

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI
omissis

ORIGINALE

PROCEDIMENTO CIVILE
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80
R.G.E. 12/2018

omissis

CONTRO

omissis



RELAZIONE DI CONSULENZA

GIUDICE: DOTT. EVELIA TRICANI

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

INDICE

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

ALLEGATI

- A. VERBALI OPERAZIONI PERITALI;
- B. ESTRATTO DI MAPPA;
- C. VISURA STORICA FABBRICATO E TERRENO;
- D. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- E. ATTESTAZIONI PRESTAZIONE ENERGETICA;
- F. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
- G. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- H. PLANIMETRIE CATASTALI;
- I. COPIA TITOLO DI PROPRIETÀ;
- J. COPIA DOMANDA DI SANATORIA LEGGE 28.02.1985 N. 47;
- K. COPIA ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ IPOTECARIE;
- L. COPIA NOTA DI TRASCRIZIONE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- M. ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE DEI RICAVI DELLA VENDITA;
- N. NOTA COMUNE DI PIAZZA ARMERINA.

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

omissis

PREMESSA

CON RELATA NOTIFICATA IN DATA 06.04.2018, IL GIUDICE DOTT.SSA EVELIA TRICANI, HA NOMINATO IL SOTTOSCRITTO DOTTORE ING. GIUSEPPE LENTINI, ISCRITTO ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI CATANIA AL N. A7499, CON STUDIO IN VILLAROSA (EN) IN CORSO GARIBALDI NR. 240/A, COME CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, NEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO R.G.E. 12/2018, PROMOSSO DA

omissis

CON LA MEDESIMA COMUNICAZIONE IL GIUDICE, FISSAVA L'UDIENZA PER IL GIURAMENTO E PER LA FORMULAZIONE DEI QUESITI PER IL 10.04.2018.

QUESITO POSTO DAL GIUDICE

"IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ASSEGNA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE QUESITO":

"L'ESPERTO LETTI GLI ATTI E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI":

- A. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, INDICANDONE I DATI CATASTALI ED I CONFINI QUALI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO E DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI, NONCHÉ DA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;
- B. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE, INDICANDONE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO, E SPECIFICANDO, ALTRESÌ, SE ESSI SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI;
- C. ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I, VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO;
- D. PRECISI, SE DEL CASO, LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO PER LA INCOMPLETEZZA DELLA

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

D.P.S.S. 5

+ 1

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE MANCANTE;

- E. ACCERTI SE IL/I BENE/I IMMOBILI RISULTANO O MENO ACCATASTATI, PROVVEDENDO, IN CASO NEGATIVO, ALL'ACCATASTAMENTO OVVERO AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI NECESSARIO PER L'AGGIORNAMENTO DEL CATASTO PROVVEDENDO, ALTRESÌ, IN CASO DI DIFFORMITÀ O DI MANGANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O REDAZIONE;
- F. ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI LE FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO;
- G. INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTI DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE;
- H. ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E, IN CASO DI IRREGOLARITÀ, ACCERTI SE GLI STESSI SIANO SUSCETTIBILI DI SANATORIA, QUANTIFICANDO IL COSTO DELLA STESSA, INDICANDO LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE, NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), INDICANDOLI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, SE NON SIA POSSIBILE UNA ESATTA DETERMINAZIONE, PRECISI SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. FVELIA TRICANI

07/5/21

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

- I. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE CI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO CHE IL DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;
- L. INDICHI L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, DEL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO;
- M. ACCERTI INOLTRE PER GLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO, GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO E GLOBALE DELL'EDIFICIO O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E LA CLASSE ENERGETICA CORRISPONDENTE, COSÌ COME PREVISTO DAL DECRETO LEGISLATIVO DEL 19 AGOSTO 2005 N. 195 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI;

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRIBANI
02/SS.15

- N. ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO. LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;
- O. EVIDENZI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (AD ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO, NEGOZIO, TERRENO EDIFICABILE, COLTIVATO O BOSCO, ETC.) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO; FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, NUMERO DI VANI, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ, DI DIRITTI DEMANIALI, DI USI CIVICI ETC.);
- P. DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO: DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEL BENE (ASTA GIUDIZIARIA) E DEL FATTO CHE IN SEDE DI VENDITA VA EFFETTUATA ALMENO UN'OFFERTA MINIMA IN AUMENTO, OLTRE CHE DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;
- Q. INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;
- R. ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE ALLEGATE

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

Firmato Da: LENTINI GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 4260110195a117adbc7211c9e4dd287

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI
D.L.S.S. }

"INDICAZIONI" ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

- S. ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISI SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA;
- T. ACCERTI SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA OGGETTO DELL'IVA, FORNENDO IN CASO POSITIVO I DATI OCCORRENTI PER LA RELATIVA APPLICAZIONE ED IN PARTICOLARE SE GLI ALLOGGI ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART. 13 1. 408/49 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, O SE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONI DI LUSO;
- U. VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (O, IN CASO DI PROCEDURE RIUNITE, NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

PROCEDIMENTO R.G.E. 12/2018 TRIBUNALE DI ENNA
D.L.S.S. }

L'ANNO DUEMILADICIOTTO IL GIORNO VENTIDUE DEL MESE DI MAGGIO ALLE ORE 13,45 IL SOTTOSCRITTO C.T.U. SI È RECATO IN CONTRADA CASTANI IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI PERIZIA. SONO PRESENTI I COMPROPRIETARI SIGNOR

