

STUDIO D'INGEGNERIA CASTANO

Dott. Ing. Antonio Castano

TRIBUNALE DI NICOSIA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n.19/2012 R.G. Es.

Promossa da

Banca di Credito La Riscossa di Regalbuto

nei confronti di

Illustrissimo Signor Giudice

Dott. Eugenio Alberto Stancanelli

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 18/07/2012 il sottoscritto dott. ing. Antonio Castano, con studio tecnico in Troina, Via Aldo Moro n°21, è stato nominato C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe.

Previa prestazione di giuramento di rito all'udienza del 24/10/2012 veniva posto al C.T.U. il seguente quesito:

"Letti gli atti e i documenti.....;

.....il Consulente:

- 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;*

- 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, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il bene/i immobile/i risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua redazione o correzione;*
- f) *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento;*
- g) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del 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 costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una*

determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie;

i) 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;;

j) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio 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, etc.);

k) 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; del costo dell'eventuale sanatoria;

-l) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;

m) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le

allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

n) 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;

o) Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento 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 L. 408/49 e succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

p) 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 abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

PREMESSA

Il mandato di consulenza tecnica si riferisce al bene oggetto del pignoramento immobiliare del Tribunale di Nicosia di giorno 6 marzo 2012, repertorio 103, a favore della

_____ a) con sede in Regalbuto e codice
fisc: _____

Onde espletare fedelmente il mandato assegnatami, rispondendo ai quesiti di cui sopra, dopo un primo esame degli atti e della documentazione a disposizione, il sottoscritto ingegnere fissava per il giorno 11/01/2013 alle ore 10.00, sui luoghi, l'inizio delle indagini peritali, convocando il legale del creditore procedente, avv. Giuseppe Ignazio Monaco, e la parte debitrice sig. _____ mezzo posta elettronica certificata (pec) e posta raccomandata a/r.

Alle comunicazioni del sottoscritto, faceva seguito il riscontro delle parti interessate che comunicavano la loro intenzione a non presenziare alle operazioni peritali; inoltre la parte debitrice chiedeva di posticipare la data del sopralluogo a causa di impegni improcrastinabili dell'inquilina dell'immobile. Conseguentemente, sentita la disponibilità dell'inquilina, sig.ra _____ il sottoscritto rimandava e concordava il sopralluogo per il giorno 15 gennaio 2013 alle ore 16:00.

Alla data e all'ora stabilite le parti, come peraltro previamente comunicato, non si sono presentate. L'accesso ai luoghi è dunque avvenuto per il tramite della _____ attualmente affittuaria

dell'immobile su cui grava la procedura a margine. Lo scrivente procedeva quindi ad un sopralluogo, sia dell'area di pertinenza esterna al fabbricato in cui è ubicato l'immobile, che dell'appartamento stesso, effettuando tutti i rilievi e le misurazioni ritenuti necessari all'espletamento del mandato ricevuto.

RISPOSTE AI QUESITI

a. IDENTIFICAZIONI DEI BENI PIGNORATI

Il bene oggetto del pignoramento immobiliare, così come risulta nell'atto di pignoramento del giorno 06 marzo 2012 e peraltro confermato dalle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Enna - Territorio, Servizi Catastali, è così descritto:

- ✓ *Unità immobiliare facente parte di un edificio che si sviluppa su più elevazioni, ubicato nel Comune di Nicosia - En, in via Pio La Torre s.n.c., Piano 2 edificio 3, censito al N.C.E.U. del Comune di Nicosia al foglio 80 particella 667 sub. 21, categoria A/2 classe 2, della consistenza di vani 7 e R.C. € 379,60.*

L'immobile sopra descritto fruisce anche dei beni comuni non censibili, quali risultano dall'elaborato planimetrico e più specificatamente:

- ✓ *foglio 80, part.677, sub.1 – corte antistante il corpo di fabbrica;*
- ✓ *foglio 80, part.667, sub.3 - androne, vano scala, vano ascensore e locali serbatoi idrici*

L'area su cui insiste il bene oggetto del pignoramento è una zona di espansione urbana che si trova nella parte Nord-Est del comune di Nicosia e più precisamente all'ingresso del centro abitato per chi proviene dalla S.S. 120.

L'edificio in oggetto è ubicato nella via Pio La Torre, facilmente raggiungibile tramite la viabilità urbana e nelle vicinanze di attività commerciali. Il fabbricato, in struttura intelaiata in cemento armato, è stato costruito, insieme ad un analogo ed adiacente corpo di fabbrica, nei primi anni 2000. Esso si presenta in buono stato d'uso e conservazione; i prospetti esterni risultano decorati con intonaci in perfetto stato.

All'unità immobiliare si ha accesso dalla scala A del corpo di fabbrica B, costituito da due differenti edifici in aderenza aventi ognuno un corpo scala autonomo. L'appartamento si trova all'ultimo piano, a destra salendo la scala e confina con i sub. nn°20, 28 e 3 della suddetta particella 667 e avendo quindi liberi solo due prospetti di affaccio ad est ed a ovest.

