

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Evelia Tricani

R.G. Es. n° 80/15

RELAZIONE

di

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

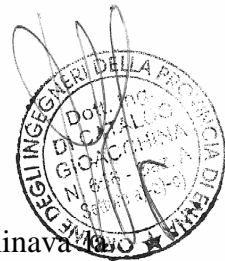
Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. Ing. Giocchina Di Cataldo)





INDICE:

1. Premessa	2
2. RISPOSTE AI QUESITI.....	5
2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	5
2.2 Provenienza dei beni	7
2.3 Difformità Catastali	7
2.4 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	7
2.5 Destinazione Urbanistica	8
2.6 Conformità Urbanistico –Edilizia.....	8
2.7 Calcolo indici di prestazione energetica.....	8
2.8 Utilizzo dell’immobile	8
2.9 Elementi utili per la vendita	8
2.10 Piano di vendita dell’immobile	10
2.11 Documentazione fotografica e planimetrica.....	10
2.12 Trasferimento degli immobili	10
2.13 Correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento	10
3. Conclusioni	10



1. Premessa

Con ordinanza del giorno 15 giugno 2016, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Evelia Tricani nominava sottoscritta Ing. Gioacchina Di Cataldo, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 656 sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

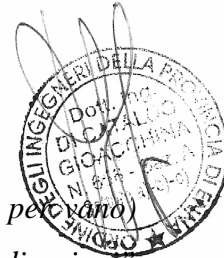
In data 20 luglio 2016 la scrivente compariva davanti al G.E. e, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico e prestato il giuramento di rito, veniva a conoscenza del quesito, e precisamente:

- 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, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) *accerti se il/i bene/i immobili 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 di mancanza 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 aggiornamento 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 e 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 di procedimento, i costi per il conseguimento del titolo*



in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verificati, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 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 vi 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.*
- j) 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.*
- k) 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. 192 e successive modifiche ed integrazioni.*
- l) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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;*
- m) 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, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, etc.);*
- n) 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 un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;*
- o) 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;*



p) *alleggi 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;*

q) *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita delle quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

r) *accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia oggetto 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 successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

s) *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;*

Il G.E. assegnava alla sottoscritta il termine di giorni 60 (sessanta) per rispondere al formulato quesito con relazione scritta da depositarsi in cancelleria.

La Sottoscritta C.T.U., analizzato il fascicolo, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 16/09/2016 (tramite raccomandata con ricevuta di ritorno). L'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 16/09/2016 non ha avuto luogo poiché né il debitore esecutato né un suo delegato erano presenti e pertanto la sottoscritta in pari data prendeva contatti con la Polizia Municipale di Centuripe (EN), nella persona del comandante dott. Franco Barbagallo, il quale ha provveduto a rintracciare il debitore esecutato e successivamente concordava con le parti, la nuova data per dare inizio alle operazioni peritali fissandola per il giorno 28/10/2016 alle ore 10.30.

Il giorno 28 ottobre 2016, la sottoscritta C.T.U. si recava in Via Seneca nn. 13-15-19, presso gli immobili oggetto del procedimento, per dare inizio alle operazioni peritali, ivi erano presenti il debitore esecutato e il Comandante della Polizia Municipale di Centuripe, dott. Franco Barbagallo.

La Sottoscritta C.T.U., data lettura dei quesiti posti dal G.E., procedeva a prendere visione degli immobili, mediante un rilievo visivo corredato da misurazioni e documentazione fotografica, verificando che la planimetria catastale fosse conforme alla stato di fatto dell'immobile. Alle ore 11:00 la sottoscritta C.T.U. dichiarava chiuse le operazioni peritali e delle stesse redigeva apposito verbale che si allega alla presente.



La sottoscritta, visto il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali e l'impossibilità di rintracciare il debitore esecutato, chiedeva al G.E. una proroga per il deposito della consulenza tecnica di giorni 60 (sessanta).

