



TRIBUNALE DI NICOSIA



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 43/12

PROMOSSA DA

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA



in nome e per conto di SIENA MORTGAGES 09-6 SRL



CONTRO

DEBITORE ESECUTATO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Antonino Rizzone)



TRIBUNALE DI NICOSIA

*Esecuzione Immobiliare n. 43/12 R.G. Esecuzioni, promossa da MPS GESTIONE CREDITI
BANCA SPA in nome e per conto di SIENA MORTGAGES 09-6 Srl contro debitore esecutato.*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con Decreto del 17.10.2012, depositato in Cancelleria il 18.10.2012 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, Dr. Eugenio Alberto Stancanelli, ha nominato il sottoscritto ing. Antonino Rizzone consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza del 27.02.2013 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito ed il Giudice dell'Esecuzione ha posto i seguenti quesiti:

- 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 ad 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;

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, esistenza di vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici 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)** 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;*

***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 successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

***p)** verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento o 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.*

Le operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento sono state svolte nei giorni 11.04.2013 e 26.04.2013. Durante dette operazioni è stato individuato l'immobile oggetto di pignoramento, del quale è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati effettuati alcuni rilievi ed è stata redatta documentazione fotografica dello stesso.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo ed in seguito ad un attento esame degli atti di causa e di altra documentazione reperita presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico del Comune di Troina ed Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna –

Territorio), il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come segue.

RISPOSTA AL QUESITO a)

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.

Dall'atto di pignoramento immobiliare datato giugno 2012 (riportato fra gli atti di causa), trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 03.08.2012 ai nn. 6202/5257, risulta che il bene immobile pignorato al debitore esecutato a favore della MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA con sede in Siena in Piazza Salimbeni n. 3, Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, non in nome proprio, ma in nome e per conto di SIENA MORTGAGES 09-6 Srl con sede legale in Conegliano (TV), via Alfieri n. 1, è un appartamento sito in Troina (EN) in c.da Mulino a Vento al terzo e quarto piano, censito in Catasto al foglio n. 25, part. n. 699, sub 4, cat. A/3, classe 3, vani catastali 9, RC € 395,09.

L'immobile in questione, come si rileva dalla visura storica per immobile, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizi Catastali [allegato n.4], risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	699	4	A/3	3	9 vani	€ 395,09
Indirizzo		CONTRADA MULINO A VENTO piano: 3-4				
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI				DIRITTI ED ONERI REALI		
Debitore esecutato				Proprietà per 1/1		

Detto immobile è un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale sito a Troina tra la via U. Giuffrida e la via E. Berlinguer [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato n.2]

avente ingresso comune dalla via U. Giuffrida n. 15. Detto appartamento occupa l'intero 2° e 3° piano rispetto alla via U. Giuffrida (3° e 4° piano rispetto alla via E. Berlinguer) del fabbricato sopradDETTO che confina a monte con la via U. Giuffrida [vedasi foto n. 1], a valle con area privata condominiale limitrofa alla via E. Berlinguer [vedasi foto n. 2] e lateralmente con fabbricati e relative aree private di proprietà di terzi [vedasi foto n. 1 e n. 2]. I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

RISPOSTA AL QUESITO b)

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.

L'immobile oggetto di pignoramento, per quanto risulta dalle certificazioni ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, facenti parte degli atti di causa, è di proprietà esclusiva del debitore esecutato, giusto atto di compravendita del Notaio Alberto Maida di Troina (EN) del 24/07/2003, rep. n. 5424/2045, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22/08/2003 ai nn. 7050/6088 ed atto di compravendita del Notaio Albero Maida di Troina (EN) del 24/07/2003, rep. n. 5426/2047, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22/08/2003 ai nn. 7051/6089.

RISPOSTA AL QUESITO c)

c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Per quanto risulta dalle certificazioni ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, facenti parte degli atti di causa, l'immobile in questione è pervenuto in proprietà esclusiva al debitore esecutato con l'atto di compravendita del Notaio Alberto Maida di Troina (EN) del 24/07/2003, rep. n. 5424/2045, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22/08/2003 ai nn. 7050/6088 e con l'atto di compravendita del Notaio Albero Maida di Troina (EN) del 24/07/2003, rep. n.

5426/2047, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22/08/2003 ai nn. 7051/6089.

Inoltre, per quanto risulta dalla dalle certificazioni ipotecarie rilasciate dall'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Enna – Servizio di Pubblicità Immobiliare, facenti parte degli atti di causa, per il bene oggetto di pignoramento, risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore rispetto alla data del pignoramento.

RISPOSTA AL QUESITO d)

d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.

Tra la documentazione agli atti di causa non era presente lo stralcio della mappa catastale ed il certificato di destinazione urbanistica dell'area in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento. Detti documenti sono stati richiesti ed ottenuti dal sottoscritto dagli uffici competenti e vengono prodotti assieme alla presente relazione [allegati n. 2 e n. 7].

RISPOSTA AL QUESITO e)

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.

L'immobile in questione, come si rileva dalla visura storica per immobile, rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizi Catastali [allegato n. 4], risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Troina come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
25	699	4	A/3	3	9 vani	€ 395,09
Indirizzo		CONTRADA MULINO A VENTO piano: 3-4				
INTESTATI:						
DATI ANAGRAFICI				DIRITTI ED ONERI REALI		
Debitore esecutato				Proprietà per 1/1		

Dello stesso immobile è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna – Territorio, Servizi Catastali [allegato n. 3-A]. Dal confronto tra detta planimetria e lo stato attuale dell'immobile si evince che nella porzione dello stesso sito al piano terzo sono state eseguite delle variazioni [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - allegato n. 3-B], pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale.

RISPOSTA AL QUESITO f)

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.

Sull'immobile oggetto di pignoramento, per quanto risulta dalle certificazioni ipotecarie agli atti di causa, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 15.07.2008 ai nn. 7322/940 costituita con il CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO FONDIARIO stipulato dal notaio Sergio Graziosi di Follonica (GR) il 03.07.2008, rep. n. 32902/14718, per la somma di € 340.000,00 di cui € 170.000,00 per capitale mutuato ed € 170.000,00 per interessi, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede a Siena, c.f.: 00884060526 contro il debitore esecutato, in qualità di terzo datore di ipoteca e contro terzi in qualità di debitori non datori;
- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 03.08.2012 ai nn. 6202/5257, derivante dal Verbale di Pignoramento Immobili del Tribunale di Nicosia (EN) del 22.06.2012 – rep. n. 267, a favore della SIENA MORTGAGES 09-6 SRL con sede a Conegliano (TV), c.f.: 03250660960, contro il debitore esecutato.

Sullo stesso immobile, per quanto risulta dal CONTRATTO DI MUTUO DI CREDITO

FONDIARIO stipulato dal notaio Sergio Graziosi di Follonica (GR) il 03.07.2008, rep. n. 32902/14718, agli atti di causa, e dalle certificazioni ipotecarie, sempre agli atti di causa, risultano ancora le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 09.06.1990 ai nn. 3982/311 a favore del Banco di Sicilia - Palermo contro terzi; a detta iscrizione risulta un'annotazione presentata il 05.07.1990 ai nn. 4654/264 per erogazione a saldo [vedasi ispezione ipotecaria - allegato n. 9].

- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 13.03.1993 ai nn. 2383/2113 a favore della Cassa Rurale Artigiana "La Riscossa" di Regalbuto contro terzo;

- Pignoramento immobiliare trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 12.07.1993 ai nn. 6372/5544 a favore di Pastorelli Brunello contro terzo;

- Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 30.09.1993 ai nn. 8657/810 a favore di Costanzo Salvatore contro terzo;

- Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 13.10.1993 ai nn. 9125/855 a favore del Banco di Sicilia Spa Palermo contro terzo;

- Ipoteca giudiziale iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 08.03.1994 ai nn. 2244/177 a favore di "Imakera Calcestruzzi snc di Pettinato santo e c." contro terzo;

Dette formalità, per quanto dichiarato dal debitore esecutato (datrice di ipoteca) nello stesso contratto di Mutuo, non sono effettive in quanto antecedenti all'aggiudicazione all'incanto del Tribunale di Nicosia a favore dei danti causa del debitore esecutato.

RISPOSTA AL QUESITO g)

g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale

vigente.

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica [allegato n. 7], rilasciato dal Comune di Troina in data 29.03.2013 su richiesta del sottoscritto, l'immobile oggetto di pignoramento ricade su terreno classificato quale zona di insediamenti di interventi già pianificati (Piano di lottizzazione C/1 in località Mulino a Vento – lotto n. 45) del vigente P.R.G. del Comune di Troina.

RISPOSTA AL QUESITO h)

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.

Il fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di esecuzione è stato autorizzato dal Comune di Troina con concessione edilizia n. 5540/3/87 del 12.01.1987 [allegato n. 5] e con Nulla Osta del Genio Civile di Enna prot. n. 3223 del 30.06.1983.

Nella porzione dell'immobile in oggetto che occupa il secondo piano rispetto alla via U. Giuffrida si sono riscontrate delle modifiche interne rispetto al progetto approvato e la presenza di una veranda che occupa una porzione di un ballatoio posto sul prospetto di valle che si affaccia sulla via E. Berlinguer. La porzione dello stesso immobile che occupa il terzo piano (sottotetto) rispetto alla via U. Giuffrida presenta una maggiore altezza ed una diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato.

Detto immobile, al piano secondo risulta conforme alla planimetria catastale ad eccezione della veranda sopraccitata che non risulta riportata nella planimetria catastale mentre al

piano terzo presenta delle variazioni rispetto alla planimetria catastale; inoltre non risulta presente la scaletta a chiocciola di collegamento tra il piano secondo ed il piano terzo, pertanto allo stato attuale il collegamento tra i 2 piani avviene tramite la scala condominiale.

Lo stato attuale dell'immobile viene riportato in apposite planimetrie [allegato n. 3-B].

Per le difformità presenti nella porzione di immobile posta al terzo piano e per la realizzazione della veranda al secondo piano è stata presentata al Comune di Troina istanza di condono ai sensi dell'art. 32 del D.L. 30.09.2003 n. 269 convertito in legge 24.11.2003 n.

326, in data 10.12.2004, prot. n. 16164 [allegato n. 6]. Per detta richiesta risultano pagate tutte le tre rate dell'oblazione calcolata dalla ditta e due delle tre rate degli oneri concessori calcolati dalla ditta.

Detta pratica non è ancora stata istruita da parte del Comune di Troina. Per la definizione della stessa mancano degli elaborati tecnici (disegni architettonici dell'immobile oggetto di condono, relazione tecnica, planimetrie catastali aggiornate ed il certificato di idoneità sismica delle strutture).

Per le altri lievi difformità presenti al piano secondo (diversa distribuzione interna) non risulta presentata alcuna richiesta di condono. Dette variazioni sono comunque suscettibili di sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/1985 e s.m.i., in quanto non hanno comportato alcun aumento di volume e di superficie.

Le spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici necessari per la definizione della pratica di condono edilizio (disegni architettonici dell'immobile oggetto di condono, relazione tecnica, planimetrie catastali aggiornate e certificato di idoneità sismica delle strutture), per eventuali conguagli dell'oblazione e degli oneri concessori e per la regolarizzazione delle lievi difformità presenti al secondo piano (diversa distribuzione interna) vengono quantificati complessivamente in € 4.000.

A carico dell'immobile in questione, per quanto rilevato presso il Comune di Troina, non esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

RISPOSTA AL QUESITO i)

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.

La porzione dell'immobile oggetto di pignoramento sito al secondo piano rispetto alla via U.

Giuffrida (piano terzo rispetto alla via E. Berlinguer) risulta affittato a terzi ed ai propri aventi causa, giusto contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Grosseto - Sportello di Follonica il 05.04.2011 al n. 2473 serie 3, [allegato n. 8] mentre la porzione di detto immobile sito al piano terzo (sottotetto) rispetto alla via U. Giuffrida non risulta abitato né dal debitore esecutato né da terzi. Si specifica che con il contratto di locazione sopraccitato, oltre alla porzione di immobile oggetto di pignoramento sopra descritto risulta affittato anche un garage posto alla via E. