

TRIBUNALE DI ENNA

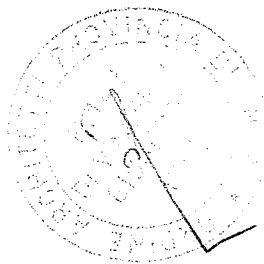
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio

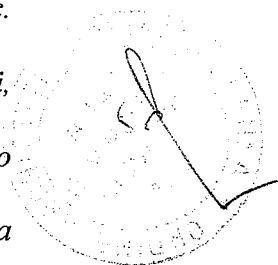
nella Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 34/11

Nell'udienza del 25/01/2012, lo scrivente Arch. Giuseppe Di Vincenzo, iscritto all'Ordine degli Architetti, Paesaggisti, Pianificatori e Conservatori della Provincia di Enna al n. 149, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva in epigrafe, ricevendo l'incarico, previo giuramento, di valutare il bene, di accertarsi sulla situazione catastale ed urbanistica, e di accertare tutto quanto risulti d'interesse per acquisire i dati necessari per procedere successivamente all'ordinanza di vendita.

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, quindi di conoscere il sito e prendere visione dei beni immobili interessati nella procedura di esecuzione, lo scrivente, ha convocato le parti per dare inizio alle operazioni peritali, a mezzo raccomandata postale n. 14511462315-9 del 30/01/2012 per il giorno 11/02/2012, informando al contempo il creditore con Racc. A.R. 14511462316-0 del 30/01/2012; successivamente, a causa dell'assenza delle parti nel giorno e nell'ora di cui alla convocazione, con successiva raccomandata, è stato riconvocato l'esecutato per il giorno 03/03/2012; anche questo appuntamento è stato disertato; ma in data 14/03/2012, per le vie brevi, a seguito di contatto telefonico con l'esecutato, alle ore 11,00 si è proceduto ad esperire sopralluogo tecnico (All. B).



I quesiti assegnati dal sig. Giudice dell'Esecuzione nell'incarico formale affidato allo scrivente erano i seguenti:

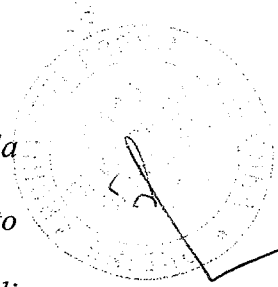
- A) *descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.*
- B) *Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.*
- C) *Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.*
- D) *Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento, (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivati da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale*
- 

regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

G) Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa. Specifici in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1) elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.



Risposta ai quesiti

Quesito n. 1

A) descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento (ad esclusione degli immobili già liberati dal vincolo del pignoramento o per i quali l'esecuzione sia stata sospesa) anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun

immobile, dati catastali, ubicazione, confini e provvedendo, ove per qualche immobile pignorato non sia ancora stata effettuata la prescritta denuncia al N.C.E.U., a presentare tale denuncia.

L'esecuzione immobiliare relativamente al fascicolo n. 34/11 R.G.E. riguarda i seguenti immobili di proprietà di [REDACTED]

1) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 8 – 1004 sub 9, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

2) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 9, 1004 sub 10, cat. A/4, vani 2, P. 2 - via Torregrossa n. 23;

3) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 12, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

4) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 13, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;

5) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 15, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

6) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 16, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;

7) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1004 sub 15, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

8) *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1004 sub 16, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;

Da accertamenti catastali effettuati, si evidenzia che le particelle sopra indicate risultano soppresse (All. C) e che le particelle aggiornate che identificano gli immobili pignorati, a seguito di atto di fusione del 29/11/2005, sono le seguenti:

1. foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6,
P.1 - fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa, via
Torregrossa n. 23;
2. foglio n. 19, part. 1003 sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5,
P.2 - fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa, via
Torregrossa n. 23.

L'immobile di cui al punto 1) appartamento posto al piano primo identificato al NCEU al foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, di vani 6, si sviluppa su un unico livello e vi si accede da una scala interna condominiale;

L'immobile confina con via Torregrossa, con via Mandrilli, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED]

L'intero immobile ha una superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali, di circa 108 mq e presenta delle buone rifiniture, relativamente recenti, ma certamente di individuale gusto.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in gres porcellanato lucido, le porte interne in legno laccato, gli infissi in alluminio, i servizi igienici piastrellati nelle pareti; gli impianti tecnologici, elettrico e termoidraulico, sono realizzati sotto traccia.

L'approvvigionamento idrico all'interno del fabbricato, avviene mediante la condotta comunale, così come lo smaltimento dei reflui che avviene mediante l'allaccio alla rete fognaria comunale.

La superficie al lordo di detto immobile, al fine della vendita, è di circa 108 mq, mentre quella al netto della muratura esterna è di circa 96 mq.

L'immobile di cui al punto 2) appartamento posto al piano secondo identificato al NCEU al foglio n. 19, part. 1003 sub 23, part. 1004 sub 20, di vani 7,5, si sviluppa su un unico livello e vi si accede da una scala interna condominiale;

L'immobile confina con via Torregrossa, con via Mandrilli, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted]

L'intero immobile ha una superficie complessiva al lordo delle murature perimetrali, di circa 115 mq e presenta delle mediocri rifiniture, certamente non recenti, che testimoniano la necessità di un intervento di ristrutturazione.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile, i pavimenti sono in ceramica, le porte interne del tipo tamburate, gli infissi esterni in alluminio anodizzato, i servizi igienici piastrellati nelle pareti; gli impianti tecnologici, elettrico e termoidraulico, sono realizzati sotto traccia.