Poiché la sottoscritta necessitava di effettuare ulteriori ricerche documentali presso l'archivio storico del Comune di Centuripe, per verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia degli immobili oggetto del procedimento, chiedeva al G.E. una proroga per il deposito della consulenza tecnica di ulteriori giorni 30 (trenta).

La sottoscritta C.T.U. per l'espletamento dell'incarico assegnatole si è recata:

➤ presso l'Agenzia del Territorio di Enna per:

1. effettuare visure ed estratti di mappa, richiesta delle planimetrie degli immobili e consultazione dei registri di pubblicità immobiliare ;
- presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe (EN) per richiedere il rilascio di copia della *concessione edilizia*, il certificato di agibilità, il *certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricadono gli immobili* oggetto del procedimento;
- presso l'Archivio Storico del Comune di Centuripe (EN) per il rilascio di copia della concessione edilizia degli immobili oggetto del procedimento;
- presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Centuripe (EN) per il rilascio del certificato di residenza del debitore esecutato;

2. RISPOSTE AI QUESITI

2.1 Identificazione dei beni oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del procedimento, sono siti nel Comune di Centuripe e sono i seguenti:

- **Immobilabile A:** immobile sito nel Comune di Centuripe (EN) in Via Seneca nn. 13-15, è censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN), al foglio 88, part. 1059, sub 1, cat. A/4, consistenza di 2 vani, rendita € 65,07 e part.1060, sub 2, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, rendita €113,88;
- **Immobilabile B:** immobile sito nel Comune di Centuripe (EN) in Via Seneca n. 19, è censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN), al foglio 88, part. 1060, sub 1, cat. A/5, consistenza di 1,5 vani, rendita € 25,56;



➤ **Immobilabile "A"**

L'immobile di cui alla lettera "A", censito al N.C.E.U del Comune di Centuripe (EN) al foglio 88 particella 1059 sub1 e particella 1060 sub 2, risulta un'unica unità immobiliare.

L'immobile è costituito da un piano terra, primo e secondo; al piano primo con accesso dalla Via Seneca n. 13 sono presenti due stanze, un bagno e un balcone chiuso a veranda, l'altezza di piano è di 3,25 m; attraverso una scala interna si accede al piano primo dove sono presenti altre due stanze e 1 bagno, l'altezza di piano è di 2,90 m, sempre attraverso lo stesso corpo scala si accede al piano secondo dove vi sono un ripostiglio e una terrazza. Non è stato possibile accedere al piano secondo poiché la scala versa in pessime condizioni igienico-sanitarie, per la presenza di escrementi.

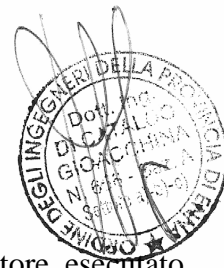
Nel suo complesso l'immobile versa in pessime condizioni, sia dal punto di vista delle finiture (intonaci, infissi, pavimenti) che per le condizioni igienico-sanitarie data la presenza di carcasse di volati, volatili ed escrementi vari. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e la pavimentazione in maiolica. Gli impianti tecnologici (idrico, fognario ed elettrico) sono totalmente da rifare. Il tetto è in parte a terrazza e in parte a falda inclinata. Il prospetto esterno dell'intero immobile presenta tracce di umidità e qualche lesione dovuta alla mancanza di interventi di manutenzione. La superficie totale dell'immobile è di circa 72 m².

➤ **Immobilabile "B"**

L'Immobilabile di cui alla lettera "B" è censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio n. 88, part. 1060 sub 1. Vi si accede da Via Seneca n. 19 e si trova al piano seminterrato rispetto all'immobile di cui alla lettera "A". E' costituito da una stanza con accesso dal civico 19 avente un'altezza di piano di 3.20 m e da un bagno con accesso sempre dall'esterno avente altezza di 1,85 m, al di sopra del bagno è presente un piccolo ammezzato al quale si accede attraverso una finestrella posta al di sopra della porta del bagno. Entrambi i locali si presentano in pessimo stato conservazione; gli infissi sono in legno e alluminio e il pavimento è in maiolica. La superficie dell'immobile di cui alla lettera "B" è di circa 17 m².

