGUITA IN DATA 19/05/2009 (ART. 13, COMMA 8 - DECIES D.L. 7/2007 - ART. 40 BIS D.LGS 385/1993).



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

- TRASCRIZIONE N. 1822/1029 DEL 19.02.2020, VERBALE DI PIGNORAMENTO EMESSE DAL TRIBUNALE DI ENNA, IN DATA 20.01.2020 NUMERO DI REP. 16, CONTRO [REDACTED].
[REDACTED].

CON SEDE A MILANO.

(CFR. ALL "H" ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ)

QUESITO G) INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;

RISPOSTA AL QUESITO G:

TRATTANDOSI DI FABBRICATO, AI FINI DEL PERFEZIONAMENTO DI UNA EVENTUALE VENDITA, LE VIGENTI NORME NON RICHIEDONO IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, IN QUANTO TRATTASI DI UNITÀ IMMOBILIARE TRA L'ALTRO REGOLARMENTE CENSITA, E PER IL QUALE È POSSIBILE PROCEDERE ALLA DETERMINAZIONE DELLE IMPOSTE PER LA VENDITA.

ALLA LUCE DI TALI CONSIDERAZIONI, NON SI È PROCEDUTO ALLA RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, IL QUALE, VIENE RILASCIATO DAGLI ENTI LOCALI SOLO ED ESCLUSIVAMENTE PER I TERRENI, MA SI È PROVVEDUTO A RICHIEDERE L'ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA DAL QUALE SONO STATI DESUNTI I SEGUENTI PARAMETRI:

IL BENE RICADE IN ZONA OMOGENEA "B" DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, (DI COMPLETAMENTO DI 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;



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

- NUMERO DI PIANI FUORI TERRA MASSIMO 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, GLI ALLINEAMENTI STRADALI PRINCIPALI È SEMPRE OBBLIGATORIO LA COSTRUZIONE IN ADERENZA. (CFR. ALL. "G")

DALLA DOCUMENTAZIONE SI EVINCE CHE L'IMMOBILE NON RICADE IN ZONA SOGGETTO A VINCOLO.

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; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHIL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHIL'AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

RISPOSTA AL QUESITO H:

COME GIÀ IN PRECEDENZA ACCENNATO IL FABBRICATO OGGETTO DI PIGNORAMENTO NON È CONFORME ALLE NORME URBANISTICHE VIGENTI IN MATERIA, IN PARTICOLARE CONFORME ALLA L.R. 16/20016, LA QUALE HA RECEPITO IL D.M. DEL 06 GIUGNO 2001 N. 380 E LA L.R. 37/85 E L.R. 4/2003.

NEL DETTAGLIO SONO STATI MODIFICATI GLI AMBIENTI E VARIATO LA DESTINAZIONE D'USO DEL VANO A PIANO TERRA TRASFORMANDO IL LOCALE DI SGOMBERO IN SUPERFICIE RESIDENZIALE CON DESTINAZIONE D'USO ABITATIVA.

AI FINI DELLA REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE REALIZZATE IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO, SI RITIENE POSSA TROVARE APPLICAZIONE L'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380.

CONSIDERATO CHE I CONIUGI [REDACTED] HANNO ACQUISTATO L'IMMOBILE NEL 2003

SARÀ PERTANTO NECESSARIO PRESENTARE DOMANDA DI PERMESSO IN SANATORIA ENTRO CENTOVENTI GIORNI DALLA NOTIFICA DEL DECRETO EMESSO DALLA AUTORITÀ GIUDIZIARIA.

I COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI SUDDETTI ABUSI VENGONO SARANNO LIQUIDATI AI SENSI DELLA LEGGE 326/03 E QUANTIFICATI IN EURO 6.000,00 ARROTONDATI E COSÌ DETERMINATI:

- DIRITTI DI ISTRUTTORIA EURO 91,50



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

• DIRITTI DI SEGRETERIA	EURO 107,89
• OBLAZIONE MQ 30,75 x 100	EURO 3.100,00
• DIRITTI DI SEGRETERIA CATASTO	EURO 50,00
• SPESE PER VISURE CATASTALI	EURO 3,00
• ONORARIO COMPETENZE TECNICHE	EURO 2.560,00
<hr/>	
TOTALE	EURO 5.912,39

QUESITO I): VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE CI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PAESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

RISPOSTA AL QUESITO I):

I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO O DA LIVELLO. I CONIUGI [REDACTED] HANNO UN DIRITTO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVO.

QUESITO L): INDICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, DEL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

RISPOSTA AL QUESITO L):

IL FABBRICATO NON È INSERITO IN UN COMPLESSO CONDOMINIALE E PERTANTO NON È GRAVATO DA SPESE DI GESTIONE SIA ORDINARIE, SIA STRAORDINARIE CHE POSSANO INTERESSARE PARTI COMUNI.

QUESITO M): ACCERTI INOLTRE PER GLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO, GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO E GLOBALE DELL'EDIFICIO O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E LA CLASSE



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

ENERGETICA CORRISPONDENTE, COSÌ COME PREVISTO DAL DECRETO LEGISLATIVO DEL 19 AGOSTO 2005 N. 195 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI;

RISPOSTA AL QUESITO M:

IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE VIENE TRASMESSO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL BENE, DAL QUALE SONO DESUMIBILI GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO, IN PARTICOLARE L'EPG E PARI AD 348,90 KWH/MQ ANNO CATEGORIA G, INVIATO IN FORMA TELEMATICA AL CATASTO ENERGETICO DEI FABBRICATI DELLA REGIONE SICILIA, PROT. N. 739382 DEL 26.11.2020.
(CFR ALLEGATO "D").

QUESITO N): 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;

RISPOSTA AL QUESITO M:

IL BENE PIGNORATO, È ATTUALMENTE IN POSSESSO ED IN USO DALL'ESECUTATO SIGNOR [REDACTED], IL QUALE, IN SEDE DI SOPRALLUOGO HA DICHIARATO DI ESSERE RESIDENTE NELL'IMMOBILE E DI ESSERE SEPARATO LEGALMENTE DAL CONIUGE SIGNORA [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

QUESITO O): 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

[REDACTED]
[REDACTED]



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

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.);

RISPOSTA AL QUESITO D:

FABBRICATO ADIBITO A CIVILE ABITAZIONE, CON STRUTTURA PORTANTE IN MURATURA, SOLAI IN LATERO CEMENTO E COPERTURA A FALDA PIANA CON COPPI SICILIANI, PROSPETTO RIFINITO CON INTONACO PER ESTERNI DI COLORE ROSO RUGGINE, IL QUALE SI PRESENTA, SIA SOTTO L'ASPETTO ESTETICO, SIA SOTTO L'ASPETTO DELLE CONDIZIONI GENERALI, IN BUONO STATO DI CONSERVAZIONE. INFISSI SONO IN ALLUMINIO DI COLORE BIANCO ED AVVOLGIBILI IN PLASTICA, ANCH'ESSI IN CONDIZIONI GENERALI BUONE.

L'IMMOBILE SI SVILUPPA IN ALTEZZA SU TRE LIVELLI, DI CUI IL PRIMO È A QUOTA STRADA, ML. 725 S.L.M. CIRCA, L'INGRESSO DELL'ABITAZIONE ED AL PIANO TERRA CIVICO 25.

E' UBICATO IN ZONA CENTRALE DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, E CENSITO IN CATASTO CENSITO AL **FOGLIO 130 PARTICELLA 2142 SUBALTERNO 1**, CATEGORIA CATASTALE A/3 DI CLASSE 2, CONSISTENZA 3,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 74 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 177,14;

COME IN PRECEDENZA ACCENNATO È COMPOSTO DA TRE PIANI, COLLEGATI E DISIMPEGNATI DA UNA SCALA INTERNA.