L'approvvigionamento idrico all'interno del fabbricato, avviene mediante la condotta comunale, così come lo smaltimento dei reflui che avviene mediante l'allaccio alla rete fognaria comunale.

La superficie al lordo di detto immobile, al fine della vendita, è di circa 115 mq, mentre quella al netto della muratura esterna è di circa 100 mq.

Entrambi gli immobili fanno parte di un edificio condominiale, a gestione familiare, da cui si accede dalla via Torregrossa n. 23; detto immobile condominiale per ciò che concerne le finiture esterne, come si evince nell'allegato fotografico (All. D), risulta privo di rifinitura del prospetto.

A conclusione dell'accertamento di cui al quesito "A" si allega la relazione fotografica (All. D).

Quesito n. 2

B) Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondono a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, da accertamenti effettuati presso l'Agenzia del Territorio (ex Catasto) non corrispondono a quelli effettivi, aggiornati alla data odierna, infatti, nell'atto di pignoramento immobiliare di cui al fascicolo n. 34/11 R.G.E., sono indicati i seguenti immobili di proprietà di

1) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 8 - 1004 sub 9, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

2) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 9, 1004 sub 10, cat. A/4, vani 2, P. 2 - via Torregrossa n. 23;

3) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 12, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

4) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

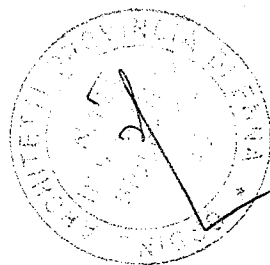
1003 sub 13, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;

5) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 15, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

6) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 16, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;



7) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1004 sub 15, cat. A/4, vani 2, P.1 - via Torregrossa n. 23;

8) fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1004 sub 16, cat. A/4, vani 2, P.2 - via Torregrossa n. 23;

dette particelle, risultano soppresse, per atto di fusione del 29/11/2005, (All. C) e

ad oggi, risultano così identificate:

1. foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6,

P.1 - fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa, via
Torregrossa n. 23;

2. foglio n. 19, part. 1003 sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5,

P.2 - fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa, via
Torregrossa n. 23.

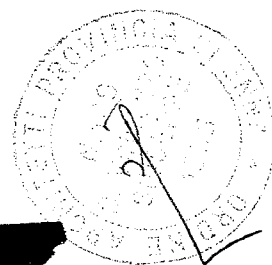
I proprietari risultano:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Quesito n. 3

C) Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà dell'esecutato o degli esecutati e se alla data predetta vi erano eventuali comproprietari, indicando in tal caso le relative quote. Indichi il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio.

Alla data del pignoramento, gli immobili pignorati erano in tutto di proprietà dell'esecutato.

L'immobile pignorato posto al piano primo, risulta di antica realizzazione, quasi certamente in data anteriore al 1967, mentre il piano secondo, realizzato in data anteriore al 1985, risulta regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 500 del 09/08/1999 rilasciata dal Comune di Villarosa in ditta [REDACTED]

L'immobile risulta trasferito in favore agli odierni proprietari, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] con atto pubblico del 06/05/2005 rogato dal Notaio Aldo Barresi trascritto al n. 5804/3616, per le seguenti particelle:

- foglio n. 19 part. 1003 sub 12 P.1 vani 1,5;
- foglio n. 19 part. 1003 sub 13 P.2 vani 1,5;

[REDACTED]
con atto pubblico del 06/05/2005 rogato dal Notaio Aldo Barresi trascritto al n. 5805/3617, per le seguenti particelle:

- foglio n. 19 part. 1003 sub 15 P.1 vani 1,5;
- foglio n. 19 part. 1003 sub 16 P.2 vani 1,5;

[REDACTED]
con atto pubblico del 06/05/2005 rogato dal Notaio Aldo Barresi trascritto al n. 5806/3618, per le seguenti particelle:

- foglio n. 19 part. graffate 1003 sub 8 – 1004 sub 9 P.1 vani 2;
- foglio n. 19 part. graffate 1003 sub 9 – 1004 sub 10 P.2 vani 2,5;
- foglio n. 19 part. 1004 sub 15 P.1 vani 1;
- foglio n. 19 part. 1004 sub 16 P.2 vani 1,5.

Quesito n. 4

D) Indichi: (a) i diritti reali a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento; (b) gli altri eventuali vincoli, oneri, formalità esistenti sull'immobile ivi inclusi a titolo esemplificativo quelli di carattere storico-artistico, paesaggistico, idrogeologico ecc. o derivati da contratti incidenti sulla potenzialità edificatoria del fondo. Dica se l'eventuale regolamento condominiale (da acquisirsi a cura del CTU ove non presente in atti e anche se anteriore al ventennio) preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

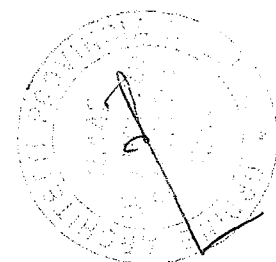
Per gli immobili in questione, da accertamenti esperiti, non vi sono diritti reali a favore di terzi ed inoltre nell'area in questione, è presente il vincolo di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) della zona "A" centro storico. Gli immobili, così come si trovano, per la destinazione urbanistica di P.R.G. (zona A - centro storico), non presentano alcuna potenzialità edificatoria.

Detti immobili, fanno parte di un edificio condominiale a quattro livelli, P.T, P.1, P.2 e P.3, privo di regolamento condominiale, con gestione familiare.

