

TRIBUNALE DI ENNA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. 56/2021 R.G.Es.

Creditore procedente
ITALFONDIARIO S.p.A

contro

Debitore esecutato

- Relazione di stima**
- Allegati**

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

risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il debitore esecutato facenti stato all'11/02/2021, 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:

- 17/01/2022, accesso presso l'Agenzia del Territorio di Enna per ottenere le planimetrie catastali degli immobili, oggetto del pignoramento, soppressi e degli immobili dagli stessi derivati, anche essi soppressi, dai quali sono promanate le attuali unità immobiliari.
- 24/01/2022, attraverso PEC, richiesta al Responsabile Tecnico del Comune di Enna, per i beni oggetto della procedura:
 - a) Anno di costruzione o completa ristrutturazione;
 - b) Tipologia edilizia del fabbricato;
 - c) Concessione Edilizia;
 - d) Eventuale Condonò edilizio;
 - e) Certificato Agibilità o Abitabilità;
 - f) Certificato di destinazione urbanistica;
 - g) Eventuali Limitazioni/Vincoli di qualsiasi natura.
- 02/02/2022 accesso presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Enna.
- 04/08/2022 accesso presso Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Sopralluoghi immobile

Al fine di potere procedere al sopralluogo delle due unità immobiliari, derivate dalle soppressioni e dagli accorpamenti facenti capo agli immobili oggetto della Procedura, si è proceduto ad invitare formalmente, con PEC del 24/01/2022, il Curatore Fallimentare a rendere edotto lo scrivente delle sue disponibilità temporali per potere fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo (*cfr. All. n. 24*).

Il Curatore Fallimentare, con PEC del 26/01/2022, in relazione alla richiesta del 24/01/2022 non ha comunicato alcuna data relativa alle sue disponibilità ed ha evidenziato che uno dei beni è locato (fg 80 part. 718 sub 116) e che relativamente all'altro (fg 80 part. 718 sub 121) è pendente una procedura esecutiva iscritta al n. 92/2015 R.G.E. del Tribunale di Enna per la quale sono state esperite le operazioni di stima.

Ne è conseguito che la presenza del Curatore Fallimentare, per procedere al sopralluogo, necessitava esclusivamente per il bene così individuato: fg 80 part. 718 sub 121.

In attesa che il Curatore Fallimentare facesse conoscere la sua disponibilità per il sopralluogo del bene citato, relativamente all'altro bene locato è stato fissato il primo sopralluogo per il giorno 04/02/2022, comunicandolo al locatario ed agli altri attori del procedimento con PEC del 27/01/2022.

Effettuato il sopralluogo il 04/02/2022, non avendo avuto alcun riscontro dal Curatore Fallimentare sulla sua disponibilità, è stato concordato tra lo scrivente ed il Custode Giudiziario il sopralluogo per l'altro bene oggetto della Procedura, quello individuato nel foglio 80 part. 718 sub 121 del Comune di Enna, per il giorno 09/02/2022, precisando che *“la mancata presenza all'incontro, senza un preavvisato legittimo impedimento, sarà necessariamente interpretata come indisponibilità a far prendere visione degli immobili con ciò che ne consegue sul piano procedurale”*, inoltrato con PEC del 04/02/2022.

Il Curatore Fallimentare lo stesso giorno (04/02/2022) comunicava con PEC al redattore della presente relazione che *“In ogni caso essendo ancora in corso le operazioni di consegna ed inventario e non si dispone delle chiavi, pertanto per la data fissata non potrò essere presente. Sarà mia cura comunicarLe la disponibilità.”*,

Avendo il Curatore Fallimentare evidenziato con nota del 04/02/2022 che *“non si dispone della chiavi”* il Custode Giudiziario ha inoltrato, in data 16/02/2022, formale richiesta al Giudice per l'accesso ai beni staggiti anche con l'ausilio del fabbro e della forza pubblica, autorizzata in data 07/03/2022.

In data 22/03/2022 il Custode Giudiziario, constatato che nessuna comunicazione era pervenuta da parte del Curatore Fallimentare per comunicare la disponibilità all'accesso ai luoghi, ha fissato, concordandola con il sottoscritto, la data del 25/03/2022 per l'accesso ai luoghi con l'ausilio del fabbro.

In data 25/03/2022 è stato possibile procedere al completamento delle operazioni di sopralluogo a seguito dell'accesso al bene individuato nel foglio 80 part. 718 sub 121 del Comune di Enna.

A seguito del 2° sopralluogo, dopo avere esaminato in prima battuta la coerenza tra lo stato attuale dei luoghi e la planimetria catastale, si è constatata una discrepanza che avrebbe potuto comportare l'impraticabilità dell'iter normale delle operazioni di vendita.

Conseguentemente lo scrivente ha proceduto a segnalare al sig. Giudice in data 19/04/2022 sia tale discrepanza, cioè la mancanza di continuità tra i dati catastali precedenti e quelli attuali all'atto della imposizione del vincolo, che la situazione attuale derivante dai beni pignorati, come esplicitato nel 1° Quesito.

Nell'udienza del 25/05/2022:

- a) il Custode Giudiziario ha presentato una sua nota nella quale, concordando con le anomalie citate dallo scrivente nella segnalazione del 19/04/2022 ed evidenziando che il bene individuato nel fg 80 part. 718 sub 121 risulta oggetto di esecuzione nelle Procedure n.ri 98/2015 e 27/2019 R.G.E. del Tribunale di Enna, evidenzia che *“Il pignoramento di questa procedura (56/2021 RGS) e la relativa trascrizione potrebbe essere dichiarato inefficace”* e che *“per l'altra esecuzione (92/2015 riunita con la 27/2019) pendente avanti ad altro G.E. risulta già fissata la vendita del compendio pignorato”*.
- b) nelle note presentate dai legali del Creditore Procedente si è chiesto di provvedere al deposito dell'elaborato peritale.

In data 20/04/2022 lo scrivente ha chiesto con PEC al Curatore Fallimentare di avere recapitati, non avendoli riscontrati nelle pratiche edilizie visionate presso l'Archivio dell'UTC del Comune di Enna:

- 1) APE (Attestato di Prestazione Energetica) citato nel Contratto di Locazione del 18/05/2020 tra il locatore e il conduttore;
- 2) Dichiarazioni di Conformità degli impianti ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.,

Lo stesso giorno il Curatore Fallimentare ha risposto che *“non si dispone della documentazione richiesta”*.

In data 10/05/2022 lo scrivente ha fatto presente, con PEC, al Curatore Fallimentare: *“A fronte della sua comunicazione del 20/04/2022 e della comunicazione fornitami dall'attuale locatario, entrambe relative alla mancata reperibilità del libretto di impianto delle pompe di calore, la informo che non potrò predisporre l'APE, come richiesto dal Giudice nell'incarico di stima del bene pignorato. Tanto per informarla per le conseguenze che possono derivarne nella procedura.”*

Il Curatore Fallimentare ha risposto in tal guisa: *“prendo atto della Sua comunicazione. Chiedo al custode giudiziario di valutare, se necessario, la richiesta al G.E. per la nomina di altro tecnico per predisporre l'APE”*.

In data 11/05/2022 lo scrivente, a fronte della richiesta avanzata dal Curatore Fallimentare, ha trasmesso PEC specificando che *“per la predisposizione dell'APE è OBBLIGATORIO che venga allegato il relativo libretto di impianto, che non può essere redatto da me o da altri tecnici, essendo competenza dell'installatore o del responsabile dell'impianto o del manutentore.*

Senza libretto di impianto non può essere redatto alcun APE. Probabilmente se venisse recuperato l'APE a corredo del contratto di locazione il problema sarebbe risolto.”

Successivamente nessun riscontro.

Al fine di avere contezza relativamente alla redazione dell'APE senza Libretto di Impianto, con riscontri ufficiali incontrovertibili, lo scrivente ha investito con formale richiesta del 28/06/2022 il Servizio Energia c/o Regione Sicilia. Il Dipartimento Energia della Regione Sicilia ha risposto in data 29/06/2022 che *“per redigere e caricare sulla Piattaforma Ape Sicilia Enea un attestato di prestazione energetica di una unità immobiliare, fornita d'impianto termico, È OBBLIGATORIO ALLEGARE IL LIBRETTO DELL'IMPIANTO. Senza tale documento non può procedere al caricamento sulla Piattaforma. Si resta in attesa per ulteriori informazioni”*.

Ne deriva che allo scrivente non è consentito redigere l'APE relativo all'unità immobiliare individuata con il fg 80 part. 718 sub 116 del Comune di Enna.

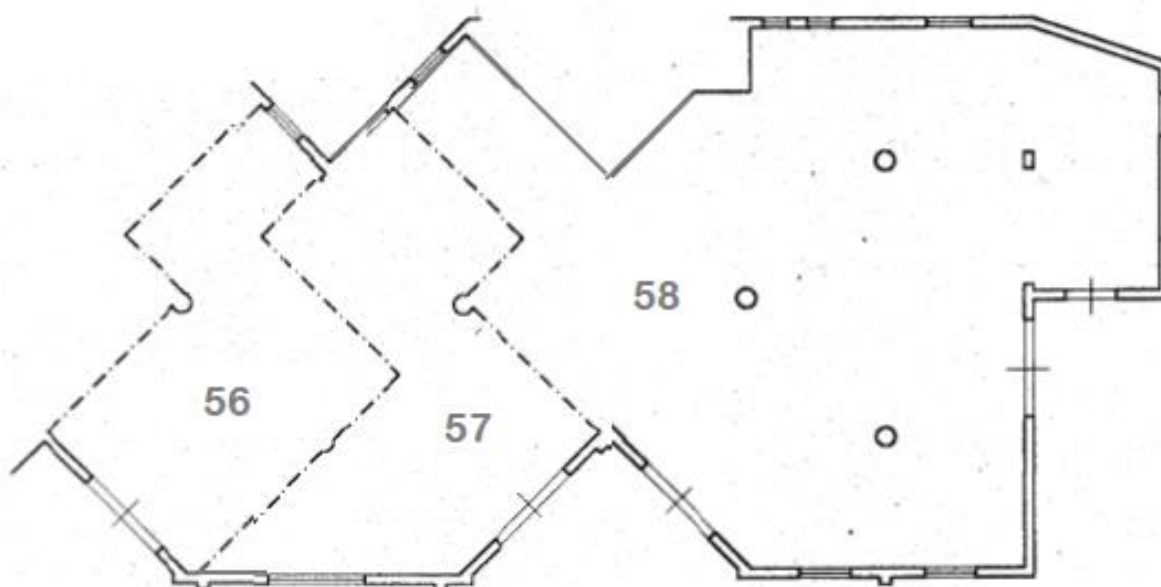
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

I beni in capo al debitore esecutato individuati nel verbale di pignoramento del 05/10/2021 del Tribunale di Enna, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Enna il 07/12/2021 ai n.ri 8776/7958, risultano i seguenti:

- a) Immobile n. 1
Catasto fabbricati del Comune di Enna;
Foglio 80, particella 718, subalterno 56;
Fabbricato – Zona Cens. 2 – Cat: D8; Rendita € 1.306,00; Via Pergusina snc – Piano 1.
- b) Immobile n. 2
Catasto fabbricati del Comune di Enna;
Foglio 80, particella 718, subalterno 57;
Fabbricato – Zona Cens. 2 – Cat: D8; Rendita € 1.554,00; Via Pergusina snc – Piano 1.
- c) Immobile n. 3
Catasto fabbricati del Comune di Enna;
Foglio 80, particella 718, subalterno 58;
Fabbricato – Zona Cens. 2 – Cat: D8; Rendita € 4.826,00; Via Pergusina snc – Piano 1.

Per visualizzare meglio lo status delle tre unità immobiliari oggetto della Procedura è stata predisposta una composizione planimetrica.