Proprietà dei beni

L'immobile di cui alla lettera "A" individuato al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio 88 part. 1059, sub 1 e part. 1060, sub 2 e l'immobile di cui alla lettera "B" individuato al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) foglio 88 part. 1060 sub 1, sono di proprietà del debitore esecutato. Dai controlli effettuati presso l'ufficio anagrafe del Comune di Centuripe (EN), è emerso che il debitore esecutato non risulta coniugato.



2.2 Provenienza dei beni

Gli immobili in oggetto di cui alle lettere “A” e “B” sono pervenuti al debitore eseguito attraverso atto di compravendita a rogito del Notaio Mazzullo Francesco del 26/01/2007 rep. N. 23368/10974.

Si riporta in *Allegato II* la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente il pignoramento.

2.3 Difformità Catastali

Dal sopralluogo effettuato e dalle planimetrie catastali in possesso (ved. *Allegato I*) si è potuto constatare che l’immobile sito a Centuripe (EN) in Via Seneca n. 13, censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio 88 part. 1059 sub 1 e l’immobile sito a Centuripe in Via Seneca n. 15, censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (En) al foglio 88, part. 1060, sub 2 costituiscono un’unica unità immobiliare (immobile di cui alla lettera “A”), pertanto è necessario provvedere alla fusione della due particelle sia da un punto vista urbanistico che dal punto di vista catastale. Per tale immobile non si ravvisano difformità catastali.

Per quel che concerne l’immobile di cui alla lettera “B”, sito a Centuripe (EN) in Via Seneca n. 19, censito al N.C.E.U. al foglio 88 part. 1060 sub 1, dai controlli effettuati non risulta alcuna planimetria catastale in atti, pertanto è necessario provvedere alla variazione catastale e all’inserimento della planimetria mancante. Altresì, allo stato attuale tale immobile risulta di categoria A/5, categoria catastale non più in uso, pertanto sarebbe opportuno nell’ambito della fusione delle particelle 1059 sub 1 e 1060 sub 2 inserire i due locali di cui è costituito l’immobile “B” come “accessori indiretti non comunicanti” dell’immobile “A”.

2.4 Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Consultati i registri di pubblicità immobiliare tenuti presso l’Agenzia del Territorio di Enna si evince che per l’immobile oggetto dell’esecuzione alla data del 12/10/2016 sono riportate le seguenti trascrizioni a favore, trascrizioni contro e iscrizioni:

- Trascrizione a favore del 2/02/2007, Registro Particolare n. 1234, Registro Generale 1537, Pubblico Ufficiale Mazzullo Francesco, Repertorio n. 23368/10974 del 26/01/2007 – **Atto tra vivi – Compravendita;**
- Iscrizione contro del 2/02/2007, Registro Particolare n. 164, Registro Generale n. 1538, Pubblico Ufficiale Mazzullo Francesco, Repertorio n. 23369/10975 del 26/01/2007 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;**

➤ Trascrizione contro del 14/10/2015 – Registro Particolare n. 6155, Registro Generale n. 7602, Pubblico Ufficiale – Funzionario UNEP Tribunale di Enna, Repertorio n. 1213 del 29/09/2015 – *Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.*

2.5 Destinazione Urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe si evince che gli immobili, censiti al N.C.E.U. al foglio 88 particella 1059 sub 1 e part. 1060 sub 1 e 2 risultano inseriti nella zona territoriale omogenea **“A2”- zona storica del Piano Regolatore Generale.**

2.6 Conformità Urbanistico –Edilizia

Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Centuripe (EN), per gli immobili di cui alle lettere “A” e “B” non risulta alcuna licenza e/o concessione edilizia.