Quesito n. 5

E) Dica, con riferimento a ciascun immobile pignorato, se tale immobile sia libero ovvero sia occupato, precisando in quest'ultimo caso chi lo occupi, quale sia il titolo dell'occupazione, e a quando risalga l'occupazione. Nel caso il titolo sia un contratto di affitto o di locazione indichi: (a) gli estremi dell'eventuale registrazione del contratto; (b) la scadenza del contratto. Provveda ove possibile ad acquisire copia del contratto.

L'immobile posto al piano primo, risulta abitato saltuariamente dagli stessi proprietari, che per esigenze lavorative, al momento risiedono in provincia di



Treviso, mentre quello posto al piano secondo, risulta disabitato e pieno di suppellettili, abitato in precedenza, a detta dei proprietari, dalla sorella di [REDACTED]

Quesito n. 6

F) Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

Per procedere alla valutazione dell'immobile, si indica di seguito, la scelta del criterio di stima ed i riferimenti di partenza utilizzati per la zona interessata.

a) Scelta del criterio di stima

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il valore dell'immobile, si ritiene opportuno procedere alla valutazione utilizzando il *metodo sintetico di confronto*.

Il procedimento di stima per confronto è il processo logico-estimativo che si basa sulla comparazione del bene in oggetto con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di paragone, i valori di compravendite nella zona di immobili simili, confrontati con l'unità di consistenza (metro quadrato di superficie coperta).

Per una migliore oggettività della valutazione, si riporta la scheda di riferimento estratta dal sito internet dell'Agenzia del Territorio riguardante una zona analoga a quella in cui è ubicato l'immobile oggetto della valutazione, interrogazione relativa all'anno 2011 - Semestre 2

Provincia: ENNA

Comune: VILLAROSA

Fascia/zona: Centrale/CORSO GARIBALDI-PIAZZA V.EMANUELE-CORSO REGINA MARGHERITA

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	400	500	L	1,7	2,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	300	400	L	1,2	1,7	L
Abitazioni economiche		250	350	L	1	1,4	L

Valutazione

Entrambi gli appartamenti, posti al piano primo ed al secondo di un immobile condominiale posto in via Torregrossa, avendo buone rifiniture il primo e mediocri il secondo, presentano un discreto valore di appetibilità tenuto conto che si trovano nel pieno centro del Comune di Villarosa.

Nella valutazione finale, tenendo conto di quanto descritto, di quanto indicato dall'Agenzia del Territorio e soprattutto di quanto riscontrato nella compravendita di immobili nella zona, sottratti di tutti quegli elementi necessari per considerarli similari per caratteristiche a quello interessato, si è considerato, per ciò che concerne l'appartamento posto al piano primo, un valore al mq di superficie, pari ad €. 800,00 (ottocento/00); per ciò che concerne l'appartamento posto al piano secondo, un valore al mq di € 500,00 (cinquecento/00).

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base delle certificazioni catastali acquisite e da sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, dalla applicazione del metodo sintetico di confronto, si è provveduto alla seguente valutazione degli immobili oggetto del pignoramento:

1. fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6, P.1 - via Torregrossa n. 23;

mq 108 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 800,00/mq

$\text{mq } 108 \times 800,00 = \text{€ } 86.400,00$

valore complessivo del bene: **€ 86.400,00**

2. fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

1003 sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5, P.2 - via

Parregrossa n. 23.

mq 115 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 600,00/mq

$\text{mq } 115 \times 500,00 = \text{€ } 57.500,00$

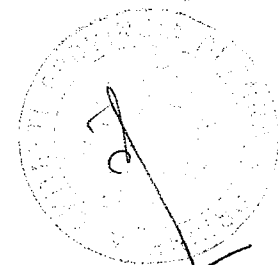
valore complessivo del bene: **€ 57.500,00**

valore complessivo dei beni: **€ 86.400,00 + 57.500,00 = € 143.900,00**

Quarto n. 7

7. Verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa. Specifichi in base a quali licenze e/o concessioni edilizie gli immobili pignorati siano stati realizzati, e laddove accerti l'esistenza di irregolarità edilizie: 1) elenchi, con riferimento alle unità immobiliari pignorate, le irregolarità edilizie riscontrate; 2) dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

L'immobile in questione, dal punto di vista urbanistico, si trova in zona "A" – centro storico del P.R.G. (All. C).



L'immobile pignorato posto al piano primo, risulta di antica realizzazione, quasi certamente in data anteriore al 1967, mentre il piano secondo, realizzato in data anteriore al 1985, risulta regolarizzato con Concessione Edilizia in sanatoria n. 500 del 09/08/1999 rilasciata dal Comune di Villarosa in ditta [REDACTED]

Con detta Concessione Edilizia in sanatoria, vengono altresì regolarizzati n. 2 balconi realizzati nell'appartamento posto al piano primo di via Torregrossa.

Si può affermare che l'immobile, a seguito del ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria citata, risulta in regola con la disciplina Urbanistica.

Conclusioni

Dalla descrizione delle caratteristiche delle proprietà, sulla base dei dati e della documentazione acquisita e dai sopralluoghi effettuati durante le operazioni peritali, si è provveduto alla seguente valutazione dell'immobile:

1. *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part. 1003 sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6, P.1 - via Torregrossa n. 23;*

mq 108 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 800,00/mq

$\text{mq } 108 \times 800,00 = \text{€ } 86.400,00$

valore complessivo del bene: € 86.400,00

2. *fabbricato identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.*

1003 sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5, P.2 - via Torregrossa n. 23.

mq 115 (superficie complessiva calcolata al lordo)

Prezzo stimato dell'immobile: € 500,00/mq

$mq\ 115 \times 500,00 = €\ 57.500,00$

valore complessivo del bene: € 57.500,00

valore complessivo dei beni: € 86.400,00 + 57.500,00 = € 143.900,00

Inoltre, al fine dell'eventuale vendita del bene oggetto di pignoramento, tutta la documentazione acquisita con la presente consulenza e depositata con l'atto di pignoramento e con l'istanza di vendita, risulta completa in ogni sua parte. Il CDU (certificato di destinazione urbanistica), indicato al punto 2 dell'incarico di Consulenza Tecnica, trattandosi di appartamenti e non terreni, non può essere rilasciato.