D.L.S.S. }

QUALI ACCONSENTONO L'ACCESSO AGLI IMMOBILI

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

Orsisi

OGGETTO DI PERIZIA. IL C.T.U. VERIFICA LA CONFORMITÀ DEI LUOGHI ED EFFETTUA I NECESSARI RILIEVI FOTOGRAFICI, ALLA COSTANTE PRESENZA DEI SUMMENZIONATI CONIUGI. IL PIANO TERRA, PER COME DICHIARANO GLI INTERESSATI È ABITUALE RESIDENZA DEI CONIUGI L

Orsisi IL PIANO PRIMO È CONCESSO IN COMODATO D'USO GRATUITO AL PROPRIO FIGLIO, SIGNOR *Orsisi* IL QUALE, A DETTA DEI PRESENTI *Orsisi* DA MOGLIE E DUE FIGLI ENTRAMBI MINORI. IL PIANO SEMINTERRATO È CONCESSO ANCH'ESSO IN COMODATO D'USO GRATUITO ALLA PROPRIA FIGLIA *Orsisi*

Orsisi LA QUALE VI RISIEDA CON I SUOI DUE BAMBINI ENTRAMBI MINORENNI. ALLE 15,20 AVENDO ULTIMATO TUTTE LE OPERAZIONI DI RITO IL C.T.U. ING. GIUSEPPE LENTINI CHIUDE IL PRESENTE VERBALE. (CFR. ALL. "A").

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A: IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI PIGNORATI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, INDICANDONE I DATI CATASTALI ED I CONFINI QUALI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO E DALL'ESAME DEGLI ATTI E DEI DOCUMENTI PRODOTTI, NONCHÉ LA CONFORMITÀ DEI DATI STESSI RILEVATI IN SEDE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DAI CERTIFICATI IN ATTI;

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018

GIUDICE Dott. *Orsini*

RISPOSTA AL QUESITO A:

PIAZZA ARMERINA - CONTRADA CASTANI



VISTA PANORAMICA DELL'EDIFICIO E
DEL TERRENO PERTINEZIALE

PIAZZA ARMERINA - CONTRADA CASTANI



VISTA DEL PROSPETTO PRINCIPALE DELL'EDIFICIO

D.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

arcesis

- 1

L'IMMOBILE INDIVIDUATO NELL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1 DEL PIGNORAMENTO RICADE IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA, IN CONTRADA CASTANI SN, IN CATASTO IDENTIFICATO AL FOGLIO 24, PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 2 - 3 - 4 - 5.

CONFINA, A NORD CON LA PARTICELLA 493 (INTESTATA A DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADE) LIMITROFA, IN MAPPA ALLA STRADA VICINALE CASTANI, OGGI STRADA PROVINCIALE 35B; A SUD CON LA PARTICELLA 654 (STESSA DITTA), AD EST CON ALTRO FONDO LIMITROFO IDENTIFICATO CON LE PARTICELLE 653, 759 E 760 (ALTRA DITTA); AD OVEST CON ALTRO FONDO LIMITROFO IDENTIFICATO CON LE PARTICELLE 786 E 249 (ALTRA DITTA).

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI QUELLA REPERITA, LE INTESTAZIONI CATASTALI SONO CONFORMI:

PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 2 EX 719 SUB. 2 - PIANO PRIMO:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CENSITA IN CATASTO IN CATEGORIA CATASTALE A/3 DI CLASSE 3, ZONA CENSUARIA 2, CONSISTENZA 5,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 135, ESCLUSE AREE SCOPERTE, MQ. 129 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 258,49; (CFR. ALL. "B E C").

PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 3 EX 719 SUB. 3 - PIANO SECONDO:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CENSITA IN CATASTO IN CATEGORIA CATASTALE A/3 DI CLASSE 3, ZONA CENSUARIA 2, CONSISTENZA 6,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 139 MQ, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 133 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 305,48; (CFR. ALL. "B E C").

PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 4 EX 719 SUB. 4 - PIANO TERRA:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CENSITA IN CATASTO IN CATEGORIA CATASTALE A/3 DI CLASSE 2, ZONA CENSUARIA 2, CONSISTENZA 1,5 VANI, SUPERFICIE CATASTALE 42 MQ, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE 34 MQ, RENDITA CATASTALE EURO 61,20; FORMA UNICA UNITÀ IMMOBILIARE CON IL SUBALTERNO 5. (CFR. ALL. "B E C").

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
RUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

L. *006515*

PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 5 EX 719 SUB. 5 - PIANO TERRA:
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, CENSITA IN CATASTO IN CATEGORIA
CATASTALE A/3 DI CLASSE 2, ZONA CENSUARIA 2, CONSISTENZA 1,5
VANI, SUPERFICIE CATASTALE 71 MC, TOTALE ESCLUSE AREE SCOPERTE
71MQ, RENDITA CATASTALE EURO 61,20; FORMA UNICA UNITÀ
IMMOBILIARE CON IL SUBALTERNO 4. (CFR. ALL. "B E C").

RISPOSTA AL QUESITO A:

PIAZZA ARMERINA - CONTRADA CASTANI



FOGLIO 24 PARTICELLA 654, QUALITÀ ULIVETO DI CLASSE 2,
SUPERFICIE ARE 06 CA 00, REDDITO DOMINICALE 3,25, REDDITO
AGRARIO 2,17;

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 680 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE,
CON SUPERFICIE IN LEGGERO DECLIVIO. IL TERRENO È COSTITUITO IN
PREVALENZA DA TERRE ARGILLOSE, COME SI EVINGE DALLA FOTO
SATELLITARE ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE (VEDI FOTO
SOPRA).IL TERRENO, PER LA SUA NATURA, CONFORMAZIONE ED

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018

U ----- *omissis*

ALLOCAZIONE SI PRESTA ALLA COLTIVAZIONE DI CULTIVAR QUALI ALBERI DA FRUTTO.

IN ATTO LE COLTURE PRESENTI SUL FONDO SONO SOSTANZIALMENTE CORRISPONDENTI A QUANTO INDICATO NELLE VISURE CATASTALI. PER ACCEDERE AL OCCORRE ATTRAVERSARE LA CORTE DEL FABBRICATO, PARTICELLA 1075. DI FATTO COSTITUISCE UNA ESTENSIONE DELLA CORTE PERTINENZIALE ALL'EDIFICIO. CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 493 (INTESTATA A DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO RAMO STRADE) LIMITROFA, IN MAPPA ALLA STRADA VICINALE CASTANI, OGGI STRADA PROVINCIALE 358; A SUD CON FONDO LIMITROFO ALTRA DITTA, AD EST CON ALTRO FONDO LIMITROFO IDENTIFICATO CON LE PARTICELLE 653, 759 E 760 (ALTRA DITTA); AD OVEST CON ALTRO FONDO LIMITROFO IDENTIFICATO CON LE PARTICELLE 786 E 249 (ALTRA DITTA). (CFR. ALL. "B E C").

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

RISPOSTA AL QUESITO B:

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI QUELLE REPERITE DAL C.T.U., LE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO RISULTANO INTESTATE COME SEGUE:

- PER LA QUOTA DI $\frac{1}{4}$, INDISTINTA ED INDIVISA, ALL'ESECUTATO *omissis*
omissis

PER LA QUOTA $\frac{1}{4}$, INDISTINTA ED INDIVISA, ALL'ESECUTATO: *omissis*
omissis

- PER LA QUOTA DI $\frac{1}{4}$, INDISTINTA ED INDIVISA, *omissis*
omissis

- PER LA QUOTA DI $\frac{1}{4}$, INDISTINTA ED INDIVISA, AL
omissis

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

omissis

QUESITO C): ACCERTI L'ESATTA PROVENIENZA DEL/I BENE/I,
VERIFICANDO LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO
ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO;

RISPOSTA AL QUESITO C:

DALLE VERIFICHE EFFETTUATE ATTRAVERSO L'ESAME DELLE VISURE
IPOTECARIE, DI QUELLE CATASTALI, DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E DI
QUELLA REPERITA DURANTE LE OPERAZIONI PERITALI, È STATO
ACCERTATO CHE LE ATTUALI INTESTAZIONI SONO CONFORMI AI TITOLI DI
PROVENIENZA, NEL DETTAGLIO PERVENUTI COME SEGUE:

TERRENO FOGLIO 24 PARTICELLA 654 PERVENUTO:

- *omissis* : AI
CONIUGI *omissis* CONGIUNTAMENTE ED IN
REGIME DI COMUNIONE LEGALE, TRA DI LORD ED IN PARTI UGUALI,
ACQUISTAVANO L'APPEZZAMENTO DI TERRENO SITO ALLA CONTRADA
CASTANI, NEL TERRITORIO DI PIAZZA ARMERINA ESTESO ARE 8.22,
CONFINANTE CON PROPRIETÀ *omissis*, CON LO STRADALE E CON
PROPRIETÀ *omissis* CON ANNESSO FABBRICATO COMPOSTO
DA UN VANO, UNA CUCINA, UN BAGNO ED UN RIPOSTIGLIO A PIANO
TERRA, GIUSTO ROGITO NOTARILE REPERTORIO 55544, RACCOLTA N.
11139 DEL 22.11.1983, NOTAIO SALVATORE CATANIA IN ENNA,
TRASCRITTO IL 07.12.1983 AL NR. 7036, DA F *omissis*

A *omissis*
L'APPEZZAMENTO DI TERRENO RISULTAVA CENSITO AL
N.C.T. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA AL FOGLIO 24, PARTICELLA
654, MENTRE IL FABBRICATO NON RISULTAVA CENSITO IN CATASTO E PER
ESSO.

IL 30.09.1986, PER IL FABBRICATO È STATO PRESENTATO PROGETTO IN
SANATORIA AL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA PROTOCOLLO NR. 13161
DEL 30.09.1986. ITER CHE, ALLA DATA DELLA STESURA DELLA
PRESENTRE RELAZIONE NON È STATO ANCORA PORTATO A COMPIMENTO.

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

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

07/05/19

DOCUMENTAZIONE PRODOTTA, INDICANDO LA DOCUMENTAZIONE
MANCANTE;

RISPOSTA AL QUESITO D:

I DATI RELATIVI ALLE PROVENIENZE SONO STATI DESUNTI, DALLA
DOCUMENTAZIONE REPERITA PRESSO IL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA,
DAL FASCICOLO IN ATTI RELATIVO ALL'ISTANZA DI SANATORIA PROT. NR.
0185759701 DEL 30.09.1986 PRESENTATA *07/05/19*
07/05/19, NEL DETTAGLIO DALL'ESAME DEL ROGITO NOTARILE
REPERTORIO 55544, RACCOLTA 11139 DEL 22.11.1983, NOTAIO
DOTT. SALVATORE CATANIA.

QUESITO E): ACCERTI SE IL/I BENE/I IMMOBILI RISULTANO O MENO
ACCATASTATI, PROVVEDENDO, IN CASO NEGATIVO, ALL'ACCATASTAMENTO
OVVERO AD ESEGUIRE LE VARIAZIONI NECESSARIO PER L'AGGIORNAMENTO
DEL CATASTO PROVVEDENDO, ALTRESÌ, IN CASO DI DIFFORMITÀ O DI
MANCANZA DI IDONEA PLANIMETRIA DEL BENE, ALLA SUA CORREZIONE O
REDAZIONE;

RISPOSTA AL QUESITO E:

I BENI OGGETTO DI PERIZIA, SONO REGOLARMENTE CENSITI ED INSERITI
IN MAPPA, FOGLIO 24 PART. 1075 E 654, COME GIÀ AMPIAMENTE
DESCRITTO NELLA RISPOSTA AL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA A. (CFR
ALL. "B");

PER QUANTO RIGUARDA L'UNITÀ IMMOBILIARE A PIANO TERRA, OGGI
IDENTIFICATA CON LA PARTICELLA 1075 SUBALTERNI 4 E 5, A
COMPLETAMENTO DELL'ITER PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI
COSTRUIRE IN SANATORIE, EX ART. 32 LEGGE 47/85, SARÀ
NECESSARIO PROCEDERE ALLA FUSIONE CATASTALE DEI DUE
SUBALTERNI.

QUESITO F): ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O
TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI; ELENCHI LE

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

U

omissis

FORMALITÀ (ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI) DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO;

RISPOSTA AL QUESITO F:

SUGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO GRAVANO LE SEGUENTI TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI:

- ISCRIZIONE N. 4510/293 DEL 14/06/2016, IPOTECA GIUDIZIALE NASCENTE DA SENTENZA DI CONDANNA DEL 16/02/2016 REP. 81/2016, A FAVORE DI *omissis* CON SEDE *omissis* CONTRO *omissis* FR. ALL. "K E L").
- TRASCRIZIONE N. 1088/968 DEL 19/02/2018, VERBALE DI PIGNORAMENTO EMESSO DAL TRIBUNALE DI ENNA, EMESSO IN DATA 09/02/2018 NUMERO DI REP. 82/2018, CONTRO *omissis* A FAVORE *omissis* CON SEDE *omissis* (CFR. ALL. "K E L").
- ISTANZA DI PARTECIPAZIONE ALLA DISTRIBUZIONE DELLE SOMME RICAVATE DAL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO PRESENTA IN DATA 14.11.2018 DA *omissis* A E P' *omissis* ALL. "M").

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

RISPOSTA AL QUESITO G:

DALL'ESAME DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO IN DATA 17.10.2018, DAL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, IL FONDO RICADE IN ZONA AGRICOLA "E" (AGRICOLA) DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE.

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

orizz.

IL PRESENTE CERTIFICATO ALLEGATO ALLA PERIZIA CERTIFICA CHE NELLA SUDDETTA ZONA L'INDICE DI EDIFICABILITÀ È PARI ALLO 0,03 MC/MQ; DISTANZA CONFINI 10,00 ML; DISTANZA FABBRICATI 20,00 ML; ALTEZZA FABBRICATO 6 MT E NUMERO PIANI 2.

RELATIVAMENTE AI VINCOLI LA PARTICELLA DI TERRENO 654 PER IL 20% CIRCA RICADE NELLA FASCIA DI RISPETTO STRADE EXTRAURBANE, CIMITERI E DEPURATORE.

SI SPECIFICA CHE SONO DECADUTI I VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIAZIONE AI SENSI DELL'ART. 9 COMMA 2 DEL D.P.R. DEL 8 GIUGNO 2001. (CFR ALL. "D").

QUESITO H): ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA E, IN CASO DI IRREGOLARITÀ, ACCERTI SE GLI STESSI SIANO SUSCETTIBILI DI SANATORIA, QUANTIFICANDO IL COSTO DELLA STESSA, INDICANDO LE SOMME DA PAGARE A TITOLO DI OBLAZIONE, NONCHÉ TUTTI GLI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTI DI COSTRUZIONE), INDICANDOLI ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, SE NON SIA POSSIBILE UNA ESATTA DETERMINAZIONE, PRECISI SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE; IN CASO DI OPERE ABUSIVE, CONTROLLI LA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, VERIFICHI L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, VERIFICHI, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, SESTO COMMA, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ARTICOLO 46, COMMA 5 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

missi

REPUBBLICA 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL
CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

RISPOSTA AL QUESITO H:

PER LA VILLETTA IN QUESTIONE È STATA PRESENTATA, IN DATA
30.09.1986, *missi* SA DI
SANATORIA AL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA PROTOCOLLO NR. 1316.
ITER CHE, ALLA DATA DELLA STESURA DELLA PRESENTE RELAZIONE, NON
È STATO ANCORA PORTATO A COMPIMENTO.

DAL COLLOQUIO AVUTO CON IL TECNICO COMUNALE E DALL'ESAME DELLA
DOCUMENTAZIONE IN ATTI SI È CONCLUSO CHE OCCORRE INTEGRARE IL
PAGAMENTO DELL'OBLAZIONE DI UN IMPORTO PARI A LIRE 1.800,080
PARI AD EURO 929,67, OLTRE INTERESSI LEGALI, NON QUANTIFICATI IN
QUANTI PASSIBILI DI REVISIONE IN FUNZIONE DEL TEMPO CHE
OCCORRERÀ A COMPLETARE L'ITER PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI
COSTRUIRE IN SANATORIA E DI CUI ALLA NOTA PROT. 5815
DELL'11.10.1989 DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA NOTIFICATA,
missi (CFR. ALL. "N").

SONO INOLTRE DA CONTABILIZZARE UN IMPORTO PARI AD EURO 1.500,0
PER ONORARIO RELATIVO ALLE COMPETENZE TECNICHE PER IL
COMPLETAMENTO DELLA PRATICA DI SANATORIA E LA REDAZIONE E
PRESENTAZIONE DELLA VARIAZIONE CATASTALE DEL PIANO TERRA
(FUSIONE DEI SUBALTERNI).

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

RISPOSTA AL QUESITO I:

I BENI PIGNORATI NON SONO GRAVATI DA CENSO O DA LIVELLO.
missi NON VANTANO UN DIRITTO
DI PROPRIETÀ ESCLUSIVO E SONO COMPROPRIETARI CIASCUNO, PER UNA
QUOTA DI $\frac{1}{4}$ CADAUNO INDISTINTA E INDIVISA.

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

01555

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

RISPOSTA AL QUESITO L:

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

QUESITO M): ACCERTI INOLTRE PER GLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO, GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'INVOLUCRO E GLOBALE DELL'EDIFICIO O DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E LA CLASSE ENERGETICA CORRISPONDENTE, COSÌ COME PREVISTO DAL DECRETO LEGISLATIVO DEL 19 AGOSTO 2005 N. 195 E SUCC. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI;

RISPOSTA AL QUESITO M:

IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE VIENE TRASMESSO L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEL BENE, DAL QUALE SONO DESUMIBILI GLI INDICI DI PRESTAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO:

- SUBALTERNO 2 L'IMMOBILE È DI CLASSE ENERGETICA G E L'EPG (Energia Primaria Globale, Non Rinnovabile espressa in kWh/m² anno) È PARI A 314.31 KWH/MQ ANNO. INVIATO IN FORMA TELEMATICA AL CATASTO ENERGETICO DEI FABBRICATI DELLA REGIONE SICILIA, PROT. N. 547515 DEL 16.11.2018;
- SUBALTERNO 3 L'IMMOBILE È DI CLASSE ENERGETICA G E L'EPG (Energia Primaria Globale, Non Rinnovabile espressa in kWh/m² anno) È PARI A 314.31 KWH/MQ. INVIATO IN FORMA TELEMATICA AL CATASTO ENERGETICO DEI FABBRICATI DELLA REGIONE SICILIA, PROT. N. 547522 DEL 16.11.2018;

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

Orsisi

- SUBALTERNI 4 E 5 L'IMMOBILE È DI CLASSE ENERGETICA G E L'EPG (Energia Primaria Globale, Non Rinnovabile espressa in kWh/m2 anno) È PARI A 366.25 KWH/MQ. INVIATO IN FORMA TELEMATICA AL CATASTO ENERGETICO DEI FABBRICATI DELLA REGIONE SICILIA, PROT. N. 547536 DEL 16.11.2018; (CFR ALL. "E")

QUESITO N): ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE, AFFITTATI O LOCATI, INDICANDO IL CANONE PATTUITO. LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEI RELATIVI CONTRATTI NONCHÉ L'EVENTUALE ESISTENZA DI UN GIUDIZIO IN CORSO PER IL RILASCIO;

RISPOSTA AL QUESITO N:

IL BENE PIGNORATO, È ATTUALMENTE IN POSSESSO ED IN USO DEGLI ESECUTATI, I QUALI, SONO RESIDENTI NELL'IMMOBILE DAL 26.02.1996. IL SUDDETTO BENE, SI SUDDIVIDE IN TRE UNITÀ IMMOBILIARI DISTINTE, CHE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI, LE QUALI ATTUALMENTE SONO OCCUPATE, IL PIANO TERRA DALLA FIGLIA DEI CONIUGI *Orsisi* LA QUALE VI RISIEME, A TITOLO DI COMODATO GRATUITO, CON I DUE FIGLI, ENTRAMBI MINORENNI SEMPRE, IL PIANO PRIMO DAGLI ESECUTATI, IL PIANO SECONDO DAL FIGLIO SIG *Orsisi* I RISIEME, A TITOLO DI COMODATO GRATUITO, CON LA PROPRIA FAMIGLIA, COMPOSTA DALLA MOGLIE E DUE FIGLI MINORENNI TERRA È OCCUPATO DALLA FIGLIA. IN ATTI NON SONO STATI RISCOVTRATI CONTRATTI REGISTRATI PRESSO GLI ORGANI COMPATENTI. (CFR ALL. "F")

QUESITO D): EVIDENZI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (AD ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO, NEGOZIO, TERRENO EDIFICABILE, COLTIVATO O BOSCO, ETC.) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO; FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRIGANI

07/11/18

L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, NUMERO DI VANI, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, ESISTENZA DI VINCOLI ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, DI INALIENABILITÀ O INDIVISIBILITÀ, DI DIRITTI DEMANIALI, DI USI CIVICI ETC.);

RISPOSTA AL QUESITO Q:

VILLETTA, UBICATA IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA ESTESA MQ 130 CIRCA, CHE SI SVILUPPA SU TRE LIVELLI CON TRE DISTINTE UNITÀ ABITATIVE ADIBITE A CIVILE ABITAZIONE. UBICATA IN ZONA SUBURBANA DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, IN CONTRADA CASTANI, DISTANTE KM. 1,5 CIRCA DALL'ABITATO DEL COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE, IN CATASTO CENSITO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 1075, SUBALTERNI 2 - 3 4 E 5, AVENTE UNA SUPERFICIE COPERTA DI MQ. 138 ED UN VOLUME DI MC. 1297,20. (CFR ALL. "C")

LA STRUTTURA PORTANTE DEL FABBRICATO È STATA ESEGUITA CON INTELAIATURA ORIZZONTALE E VERTICALE IN CEMENTO ARMATO, SOLAI IN LATERO CEMENTO DEL TIPO UNICO.

I MURI DEL PIANO TERRA SONO STATI ESEGUITI CON BLOCCHI SI DI TUFO TIPO SABUCINO, MENTRE MURI DEL PIANO PRIMO E SECONDO SONO STATI ESEGUITI LATERIZI CON FORATI A CASSA VUOTA E MALTA CEMENTIZIA, E SONO RIVESTITI INTERNAMENTE E ESTERNAMENTE CON MALTA CEMENTIZIA.

LE TRAMEZZATURE INTERNE SONO STATE ESEGUITE CON LATERIZI FORATI DA CM. 8.

LA COPERTURA DEL FABBRICATO È A DUE FALDE INCLINATE (TIPOLOGIA A CAPANNA), COMPLETATA CON MANTO DI COPERTURA CON TEGOLE IN COTTO.

GLI INFISSI SONO IN ALLUMINIO CON PERSIANE DI COLORE OTTONE. LE CONDIZIONI IGIENICO - SANITARIE SONO SODDISFACENTI, PER I DUE LIVELLI SUPERIORI (PIANO PRIMO E SECONDO), ACCETTABILI PER IL PIANO TERRA. LO SCARICO DELLE ACQUE NERE E BIANCHE È ASSICURATO MEDIANTE TUBAZIONE ALLACCIATA AD UNA FOSSA

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

0-7-55, 5

BIOLOGICA POSTA A VALLE DEL FABBRICATO, COME SI EVINCE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI PRESSO IL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, A CORREDO DELLA DOMANDA DI SANATORIA GIÀ CITATA IN PRECEDENZA. L'IMMOBILE SI SVILUPPA IN ALTEZZA SU TRE LIVELLI TERRA DI CUI DUE FUORI TERRA E UNO SEMI INTERRATO.

CIASCUN PIANO HA UN SUD INGRESSO DISTINTO ED AUTONOMO.

- **IL PIANO TERRA** È COMPOSTO DA UN INGRESSO, UNA CUCINA - SALA DA PRANZO, UN BAGNO, UNA LAVANDERIA E UN RIPOSTIGLIO;
- **IL PRIMO PIANO** È COMPOSTO DA UNA CUCINA, DA NR 3 CAMERE DA LETTO, SOGGIORNO E NR. 2 BAGNI;
- **IL SECONDO PIANO** È COMPOSTO DA UNA CUCINA, UN SOGGIORNO, UN BAGNO, NR.2 CAMERE DA LETTO, UN RIPOSTIGLIO, UN CUCININO E UNA STANZA ADIBITA A CABINA ARMADIO.

DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È REPERITA, SI EVINCE CHE PER IL FABBRICATO DEVE ESSERE ULTIMATO L'ITER PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA A SEGUITO DEL QUALE SI DOVRÀ PROVVEDERE ALLA FUSIONE CATASTALE DEL PIANO TERRA (SUBALTERNI 4 E 5).

IL FONDO, IDENTIFICATO IN CATASTO AL FOGLIO 24 PARTICELLA 654, QUALITÀ ULIVETO DI CLASSE 2, SUPERFICIE ARE 06 CA 00, REDDITO DOMINICALE 3,25, REDDITO AGRARIO 2,17, COSTITUISCE AREA PERTINENZIALE DELLA VILLETTA COME SI EVINCE DALLA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLEGATA ALLA PRESENTE RELAZIONE.

QUESITO P): DETERMINI IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO: DELLE MODALITÀ DI VENDITA DEL BENE (ASTA GIUDIZIARIA) E DEL FATTO CHE IN SEDE DI VENDITA VA EFFETTUATA ALMENO UN'OFFERTA MINIMA IN AUMENTO, OLTRE CHE DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;

RISPOSTA AL QUESITO P:

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA
 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018

8/11/2018

IL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRA I VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILARI ED IL VALORE DELLE COMPRAVENDITE NELLA MEDESIMA ZONA EFFETTUATE NEL I SEMESTRE 2018.

NEL PROCEDIMENTO, LA RELAZIONE CHE LEGA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO CON IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE È DEL TIPO LINEARE E PROPORZIONALE. IL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE LA SUPERFICIE. TENUTO CONTO DELLE CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO DI ANALISI, DELLE QUOTE DI PROPRIETÀ, LE QUALI SONO INDISTINTE ED INDIVISE, PARTE DI PROPRIETÀ DEGLI ESECUTATI E PER IL 50% DI PROPRIETÀ DI SOGGETTI DIVERSI, NON INTERESSATI AL PROCEDIMENTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, SI È RITENUTO OPPORTUNO PROCEDERE ALLA FORMAZIONE DI TRE LOTTI DISTINTI, PER QUANTO ATIENE IL FABBRICATO, LASCIANDO IL TERRENO PERTINENZIALE DI PROPRIETÀ COMUNE INDISTINTA ED INDIVISA, MA CHE, ESSENDO SOGGETTO ANCH'ESSO A PIGNORAMENTO IMMOBILIARE SARÀ VALUTATO COME TERRENO DI PERTINENZA DI TUTTE E TRE LE UNITÀ IMMOBILIARI.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 1

Provincia: ENNA
 Comune: PIAZZA ARMERINA
 Località: Subdivisa/CONTRADA ALIANA
 Codice di zona: E3
 Microzona catastale n.: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lq)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (Lq)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	500	800	L	2,5	3,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	650	L	2	3	L
Autofinisse	NORMALE	200	300	L	1	1,4	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	3,3	4,8	L

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

U

07-8815

LOTTO 1 - PIANO TERRA

- FOGLIO 24, PARTICELLA 1075 SUBALTERNI 4 E 5 -

PER QUANTO ATIENE LA STIMA DEL PRESENTE IMMOBILE OCCORRE
PRECISARE CHE LE CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE PER FINITURE,
DISPOSIZIONE, ORIENTAMENTO E DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI TENDONO
AD ASSIMILARE L'UNITÀ IMMOBILIARE IN QUESTIONE PIÙ AD UNA
TAVERNETTA CHE AD UN'ABITAZIONE, PUR MANTENENDO I CONNOTATI
ABITATIVI, ANCHE SE MENO EVIDENTI RISPETTO ALLE ALTRE DUE UNITÀ
IMMOBILIARI. PERTANTO TENUTO ALTRESÌ CONTO, DA UNA PARTE
DELL'ANDAMENTO MOLTO CONTENUTO DELL'INFLAZIONE E DALL'ALTRA
DELLA DINAMICA ANOMALA DEI VALORI IMMOBILIARI REGISTRATA NEGLI
ULTIMI ANNI, SI RITIENE CONGRUO APPLICARE UN IMPORTO DI EURO
600,00 AL MQ.