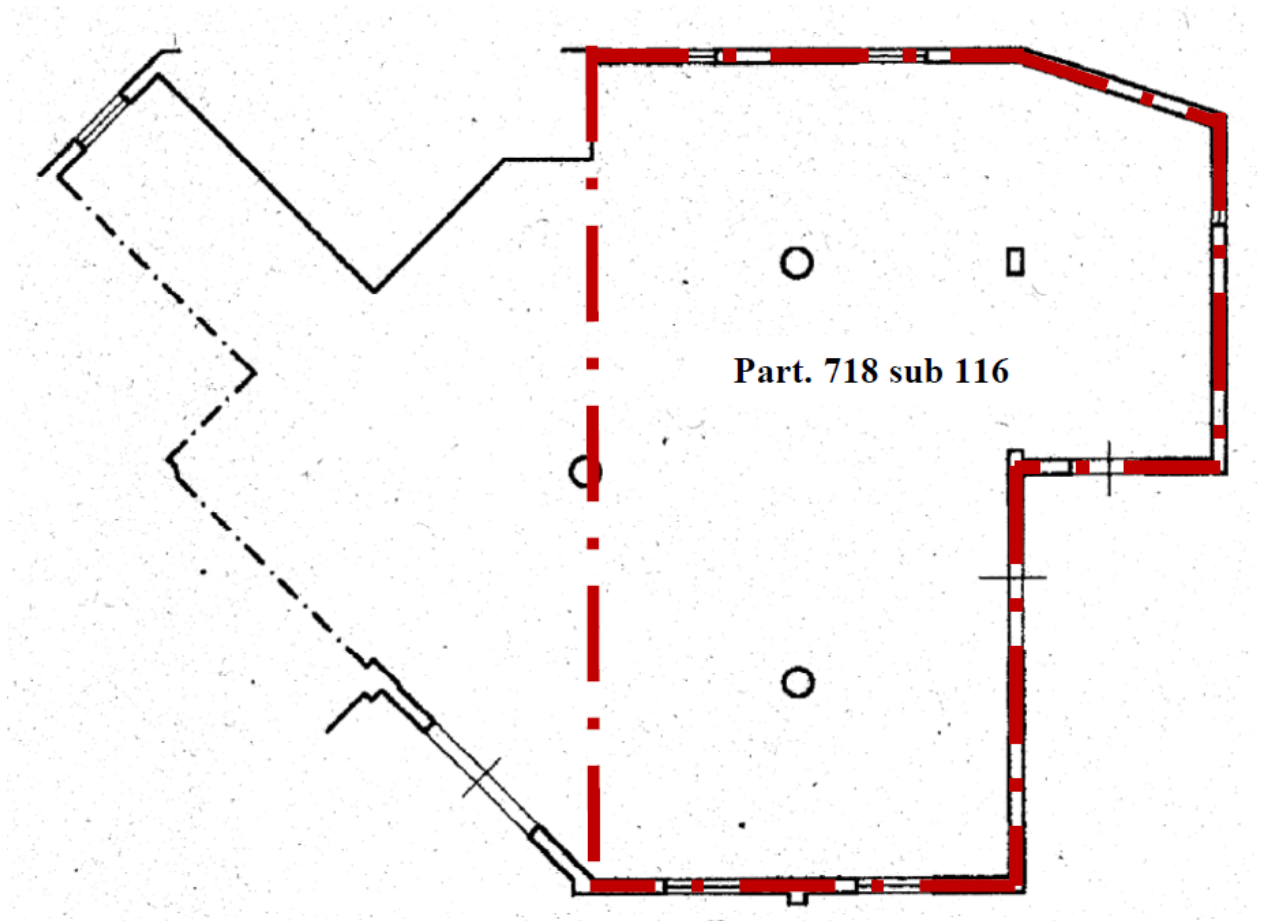
Foglio. 80 Part.lla 718 sub 56, 57 e 58



Allo stato attuale nessuna delle tre unità immobiliare è presente nel NCEU. Essendo state soppresse ed a seguito di frazionamenti ed accorpamenti allo stato attuale si è in presenza di n. 2 particelle derivanti dai beni oggetto della procedura, così identificate catastalmente:

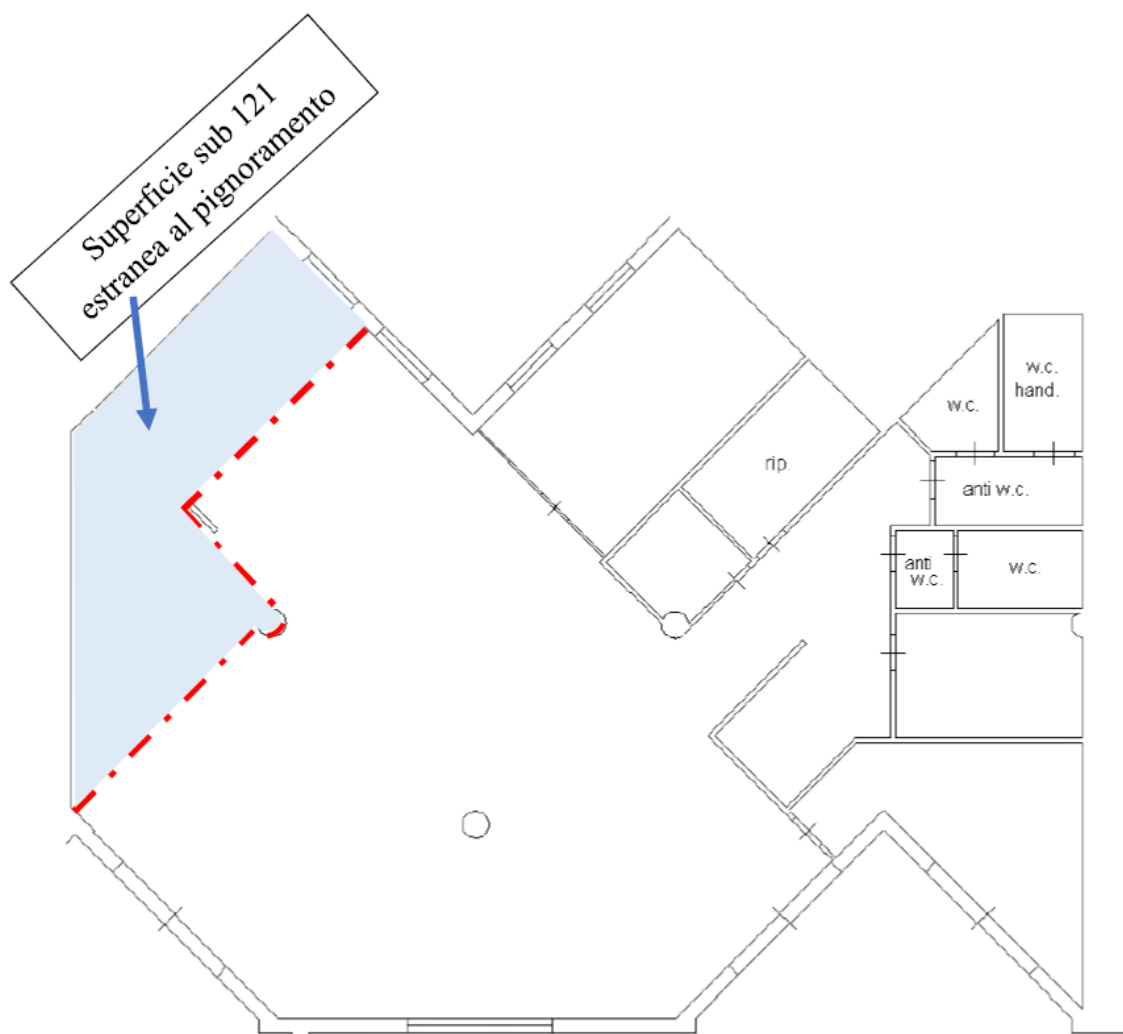
N.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Ubicazione
1	80	718	116	2	A/10	U	8 vani	Totale 195 m ²	€ 1.355,18	VIA PERGUSINA SNC piano: 1
2	80	718	121	2	A/10	U	11,5 vani	Totale 307 m ²	€ 1.948,08	VIA PERGUSINA SNC piano: 1

L'unità immobiliare 1) (foglio 80- part. 718 sub 116) occupa parzialmente la superficie dell'unità immobiliare a) foglio 80- part. 718 sub 58, riportata nel pignoramento, come sotto evidenziato:

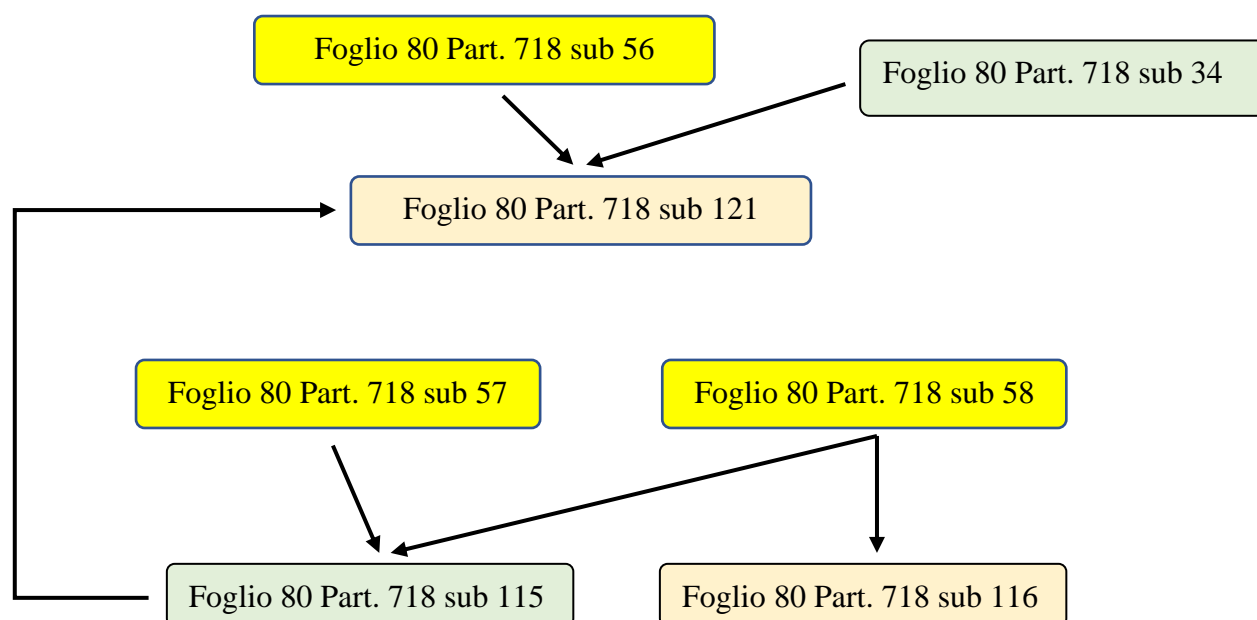


Per quanto riguarda il bene b) foglio 80- part. 718 sub 121, allo stato attuale sullo stesso insistono non solo la restante parte del sub 56, insieme al sub 57 e al sub 58, ma anche una superficie di circa 35 mq (celeste), che non attiene ai beni pignorati, come mostrato nella planimetria sotto riportata:

Fig. 80 Part. 718 sub 121



Nel seguente prospetto è evidenziato l'exkursus delle soppressioni e derivazioni delle uu.ii



- Unità immobiliari oggetto della Procedura sopresse
- Unità immobiliari sopresse, derivate o non oggetto della Procedura
- Unità immobiliari derivate esistenti

Dal prospetto emerge che mentre per l'unità immobiliare individuata nel foglio 80 part. 718 sub 116 del Comune di Enna sussiste continuità tra i dati catastali precedenti e quelli attuali, invece per l'unità immobiliare individuata nel foglio 80 part. 718 sub 121 del Comune di Enna non sussiste continuità tra i dati catastali precedenti e quelli attuali, corretti, all'atto dell'imposizione del vincolo, occupando tale bene parte della superficie di una particella soppressa, Foglio 80 Part. 718 sub 34, non oggetto del procedimento.

Considerato, peraltro, che relativamente alla unità immobiliare individuata nel foglio 80 part. 718 sub 121 del Comune di Enna esiste altra Procedura Esecutiva iscritta al n. 92/2015 R.G.E. del Tribunale di Enna, per la quale è stata effettuata la relativa stima, ho proceduto all'atto dovuto della segnalazione delle varie problematiche al Giudice in data 19/04/2022.

Conseguentemente nella presente Relazione sarà valutato soltanto il bene così identificato:
Foglio 80 particella 718 sub 116 del Comune di Enna.