Ad un primo esame, come si evince nelle foto appresso riportate, sembrerebbe che il piano relativo all'unità immobiliare sia il terzo; in effetti, essendo che il primo piano è del tipo rialzato, esso è stato catastalmente considerato alla stregua di un piano terra e pertanto il piano in questione risulta essere il secondo, così come riportato in Catasto.

La superficie complessiva dell'unità immobiliare è pari a m² 108,5 oltre ai due balconi, uno per ogni prospetto, dell'area complessiva di m² 20,00.

Da notare che nel computo della superficie complessiva sono stati considerati al 100% i muri perimetrali di proprietà ed al 50% quelli in aderenza.

Invece, la superficie di pavimento risulta essere pari a 93 m² oltre ai balconi così suddivisa per i vari ambienti:

Superficie pavimentata

Vano	Area (m ²)	Vano	Area (m ²)
ingresso	5.1	loggia	0.8
corridoio	8.5	stanzetta letto2	9.5
soggiorno	15.0	camera matrimoniale	16.0
lavanderia	4.3	cucina	17.6
bagno	5.5	ripostiglio	2.1
stanzetta da letto1	8.8	Area totale	93.1

Superficie esterna

balcone ovest	11.8	balcone est	8.2
		Area totale	20.0

L'altezza utile interna di tutti i vani è pari a 2,82 m.

Le finiture interne dell'appartamento sono realizzate in intonaco civile e tinteggiatura murale di vari colori di buona qualità e fattura e in ottimo stato di conservazione.

Il bagno e la lavanderia presentano invece le pareti rivestite di mattonelle in ceramica di buona qualità e fattura fino ad un' altezza di 2,15 m. La lavanderia non è dotata di aperture verso l'esterno e presenta invece un vano luce all'altezza di 2,15 m sulla parete divisoria con l'adiacente bagno, corredato da idoneo serramento apribile per consentire l'aerazione. La lavanderia è dotata di doccia, w.c. e pilozza, mentre nel bagno sono presenti vasca, w.c., lavabo e bidet.

Le porte interne sono a battente in legno tamburato, mentre gli infissi e gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro camera.

I pavimenti dei vari ambienti sono in materiale ceramico che si

ventennio antecedente alla data del pignoramento, l'esatta provenienza dei beni pignorati e la continuità delle trascrizioni.

d. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Omissis

e. ACCATASTAMENTO DEI BENI

Il bene oggetto del procedimento esecutivo risulta regolarmente censito al N.C.E.U. del comune di Nicosia – Agenzia del Territorio di Enna nel seguente modo:

- ✓ foglio 80, particella 667, sub. 21, via Pio La Torre s.n.c., Piano 2 edificio 3, categoria A/2 classe 2, della consistenza di vani 7 e rendita catastale di € 379,60.

f. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e, in particolare, della certificazione notarile redatta ai sensi dell'articolo 567, I comma, del c.p.c. dal dott. Alberto Spina, notaio in Catania, con studio in Via Renato Matteo Imbriani n°74, il giorno 15 giugno 2012 e depositato alla Cancelleria del Tribunale di Nicosia in data 27 giugno 2012, risultano le formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di seguito riportate.

Da giorno 1 gennaio 1992 a tutto il giorno 14 maggio 2012, l'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti dai registri dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, ad eccezione di quanto sotto indicato:

- 1) TRASCRIZIONE CONTRO del 15 marzo 2012: pignoramento immobiliare trascritto ad Enna ai nn°2511/2138 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Regalbuto;
- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 09 febbraio 2011: ipoteca legale iscritta presso Agenzia del Territorio di Enna ai nn° 1049/91 in dipendenza dal ruolo esattoriale emesso dalla SERIT Sicilia s.p.a. agente delle riscossioni con sede in Enna in data 08 settembre 2011, rep. 700/2011 a favore di SERIT Sicilia s.p.a;
- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 22 settembre 2009: ipoteca legale iscritta presso Agenzia del Territorio di Enna ai nn°8930/1227 in dipendenza dal ruolo esattoriale emesso dalla SERIT Sicilia s.p.a. agente delle riscossioni con sede in Enna in data 11 settembre 2009, rep. 20869/2008 a favore di SERIT Sicilia s.p.a;
- 4) ISCRIZIONE CONTRO del 13 gennaio 2009: ipoteca giudiziale iscritta ad Enna ai nn°341/10 in dipendenza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Nicosia in data 02 luglio 2007 rep.324/2007 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Regalbuto;
- 5) ISCRIZIONE CONTRO del 31 dicembre 2008: ipoteca volontaria iscritta ad Enna ai nn° 13724/2047 in dipendenza di atto di concessione di ipoteca ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di Nicosia in data 30 dicembre 2008, rep. 32218/15443, a favore di

- 6) TRASCRIZIONE CONTRO del 14 marzo 2008: pignoramento immobiliare trascritto ad Enna ai nn° 2930/2348 a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Regalbuto;
- 7) ISCRIZIONE CONTRO del 14 aprile 2003: ipoteca volontaria iscritta ad Enna ai nn° 3318/163 in dipendenza di atto di frazionamento di mutuo ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di Nicosia in data 04 marzo 2003 rep. 23430/11323, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Regalbuto;
- 8) ISCRIZIONE CONTRO del 03 settembre 1999: ipoteca volontaria iscritta ad Enna ai nn°7029/507 in dipendenza di atto di mutuo fondiario ricevuto dal notaio dott. Massimo Rizzo di Nicosia in data 01 settembre 1999 rep. 18726/9027, a favore di Banca di Credito Cooperativo la Riscossa di Regalbuto – Soc. coop. con sede a Regalbuto.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate dovranno essere cancellate con l'emissione del decreto di trasferimento.

g. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL/ I BENE/I

Il bene oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato multipiano, ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente, adottato insieme al Regolamento Edilizio con annesse Norme Tecniche di Attuazione con delibera del Commissario ad Acta n. 01 del 03.02.2005, in zona territoriale omogenea B4 - aree già lottizzate come si evince dal certificato di

destinazione urbanistica, che si allega.

All'epoca della realizzazione l'immobile ricadeva nella zona C1-
"espansione edilizia" del Programma di Fabbricazione allora vigente.

h. CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'immobile risale ai primi anni 2000. Esso risulta conforme alle norme vigenti in materia urbanistica-edilizia come peraltro risulta dal certificato rilasciato dal U.T.C. che si allega. Nell'appartamento in oggetto non risulta al sottoscritto alcun fatto di abusivismo edilizio e si ha una piena corrispondenza dello stato di fatto con quanto dichiarato in Catasto.

La certificazione di agibilità o abitabilità non è stato ancora rilasciata poiché a tutt'oggi essa risulta non richiesta.

i. OCCUPAZIONE DEL/BENE/I

Il bene, in forza della scrittura privata registrata in Nicosia il
04.05.2011, è
utilizzato in locazione dalla stessa

Il canone di locazione convenuto è pari
contratto, decorrente dal giorno 1 Maggio 2011 e di durata quadriennale,
con scadenza il 30 Aprile 2015, tacitamente rinnovabile.

Il CTU ha verificato la presenza dell'affittuaria nei locali oggetto di
procedura esecutiva, al momento delle attività peritali.

In relazione alla "minimum tax" sugli affitti, stabilita nel meccanismo
previsto dai commi dal 341 al 343 dell'articolo unico della Finanziaria
2005, la congruità del canone pattuito è dato dal valore maggiore tra il
valore del canone di locazione risultante dal contratto ridotto del 15% e il
10% del "valore catastale" rivalutato cioè dell'immobile determinato ai fini

dell'imposta di registro.

Il valore dell'immobile, da confrontare con il canone di locazione, deve essere determinato applicando alla rendita catastale rivalutata i coefficienti di cui al comma 4 dell'art. 52, D.P.R. 131/1986 e cioè 120 per gli immobili di categoria A2 indi calcolandone il 10%.

Il meccanismo di calcolo è applicato come segue:

Calcolo valore minimo del canone annuo

- Rendita catastale: 379,60 €
- Valore catastale rivalutato dell'immobile = 47.829,60 €
- **Valore minimo pari al 10% del valore = 4.782,96 €**
- Canone dichiarato in contratto locazione = 3.000,00 €
- **Riduzione del 15% = 2.550,00 €**

Poiché il reddito minimo da dichiarare deve essere non inferiore al maggiore dei due importi sopra riportati, il canone di locazione pattuito, riferito al quadriennio 2011-2015, **non risulta congruo.**

j. OPERAZIONI UTILI PER LA VENDITA

LOTTO UNICO: appartamento in edificio, sito in Nicosia foglio 80 particella 667 sub 21 cat. A/2 classe 2 piano secondo con accesso da via Pio La Torre s.n.c. avente una superficie totale lorda di 108,40 m² e una superficie non residenziale (terrazzi e balconi) di m² 20,00, facente parte di un corpo di fabbrica realizzato tra la fine del 1999 ed il 2003 ed in buono stato di uso e conservazione.

k. VALORE DELL'IMMOBILE

Per stabilire il valore capitale dell'unità immobiliare in esame, sono stati esaminati diversi aspetti e metodi di stima ed in particolare l'attenzione è stata posta su due criteri:

- ✓ quello del libero valore di mercato
- ✓ quello del costo di costruzione.

Le fonti d'informazione utilizzate dal sottoscritto CTU sono state le seguenti:

- ✓ Agenzia delle entrate – Banca dati quotazioni immobiliari;
- ✓ Ufficio Tecnico di Nicosia;
- ✓ Osservatorio sul mercato immobiliare.

Effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e eseguita la comparazione dei prezzi in zona per immobili simili e di pari età, si è convenuto di poter applicare per l'immobile in oggetto un prezzo unitario a metro quadro di superficie lorda pari a € 1.170,00 che tiene conto della relativa vetustà dell'edificio.

Mentre per il quanto riguarda il criterio basato sul costo di costruzione, si è fatto riferimento al Decreto dell'Assessorato Regionale ai LL.PP del 23.07.2007 per edilizia residenziale abitativa agevolata-convenzionata, nel territorio della Regione siciliana il costo massimo a m² di superficie complessiva è pari a 1.153,60 €/m² al netto della quota relativa al miglioramento energetico e qualitativo. In effetti, tale prezzo non viene aggiornato ai coefficienti ISTAT, per compensare e tener conto della vetustà dell'immobile.

Determinazione del valore dell'immobile sito in Nicosia in Via Pio**La Torre snc., censito al foglio 80, particella 667 sub.21:**

$$\checkmark S_{\text{tima1}} \text{ m}^2 (108.50 + 0.25 \cdot 20,00) \times \text{€ } 1170,00/\text{m}^2 = \text{€ } 132.795,00$$

$$\checkmark S_{\text{tima2}} \text{ m}^2 (93.00 + 0.6 \cdot 20,00) \times \text{€ } 1153,60/\text{m}^2 = \text{€ } 121.295,27$$

I valori così stimati sono assolutamente comparabili, pertanto si ritiene di mediare i due importi ottenendo **il prezzo di stima di € 126.986,64**

Tenuto conto della natura della vendita giudiziaria, è stata infine operata una riduzione del 20% sul valore ottenuto.

Pertanto il valore da porre a base d'asta è pari a € 101.589,31.

I. PIANO DI VENDITA

A parere del sottoscritto CTU è opportuno procedere con la vendita in lotto unico.

m. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Qui di seguito è riportata una documentazione fotografica del fabbricato in cui si trova l'appartamento e dei diversi ambienti che lo compongono.



Figure I – Prospetto esterno di monte del fabbricato con relative scale di accesso e indicazione dell'appartamento in oggetto.

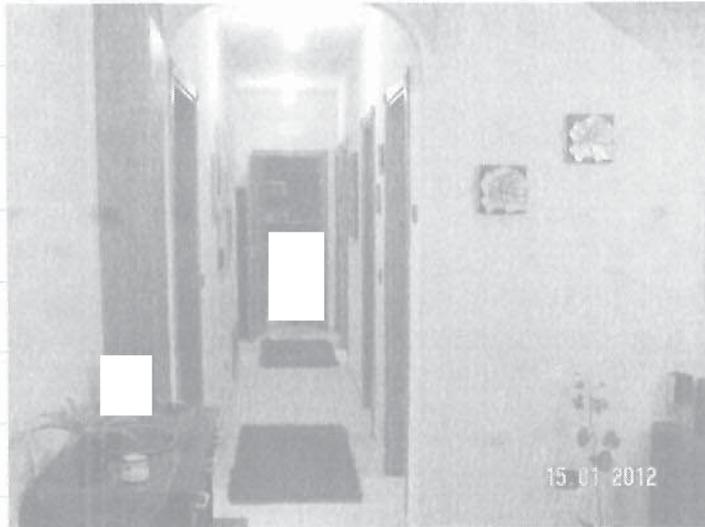


Figure II – Ingresso e corridoio dell'appartamento



Figure III - Vista del corridoio dal lato opposto rispetto alla precedente foto



Figure IV – Vista del vano soggiorno adiacente all'ingresso.



Figure V – Altra vista del vano soggiorno adiacente all'ingresso



Figure VI – Balcone relativo al prospetto di monte con accesso dal vano soggiorno con relativa corte di pertinenza del fabbricato



Figure VII – Altra vista del balcone di monte con relativa corte di pertinenza del fabbricato



Figure VIII – Vano cucina



Figure IX – Altra vista del vano cucina



Figure X – Balcone relativo al prospetto di valle con accesso dalla cucina.



Figure XI – Camera da letto matrimoniale



Figure XII – Cameretta da letto 1



Figure XIII – Cameretta da letto 2



Figure XIV - Lavanderia



Figure XV - Bagno

n. QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

La quota pertinente al debitore risulta essere 1000/1000.

o. PAGAMENTO IVA, ETC.

L'immobile non è soggetto al pagamento IVA.

**p. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI
NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA
NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti ed il pignoramento colpisce quote di esclusiva spettanza del debitore.

E' stata verificata l'esatta rispondenza dell'atto di pignoramento alla relativa nota.

CONCLUSIONI

Avendo bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidato e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti lo scrivente CTU rimette la presente relazione di consulenza unitamente a:

1. fascicolo degli atti processuali;
2. comunicazione inizio attività peritali alle parti con posta certificata e/o raccomandata a/r (6 pagg.);
3. verbale di sopralluogo del CTU;
4. contratto di locazione registrato in copia;
5. certificato di destinazione urbanistica;
6. certificato di conformità urbanistica e di non esistenza del certificato di agibilità o abitabilità;
7. copia della documentazione relativa alle varie concessioni e autorizzazioni edilizie;
8. elaborato planimetrico;
9. planimetrie catastali;
10. visure catastali;

11. visure storiche per immobile;

12. certificazione notarile;

Tanto doveva il sottoscritto in relazione dell'incarico conferitogli, sicuro di avere operato secondo scienza e coscienza, ringrazia il Giudice per la fiducia accordatagli, e rimane sempre a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Troina, li 21.01.2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



 ASTAlegale.net

Data: 17/01/2013 - n. EN0006903 - Richiedente DOTT.SSA CASTANO

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

Dichiarazione protocollo n. 12977 del 14/02/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Nicosia

Via Pio La Torre

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 80
Particella: 667
Subalterno: 21

Compilata da:

Iscritto all'albo:

Prov. Enna

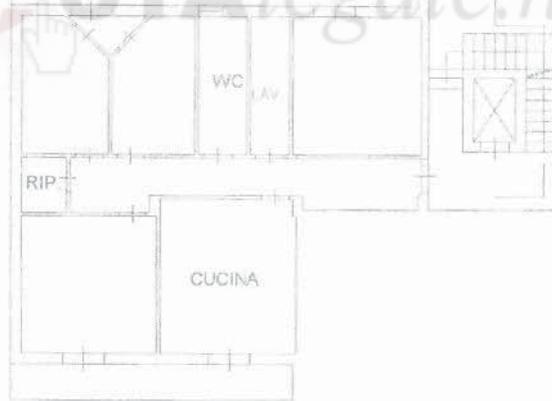
N. 1094

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO SECONDO

H= 2.80



Ultima Planimetria2 in atti

Data: 17/01/2013 - n. EN0006903 - Richiedente DOTT.SSA CASTANO

Lot schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

Catasto dei fabbricati - Situazione al 17/01/2013 - Comune di NICOSIA (RS92) - Foglio: 80 Particella: 667 - Subalterno: 21 -
VIA PIO LA TORRE SNC piano: 2 editore: 3.

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 05/01/2013

Dati della richiesta	Comune di NICOSIA (Codice: F892)		
	Provincia di ENNA		
Catasto Fabbricati	Foglio: 80 Particella: 667 Sub.: 21		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		80	667	21	1		A/2	2	7 vani	Euro 379,60	VARIAZIONE del 14/02/2003 n. 277.1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 12977) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo VIA PIO LA TORRE SNC piano: 2 edificio: 3;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA VOLITURA D'UFFICIO del 30/12/2008 Voltura n. 262.1/2009 in atti dal 14/01/2009 (protocollo n. EN0002809) n.c.pertorio n.: 32216 Rogante: RIZZO MASSIMO Sede: NICOSIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA -CANCELLAZIONE DLRSERVA -			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1992 al 05/01/2013

Data: 05/01/2013 - Ora: 09.52.57

Segue

Visura n.: T5121 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di NICOSIA (Codice: F892)
Catasto Fabbricati	Provincia di ENNA Foglio: 80 Particella: 667 Sub.: 21

INTESTATO

(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

Unità immobiliare dal 14/02/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		80	667	21	1		A/2	2	7 vani	Euro 379,60	VARIAZIONE del 14/02/2003 n. 277. 1/2003 in atti dal 14/02/2003 (protocollo n. 12977) VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA -ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO
Indirizzo											
VIA PIO L.A. TORRE SNC piano: 2 edificio: 3;											
Annotazioni											
classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 05/03/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria		Classe	Consistenza	Rendita
1		80	667	21			in corso di costruz.				IN CORSO DI COSTRUZIONE del 05/03/2001 n. 198. 1/2001 in atti dal 05/03/2001 (protocollo n. 22092) IN CORSO DI COSTRUZIONE
Indirizzo											
CONTRADA S. ANTONINO SNC piano: 2 edificio: 3;											
Notifica											
Partita											
Mod.58											
9312											

Situazione degli intestati dal 30/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			
DATI DERIVANTI DA			
VOLONTA' DUFFICIO del 30/12/2008 Voltura n. 262. 1/2009 in atti dal 14/01/2009 (protocollo n. 262)			
Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA -CANCELLAZIONE DI RISERVA -			
(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni			
ario n. : 32216 Rogante: RIZZO MASSIMO Sede: NICOSIA			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dal 01/01/1992 al 05/01/2013

Data: 05/01/2013 - Ora: 09.52.57

Visura n.: T5121 Pag: 2

Fine

Situazione degli intestati dal 30/12/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 30/12/2008
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/12/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 10590.1/2008 in atti dal 31/12/2008 Repertorio n. : 32216 Rogante: RIZZO MASSIMO Sede: NICOSIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare)***SI CHIEDE LA CANCELLAZIONE DEL CONCEDENTE "CONGREGAZIONE DEL S.S. SACRAMENTO DI S. MARIA MAGGIORE IN NICOSIA" POICHE' DA OLTRE VENTI ANNI NON E' STATO PAGATO ALCUN CANONE E IL BENE IMMOBILE E' STATO POSSEDUTO CON L'ANIMUS DEL PIENO PROPRIETARIO			

Situazione degli intestati dal 05/03/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2			(4) Diritto del concedente CONCEDENTE PER IL SUOLO fino al 30/12/2008 (1) Proprietà fino al 30/12/2008
DATI DERIVANTI DA			
IN CORSO DI COSTRUZIONE del 05/03/2001 n. 198.1/2001 in atti dal 05/03/2001 (protocollo n. 446/01) - Direzione: IN CORSO DI COSTRUZIONE			

Unità immobiliari n. 1

Visura telematica

Tributi erariali: Euro 0,90



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di ENNA

ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. 1... di 1...

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune Nicosia
Via/ Piazza CONTRADA S. ANTONINA n.

C.T. Fg. 80... Mapp. 667...

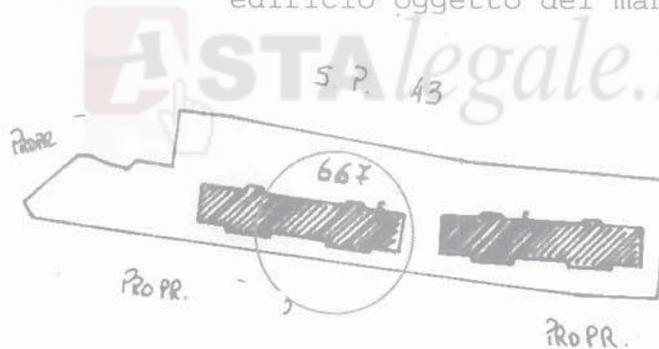
C.E.U. Sez. Fg. 80... Mapp. 667...

ESTRATTO DI MAPPA

SCALA 1: 2000

Tip. Mappato n. 16.010 del 16/02/01

edificio oggetto del mandato



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2013 - Comune di NICOSIA (F892) - < Foglio: 80 - Particella: 667 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo

26/02/2001

Stipulato il precedente mod. EPY1 prot.

Approvato e sciolto dal mod. EPY1 prot.

Handwritten signature and official stamp of the Provincial Office of the Territory of Enna.



**MINISTERO DELLE FINANZE -
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO**

Ufficio Tecnico Esarale di ENNA

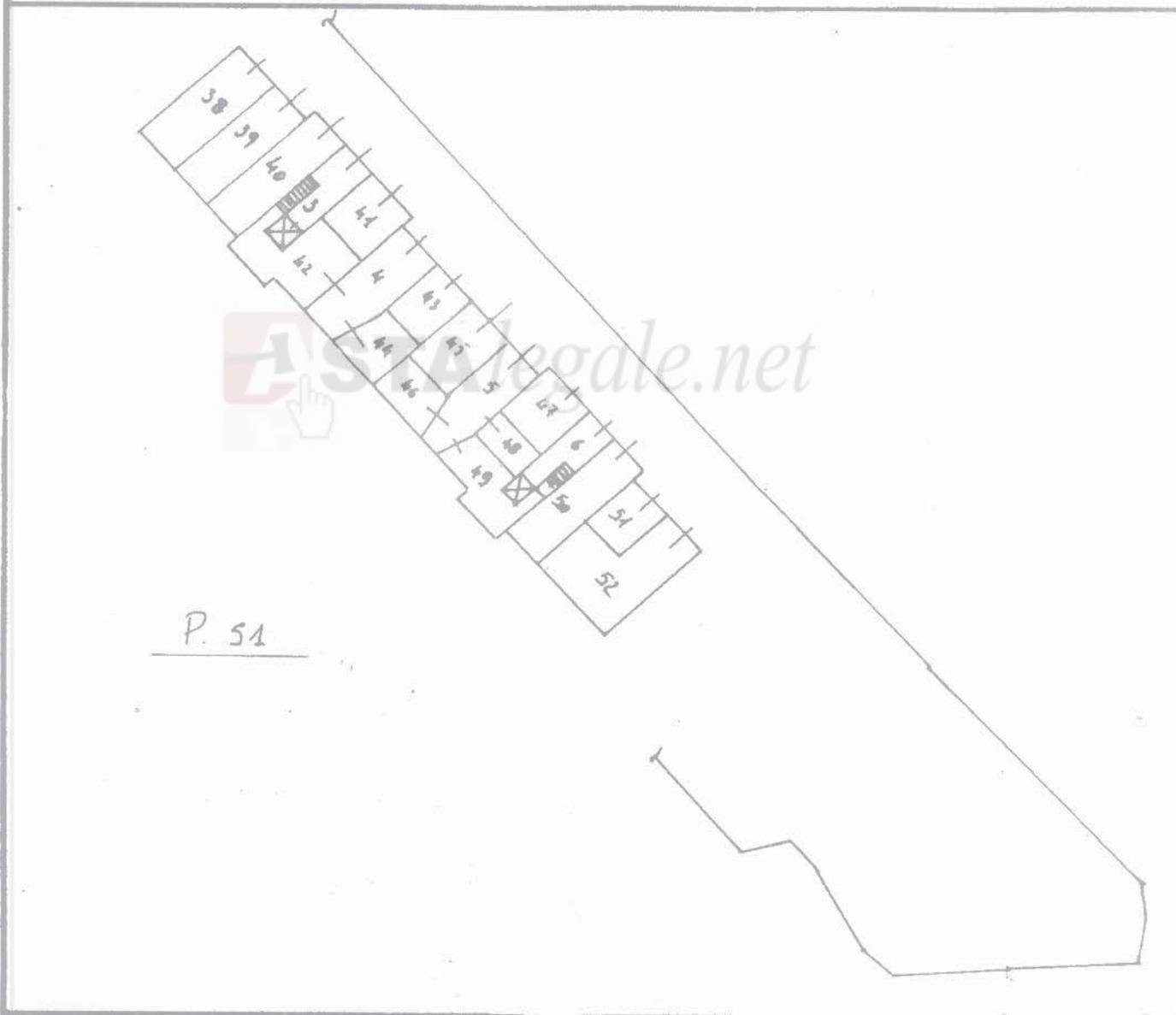
ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. 2... di 12...