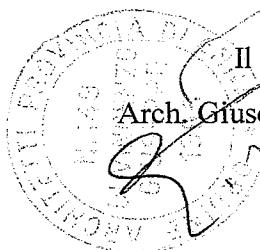
Con la redazione della presente relazione di consulenza e la determinazione del valore degli immobili oggetto del pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ritiene di avere asseverato al mandato ricevuto e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Documentazione allegata:

- A) Scheda riepilogativa di valutazione del bene pignorato;
- B) Comunicazione inizio operazioni peritali e verbali di sopralluogo;
- C) Visure catastali, estratto di mappa, planimetria catastale, stralcio P.R.G.;
- D) Relazione fotografica;
- E) Concessione Edilizia in Sanatoria.

La presente relazione estimativa si compone di n. 14 pagine e della quindicesima sino alla sottoscrizione, nonché di n. 5 allegati.

Piazza Armerina, 14/04/2012



Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Di Vincenzo

ALLEGATO A

SCHEDA RIEPILOGATIVA

BENI CATASTALI:

Immobile identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

sub 22, part. 1004 sub 19, cat. A/3, Classe 2, vani 6, P.1 - via

Parrocchia n. 23;

Immobile identificato al NCEU del Comune di Villarosa al foglio n. 19, part.

sub 23, part. 1004 sub 20, cat. A/3, Classe 2, vani 7,5, P.2 - via

Parrocchia n. 23.

VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE:

Immobile piano primo: € 86.400,00

Immobile piano secondo: € 57.500,00

Valore complessivo beni: $86.400,0 + 57.500,00 = \underline{\underline{€ 143.900,00}}$

DEPOSITO
Enna, 14/4/10
F. LERNA
F. LERNA
Del. Comunale Beniculturali

ALLEGATO B

**COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI
VERBALI DI SOPRALLUOGO**

ALLEGATO C

VISURE CATASTALI
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIE
CATASTALI, STRALCIO P.R.G.

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1960 al 14/03/2012

Comune di VILLAROSA (Codice: M011) Provincia di ENNA Sez. Urb. A Foglio: 19 Particella: 1003 Sub: 22		Comune di VILLAROSA (Codice: M011) Provincia di ENNA Sez. Urb. A Foglio: 19 Particella: 1003 Sub: 22	
Dato della richiesta Catasto Pubblici		Dato della richiesta Catasto Pubblici	
INTERESTATI 1. [Redacted] 2. [Redacted]		INTERESTATI 1. [Redacted] 2. [Redacted]	
Unità immobiliare dal 29/11/2005		Unità immobiliare dal 29/11/2005	
DATI IDENTIFICATIVI N. [Redacted]		DATI IDENTIFICATIVI N. [Redacted]	
Sedute 1. A 2. A		Sedute 1. A 2. A	
Sub 22 19		Sub 22 19	
Categoria A3 A3		Categoria A3 A3	
Classe 7 7		Classe 7 7	
Rendite 1003 1004		Rendite 1003 1004	
BATTI DERIVANTI DA 1. [Redacted] 2. [Redacted]		BATTI DERIVANTI DA 1. [Redacted] 2. [Redacted]	
FUSIONE del 29/11/2005 n. 55-57, 12005 n. 55-57 dal 29/11/2005 (procedura RINVIATA) IL SOGGETTO		FUSIONE del 29/11/2005 n. 55-57, 12005 n. 55-57 dal 29/11/2005 (procedura RINVIATA) IL SOGGETTO	
Indirizzo [Redacted]		Indirizzo [Redacted]	
Ufficio [Redacted]		Ufficio [Redacted]	
Amministratore [Redacted]		Amministratore [Redacted]	
VIA VILLAROSA n. 21 phone 0935		VIA VILLAROSA n. 21 phone 0935	
Partita [Redacted]		Partita [Redacted]	
Cassaforte e chiavi valigie (D.M. 70/04)		Cassaforte e chiavi valigie (D.M. 70/04)	