Relativamente a questa unità immobiliare a seguito del sopralluogo è stato accertato che lo stato attuale dei luoghi, a seguito di demolizioni di pareti che hanno prodotto una diversa distribuzione degli spazi interni, è difforme dalla planimetria censita attualmente in catasto e che, conseguentemente, bisognerebbe procedere alla variazione catastale attraverso la procedura DOCFA con la richiesta di CILA in sanatoria al Comune.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene, nella piena proprietà del debitore esecutato, parte di un edificio in linea con varie destinazioni (civili abitazioni, uffici, studi e attività commerciali) (*cfr. foto n.ri <1, 2 e 3>*), è ubicato nel Comune di Enna in Piazza Piersanti Mattarella (ex via Pergusina) n.ri 65 e 66, al piano primo, posizione altimetrica effettiva catastata piano terra, con i seguenti riferimenti catastali:

Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Macro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
80	718	116	2		A/10	U	8 vani	Totale 195 m ²	1.355,18



e le seguenti coerenze:

- Nord-est: mappale 121;
- Sud-est: piazza Piersanti Mattarella (*cfr. foto n. <4>*);
- Sud-ovest: piazza Piersanti Mattarella;
- Nord-ovest: muro di sostegno della via Giuseppe Fava e fosso di distanziamento dall'immobile (mappale 700) (*cfr. foto n.ri <5 e 6>*).

Il bene si trova nell'area urbana residenziale Enna Bassa, così denominata per distinguerla dalla parte alta, insediata nel nucleo storico. È ben collegato ai servizi essenziali

Il fabbricato, in c.c.a., su cui insiste l'unità immobiliare, in condominio, è un edificio in linea isolato, seminuovo, realizzato nel 1997, con n. 6 piani f.t. (55 abitazioni, uffici e negozi) e n. 1 piano seminterrato (35 autorimesse) [dati ricavati dall'elaborato planimetrico].

L'unità immobiliare è posta al n. 65 dell'attiguo lastrico solare, per l'accesso al quale si è provveduto ad abbattere le barriere architettoniche (*cfr. foto n.ri <22, 23 e 24>*). In corrispondenza dell'apertura di ingresso all'unità immobiliare è presente uno scalino.

Dalla sala d'attesa (*cfr. foto n. <7>*) si diramano gli altri ambienti dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare è un ufficio combinato, composto dalla zona reception per l'attività di front office (*cfr. foto n. <8 e 9>*) e da un corridoio (*cfr. foto n. <10>*) che conduce a spazi flessibili che permettono lavori individuali (*cfr. foto n.ri <11 e 12>*) e lavori di gruppo (*cfr. foto n.ri <13 e 14>*). È presente una sala riunioni (*cfr. foto n. <15>*).

Dalla sala di accesso attraverso il corridoio si perviene ad un locale (*cfr. foto n. <16>*) dal quale si accede ad un ripostiglio con lavabo (*cfr. foto n. <17>*), ad un ripostiglio (*cfr. foto n. <18>*) e a n. 2 antibagni di n. 2 servizi igienici ciascuno [n. 3 lavabi e n. 4 servizi igienici] (*cfr. foto n. <19, 20 e 21>*).

I locali sono pavimentati in gres.

Le pareti di alcuni ambienti sono tinteggiate con pittura lavabile ed altri, (ingresso e sala conferenze) con pittura decorativa. Le pareti dei servizi igienici sono piastrellate.

Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni prospicienti la Piazza P. Mattarella sono in acciaio con vetro singolo mentre gli altri infissi sono in alluminio anodizzato con vetrocamera.

È dotato degli impianti idrico, elettrico, telefonico e di climatizzazione.

L'illuminazione nei locali è composta da plafoniere a neon, a led e lampade normali, da lampade pendenti a led

Tranne che per l'ingresso dall'esterno non sono presenti all'interno barriere architettoniche.

Si citano alcune presenze nella zona: una scuola d'infanzia, un istituto comprensivo, un liceo linguistico, un liceo di scienze umane e sociali, l'Università Kore, l'ospedale Umberto I e l'Agenzia delle Entrate. Altri uffici sono allocati ad Enna alta.

Né il Curatore Fallimentare (trasmissione risposta con PEC) né il locatario (comunicazione telefonica) sono in possesso di alcuna delle certificazioni dei vari impianti presenti nell'Unità immobiliare. Nella Autorizzazione di Agibilità del 28/07/2008 vengono citate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico (*cfr. All. n 20*), non riscontrate nelle carpette esaminate presso l'archivio dell'UTC di Enna.

3. STATO OCCUPATIVO

Il bene, con contratto di locazione sessennale, regolarmente registrato in data 11/06/2020, precedente la notifica del pignoramento, è utilizzato, conformemente alla categoria individuata nella visura catastale, come ufficio. La scadenza del contratto è fissata il 31/05/2026.

4. PROVENIENZA

La provenienza del bene ab origine deriva da (cfr. All. n. 13):

Enna - Terreni FI 80 part.IIe 617 e 620						
Trascrizioni a favore						
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Atto notarile pubblico	30/12/1993	██████████ ██████████	04/02/1994	Enna	1142	1280

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

A seguito di esame sull'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari non sono emersi vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente diverse dalle ipoteche e dal pignoramento. L'elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni della unità immobiliare oggetto del pignoramento (Foglio 80 Part. 718 sub 58) e della derivata (Foglio 80 Part. 718 sub 116) sono i seguenti:

Enna - Unità immobiliare FI 80 part. 718 sub 116							
Trascrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Atto giudiziario Sentenza dichiarativa di fallimento	28/10/2021	Tribunale Enna	13	20/07/2021	Enna	6849	7570
Iscrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Ipoteca giudiziale	06/06/2016	Tribunale di Ragusa	1415/2016	06/06/2016	Enna	280	4228

Enna - Unità immobiliare FI 80 part. 718 sub 58							
Trascrizioni a favore							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Concessione edilizia	30/05/2008	Comune di Enna	2008/55	23/07/2007	Enna	4546	5612
Trascrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data trascr.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Verbale di pignoramento immobili	07/12/2021	Tribunale Enna	677	05/10/2021	Enna	7958	8776
Iscrizioni a favore							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Annotazione Frazionamento in quota	17/08/2002	Di Salvo Liborio	67831	07/08/2002	Enna	272	6262
Iscrizioni contro							
descrizione	data	Pubblico Ufficiale	rep.	data iscriz.	luogo	Reg. Part.	Reg. Gen.
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo	26/07/2007	Greco Filomena	19122/6564	23/07/2007	Enna	1379	8144
Ipoteca in rinnovazione derivante da concessione a garanzia di mutuo	27/06/2018	Di Salvo Liborio	57961	21/07/1998	Enna	330	3949

Si evidenzia che, tenendo conto dell'art. 498 c.p.c., il creditore pignorante ha avvertito in data 21/12/2021 i creditori diversi dal precedente individuabili con l'ipoteca volontaria iscritta ai n.ri 8144/1379 del 23/07/2007 e con l'ipoteca giudiziale iscritta ai n.ri 4228/280 del 06/06/2016.

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

In data 04/02/2022 è stata inoltrata con PEC formale richiesta all'Amministratore del Condominio per avere informazioni per ottemperare a quanto disposto dall'art. 173 bis disp. att. c.p.c. La richiesta è stata reiterata il 30/04/2022 ed il 31/07/2022.

In data 05/08/2022, con PEC, è stato fornito il riscontro (*cfr. All. n. <23>*), dal quale emerge che le spese di gestione ordinaria, per l'anno 2021, sono state regolarmente pagate, che non ci sono debiti pregressi, che non ci sono spese straordinarie deliberate e/o non eseguite, né tantomeno azioni giudiziarie, che non sono state segnalate problematiche strutturali e che non si è in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

Il certificato di destinazione urbanistica, non trattandosi di vendita di terreni, non è stato richiesto.

La regolarità edilizia del bene deriva da:

- 1) Concessione Edilizia n. 97/098 del 04/12/1997;
- 2) Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 13/02 del 07/06/2002;
- 3) Concessione Edilizia n. 2008/055 del 29/05/2008;
- 4) Autorizzazione di Agibilità n. 51/08 del 28/07/2008, nella quale è evidenziata l'esistenza delle:
 - a) Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 16/06/2008 ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90;
 - b) Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico del 20/06/2008 ai sensi dell'art. 9 della Legge 46/90.

Si è constatato che l'attuale stato dei luoghi è difforme dalla planimetria censita in catasto per demolizione di tramezzi divisori che hanno prodotto una conseguente riduzione degli ambienti (*cfr. All.ti n.ri <5 e 6>*) per cui si dovrebbe procedere alla variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni.

8. CONSISTENZA

La superficie commerciale, pari a 195 m², coincide con la superficie catastale.

Si riporta, di seguito, l'articolazione della superficie utile dell'immobile, nei vari ambienti in cui è suddivisa l'unità immobiliare in oggetto.

Descrizione		Consistenza in m ² di superficie utile
1	Sala attesa	8,90
2	Reception	13,91
3	Corridoio e passaggi	23,93
4	Studio	20,93
5	Studio	22,60
6	Sala riunioni e studio	29,93
7	Sala riunioni	29,86
8	Servizi con antibagno	25,97
Totale superficie utile in cifra tonda		176,00

9. STIMA

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, a seguito di richiesta formale dello scrivente per essere messo a conoscenza di “atti di compravendita di u.i.u. ricadenti nella zona OMI D1 in cui è compresa la “Piazza Piersanti Mattarella” in Enna e relativamente ad immobili censiti in categoria A/10 (Uffici)”, il Direttore UP-T dell’Ufficio Provinciale Territorio, ha comunicato “che da accertamenti effettuati dall’1/01/2019 al 5/05/2022, non risulta alcun atto di che trattasi espletato”.

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 all’ultima quotazione ed al trend delle variazioni semestrali dal 2015 al 2021 si riportano i due prospetti ricavati dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate, per la zona specifica in cui è insediato l’immobile della presente Procedura relativamente allo stato conservativo “ottimo”.

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMOBILIARI
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: ENNA

Fascia/zona: Periferica/S.S. 121BIS - S.S. 561 - S.P. 1 - S.P. 29 - VIA V. VENETO - VIA TOSCANA - VIA MARCHE - VIALE DELLE MAGNOLIE - PIAZZA P. MATTARELLA

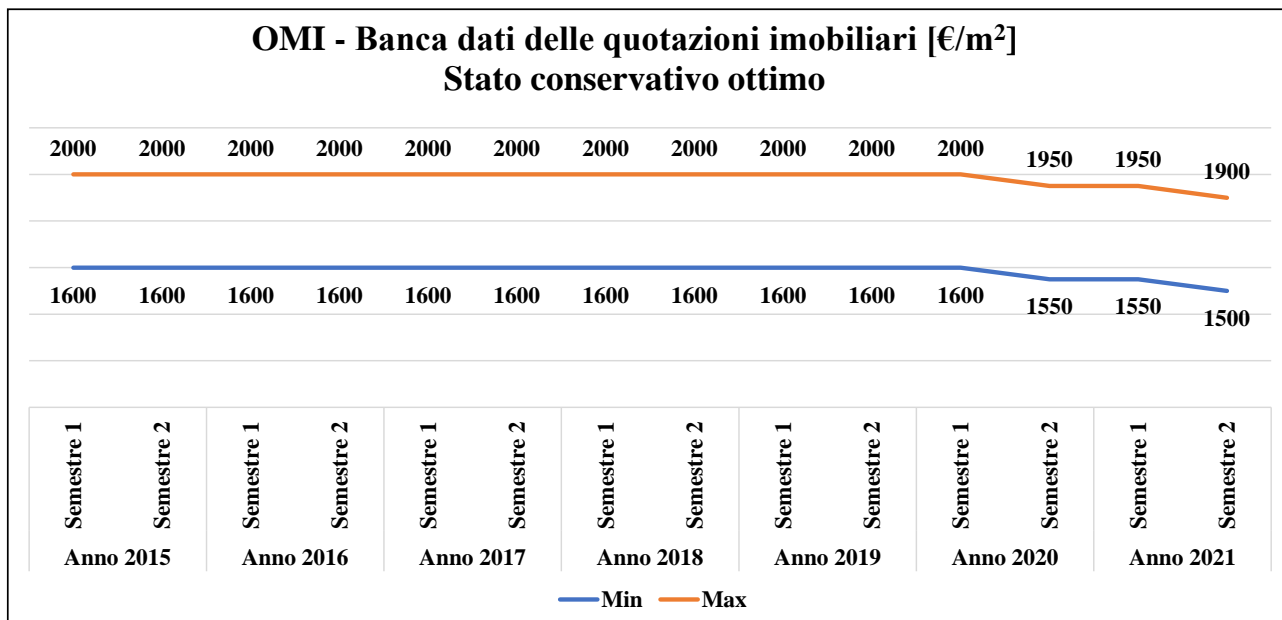
Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/ mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/ mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1500	1900	L	5,9	7,7	L



L'unità immobiliare insiste su un fabbricato civile a destinazione mista, cioè unità immobiliari destinate alla residenza insieme a uffici e negozi.