2.7 Calcolo indici di prestazione energetica

Allo stato attuale non è possibile procedere al calcolo degli indici di prestazione energetica e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili oggetto del procedimento, poiché è necessario procedere alla fusione delle due particelle che costituiscono l'immobile di cui alla lettera “A” e contestualmente inserire l'immobile di cui alla lettera “B” come “accessori indiretti e non comunicanti” dell'immobile “A”, e solo dopo si potrà procedere al calcolo degli indici di prestazione energetica e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

2.8 Utilizzo dell'immobile

Alla data del sopralluogo l'immobile non risulta abitato dal debitore esecutato (si allega alla presente certificato di residenza del debitore esecutato).

2.9 Elementi utili per la vendita

L'immobile di cui alla lettera “A” censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio 88, part. 1059 sub 1 e part. 1060 sub 2, è ubicato a Centuripe in Via Seneca nn. 13-15 e presenta tre elevazioni fuori terra. L'immobile nel suo complesso si presenta in pessime condizioni, sia dal punto di vista di finiture (infissi, intonaci e pavimentazione) sia per le condizioni igienico-sanitarie; gli infissi (interni ed esterni) sono in legno, la pavimentazione in maiolica e gli impianti tecnologici sono totalmente da rifare.

L'immobile di cui alla lettera "B" è censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe al foglio 88 part. 1060 sub 1; vi si accede da Via Seneca n. 19 e si trova al piano seminterrato rispetto all'immobile di cui alla lettera "A". I locali che costituiscono l'immobile "B" si presentano in pessimo stato di conservazione, gli infissi sono in legno e alluminio e il pavimento è in maiolica.

➤ **Valutazione dell'immobile**

Da indagini preliminari di mercato specifiche per i beni in questione si è arrivati alle seguenti considerazioni:

1. Nella zona dove ricade l'immobile sono stati oggetto di compravendita beni simili;
2. Il metodo di stima più consono da applicare al caso in esame risulta essere quello sintetico o per confronto;
3. Il valore che si evince, derivante da queste considerazioni e valutazioni è dunque unitario (al metro quadrato) ed esso è il frutto oltre che delle comparazioni con beni commercialmente simili anche della situazione specifica dello stesso cioè delle sue caratteristiche:

- a) **intrinseche**: ampiezza dei vani, loro esposizione e luminosità, finiture, esposizione prevalente del fabbricato, superficie totale coperta, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, esistenza e stato degli impianti tecnologici;
- b) **estrinseche**: destinazione prevalente dei fabbricati della zona, presenza nella zona di uffici, scuole, chiese, mercati, servizi vari, viabilità ed accessibilità stradale, stato di manutenzione delle stesse.

Queste considerazioni hanno portato ai seguenti valori:

➤ **Immobilabile "A"**

L'immobile di cui alla lettera "A" ha un valore venale di **350,00 €/m²** (euro trecentocinquanta/00 al metro quadrato).

La superficie utile dell'appartamento è di circa **72 m²**,
pertanto si ottiene:

$$(\text{€ } 350 \times \text{m}^2 72,00) = \text{€ } 25.200,00$$

➤ **Immobilabile "B"**

L'immobile di cui alla lettera "B" ha un valore venale di **300,00 €/m²** (euro trecento/00 al metro quadrato).

La superficie utile dell'appartamento è di circa **17 m²**, pertanto si ottiene:

$$(\text{€ } 300 \times \text{m}^2 17,00) = \text{€ } 5.100,00$$



ASTE
GIUDIZIARIE

Pertanto:

Gli immobili di cui alle lettere “A” e “B” hanno un valore venale di:

(€ 25.200+ € 5.100) = € 30.300,00

Che si arrotonda a:

ASTE
GIUDIZIARIE

€ 30.000,00

(euro trentamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.10 Piano di vendita dell'immobile

Si ritiene opportuno e conveniente procedere alla vendita dell'immobile in un unico lotto.

ASTE
GIUDIZIARIE

2.11 Documentazione fotografica e planimetrica

Alla presente relazione vengono allegate la documentazione fotografica (in formato digitale) e la planimetria catastale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.12 Trasferimento degli immobili

Per quanto concerne il trasferimento dell'immobile pignorato, si ritiene non debba essere pagata IVA da parte dell'aggiudicatario, in quanto il debitore esecutato non svolge attività d'impresa.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

2.13 Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento, sono stati verificati e risultano corretti.

3. Conclusioni

Secondo le valutazioni effettuate si è pervenuti alla stima del più probabile valore di mercato per gli immobili di cui alla lettera “A” e “B” che risulta di

€ 30.000,00 (Euro trentamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Dal sopralluogo effettuato e dalle planimetrie catastali in possesso si è potuto constatare che l'immobile di cui alla lettera “A” è dato dall'unione di due particelle distinte e comunicanti che formano un'unica unità immobiliare e pertanto vi è la necessità di provvedere alla fusione delle due particelle sia dal punto di vista urbanistico che dal punto di vista catastale; contestualmente è opportuno provvedere all'inserimento dell'immobile “B” come “accessori indiretti e non comunicanti” dell'immobile “A” e procedere alla variazione catastale e all'inserimento della

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

planimetria mancante. Dopo aver provveduto ad apportare tali modifiche si può procedere al calcolo degli indici di prestazione energetica e alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili oggetto del procedimento.

Si rassegna alla S.V. Ill.ma la presente relazione rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Si allegano alla presente:

- 1) Allegato I - Planimetrie catastali, estratto di mappa, visura catastale;
- 2) Allegato II – Continuità nelle trascrizioni nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento;
- 3) Allegato III – Generalità del debitore esecutato;
- 4) Certificato di residenza del debitore esecutato;
- 5) Certificato di destinazione urbanistica;
- 6) Copia verbale di sopralluogo.

Gagliano Castelferrato, 19 dicembre 2016


Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giocchiana Di Cataldo)



MODULARIO
F. 10/1000 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (

LIRE
500

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

Planimetria d.u.i.u. in Comune di CENTURIPÉ

VIA SENECA

Civ. 111

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



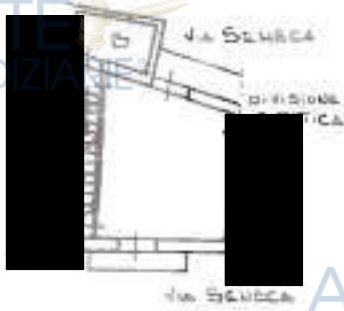
PIANO TERRA (da Via Seneca)
M = 3,25

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



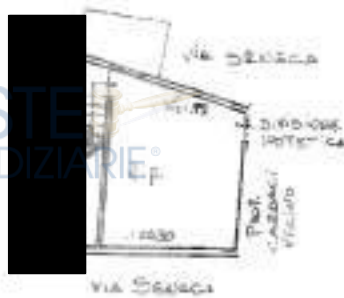
PIANO PRIMO
M = 2,90

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



PIANO SECONDO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/09/2016 - Comune di CENTURIPÉ (C471) - < Foglio: 88 Particella: 1060 - Subalfermo 2 >
VIA SENECA n. 11 piano: T-1-2;
Prov. di Centuripe (Agrigento) e limit. agli atti: P. 1

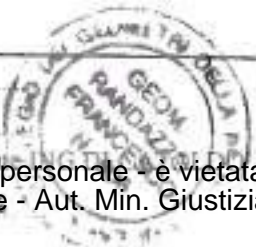
Dichiarazione di N.G.
Ultima Presentazione

Compilata dal **GEOMETRA**
FRANCESCO RANDAZZO

RIEVARIO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 08/05/1996 - Data: 15/09/2016
Tot. schede: 84/Formato: 1/1000
n. 1060 sub 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE

26 MAG 1996

ASTE GIUDIZIARIE



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (R.D. 12-4-1938, n. 652)

MOD. BN - CEU

L. 40
500

Planimetria di u.u. in Comune di CENTURIPÉ, via GENOVA

CIV. M

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

PIANO TERRA
M= 325



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

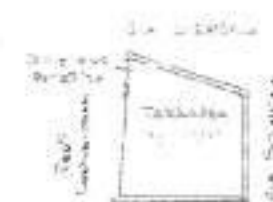
ASTE GIUDIZIARIE

PIANO PRIMO
M= 2,90



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

L'accesso alla facciata u.u.
avviene dalla scala



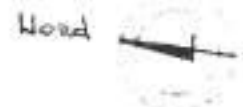
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