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
NICOSIA		80	667	16.AA	16/02/2001

DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSIEMATI

SCALA 1: 500



<p>Prodotto dall'Ufficio Tecnico Esarale</p> <p>Prodotto</p> <p>Stipulato il precedente mod. EP/2 prot.</p>	<p>L'operatore</p> <p>.....</p>	<p>IL VERBALE</p> <p>22/12/2001</p> <p><i>[Signature]</i></p> <p>UFFICIO TECNICO PROVINCIALE</p> <p>PROVINCIA DI ENNA</p>
---	--	--

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2013 - Comune di NICOSIA (F892) - < Foglio: 80 - Particella: 667 - Elaborato planimetrico >



MINISTERO DELLE FINANZE -
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Esatale di ENNA

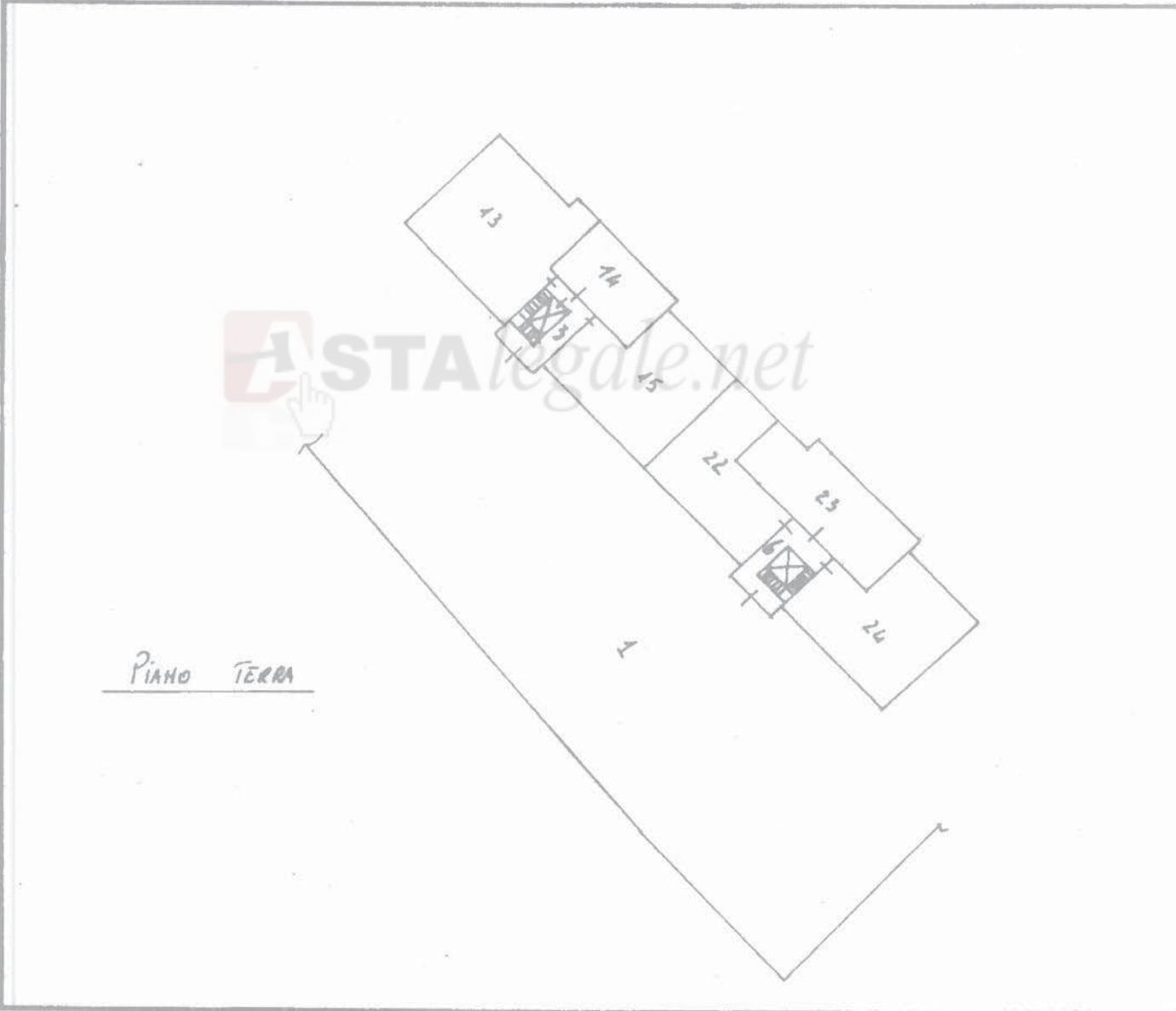
ELABORATO PLANIMETRICO

Fog. n. 4 di 10

Comune <u>NICOSIA</u>	Sezione	Foglio <u>80</u>	Numero <u>667</u>	Tipo mappa n. <u>10.040</u>	del <u>16/02/2001</u>
-----------------------	---------	------------------	-------------------	-----------------------------	-----------------------

DEMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSOCIATI

SCALA 1: 500



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2013 - Comune di NICOSIA (F892) - < Foglio: 80 - Particella: 667 - Elaborato planimetrico >

Riservato all'Ufficio Tecnico Esatale Processo Confezionato il precedente mod. EP2 prot. Data pres. <u>05/03/2001</u> - Data: 05/01/2013 - n. T5837 - Richiedente: Telematico Totale sch. <u>10x297</u> - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	L'operatore IL TECNICO <u>26/02/01</u>
--	--



MINISTERO DELLE FINANZE -
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Ufficio Tecnico Erariale di ENNA