SUPERFICIE LORDA MQ. 105 x € 600,00 AL MQ = € 63.000,00

AREE SCOPERTE SUPERFICIE LORDA MQ 8 x € 300,00 AL MQ =
€ 2.400,00

TOTALE FABBRICATO = € 65.400,00

LOTTO 2 - PIANO PRIMO

- FOGLIO 24, PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 2 -

SUPERFICIE LORDA MQ. 129 x € 900,00 AL MQ = € 116.100,00

AREE SCOPERTE SUPERFICIE LORDA MQ 6 x € 450,00 AL MQ =
€ 2.700,00

TOTALE FABBRICATO = € 118.800,00

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

U: Orsisi

LOTTO 3 - PIANO SECONDO

- **FOGLIO 24, PARTICELLA 1075 SUBALTERNO 3** -

SUPERFICIE LORDA MQ. 133 x € 1.000,00 AL MQ = € 133.000,00

AREE SCOPERTE SUPERFICIE LORDA MQ 6 x € 500,00 AL MQ =
€ 3000,00

TOTALE FABBRICATO = € 136.000,00

TERRENO PERTINENZIALE AL FABBRICATO

- **FOGLIO 24, PARTICELLA 654** -

IL PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRA I VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER FONDI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILARI ALL'IMMOBILE DA STIMARE ED I VALORI AGRICOLI MEDI RIFERITI AL 2014, RIVALUTATI DELL'INFLAZIONE. TALE METODO SI BASA SULL'IMPIEGO DI UN UNICO PARAMETRO E DI UNA RELAZIONE ELEMENTARE PER RISOLVERE IL PROBLEMA DI STIMA.

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

TRIBUNALE DI ENNA
 ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
 GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

27/5/13



Ufficio del territorio di ENNA

Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 16/03/2017
 Ora: 12.41.55

Annualità 2014

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
 n.11 del 06/03/2014

Pubblicazione sul BUR
 n.- del-

CULTURA	REGIONE AGRARIA N°: 3 REGIONE AGRARIA N.3 - CULLINE DEL SALSO Comuni di: AGIRA, ASSORO, CATENANUOVA, CENTURIPÉ, GAGLIANO CASTELFERRATO, NISSORIA, REGALBUTO				REGIONE AGRARIA N°: 4 REGIONE AGRARIA N.4 - COLLINE DI PIAZZA ARMERINA Comuni di: AIDONE, BARRAFRANCA, PIAZZA ARMERINA, PIETRAPERZIA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
PISTACCHIETO					6570,00			
SEMINATIVO	5540,00				6590,00			
SEMINATIVO ARBORATO	8430,00				8430,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	14800,00							
SUGHERETO	3260,00							
ULIVETO	11980,00				9220,00			
VIGNETO	10310,00				10850,00			

VALORE ULIVETO 0,922 x MQ. 600 = EURO 553,20
 VALORE VIGNETO 1,085 x MQ. 84 = EURO 91,14

VALORE RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ
 EURO 644,34 x 30% = EURO 837,65

VALORE FINALE ARROTONDATO PARTICELLA 654 EURO 1000,00

A TAL RIGUARDO SI PRECISA CHE, TENUTO CONTO, DA UNA PARTE DELL'ANDAMENTO MOLTO CONTENUTO DELL'INFLAZIONE E DALL'ALTRA DELLA DINAMICA ANOMALA DEI VALORI IMMOBILIARI REGISTRATA NEGLI ULTIMI ANNI, L'INCIDENZA DELLA RIVALUTAZIONE MONETARIA PUÒ ESSERE RITENUTA TRASCURABILE E COMUNQUE, ASSORBITA NELL'IMPORTO COMPLESSIVO.

TUTTAVIA, VALUTATA LA POSIZIONE DEL TERRENO, UBICATO IN AREA ESTERNA AL CENTRO URBANO, GLI OTTIMI COLLEGAMENTI STRADALI CUI GODE IL FONDO, ED I VINCOLI PRESENTI, SI RITIENE OPPORTUNO CONFERMARE LA RIVALUTAZIONE MONETARIA ED APPLICARE UNA MAGGIORAZIONE AL FONDO STIMATO ANCHE IN VIRTÙ DEL FATTO CHE LA ZONA RISULTA MODERATAMENTE URBANIZZATA.

C.T.U. DOTT. IN ING. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513
 E-MAIL LENTINI_GIUSEPPE@YAHOO.IT PEC GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

omissis

PER QUANTO SOPRA ED IN CONSIDERAZIONE DELLA CONFORMAZIONE MORFOLOGICA DEL TERRENO, TENUTO CONTO CHE IL DATO STORICO SI RIFERISCE AL 2014, SI RITIENE CHE UNA MAGGIORAZIONE DI 30 PUNTI PERCENTUALI IN PRIMA APPROSSIMAZIONE POSSA RITENERSI ACCETTABILE.