07389588

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Ultima Planimetria in atti

Compiuta da GEO TETRA

Denuncia di variazioni X

Data presentazione: 09/05/1996

Tot. schede: 1

F. 88/c

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

della provincia di ENNA

TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Evelia Tricani

R.G. Es. n° 80/15

ALLEGATO II

CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. Ing. Giocchina Di Cataldo)



Consultati i registri di pubblicità immobiliare tenuti presso l'Agenda del Territorio di Enna riguardanti i seguenti immobili:

- Immobile "A" è sito a Centuripe, in Via Seneca nn. 13-15, censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN), foglio 88 part. 1059, sub 1, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita catastale € 65,07 e part. 1060, sub 2 categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita catastale € 113,88;
- Immobile "B" è sito a Centuripe, in Via Seneca n. 19, censito al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN), foglio 88 part. 1060, sub 1, categoria A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 25,56.

➤ Gli immobili, figurano in ditta [REDACTED], nato a [REDACTED] il 9 febbraio 1975 e sono pervenuti allo stesso attraverso i seguenti passaggi:

1. Atto di compravendita in Notaio Francesco Mazzullo da Catania del 26/1/2007 rep. N. 23368/10974 a favore di [REDACTED] nato a Tortorici (ME) il [REDACTED] per la quota 1/1 della proprietà e contro [REDACTED] o G. [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] (bene personale), [REDACTED] nato a Centuripe il [REDACTED] in regime di separazione di beni) e [REDACTED] nata a Centuripe (EN) il 21/07/1933 per la quota di 1/3 indiviso ciascuno della proprietà.

2. Quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice per successione legittima della madre [REDACTED] nata a Centuripe il [REDACTED] agosto [REDACTED], deceduta il [REDACTED] novembre [REDACTED] (denuncia di successione n. 700, vol. 316, Ufficio Registro di Enna, trascritta presso l'ufficio dei Registri Immobiliari di Enna l'8 marzo 2001 ai nn. 1949/1795), e per successione del padre [REDACTED] o P. [REDACTED] nato a Centuripe il [REDACTED] novembre [REDACTED],



deceduto il 19 febbraio 1996 (denunzia di successione n. 1113 vol. 313, Ufficio Registro di Enna, trascritta presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Enna il 19 febbraio 2000 ai nn. 1785/1655, e successiva denunzia di successione integrativa n. 1226 vol. 323, Agenzia Entrate, Ufficio di Enna, trascritta presso l'Ufficio dei RR.II. di Enna il 9 gennaio 2007 ai nn. 448/389).



Gagliano Castelferrato, lì 19 dicembre 2016



Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giocchiana Di Cataldo)

Giocchiana Di Cataldo



GENERALITÀ COMPLETE DEL DEBITORE ESECUTATO

➤ **Le generalità del debitore esecutato sono:**

1. [REDACTED]

➤ **Proprietà dei beni**

L'immobile individuato al N.C.E.U. del Comune di Centuripe (EN) al foglio n. 88, part. 1059 sub 1 e gli immobili individuati al N.C.E.U del Comune di Centuripe (EN) al foglio 88, part. 1060 sub 1-2 risultano di proprietà del debitore esecutato.

Gagliano Castelferrato, 19 dicembre 2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Gioacchina Di Cataldo)



IMMOBILE "A"
PIANO TERRA: STANZA N.1



IMMOBILE "A"
PIANO TERRA: STANZA N.2



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

IMMOBILE "A" – VANO SCALA



IMMOBILE "A"
PIANO PRIMO: STANZA N. 1



ASTE GIUDIZIARIE



IMMOBILE "A"
PIANO PRIMO: STANZA N. 2



IMMOBILE "A"
PIANO PRIMO: BAGNO

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



IMMOBILE "B" - STANZA



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



IMMOBILE A