Si è in presenza di un "ufficio strutturato", cioè un bene immobiliare destinato al terziario, già con destinazione morfologica di ufficio, con specifiche caratteristiche costruttive, distributive e impiantistiche.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti elettrico, idrico e di climatizzazione. Si evidenzia che, mentre relativamente alle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idrico, anche se le stesse non sono state reperite, se ne fa esplicita menzione nell'Autorizzazione di Agibilità, per l'impianto di climatizzazione non è stata reperita alcuna documentazione. Sarà quindi necessaria la predisposizione di una nuova certificazione. Gli impianti risultano essere funzionanti ed in sufficiente stato manutentivo.

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

$$V_{imm} = P * S * K_j$$

dove

V_{imm} = Valore immobile da stimare

P = Prezzo assunto alla base del calcolo

S = Superficie commerciale

K_j = Rapporti strumentali

con $K_i = \Gamma_i * \Delta_i * \Omega_i$

Γ_i = Caratteristiche di zona

Δ_i = Caratteristiche edificio

Ω_i = Caratteristiche ufficio

CARATTERISTICHE DI ZONA

Zona - Rapporto strumentale caratteristiche posizionali Γ_1		
Aspetto funzionale	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Centralità (distanza dal centro città)	oltre i 3 km	1,000
Vicinanza (distanza delle varie attività amministrative)	oltre i 3 km	1,000
Totale rapporto strumentale Γ_1		1,000

Zona - Rapporto strumentale caratteristiche funzionali Γ_2		
Funzione	Presenza	Coeff.
Beni essenziali (fognatura, rete idrica, rete elettrica, telefono, gas)	SI	1,000
Scuole formazione, poste telegrafi, ufficio di polizia	SI	1,000
Uffici pubblici	Alcuni nella zona specifica ed altri nella città di antica formazione	0,980
Negozi e supermercati	SI	1,008
Fast food e trattorie	SI	1,020
Bar e caffè	SI	1,012
Circoli e ritrovi	SI	1,004
Totale rapporto strumentale Γ_2		1,024

Zona - Rapporto strumentale caratteristiche estetiche Γ_3			
Proprietà estetica	SI	NO	Coeff.
Arredo urbano gradevole	x		1,000
Marciapiedi ampi e pavimentati		x	1,000
Pulizia delle strade		x	0,960
Verde urbano		x	1,000
Cestini e panchine		x	1,000
Tabelloni elettronici informativi		x	1,000
Strade caotiche e trafficate	x		0,984
Totale rapporto strumentale Γ_3			0,945

SCHEDA RIASSUNTIVA ZONA UFFICIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Γ1 Posizionale	1,000
Γ2 Funzionale	1,024
Γ3 Estetico	0,945
Totale rapporto strumentale Γ della zona	0,967

CARATTERISTICHE EDIFICIO

Edificio - Rapporto strumentale caratteristiche funzionali Δ_1		
Elemento	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Impianti elettrico, idraulico e gas	SI	1,000
Riscaldamento autonomo	SI	1,020
Ascensore in edificio > 5 piani	SI	1,003
Totale rapporto strumentale Δ_1		1,023

Edificio - Rapporto strumentale caratteristiche estetiche Δ_2		
Elemento	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Facciata (nell'insieme)	Normale	1,000
Facciata (decori)	Mediocre	0,994
Scala edificio	Normale	1,000
Composizione spaziale	Pregevole	1,003
Totale rapporto strumentale Δ_2		0,997

SCHEDA RIASSUNTIVA EDIFICIO DELL'UFFICIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Δ_1 Funzionale	1,023
Δ_2 Estetico	0,997
Totale rapporto strumentale Δ dell'edificio	1,020

CARATTERISTICHE UNITÀ IMMOBILIARE – UFFICIO

Unità immobiliare - Rapporto strumentale caratteristiche funzionali Ω_1		
Tipo di dato	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Aeroilluminazione	$R_{ai} \geq 1/8$	1,000
Ventilazione	Normale h= 3,50	1,000
Insolazione	Normale	1,000
Dimensione ambienti	Buona	1,009
Disposizione ambienti	Buona	1,023
Assenza zone morte	Media	1,000
Ambienti di deposito	Media	1,000
Qualità servizi	Media	1,000
Classe energetica	Media	1,000
Totale rapporto strumentale Ω_1		1,032

Unità immobiliare - Rapporto strumentale caratteristiche estetiche Ω_2		
Tipo di dato	Caratteristiche estetiche	Coeff.
Ingresso ufficio	Normale	1,000
Porte interne ufficio	Normale	1,000
Tinte e decori	Buono	1,009
Pavimentazioni	Normale	1,000
Piastrelle pareti servizi igienici	Normale	1,000
Rubineria	Normale	1,000
Infissi	Normale	1,000
Totale rapporto strumentale Ω_2		1,009

Unità immobiliare - Rapporto strumentale caratteristiche posizionali Ω_3		
Elemento	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Livello di piano	Piano primo rispetto all'edificio	1,000
	Piano terreno rispetto la attigua corte interna	
Affaccio prevalente	Piazza	1,004
Totale rapporto strumentale Ω_3		1,004

Unità immobiliare - Rapporto strumentale caratteristiche dimensionali Ω_4		
Tipo di dato	Caratteristiche funzionali	Coeff.
Superficie commerciale con distanza dal centro città	195 m ²	1,000
	Oltre 1.000 metri	
Totale rapporto strumentale Ω_4		1,000

SCHEDE RIASSUNTIVE UFFICIO DA STIMARE	
Tipo di rapporto strumentale	Rapporto strumentale
Ω_1 Funzionale	1,032
Ω_2 Estetico	1,009
Ω_3 Posizionale	1,004
Ω_4 Dimensionale	1,000
Totale rapporto strumentale Ω dell'ufficio	1,046

Da cui:

$$K_i = \Gamma_i * \Delta_i * \Omega_i = 0.967 * 1.020 * 1.046 = 1,031$$

Nella Banca dati dell'OMI soprariportata si fa riferimento ad uno stato conservativo "ottimo". Lo stato conservativo "ottimo" viene applicato ai sensi della Legge n. 296/2006, ad "immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni". Nel nostro caso, in ottemperanza alla

Disposizione n. 2007/120811, per tenere conto che si è in presenza dello stato conservativo “normale” si deve applicare un coeff. riduttore pari a 1,3.

Ne consegue che facendo riferimento al valore di mercato max il prezzo P da assumere alla base del calcolo per calcolare il V_{imm} (Valore unità immobiliare) è:

Valore di mercato “ottimo” max / coeff. riduzione = Valore di mercato “normale” max

$$P = \frac{1.900,00 \text{ €/mq}}{1,3} = 1.461,54 \text{ €/mq}$$

Da cui:

$$V_{imm} = P * S * K_j = 1.461,54 \text{ €/m}^2 * 195 \text{ m}^2 * 1,031 = 293.963,06 \text{ €}$$

Da questo importo debbono essere decurtate le seguenti spese:

SPESE VARIE	
Redazione APE (Attestato di Prestazione Energetica)	€ 150,00
CILA in sanatoria	€ 300,00
Onerario professionale per variazioni catastali (procedura DOCFA)	€ 200,00
Redazione libretto dell'impianto di climatizzazione	€ 200,00
Sommano	€ 850,00

Da cui:

$$V_{imm} - S_v = 293.963,06 \text{ €} - 850,00 \text{ €} = 293.113,06 \text{ €}$$

Il Prezzo di vendita si assume pari 290.000, 00 € (duecentonovantamila,00 euro)

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuale concordato, come risulta dal contratto (*cfr. All. n. <22>*), è pari a 7.000,00 € esente IVA.

Dall'esame dei valori ricavati dalla Banca Dati delle Quotazioni immobiliari soprariportato, facendo riferimento ad uno stato conservativo normale, il canone dovrebbe collocarsi tra 10.620,00 € e 13.860,00 € annuali.

Ne consegue che il canone di locazione non risulta congruo.

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Il bene, pignorato in toto, non necessita di alcun giudizio di divisibilità.

Conclusioni

Lo scrivente rassegna la presente relazione stilata in ottemperanza ai quesiti di cui all'incarico.

Per quanto in precedenza esplicitato il prezzo di vendita è il seguente:

290.000,00 € (duecentonovantamila,00 euro)

Dichiara la propria totale disponibilità a fornire tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Agira, 09/08/2022

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

Planimetria con indicazione delle foto

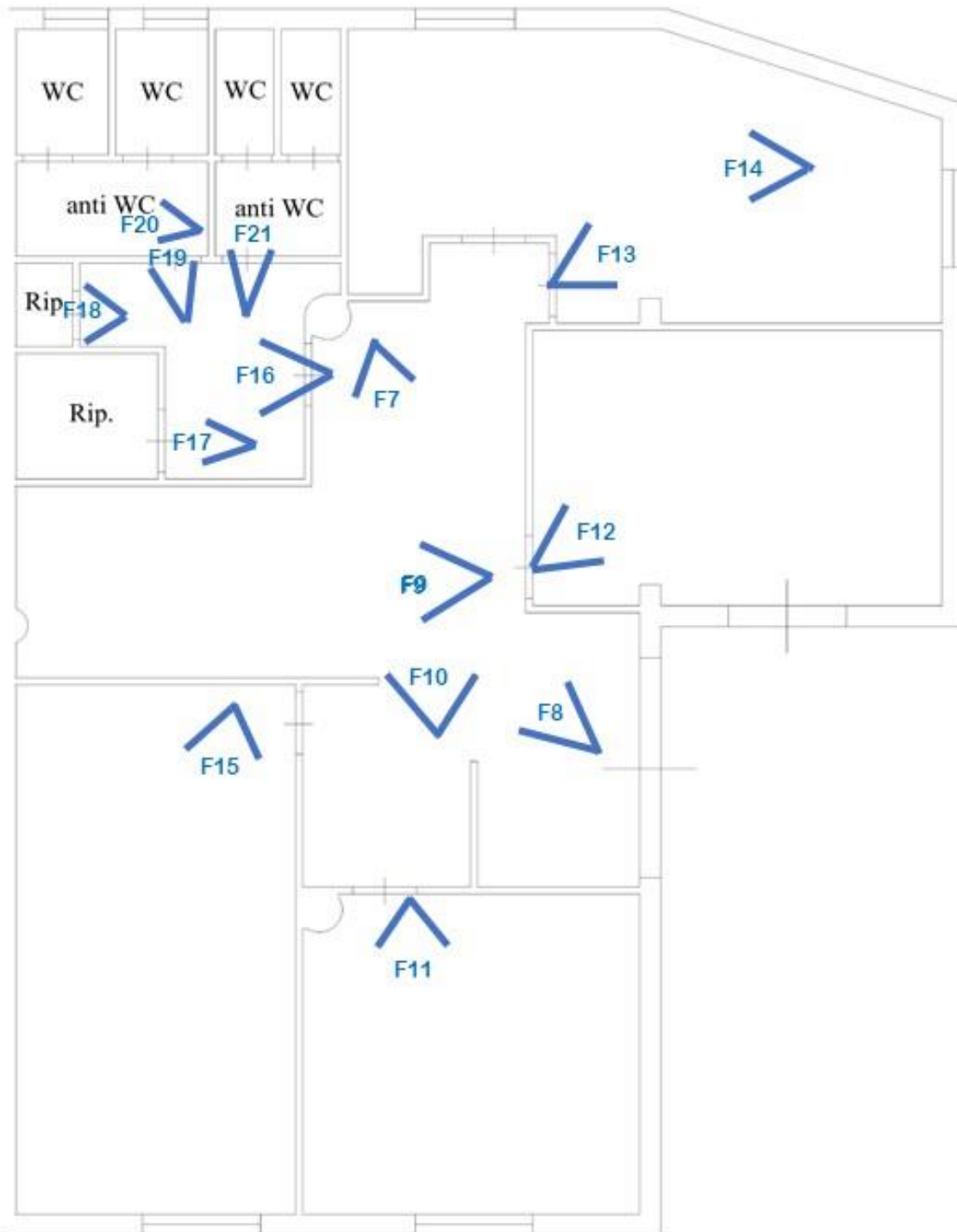


Foto n. 1



Foto n. 2



Foto n. 3



Unità immobiliare oggetto della Procedura

Foto n. 4



Foto n. 5



Foto n. 6



Foto n. 7



Foto n. 9

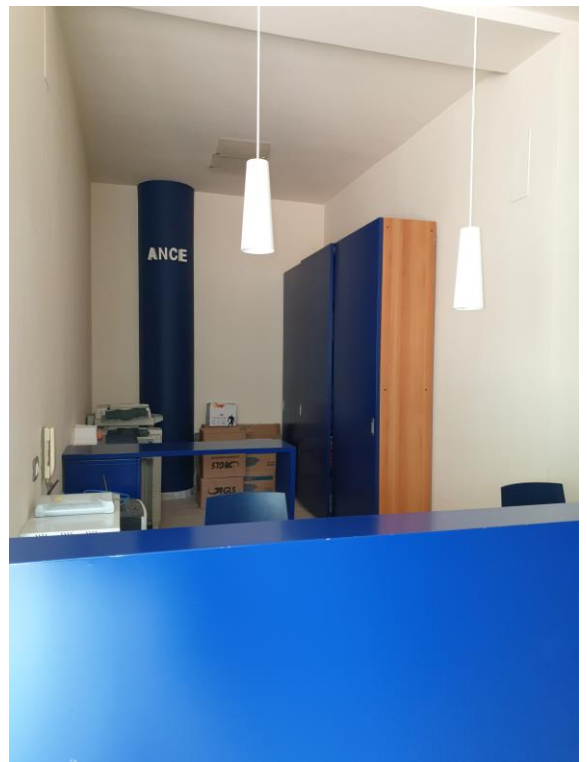


Foto n. 8

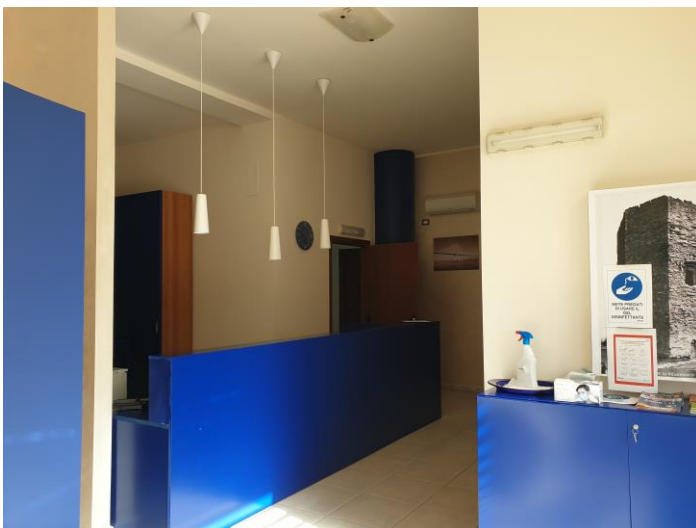


Foto n. 10



Foto n. 11



Foto n. 12



Foto n. 13



Foto n. 14



Foto n. 15



Foto n. 16



Foto n. 17



Foto n. 18



Foto n. 19



Foto n. 20



Foto n. 21



Foto n. 22



Foto n. 23



Foto n. 24



Unità immobiliare



Comune: ENNA
Foglio: 80

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

16-Dic-2021 10:23:23
Prot. n. T99331/2021

N=15400

E=45600

I Particella: 718

Direzione Provinciale di Enna Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore CILIA GIANLUCA
Vis. tel. (0.90 euro)

Data: 17/01/2022 - n. EN0000719 - Richiedente PISTORIO - Ultima Planimetria in atti - Immobile Soppresso

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

Dichiarazione protocollo n. 43722 del 24/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Enna

Via Pergusina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 80

Particella: 718

Subalterno: 56

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Enna

N. [REDACTED]

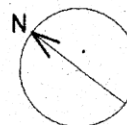
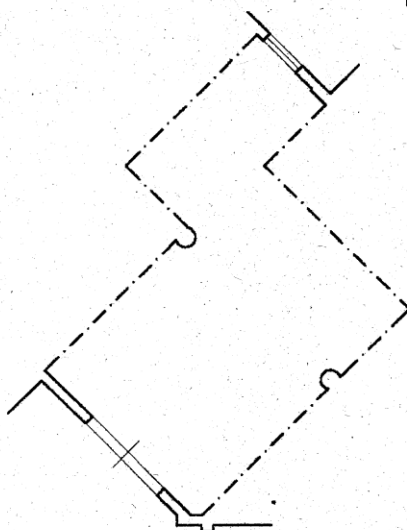
Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO
h=3.50**

(Pos. Alt. Effettiva P.TERRA)

Si accede dalla U.I.U.
Fg.80 Part.718 Sub.53



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2022 - Comune di ENNA(C342) - < Foglio: 80 Particella: 718 > - Sub: 56

Data: 17/01/2022 - n. EN0000720 - Richiedente PISTORIO - Ultima Planimetria in atti - Immobile Soppresso

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

Dichiarazione protocollo n. 43728 del 24/05/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Enna

Via Pergusina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 80

Particella: 718

Subalterno: 57

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Enna

N. [REDACTED]

Scheda n. 1

Scala 1:200

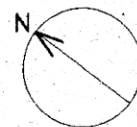
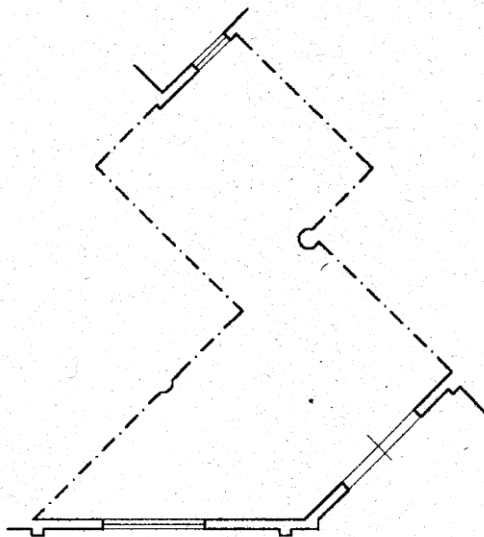
PIANO PRIMO

h=3.50

(Pos. Alt. Effettiva P.TERRA)

Si accede dalla U.I.U.

Fg.80 Part.718 Sub.53



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2022 - Comune di ENNA (C342) - < Foglio: 80 Particella: 718 > - Sub: 57

Data: 17/01/2022 - n. EN0000720 - Richiedente PISTORIO - Ultima Planimetria in atti - Immobile Soppresso

Fot.schede. 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Data: 17/01/2022 - n. EN0000721 - Richiedente PISTORIO - Ultima Planimetria in atti - Immobile Soppresso

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n. 64079 del 08/08/2002

Planimetria di u.i.u. in Comune di Enna

Via Pergusina

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 80

Particella: 718

Subalterno: 58

Compilata da:

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Enna

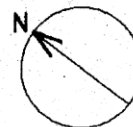
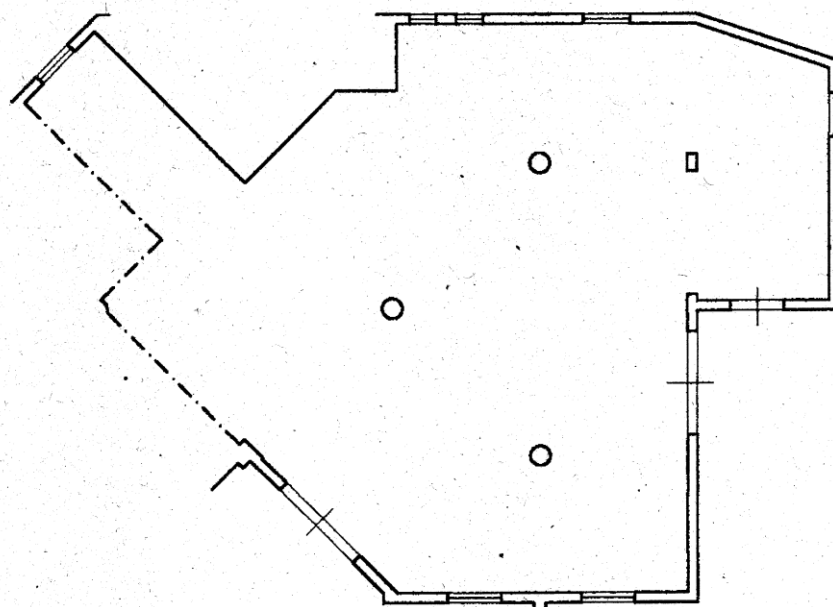
N. [REDACTED]

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
h=3.50

(Pos. Alt. Effettivo P.TERRA)

Si accede dallo U.I.U.
Fg.80 Part.718 Sub.53



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 17/01/2022 - Comune di ENNA(C342) - < Foglio: 80 Particella: 718 > - Sub. 58

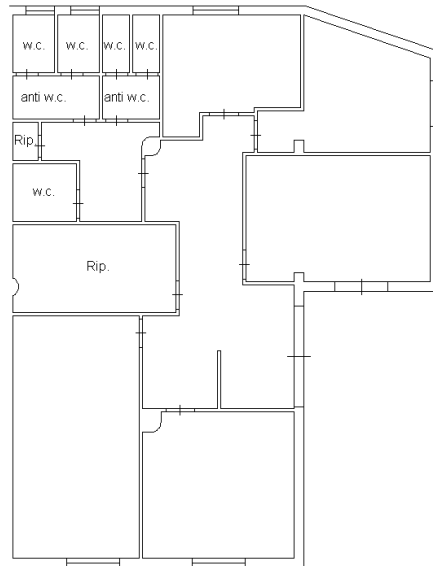
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

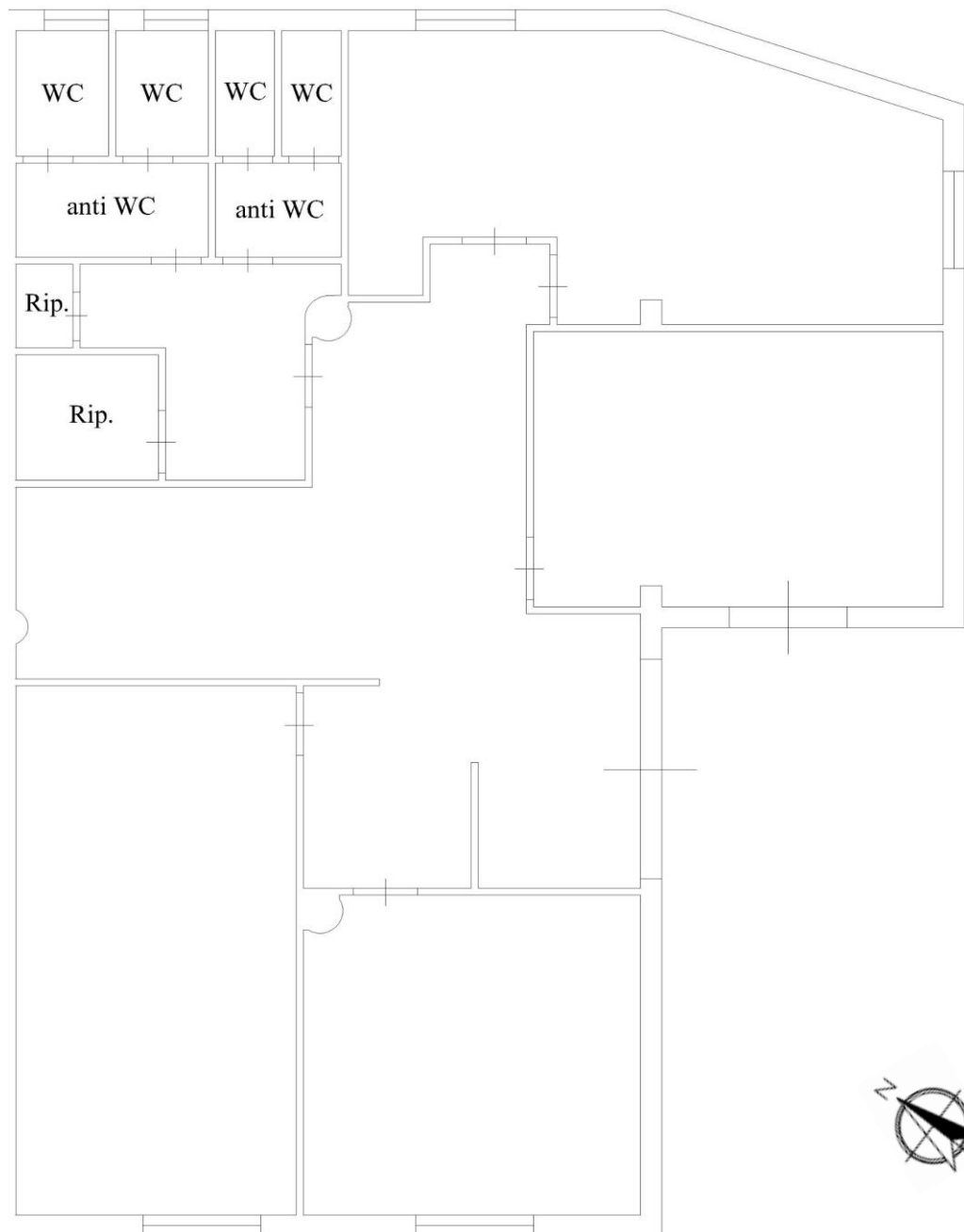
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Enna	
Via Pergusina _____ civ. SNC _____	
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione: _____	Iscritto all'albo: _____
Foglio: 80	Architetti _____
Particella: 718	Prov. Enna _____
Subalterno: 116	N. _____

Scheda n. 1 Scala 1:200

Piano Primo h=3.50 m
(Pos. Alt. Effettiva P. TERRA)

Si Accede dalla U.I.U.
Fg. 80 Part. 718 Sub. 53





Scala 1:100

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna**

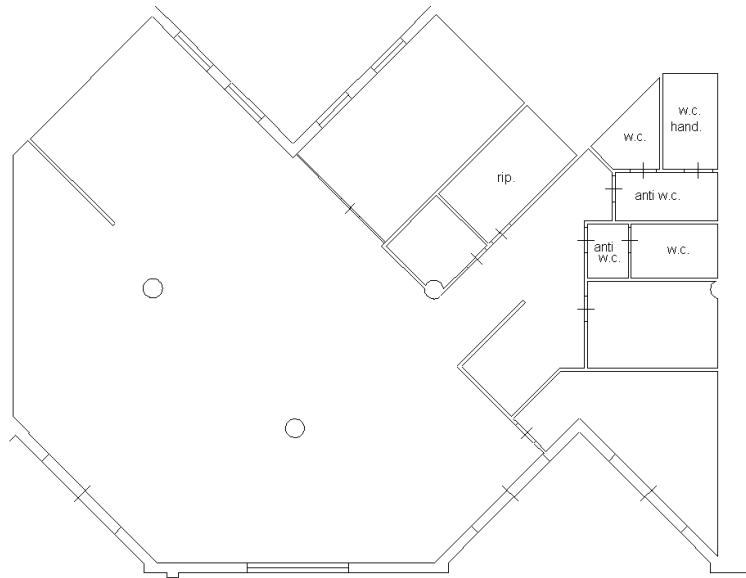
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Enna	
Via Pergusina	civ. SNC
Identificativi Catastali:	Compilata da: _____
Sezione:	Iscritto all'albo: Ingegneri
Foglio: 80	Prov. Enna
Particella: 718	N. _____
Subalterno: 121	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO
(pos. altim. effettiva P. Terra)

h = 3,50 m

si accede dalla u.i.u.
fog. 80 part. 718 sub. 53



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 10/01/2022

Data: 10/01/2022 - Ora: 21.15.35 Segue

Visura n.: T354056 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ENNA (Codice: C342)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 80 Particella: 718 Sub.: 56

Unità immobiliare soppressa dal 07/05/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita		
1	Urbana	80	718	56	Cens.	Zona					Catastale		VARIAZIONE del 07/05/2010 protocollo n. EN0066047 in atti dal 07/05/2010 CAMB. USO FRAZ. E FUS. DIV. DISTR. (n. 2717.1/2010)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:

- foglio 80 particella 718 sub. 34
- foglio 80 particella 718 sub. 115
- foglio 80 particella 718 sub. 120
- foglio 80 particella 718 sub. 121

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C342 - Sezione - Foglio 80 - Particella 718

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	80	718	56	2		D/8				Euro 1.306,00	VARIAZIONE del 27/05/2002 protocollo n. 44052 in atti dal 27/05/2002 CONVALIDA RENDITA CATASTALE PROPOST (n. 1312.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	80	718	56	2		D/8				Euro 1.306,00	VARIAZIONE del 24/05/2002 protocollo n. 43722 in atti dal 24/05/2002 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1293.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	
1	Urbana	80	718	56	2		D/8				Euro 1.306,00	COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
		Partita		-		Mod.58		13352				

Situazione degli intestati dal 13/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 07/05/2010
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 10/01/2022

Dati della richiesta	Comune di ENNA (Codice: C342) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 80 Particella: 718 Sub.: 57

Unità immobiliare soppressa dal 18/06/2008

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		80	718	57								VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. EN0059804 in atti dal 18/06/2008 FRAZ. E FUS.,CAM. USO, DIV. DIST, RIS (n. 4834.1/2008)

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
- foglio 80 particella 718 sub. 58
- foglio 80 particella 718 sub. 115
- foglio 80 particella 718 sub. 116

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune C342 - Sezione - Foglio 80 - Particella 718

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2002

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		80	718	57	2		D/8				Euro 1.554,00	VARIAZIONE del 27/05/2002 protocollo n. 44047 in atti dal 27/05/2002 CONVALIDA RENDITA CATASTALE PROPOST (n. 1310.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

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		80	718	57	2		D/8				Euro 1.554,00	VARIAZIONE del 24/05/2002 protocollo n. 43728 in atti dal 24/05/2002 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1294.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento proposto (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2002

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		80	718	57	2		D/8				Euro 1.554,00	COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Notifica		-										
Annotazioni		classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										
Partita		-										
Mod.58		13352										

Situazione degli intestati dal 20/06/2006

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 fino al 18/06/2008
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/06/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 03/07/2006 Repertorio n.: 26722 Rogante: BARRESI ALDO Sede: ENNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 5833.1/2006)	

Situazione degli intestati dal 27/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 20/06/2006
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/2002 Trascrizione in atti dal 20/01/2003 Repertorio n.: 20473 Rogante: BARRESI ALDO Sede: ENNA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 473.1/2003)	

Situazione degli intestati dal 13/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 27/12/2002
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 10/01/2022

Dati della richiesta	Comune di ENNA (Codice: C342)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 80 Particella: 718 Sub.: 58

Unità immobiliare soppressa dal 18/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58								VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. EN0059804 in atti dal 18/06/2008 FRAZ. E FUS. CAM. USO. DIV. DIST. RIS (n. 4834.1/2008)

Annotazioni | validazione classamento proposto d.m. 701/94

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili:
 - foglio 80 particella 718 sub. 57
 - foglio 80 particella 718 sub. 115
 - foglio 80 particella 718 sub. 116

Mappali Terreni Correlati
 Codice Comune C342 - Sezione - Foglio 80 - Particella 718

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58	2		D/8				Euro 4.826,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/03/2003 protocollo n. 22561 in atti dal 05/03/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 399.1/2003)

Indirizzo | VIA PERGUSINA piano: 1;

Annotazioni | validazione classamento proposto d.m. 701/94

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/08/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58	2		D/8				Euro 4.826,00	VARIAZIONE del 08/08/2002 protocollo n. 64079 in atti dal 08/08/2002 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI- RISTRUTTURAZIONE (n. 1813.1/2002)

Indirizzo | VIA PERGUSINA SNC piano: 1;

Annotazioni | classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 27/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58	2		D/8				Euro 4.826,00	VARIAZIONE del 27/05/2002 protocollo n. 44050 in atti dal 27/05/2002 CONVALIDA RENDITA CATASTALE PROPOST (n. 1311.1/2002)

Indirizzo | VIA PERGUSINA SNC piano: 1;

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58	2		D/8				Euro 4.826,00	VARIAZIONE del 24/05/2002 protocollo n. 43732 in atti dal 24/05/2002 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 1295.1/2002)

Indirizzo | VIA PERGUSINA SNC piano: 1;

Annotazioni | classamento proposto (D.M. 701/94)

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	58	2		D/8				Euro 4.826,00	COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)

Indirizzo | VIA PERGUSINA SNC piano: 1;

Notifica	-	Partita	-	Mod.58	13352
Annotazioni	classamento proposto e validato (D.M. 701/94)				

Situazione degli intestati dal 13/05/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1000/1000 fino al 18/06/2008
DATI DERIVANTI DA		COSTITUZIONE del 13/05/2002 protocollo n. 40260 in atti dal 13/05/2002 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 392.1/2002)	

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 14/01/2022

Data: 14/01/2022 - Ora: 10.37.30 Segue
Visura n.: T83980 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ENNA (Codice: C342) Provincia di ENNA
Catasto Fabbricati	Foglio: 80 Particella: 718 Sub.: 116

INTESTATO

1	MARZUOLO COSTRUZIONI S.R.L. con sede in ENNA	00597150861*	(1) Proprieta' per 1/1
---	--	--------------	------------------------

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	116	2		A/10	U	8 vani	Totale: 195 m ²	Euro 1.355,18	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
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 C342 - Sezione - Foglio 80 - Particella 718

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	116	2		A/10	U	8 vani		Euro 1.355,18	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/06/2009 protocollo n. EN0069211 in atti dal 18/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4478.1/2009)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
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 18/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	80	718	116	2		A/10	U	8 vani		Euro 1.355,18	VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. EN0059804 in atti dal 18/06/2008 FRAZ. E FUS. CAM. USO. DIV. DIST. RIS (n. 4834.1/2008)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 18/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 18/06/2008 protocollo n. EN0059804 in atti dal 18/06/2008 Registrazione: FRAZ. E FUS. CAM. USO. DIV. DIST. RIS (n. 4834.1/2008)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

- foglio 80 particella 718 subalterno 57
- foglio 80 particella 718 subalterno 58

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Enna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/2000 al 14/01/2022

Data: 14/01/2022 - Ora: 12.03.00 Segue
Visura n.: T150446 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ENNA (Codice: C342)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 80 Particella: 718 Sub.: 121

INTESTATO

1	A	(1) Proprietà per 1000/1000
---	---	-----------------------------

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		80	718	121	2		A/10	U	11,5 vani	Totale: 307 m ²	Euro 1.948,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune C342 - Sezione - Foglio 80 - Particella 718

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/03/2011

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		80	718	121	2		A/10	U	11,5 vani		Euro 1.948,08	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2011 protocollo n. EN0034410 in atti dal 28/03/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3089.1/2011)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/05/2010

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		80	718	121	2		A/10	U	11,5 vani		Euro 1.948,08	VARIAZIONE del 07/05/2010 protocollo n. EN0066047 in atti dal 07/05/2010 CAMB. USO FRAZ. E FUS. DIV. DISTR. (n. 2717.1/2010)
Indirizzo		VIA PERGUSINA SNC piano: 1;										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 07/05/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	M		(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		VARIAZIONE del 07/05/2010 protocollo n. EN0066047 in atti dal 07/05/2010 Registrazione: CAMB. USO FRAZ. E FUS. DIV. DISTR. (n. 2717.1/2010)	

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:


- foglio 80 particella 718 subaltemo 56
- foglio 80 particella 718 subaltemo 34
- foglio 80 particella 718 subaltemo 115

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Ufficio di ENNA - Trascrizione N. RP 1142 del 1994
 Ispezione EN 13825/3 del 2022

F - TASSE - 144

	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ENNA
NOTA DI TRASCRIZIONE		

RISERVATO ALL'UFFICIO			
DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 4 FEB. 1994	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 43	N. DI REGISTRO GENERALE 1280	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 1162

QUADRO A										
DATI RELATIVI AL TITOLO										
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE ATTO NOTARILE PUBBLICO									
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO					
					30 12 1993	29397				
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)								
	1	[REDACTED]								
	SEDE COMUNE	Belpasso						PROVINCIA (SIGLA)	CT	
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE										
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE VENDITA 								CODICE 112	
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO <input type="checkbox"/>									
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA <input type="checkbox"/>	RISOLUTIVA <input checked="" type="checkbox"/>	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO	INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG MM AA	

QUADRO B-IMMOBILI												
PROGRESSIVA UNITÀ NEGOZIALE	PROG. IMM. PER UNITÀ NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE						DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE				
		IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMALITÀ IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)						INDIRIZZO				
1	1	Comune	Codice	CAT.	SEZ.	FOGLIO	PARTIC.	SUB.	NAT.	SUPERF. ETTARI	M. QUADRI	N. VANI
		Enna	6342	T		80	617		T	3	9760	
		COD. COMUNE CAT. SEZ. FOGLIO PARTIC. SUB. VIA, PIAZZA, N. CIVICO O CONTRADA										
		contrada Ferrante										
	2	""	""	T		80	620		T	1	4440	
		"" ""										



Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/04/2022 Ora 15:14:45
 Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica
 per immobile
 Motivazione RELAZIONE ESPERTO
 Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Ispezione n. T249547 del 14/04/2022

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ENNA (EN)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 80 - Particella 718 - Subalterno 58
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 14/04/2022
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1970 al 14/04/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 14/04/2022

Elenco immobili

Comune di ENNA (EN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0080 Particella 00718 Subalterno 0058

Elenco sintetico delle formalità

1. ANNOTAZIONE del 17/08/2002 - Registro Particolare 272 Registro Generale 6262
 Pubblico ufficiale [REDACTED] O Repertorio 67831 del 07/08/2002
 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
 Nota disponibile in formato elettronico
 Formalità di riferimento: Iscrizione n. 367 del 1998
2. ISCRIZIONE del 26/07/2007 - Registro Particolare 1379 Registro Generale 8144
 Pubblico ufficiale [REDACTED] A Repertorio 19122/6564 del 23/07/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
 Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 30/05/2008 - Registro Particolare 4546 Registro Generale 5612
 Pubblico ufficiale COMUNE DI ENNA Repertorio 2008/55 del 29/05/2008
 ATTO AMMINISTRATIVO - 413 CONCESSIONE edilizia
 Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 27/06/2018 - Registro Particolare 330 Registro Generale 3949
 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 57961 del 21/07/1998
 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

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

Data 14/04/2022 Ora 15:14:45
Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T249547 del 14/04/2022

per immobile

Motivazione RELAZIONE ESPERTO

Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 367 del 1998

5. TRASCRIZIONE del 07/12/2021 - Registro Particolare 7958 Registro Generale 8776
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 677 del 05/10/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



Ispezione Ipotecaria

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

Data 14/04/2022 Ora 14:33:12
 Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
 per immobile
 Motivazione RELAZIONE ESPERTO
 Richiedente PSTCML per conto di 80004040863

Ispezione n. T228086 del 14/04/2022

Dati della richiesta

Immobile : Comune di ENNA (EN)
 Tipo catasto : Fabbricati
 Foglio : 80 - Particella 718 - Subalterno 116
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 14/04/2022
 Ulteriori restrizioni:
 Periodo da ispezionare: dal 01/01/1990 al 14/04/2022

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 14/04/2022

Elenco immobili

Comune di ENNA (EN) Catasto Fabbricati
 1. Sezione urbana - Foglio 0080 Particella 00718 Subalterno 0116

Elenco sintetico delle formalità

- ISCRIZIONE del 06/06/2016 - Registro Particolare 280 Registro Generale 4228
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1415/2016 del 07/04/2016
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
 Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE del 28/10/2021 - Registro Particolare 6849 Registro Generale 7570
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 13 del 20/07/2021
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
 Nota disponibile in formato elettronico

Ing. Pistorio Carmelo Elio
Via Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRA

Al Dirigente UTC
Al Responsabile Archivio
Comune di Enna

Agira, 24/01/2022

Oggetto: **Richiesta documentazione immobili di proprietà della ditta** [REDACTED]

Lo scrivente ing. Carmelo Elio Pistorio, incaricato dal Tribunale di Enna nella Procedura Esecutiva immobiliare n. 56/2021 R.G.Es., promossa da [REDACTED], per la stima dei beni pignorati,

CHIEDE

relativamente agli immobili di seguito riportati,

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Ubicazione
80	718	56	2	D/8				€ 1.306,00	VIA PERGUSINA SNC piano: 1
80	718	57	2	D/8				€ 1.554,00	VIA PERGUSINA SNC piano: 1
80	718	58	2	D/8				€ 4.826,00	VIA PERGUSINA SNC piano: 1

dalla cui soppressioni sono derivate le particelle

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. Catastale	Rendita	Ubicazione
80	718	116	2	A/10	U	8 vani	Totale 195 m ²	€ 1.355,18	VIA PERGUSINA SNC piano: 1
80	718	121	2	A/10	U	11,5 vani	Totale 307 m ²	€ 1.948,08	VIA PERGUSINA SNC piano: 1

le seguenti attestazioni/documentazioni in carta semplice per l'espletamento dell'incarico:

- a) Anno di costruzione o completa ristrutturazione;
- b) Tipologia edilizia degli immobili;
- c) Concessione Edilizia;
- d) Eventuali Condoni edilizi;
- e) Certificati Agibilità o Abitabilità;
- f) Planimetrie;
- g) Certificato di destinazione urbanistica;
- h) Eventuali rapporti di locazione;
- i) Eventuali Limitazioni/Vincoli di qualsiasi natura.

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

Ing. Carmelo Elio Pistorio
[Firma]



Città di Enna

AREA 2 – TECNICA e di PROGRAMMAZIONE URBANISTICA
Dirigente Arch. Ing. Venerando Russo - Titolare APO Ing. S. Reitano
Servizio 2.9 Edilizia Privata

U.O. 2.9.1 - Edilizia Pubblica e Privata – Responsabile Ing. F. Cali
Telefono 0935 40383 mail: ediliziaprivata@comune.enna.it

All'Ing. CARMELO ELIO PISTORIO
C.T.U. TRIBUNALE DI ENNA
94011 AGIRA (EN)
pec: carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it

OGGETTO: Richiesta notizie e documentazione
Esecuzione immobiliare 56/2021 R.G. Es. del Tribunale di Enna

In riferimento all'oggetto, facendo seguito alla VS. PEC del 24.01.2022 assunta al protocollo generale di questo comune al n. 3125, si comunica che, da ricerche effettuate sui supporti informatizzati, utilizzati da questo servizio Edilizia Privata dall'anno 2007 ad oggi, dai dati forniti, risultano le sotto elencate pratiche edilizie:

- Prat. 063/2008 – prot. n. 15898 del 07/04/2008 - afferente la richiesta e il successivo rilascio della Concessione Edilizia n. 2008/055 del 29/05/2008 per "Frazionamento unità immobiliare, accorpamento e mutamento della destinazione d'uso" relativamente alle U.I.U. identificate con i sub. 57 e 58;
- Prat. n. 178/2009 - prot. n. 48799 del 18/11/2009 - afferente la richiesta e il successivo rilascio della Concessione Edilizia n. 2010/014 del 15/03/2010 per "Frazionamento unità immobiliare, accorpamento e mutamento della destinazione d'uso" relativamente alla U.I.U. identificata con il sub. 56;

Per poter visionare ed estrarre copie dei documenti inerenti le pratiche di cui sopra, la S.V. potrà rivolgersi al servizio Archivio Generale di questo Comune, resp.le [REDACTED], previo appuntamento telefonico al n. 0935 40501.

Altresi occorre effettuare un versamento per diritti di segreteria di € 10,00 sul c/c n. 78678448 intestato a Comune di Enna.

Distinti Saluti

Il Titolare P.O.
f.to [REDACTED]

Pratica N. 1995/0017
CITTA' DI ENNA

CONCESSIONE EDILIZIA PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI

N.97/098

IL SINDACO

Vista la domanda presentata da:

[REDACTED]
[REDACTED]

ENNA

P.IVA e C. Fisc. 00597150861

Rapp [REDACTED]

quale : Amministratore

Protocollata al N 4479 del 28/01/1997

intesa ad ottenere la concessione edilizia per i lavori di:

COMPLESSO RESIDENZIALE "ENNADUE" IN C/DA FERRANTE - ENNA EDIFICI 14-15
RICADENTI ALL'INTERNO DEL P.DI L. DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N° 119 DEL
21.12.93 E G.M. 1066 DEL 24.8.93

E IMPIANTO E CANTIERE

C/DA FERRANTE-ENNA

dell'area o immobile distinta al catasto ai seguenti mappali:
000080/00718/

Accertato che il richiedente come risulta
dalla Convenzione del 11/04/94 rep.n° 8549
racc. 3341

ha titolo per ottenere la predetta Concessione nella qualità
di [REDACTED].
quale: proprietario/i.

VISTA la scrittura privata con sottoscrizione
autenticata del 10/11/97 rep. n° 56495
rogata [REDACTED] notaio in Enna
trascritta il 20/11/97 al n.9758/8940
Dove si asservano Mq.550 da destinare a
parcheggio con vincolo permanente
ai sensi delle leggi vigenti.
Tale superficie e' individuata nel piano interrato

Continua la Pratica N. 1997/0017 di cui all'oggetto lavori:
COMPLESSO RESIDENZIALE "ENNADUE" IN C/DA FERRANTE -ENNA EDIFICI 14-15

2 dell'edificio 15 come indicato nell'elaborato grafico (Tav.1)

VISTO il progetto dei lavori allegato alla predetta istanza
redatto dall'ING. [REDACTED]

VISTO l'autorizzazione rilasciata dall'Ufficio del Genio Civile di Enna
in data N°

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale
in data 23/04/975

Favorevole a condizione che non vi siano accessi
ai terrazzi delle porzioni dei sottotetti non abitabili.

VISTO il riferimento dell'ufficio Tecnico Comunale
in data 09/04/97

VISTO il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data
07/03/97 N.13061

VISTO il parere favorevole della Soprintendenza per i BB.CC.AA.
in data

VISTO il versamento ai sensi del D.L. 233/92 art.16 comma 10 letta/b ratificato
con delibera C.C. n.47 del 24.9.1992 come segue:

TIPO RATE:	D	Diritti di Segreteria
01 01/12/97	rata L540	£.50.000

TOTALE TIPO: DIRITTI SEGRETERIA £.50.000

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n.200 del 15.7.1977 vistata dalla C.P.C. di Enna il
30.8.1977 prot.n.15127 dec.n.12094 con la quale, sulla base del decreto dell'Assessore Regionale per
lo sviluppo economico n.90 del 31.5.1977 è stata stabilita l'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai
sensi dell'art.5 della legge 28.1.1977 n.10;

VISTO il regolamento edilizio urbano vigente;

Visto le norme inerenti gli strumenti urbanistici vigenti;

Vista la legge n.1150 del 17.8.1942 e successive modifiche e integrazioni;

Viste le leggi n.1684 del 25.11.1962 e la legge 2.2.1974 n.64 per l'edilizia in zone sismiche:

C O N C E D E

A

[REDACTED]
VIALE UNITA' D'ITALIA - Trav. 1°

ENNA
[REDACTED]

Continua la Pratica N. 1997/0017 di cui all'oggetto lavori:
COMPLESSO RESIDENZIALE "ENNADUE" IN C/DA FERRANTE -ENNA EDIFICI 14-15

la facoltà di eseguire i lavori di:
COMPLESSO RESIDENZIALE "ENNADUE" IN C/DA FERRANTE - ENNA EDIFICI 14-15
RICADENTI ALL'INTERNO DEL P. DI L. DI CUI ALLA DELIBERA C.C. N°119 DEL
21.12.93 E G.M. 1066 DEL 24.8.93
E IMPIANTO CANTIERE
in conformità al progetto allegato, costituente la parte integrante della presente concessione sotto
l'osservanza delle leggi vigenti e delle norme di attuazione del P.R.G. di igiene e di polizia locale alle
seguenti prescrizioni e condizioni:

Continua la Pratica N. 1997/0017 di cui all'oggetto lavori:
COMPLESSO RESIDENZIALE "ENNADUE" IN C/DA FERRANTE -ENNA EDIFICI 14-15

Alla presente concessione si allega copia del progetto munito del parere della Commissione Edilizia
Comunale.

Dalla Residenza Municipale li, 04/12/1997

Visto
L'INGEGNERE DIRETTORE




IL SINDACO






CITTÀ DI ENNA

C.F. 00100490861 Centralino 0935/40111

Settore LL. PP. e URBANISTICA Servizio 3/11 Edilizia Privata

Dirigente Ing. S. Roberti Responsabile del servizio geom. [REDACTED]

Tel. 0935/40331 Fax 0935/40376 mail: [REDACTED]

Pratica n. 063/2008

CONCESSIONE EDILIZIA

N° **2008 / 055** DEL **29 MAG 2008**

IL DIRIGENTE DEL 3° SETTORE

VISTA la domanda presentata da

— [REDACTED] r.l. Amm. Unico Marzuolo F. Paolo partita I.V.A. ([REDACTED]) con sede in ENNA (E [REDACTED])

registrata al protocollo generale in data 07.04.2008 al n. 15898, intesa ad ottenere la concessione edilizia per frazionamento, accorpamento e mutamento d'uso, in questo Comune in PIAZZA MATTARELLA PIERSANTI, identificata al

Catasto Fabbricati

Sez _____ Fog. 80 Part. 718 Sub 57 Cat. D/8

Sez _____ Fog. 80 Part. 718 Sub 58 Cat. D/8

VISTO il titolo che legittima la richiesta, costituito da:

Autorizzazione di abitabilità/agibilità n.24/02

VISTI gli elaborati tecnici e descrittivi redatti da [REDACTED] nonché gli atti costituenti la documentazione allegata alla domanda predetta

VISTA la relazione/valutazione del tecnico comunale del 14.05.2005

VISTO il parere Favorevole espresso dalla CEC nella seduta del 15.05.2008, "Favorevole, con l'astensione del Presidente, ritendendo che non vi sia aggravio significativo del carico urbanistico."

VISTO il parere Favorevole espresso in data 08.05.2008 n. 1014/08 da Servizio Igiene -

DATO atto che la ditta ha assolto agli obblighi di cui al D.L. 233/92 per l'importo di € 250.00 con numero versamento 0057 e data versamento 07.04.2008

VISTE le disposizioni di legge regionali e nazionali, i regolamenti e gli strumenti regolatori in materia di urbanistica, edilizia, d'igiene, polizia locale

RILEVATA la conformità dell'intervento alla normativa urbanistica ed edilizia operante nel comune di Enna

CONCEDE

Alla ditta

— [REDACTED] con sede in ENNA (EN) in [REDACTED] qualità di Proprietario

di eseguire l'intervento illustrato negli atti ed elaborati, muniti del visto dell'ufficio tecnico e allegati al presente provvedimento di cui risultano parte integrante, con le seguenti condizioni e norme, e fatti salvi e impregiudicati i diritti dei terzi:

ENNA, 29 MAG. 2008

[Handwritten signature]





CITTA' DI ENNA

SETTORE LL.PP. E URBANISTICA

AREA URBANISTICA - SERVIZIO 3.11

Cod. Fisc. / P.IVA 00100490861 casella postale 103 94100 Enna tel. 0935 40111 fax 093540376



Prat. N° 51/08
Aut/ne N° 55/08

AUTORIZZAZIONE DI AGIBILITA' 28 LUG. 2008

IL SINDACO

- VISTA** la domanda presentata in data 10/07/2008, prot. n° 30878 dalla ditta Marzuolo F. Paolo, n. q. di amministratore unico della [redacted] tendente ad ottenere l'autorizzazione di Agibilità dell'immobile da adibire a attività direzionale, sita in Enna, Piazza Pier Santi Mattarella, distinto al N.C.E.U. al Fg. 80, part. n° 718/116;
- VISTO** il verbale d'ispezione in data 21/07/08 dal geom. [redacted] a ciò delegato, dai quali risulta che l'unità immobiliare sita in Enna, Piazza Pier Santi Mattarella, distinto al N.C.E.U. al Fg. 80, part. n° 718/116, è stato realizzato in forza dei seguenti atti:
- √ Frazionamento, accorpamento e mutamento, d'uso, progetto esitato dalla C. E. C. nella seduta del 15/05/2008 assistito dalla concessione edilizia n° 55/2008 del 29/05/2008;
 - √ Autorizzazione di Abitabilità - Agibilità n° 24/02 rilasciata il 07/06/02;
- VISTI** gli artt. 221 e 226 del T.U. delle leggi sanitarie sopra citate;
- VISTA** la ricevuta n° 690 n° 24/07/08 di € 92,00 del comprovante avvenuto pagamento della tassa per l'Agibilità, a favore del Comune di Enna, salvo conguaglio;
- VISTA** la ricevuta n° 342 del 09/07/08 di € 150,00, effettuato sul c.c.p. n. 78678448, reso ai sensi del Decreto Legge 18/01/93, n° 8 convertito in legge 19/03/93, n°68; Legge 23/12/96, n° 662 e Legge 30/12/04, n°311 per Diritti di Segreteria su atti e prestazioni di carattere edilizio ed urbanistico;
- VISTA** la perizia giurata ex art. 3 L.R. n° 17/94, redatta dall' [redacted] e presso il l'Ufficio del Giudice di Pace di Enna in data 09/07/08 reg. al n° 220/08;
- VISTO** Il parere igienico sanitario n° 1056 del 07/07/2008 a firma del dirigente medico dott. M. [redacted];
- VISTO** Il certificato di collaudo statico effettuato dall'Ing. [redacted] e depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Enna ai sensi della L. 05/11/71, n°1086, art.7, il 02/05/2002 prot. n° 8629;

VISTO il certificato di conformità del 29/05/2002 prot. n°3304 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Enna;

VISTA L'autorizzazione allaccio fognatura privata a quella pubblica sita nella strada di penetrazione 2° e 4° comprensorio P.E.E.P. n° 18 del 23/09/95;

VISTA La ricevuta di avvenuta denuncia di variazione, rilasciata dall'ufficio Tecnico Erariale di Enna in data 18/06/2008 prot. n° 59804;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola d'arte del rilasciata dalla ditta "Essegi" Di Mazzola Giampaolo del 16/06/2008, ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90;

VISTA la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico alla regola d'arte del rilasciata dalla ditta "Gioia Francesco" del 20/06/2008, ai sensi dell'art. 9 della L. 46/90;

A U T O R I Z Z A

Ad ogni effetto di legge l'Agibilità dell'unità immobiliare sita in Enna, Piazza Pier Santi Mattarella, distinto al N.C.E.U. al Fg. 80, part. n° 718/116, così composto:

Piano Primo : costituito da n° 1 aula laboratorio; n° 2 aula teoria; n° 5 W.c. con antibagno; n° 1 direzione; n° 1 segreteria; n° 2 ripostigli; n° 1 disimpegno.

Dalla Residenza Municipale, li **28 LUG. 2008**

IL Tecnico Istruttore
[Redacted Signature]

Il Capo Sezione
[Redacted Signature]

L'ING. DIRETTORE
[Redacted Signature]





Direzione Provinciale di Enna

Ufficio Provinciale Territorio
Area Servizi Catastali e Cartografici
Viale A. Diaz, 34 - 94100 ENNA

Al Dott. Ing. Carmelo Elio Pistorio
Via Vittorio Emanuele,47
AGIRA
E.mail: elio.pistorio@gmail.com


Oggetto: Informazione su atti di vendita.

Relativamente alla Sua richiesta di informazioni del 26/04/2022 Ns. prot.n. 14122 riguardante la messa a conoscenza di atti di compravendita di u.i.u. ricadenti nella zona OMI D1 in cui è compresa la "Piazza Piersanti Mattarella" in Enna e relativamente ad immobili censiti in categoria A/10 (Uffici), con la presente si comunica che da accertamenti effettuati dal 1/01/2019 al 5/5/2022, non risulta alcun atto di che trattasi espletato.

Come ulteriore informazione si comunica altresì che la quotazione di compravendita riportata nella tabella dell'OMI per la zona D1 e riferita alla categoria "Uffici" è la seguente: Vmin. €/mq. 1.500 – Vmax €/mq. 1.900.

Tanto per quanto dovuto.

IL DIRETTORE UP-T


Firmato digitalmente

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra:

- [REDACTED] nato a Enna l'01/01/[REDACTED]
quale legale rappresentante della società "[REDACTED] in liquidazione"
corrente ad Enna in via Salerno 1, codice fiscale e partita I.V.A.: [REDACTED]
- [REDACTED], quale
legale rappresentante di [REDACTED];

si conviene e stipula quanto segue:

Il sig. [REDACTED] nella qualità di legale rappresentante della società "[REDACTED] in liquidazione" di seguito denominata anche **locatore**, cede in locazione all'ANCE Enna che di seguito denominato anche **conduttore**, che a tale titolo accetta la seguente unità immobiliare:

Ufficio sito ad Enna in Piazza Piersanti Mattarella nel complesso "Ennadue", edificio 14/15, piano primo, di mq 200 circa di superficie lorda complessiva. Distinto al N.C.E.U. del Comune di Enna al foglio 80, particella 718, sub 116, cat. A/10, superf. Catastale mq 195.

La locazione sarà regolata dai seguenti patti e condizioni:

1 - La locazione avrà la durata di anni sei a decorrere dal mese successivo la data di sottoscrizione del presente contratto. Alla scadenza contrattuale la locazione si intenderà rinnovata per uguale durata ed alle medesime condizioni qualora non ne venga data disdetta da una delle parti contraenti almeno trenta giorni prima di tale scadenza a mezzo di pec. Sarà facoltà del conduttore recedere anticipatamente dal contratto di locazione dandone comunicazione almeno trenta giorni prima della data in cui il recesso dovrà operare.

2 L'immobile viene concesso in locazione per essere adibito a "uso ufficio". E' vietato alla conduttrice mutare tale uso, sublocare o cedere in tutto o in parte l'immobile locato, anche gratuitamente, senza permesso scritto del locatore, intendendosi il silenzio dello stesso su tali eventuali circostanze esclusivamente come mera tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore della conduttrice o di terzi.

3 - Il canone annuo di locazione è concordato in € 7.000,00 (euro settemila/00) esente I.V.A.

Il canone nel superiore importo verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione

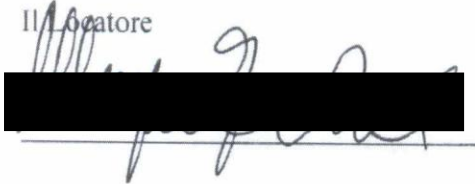
10 – Si precisa che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali. Pertanto ai sensi dell' Art. 10, comma 8, DPR 633/1972, è esente dall'imposta sul valore aggiunto.

11 – La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine alla prestazione energetica dell'immobile (APE).

12 – I legali rappresentanti della locatrice e della conduttrice si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Letto, confermato e sottoscritto in Enna il 18/05/2020

Il Locatore



A handwritten signature in black ink is written over a horizontal line. A large black rectangular redaction box covers the middle portion of the signature, obscuring the name and some identifying details.

Re:Reiterazione richieste relative Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2021 R.G.Es.

-

Da

A carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it <carmelo.pistorio@ordine.ingegnerienna.it>

Data venerdì 5 agosto 2022 - 19:30

Buonasera ingegnere premetto Le scuse per il notevole ritardo ma ho avuto dei problemi tecnici nel reperire i dati.

Per quanto attiene ai quesiti richiesti posti alla lettera A

- millesimi tabella A sub. 121 - 90.88;

- millesimi tabella A sub. 116 - 58.42;

- spese di gestione ordinaria/straordinaria sub 121 esonerato da regolamento condominiale di natura contrattuale per come disposto all'art. 20;

- spese di gestione ordinaria sub. 116 pagate regolarmente dal conduttore ANCE per € 953,51 inerenti all'anno 2021 senza la presenza di debiti pregressi;

- alla data odierna non vi sono spese straordinarie deliberate e/o non eseguite, ne tantomeno azioni giudiziarie in cui il condominio è attore o convenuto;

- non sono state segnalate mai problematiche strutturali;

Per quanto attiene ai quesiti richiesti posti alla lettera B

- non si è in possesso delle certificazioni di conformità degli impianti comuni in quanto mai consegnate dal precedente amministratore;

- si allega la copia del regolamento condominiale.

Tanto risulta dovuto dallo scrivente per quanto di competenza.

Distinti saluti

Ing. Pistorio Carmelo Elio

Via Vitt. Emanuele, 47
94011 AGIRA

[REDACTED]
[REDACTED]
92100 AGRIGENTO

e p.c.

[REDACTED]
[REDACTED]
20149 – MILANO

e

A [REDACTED]
[REDACTED]
94016 PIETRAPERZIA

Agira, 24.01.2022

OGGETTO: Tribunale di Enna – Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2021 R.G.Es. – [REDACTED], in persona del Curatore Fallimentare Dr. [REDACTED]

Io sottoscritto dott. ing. Carmelo Elio Pistorio, nominato Esperto nella Procedura in oggetto in data 31/12/2021, per la quale mi è stato affidato il compito di stimare il valore dei beni immobiliari pignorati nell'ambito della summenzionata Procedura Esecutiva, chiedo, con la presente, essendo Ella nella qualità di Curatore Fallimentare il soggetto che può consentire l'accesso ai luoghi oggetto della Procedura, di rendermi edotto delle sue disponibilità temporali per potere fissare l'inizio delle operazioni di sopralluogo.

Rimango comunque a completa disposizione, ai recapiti in calce, per qualsiasi eventuale chiarimento.

Distinti saluti.

Ing. Carmelo Elio Pistorio