QUESITO Q): INDICHI L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO IN PIÙ LOTTI SEPARATI (SPIEGANDONE LE RAGIONI), PREDISPONENDO IN OGNI CASO UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE E DEI LOTTI, PROVVEDENDO, OVE NECESSARIO, ALLA REALIZZAZIONE DEL FRAZIONAMENTO, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE;

RISPOSTA AL QUESITO Q):

PREMESSO CHE, IL BENE OGGETTO DI STIMA, RISULTA INTESTATO COME SEGUE:

- PER LA QUOTA PARI AD $\frac{1}{4}$ INDISTINTA ED INDIVISA DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO *omissis*
- PER LA QUOTA PARI AD $\frac{1}{4}$ INDISTINTA ED INDIVISA, DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATA *omissis*
- PER LA QUOTA PARI AD $\frac{1}{4}$ INDISTINTA ED INDIVISA, DI PROPRIETÀ DEL SIGNOR *omissis* (NON CITATO TRA I SOGGETTI CONTRO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO);
- PER LA QUOTA PARI AD $\frac{1}{4}$ INDISTINTA ED INDIVISA, DI PROPRIETÀ DELLA SIGNORA *omissis*

SI RITIENE OPPORTUNO PROCEDERE AD UNA SUDDIVISIONE IN LOTTI AL FINE DI IDENTIFICARE TRE DISTINTE UNITÀ IMMOBILIARI CHE CONSENTANO DI SODDISFARE I CREDITORI.

I LOTTI SONO STATI PREDISPOSTI TRE LOTTI, SECONDO LO SCHEMA GIÀ RAPPRESENTATO AL QUESITO DI CUI ALLA LETTERA P ED UN QUARTO LOTTO CHE INTERESSA IL TERRENO IN QUANTO DI FATTO CORTE DI PERTINENZA DELL'INTERO IMMOBILE E PERTANTO DA TRASFERIRE IN QUOTA AGLI EVENTUALI AVENTI CAUSA.

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

OMISSIS

QUESITO R): ALLEGHI IDONEA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA ED INTERNA (ALMENO UNA FOTO PER VANO) DEGLI IMMOBILI PIGNORATI DIRETTAMENTE IN FORMATO DIGITALE SECONDO LE ALLEGATE "INDICAZIONI" ED ACQUISISCA LA PLANIMETRIA CATASTALE DEI FABBRICATI;

RISPOSTA AL QUESITO R:

IN ALLEGATO ALLA PRESENTE RELAZIONE, SI È PROCEDUTO A DOCUMENTARE FOTOGRAFICAMENTE L'INTERO EDIFICIO, GLI AMBIENTI INTERNI E SI È INOLTRE PROVVEDUTO AD ALLEGARE LE PLANIMETRIE CATASTALI RELATIVE AL FABBRICATO PIGNORATO. (CFR. ALL. "G E H").

QUESITO S): ACCERTI, NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE; PRECISI SE IL BENE RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, IDENTIFICANDO, IN CASO AFFERMATIVO, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA;

RISPOSTA AL QUESITO S:

COME GIÀ AMPIAMENTE DESCRITTO GLI ESECUTATI POSSIEDONO UNA QUOTA INDISTINTA ED INDIVISA PARI AL 50% DI TUTTO IL COMPENDIO OGGETTO DI PIGNORAMENTO. CIÒ PREMESSO SONO STATE PREDISPOSTE DUE DISTINTI IPOTESI DI VENDITA

IPOTESI N. 1

LOTTO 1 + LOTTO 2 + QUOTA TERRENO

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE

Piano terra sub. 4 e 5	€ 65.400,00
Piano primo sub. 2	€ 118.800,00
Quota proporzionale Terreno	€ 373,00
TOTALE	€ 184.573,00

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

missi

IPOTESI N. 2

LOTTO 1 + LOTTO 3 + QUOTA TERRENO

TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE

Piano terra sub. 4 e 5	€ 65.400,00
Piano secondo sub. 3	€ 136.000,00
Quota proporzionale Terreno	€ 627,00
TOTALE	€ 202.027,00

QUESITO T): ACCERTI SE IL TRASFERIMENTO DEI BENI PIGNORATI SIA OGGETTO DELL'IVA, FORNENDO IN CASO POSITIVO I DATI OCCORRENTI PER LA RELATIVA APPLICAZIONE ED IN PARTICOLARE SE GLI ALLOGGI ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI CUI ALL'ART. 13 J. 408/49 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI, O SE ABBIANO LE CARATTERISTICHE DI ABITAZIONI DI LUSO;

RISPOSTA AL QUESITO T):

IL BENE OGGETTO DI TRASFERIMENTO NON È SOGGETTO AL PAGAMENTO DELL'IVA.

L'IMMOBILE TRATTATO NON PRESENTA LE CARATTERISTICHE IDONEE PER ESSERE CLASSIFICATO COME ABITAZIONE DI LUSO.

QUESITO U): VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE (O, IN CASO DI PROCEDURE RIUNITE, NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE), IN PARTICOLARE ACCERTANDO CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE E CHE VI SIA CORRISPONDENZA TRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA;

TRIBUNALE DI ENNA
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 12/2018
GIUDICE DOTT. EVELIA TRICANI

07/11/18

RISPOSTA AL QUESITO U:
I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI
TRASCRIZIONE RISULTANO ESSERE CORRETTI.

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

VILLAROSA Lì 26 NOVEMBRE 2018

IL C.T.U.

(DOTT. ING. GIUSEPPE LENTINI)

Giuseppe Lentini



 **ASTAlegale.net**