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune <u>NICOSIA</u>	Sistema	Foglio <u>80</u>	Numero <u>667</u>	Tipo mappa n. <u>16.940</u>	Fog. n. <u>8</u> di <u>10</u> del <u>16/02/2001</u>
--------------------------	---------	---------------------	----------------------	--------------------------------	---

DEMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

SCALA: 500



Sub. oggetto del mandato

PIANO SECONDO

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

26/02/2001



Consulenza il procedimento mod. EP2 prot.

Data pres. 05/03/2001 - Data: 05/01/2013 - n. T5837 - Richiedente: Telematico

Totale sc. A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non-utilizzato

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2013 - Comune di NICOSIA (F892) - Foglio: 80 - Particella: 667 - Elaborato planimetrico



MINISTERO DELLE FINANZE -
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

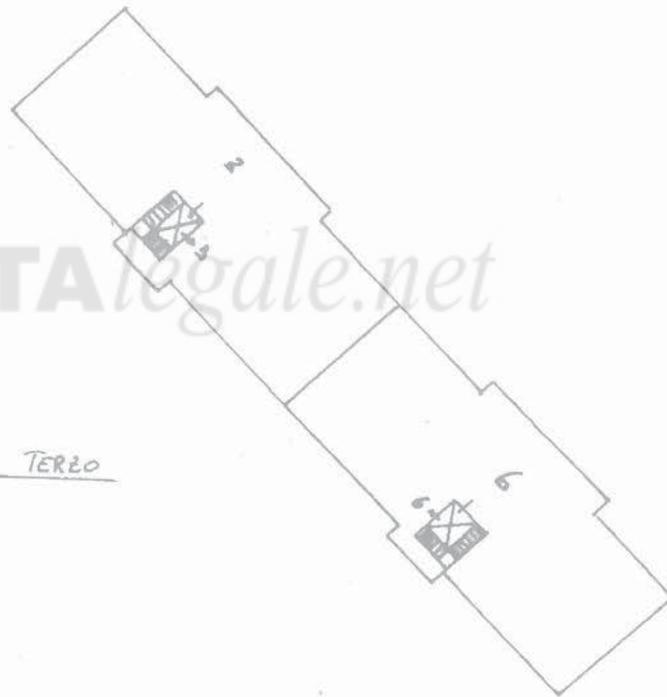
Ufficio Tecnico Esattile di ENNA

ELABORATO PLANIMETRICO

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tip. mappa n.	Pag. n. 10... di 10...
<u>NICOSIA</u>		<u>80</u>	<u>667</u>	<u>16.240</u>	<u>16/2/2001</u>

DEMONSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSIGNATI

SCALA 1: 500



PIANO TERZO

Espresso all'Ufficio Tecnico Esattile

L'operatore

IL TECNICO

Prodotto

.....

.....

Convalidato il precedente mod. EPF prot.

.....

.....

Data pres. 05/03/2001 - Data: 05/01/2013 - n. T5837 - Richiedente: Telematico

Totale sch. 1 foglio di formato del mod. EPF prot. (10x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 05/01/2013 - Comune di NICOSIA (F892) - < Foglio: 80 - Particella: 667 - Elaborato planimetrico >