CONFINA A NORD CON VIA CELSO, A SUD CON LE PARTICELLE 4272 E 2144 (ALTRE DITTE), AD EST CON LA PARTICELLA 2141 (ALTRA DITTA) E AD OVEST CON LA PARTICELLA 2143 (ALTRA DITTA).

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE CATASTALE SI EVINCE CHE LA PLANIMETRIA ATTUALMENTE IN ATTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE SEZIONE TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI ENNA NON È CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI E PERTANTO SI RITIENE NECESSARIO PROVVEDERE



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

ALL'AGGIORNAMENTO CATASTALE DELLA PLANIMETRIA ED ALLA
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE , AI SENSI DELL'ART.
46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6
GIUGNO 2001, N. 380.

QUESITO P): 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, OLTRE CHE DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;

RISPOSTA AL QUESITO P:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE
DELL'IMMOBILE IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRA I
VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER
IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE
SIMILARI ED IL VALORE DELLE COMPRAVENDITE NELLA MEDESIMA ZONA
EFFETTUATE NEL I SEMESTRE 2020.

NEL PROCEDIMENTO, LA RELAZIONE CHE LEGA IL PARAMETRO DI
RIFERIMENTO CON IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE È DEL TIPO
LINEARE E PROPORZIONALE. IL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO
DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE LA SUPERFICIE:



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: PIAZZA ARMERINA

Fascia/zona: Periferica/VALE 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	900	1200	L	3,3	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	970	L	2,3	3,3	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	L
Box	NORMALE	500	700	L	2	3	L
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L	3,5	5	L

SUPERFICIE LORDA MQ. 74 x € 750 AL MQ = € 55.500,00

TOTALE FABBRICATO = € 55.500,00

VALORE FINALE EURO 55.500,00

(DICONSI EURO CINQUANTACINQUELIMACINQUECENTO/00).

QUESITO Q): INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO 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;

RISPOSTA AL QUESITO Q):

PER LE CARATTERISTICHE AMPIAMENTE DESCRITTE NELLA PRESENTE RELAZIONE SI RITIENE CHE LA VENDITA DEBBA AVVENIRE IN UN UNICO LOTTO.

QUESITO R): ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE ALLEGATE



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

“INDICAZIONI” ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

RISPOSTA AL QUESITO R:

NELL'APPENDICE ALLA PRESENTE RELAZIONE, DENOMINATA ALLEGATI SI È PROCEDUTO A DOCUMENTARE FOTOGRAFICAMENTE L'INTERO EDIFICIO (PROSPETTO) E GLI AMBIENTI INTERNI.

(CONFRONTA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALL. “E”).

QUESITO S): ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI 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;

RISPOSTA AL QUESITO S:

SI RITIENE INFINE CHE IL BENE PER LE SUE CARATTERISTICHE E DIMENSIONE RISULTA INDIVISIBILE.

QUESITO T): ACCERTI SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA OGGETTO 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 1. 408/49 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, O SE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONI DI LUSO;

RISPOSTA AL QUESITO T:

IL BENE OGGETTO DI TRASFERIMENTO NON È SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA E NON PRESENTANO I REQUISITI E LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONE DI LUSO.



TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE Post L.80 R.G.E. 5/2020
GIUDICE [REDACTED]

[REDACTED]
CONTRO
[REDACTED]

QUESITO U) 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 ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA.

RISPOSTA AL QUESITO U:

I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, CONFRONTATI CON LE VISURE IPOTECARIE EFFETTUATE IN DATA ODIERNA, RISULTANO ESSERE CORRETTI.

CIÒ È QUANTO IN FEDE PUÒ RASSEGNARE CON LA PRESENTE RELAZIONE, A COMPIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO, AFFERENTE IL PRESENTE PROCEDIMENTO. SI RIMANE A DISPOSIZIONE PER OGNI EVENTUALE CHIARIMENTO.

VILLAROSA Lì 30 NOVEMBRE 2020

IL C.T.U.
[REDACTED]