1. Situazione degli incarichi dal 29/11/2005
 2. 3.11.2005
 3. 4.11.2005
 4. 5.11.2005
 5. 6.11.2005
 6. 7.11.2005
 7. 8.11.2005
 8. 9.11.2005
 9. 10.11.2005
 10. 11.11.2005
 11. 12.11.2005
 12. 13.11.2005
 13. 14.11.2005
 14. 15.11.2005
 15. 16.11.2005
 16. 17.11.2005
 17. 18.11.2005
 18. 19.11.2005
 19. 20.11.2005
 20. 21.11.2005
 21. 22.11.2005
 22. 23.11.2005
 23. 24.11.2005
 24. 25.11.2005
 25. 26.11.2005
 26. 27.11.2005
 27. 28.11.2005
 28. 29.11.2005
 29. 30.11.2005
 30. 31.12.2005
 31. 1.1.2006
 32. 2.1.2006
 33. 3.1.2006
 34. 4.1.2006
 35. 5.1.2006
 36. 6.1.2006
 37. 7.1.2006
 38. 8.1.2006
 39. 9.1.2006
 40. 10.1.2006
 41. 11.1.2006
 42. 12.1.2006
 43. 13.1.2006
 44. 14.1.2006
 45. 15.1.2006
 46. 16.1.2006
 47. 17.1.2006
 48. 18.1.2006
 49. 19.1.2006
 50. 20.1.2006
 51. 21.1.2006
 52. 22.1.2006
 53. 23.1.2006
 54. 24.1.2006
 55. 25.1.2006
 56. 26.1.2006
 57. 27.1.2006
 58. 28.1.2006
 59. 29.1.2006
 60. 30.1.2006
 61. 31.1.2006
 62. 1.2.2006
 63. 2.2.2006
 64. 3.2.2006
 65. 4.2.2006
 66. 5.2.2006
 67. 6.2.2006
 68. 7.2.2006
 69. 8.2.2006
 70. 9.2.2006
 71. 10.2.2006
 72. 11.2.2006
 73. 12.2.2006
 74. 13.2.2006
 75. 14.2.2006
 76. 15.2.2006
 77. 16.2.2006
 78. 17.2.2006
 79. 18.2.2006
 80. 19.2.2006
 81. 20.2.2006
 82. 21.2.2006
 83. 22.2.2006
 84. 23.2.2006
 85. 24.2.2006
 86. 25.2.2006
 87. 26.2.2006
 88. 27.2.2006
 89. 28.2.2006
 90. 29.2.2006
 91. 30.2.2006
 92. 31.2.2006
 93. 1.3.2006
 94. 2.3.2006
 95. 3.3.2006
 96. 4.3.2006
 97. 5.3.2006
 98. 6.3.2006
 99. 7.3.2006
 100. 8.3.2006
 101. 9.3.2006
 102. 10.3.2006
 103. 11.3.2006
 104. 12.3.2006
 105. 13.3.2006
 106. 14.3.2006
 107. 15.3.2006
 108. 16.3.2006
 109. 17.3.2006
 110. 18.3.2006
 111. 19.3.2006
 112. 20.3.2006
 113. 21.3.2006
 114. 22.3.2006
 115. 23.3.2006
 116. 24.3.2006
 117. 25.3.2006
 118. 26.3.2006
 119. 27.3.2006
 120. 28.3.2006
 121. 29.3.2006
 122. 30.3.2006
 123. 31.3.2006
 124. 1.4.2006
 125. 2.4.2006
 126. 3.4.2006
 127. 4.4.2006
 128. 5.4.2006
 129. 6.4.2006
 130. 7.4.2006
 131. 8.4.2006
 132. 9.4.2006
 133. 10.4.2006
 134. 11.4.2006
 135. 12.4.2006
 136. 13.4.2006
 137. 14.4.2006
 138. 15.4.2006
 139. 16.4.2006
 140. 17.4.2006
 141. 18.4.2006
 142. 19.4.2006
 143. 20.4.2006
 144. 21.4.2006
 145. 22.4.2006
 146. 23.4.2006
 147. 24.4.2006
 148. 25.4.2006
 149. 26.4.2006
 150. 27.4.2006
 151. 28.4.2006
 152. 29.4.2006
 153. 30.4.2006
 154. 3.5.2006
 155. 4.5.2006
 156. 5.5.2006
 157. 6.5.2006
 158. 7.5.2006
 159. 8.5.2006
 160. 9.5.2006
 161. 10.5.2006
 162. 11.5.2006
 163. 12.5.2006
 164. 13.5.2006
 165. 14.5.2006
 166. 15.5.2006
 167. 16.5.2006
 168. 17.5.2006
 169. 18.5.2006
 170. 19.5.2006
 171. 20.5.2006
 172. 21.5.2006
 173. 22.5.2006
 174. 23.5.2006
 175. 24

DATTORRY ANTIDA
 7. ISD ME del 24/1/2005 n. 3549/2005 n. 461 del 27/1/2005 provvedimento n. 14000/2003 FUSIGNI
 In nome proprio dei suoi immobili soppressi, origina del precedente;
 In nome proprio dei suoi immobili soppressi, origina del precedente;
 In nome proprio dei suoi immobili soppressi, origina del precedente;

Per ulteriori informazioni e variazioni richiedere le visure storiche:

- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1003 su cellone 4
- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1004 su cellone 4
- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1001 su cellone 12
- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1002 su cellone 12
- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1003 su cellone 15
- SEZIONE URBANA, a foglio 19 parcella 1004 su cellone 15

* Free Public Access in Special Libraries

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

Dichiarazione prestante n. EN0012214 del 10/01/2005

Planimetria di s.m.a. in Comune di Villavara

Via Torregrossa

civ. 23

Identificativa Catastale:

Sezione: A

Foglio: 19

Particella: 1003

Subalterno: 22

Compilata da:

Ricco Salvatore

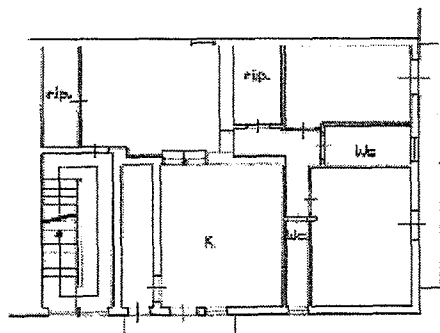
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Enna

N. 811

Intesa n. 1 Scala 1:200



VIA TORREGROSSA

F.1.
h = 2,75



Prima Planimetria 2 in atti

Data: 11/04/2012 - n. EN0042146 - Richiedente DI VINCENZO

Carta scheda: 1. Formato di arch. A4/210x297. - Lett. di arch. 1:1

Data: 11/04/2012 - n. EN0042149 - Richiedente DI VINCENZO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Enna

Dichiarazione protocollo n. EN0071225 del 29/11/2005

Planimetria di u.i.e. in Comune di Villarosa

Via Torregrossa

civ. 28

Identificativi Catastrali:

Sezione: A

Foglio: 19

Particella: 1008

Subalterno: 23

Compilata da:

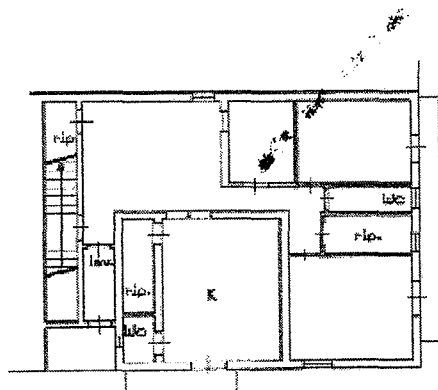
Ricco Salvatore

Inscritto all'albo:
Geometri

Prov. Enna

N. 811

Scheda n. 1 Scala 1:200



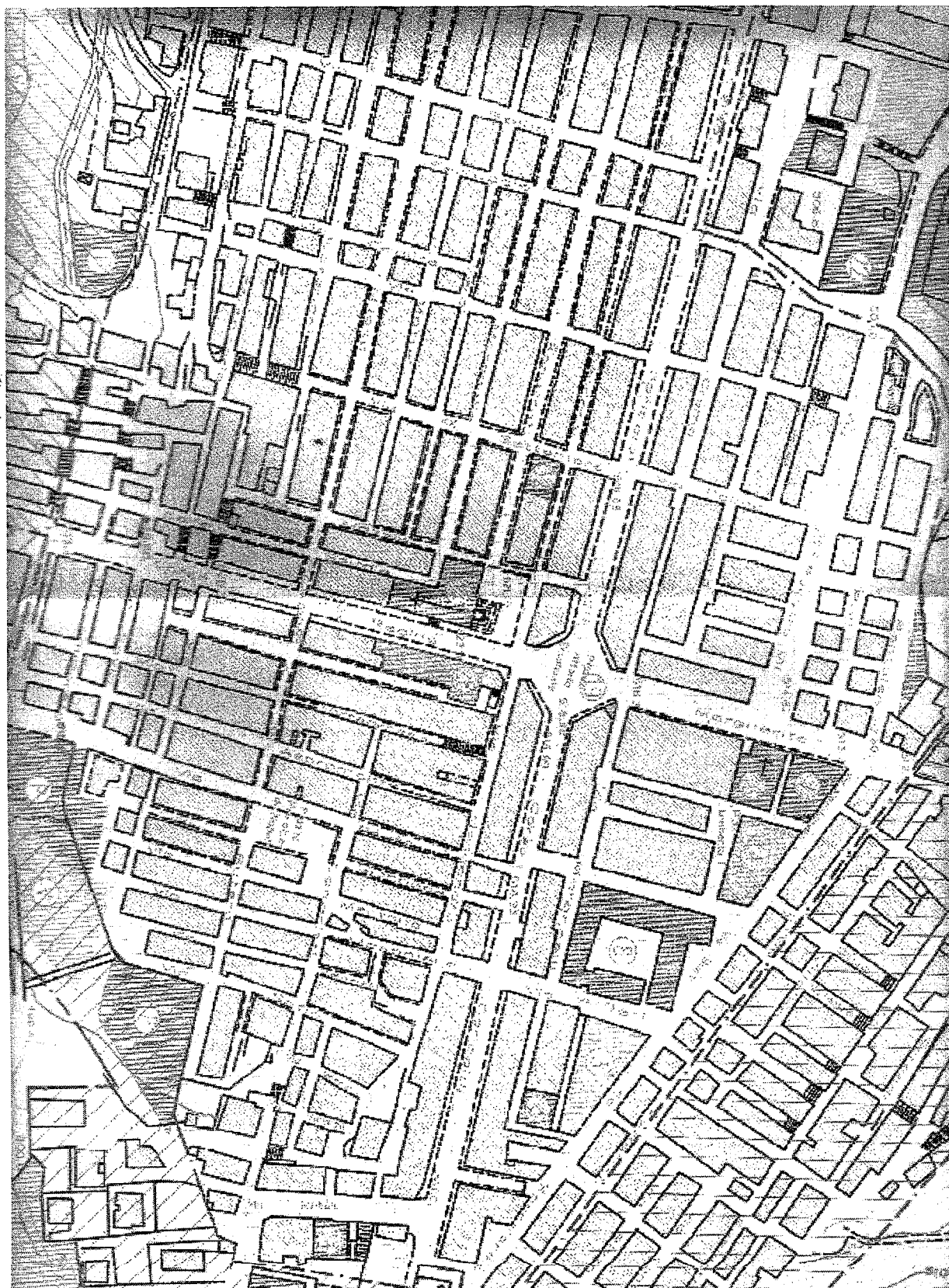
VIA TORREGROSSA

P.2.
h = 2,75



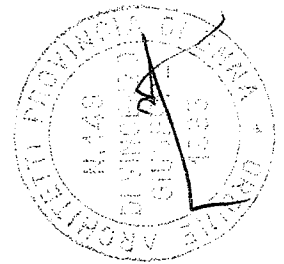
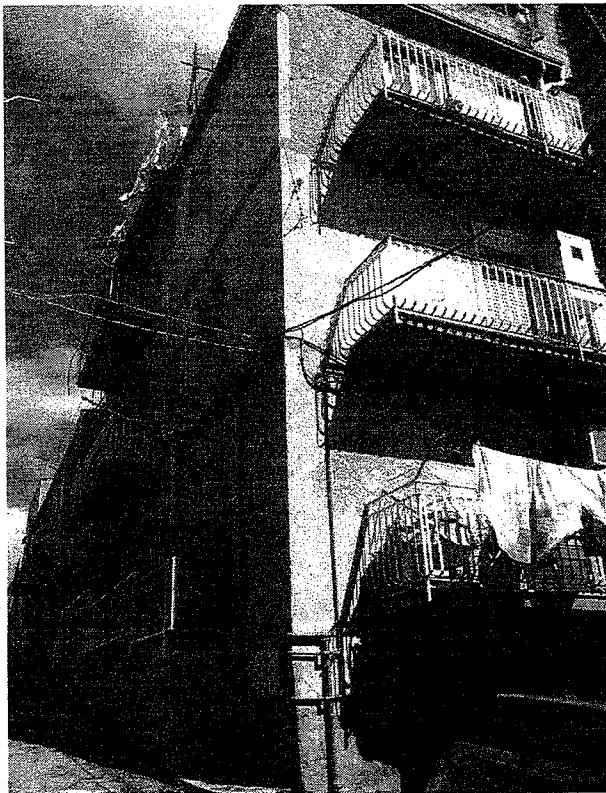
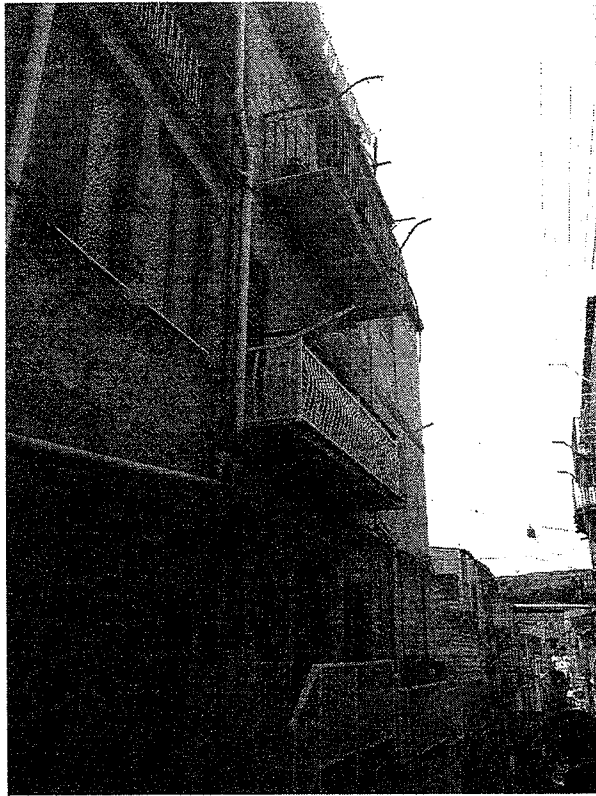
Alcuna Planimetria 2 ut. att.

Data: 11/04/2012 - n. EN0042149 - Richiedente DI VINCENZO
Del. 1/10/2012 - Documento di seg. - A.4.2.10/2012 - T. 1/1 - Al. 1/1

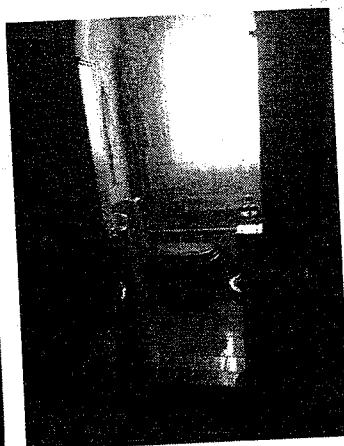
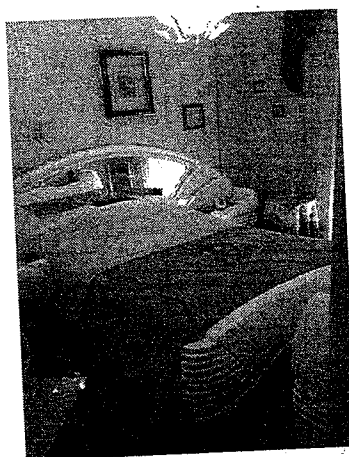


RELAZIONE FOTOGRAFICA

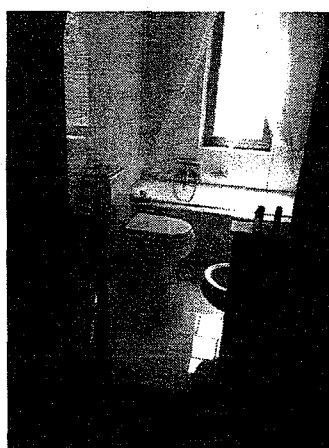
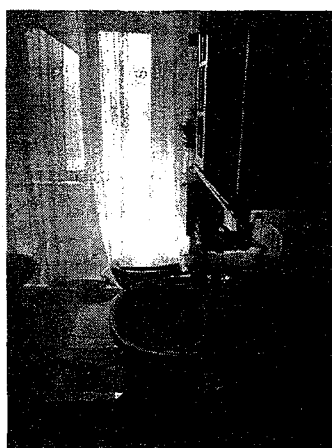
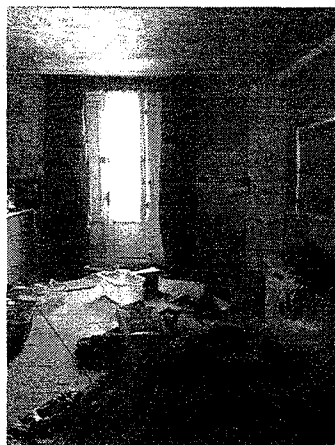
PROSPETTI SU VIA TORREGROSSA



INTERNO PIANO 1



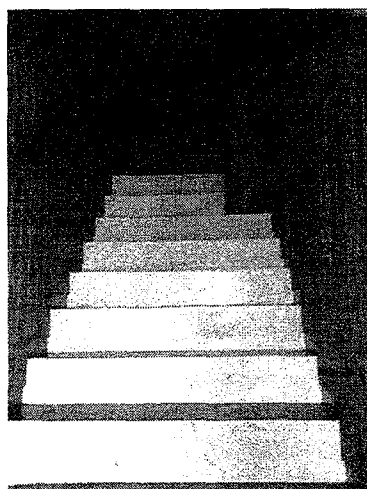
INTERNO PIANO 2



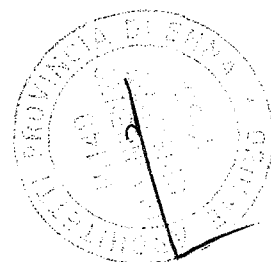
SCALA INTERNA DI COLLEGAMENTO AI PIANI



PIANO TERRA-PRIMO



PIANO PRIMO-SECONDO



ALLEGATO E

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

COMUNE DI VILLAROSA
Provincia Regionale di Enna
3° Settore

Concessione in sanatoria n.ro 500.-

IL DIRIGENTE

Vista la domanda di sanatoria presentata il 19/09/1988 dal sig. [REDACTED]

Vista la documentazione prototta nonché i relativi elaborati tecnici;

Visto l'atto di vendita rep. 85758 racc.19800 del 14/09/1980, con il quale i sigg. Fiandaca Giuseppe e Maglio Giacomo hanno venduto il terzo piano dell'immobile sito in Villarosa via Torregrossa n.23, oggetto di sanatoria ai sigg.: Pezzicani Pietro e Fiandaca Graziella;

Dato atto che il richiedente ha versato all'erario l'importo totale dell'oblazione dovuta, pari a £. 9.519.147, determinata in tale misura in via definitiva;

Vista la prova esibita dagli interessati e relativa all'avvenuta presentazione all'U.T.E. della documentazione necessaria ai fini dell'acclusamento;

Viste le vigenti disposizioni che disciplinano il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione e per il costo di costruzione e la loro esenzione e riduzione;

Determinati ai sensi degli artt.37 della L.R. n.37/85 e 4 della L.R. n.28/85 in via definitiva gli oneri concessori in £.1.228.400;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti, nonché le norme che ne regolano l'applicazione e le istruzioni in materia;

Rilevato dagli accertamenti eseguiti che le opere abusive sono suscettibili di sanatoria a condizione che:

- gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno;
 - le grondaie e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata dello stesso colore dell'intonaco;
 - il prospetto esterno dovrà essere realizzato con intonaco tipo "Li vigne" di colore beige;
 - il manto di copertura dovrà essere in coppi siciliani;
- giusto parere in tal senso espresso dal tecnico incaricato in data 20/05/1989;

Visto il parere favorevole espresso dal Responsabile del 1° Servizio di Igiene Pubblica A.U.S.L. 4 di Enna in data 22/06/1989;

Vista la ricevuta di c.c.p. n.30 del 21/05/1988 di L.200.000, comprovante il pagamento dei diritti di segreteria;

Viste: la legge 28/02/1985, n.17, la L.F. 30/09/1985, n.37, la L.R. 15/03/1988, n.28;

RILASCIATA

alla Ditta:

[redacted]
[redacted]
[redacted] Entrambi residenti in Villanova via Torregrossa
[redacted] la concessione in sanatoria per la realizzazione a P.T. della via
Candrielli di una autorimessa; a P.T. della via Torregrossa (1° P. di via
Candrielli) la costruzione di n.2 balconi; a 1° P. della via Torregrossa
la costruzione di n.2 balconi (2° P. di via Candrielli); Sopraelevazione
del 2° P. nel fabbricato distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 18
part.lla 1003/18 - 1004/12 - 1003/11 - 1003/12 - 1003/15 - 1004/9 -
1003/8 - 1003/20 - 1003/19 - 1003/17 - 1004/10 - 1003/9 - 1003/15;
[redacted]
[redacted]



[redacted] Entrambi residenti in Villanova via Torregrossa
[redacted] la concessione in sanatoria per la sopraelevazione del 3° P.
realizzato dai sigg.: Fiandaca Giuseppe e Maglio Giacomo del suddetto
immobile distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa 18 part.lla 1002/21 -
1004/14; in conformità alla documentazione prodotta e con l'osservanza
dei regolamenti comunali di edilizia e di igiene, di tutte le vigenti
disposizioni, nonché delle seguenti prescrizioni:
- Nessuna modifica può essere apportata senza autorizzazione del Comune;
- Restano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- Gli infissi esterni dovranno essere realizzati in legno;
- Le grondaie e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o in
laminiera zincata verniciata dello stesso colore dell'intonaco;
- Il prospetto esterno dovrà essere realizzato con intonaco tipo "Li
Vigni" di colore beige;
- Il manto di copertura dovrà essere in coppi siciliani;
- E' prescritta l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e
regolamentari vigenti in materia, anche se non richiamate nel presente
provvedimento, le violazioni e le inosservanze delle norme vigenti o di
quanto prescritto con la presente saranno punite come prescritto dalla
L.R. 71/78, dalla L.R. 31/85 e dalla legge 47/85.
Alla presente si allega, un esemplare delle planimetrie presentate e
votate.

Dalla Residenza Municipale. 11 - 9 063. 1999

Il Resp.le del Servizio

[Signature]



Il Dirigente
(Geom. Palmieri-Elia)

[Signature]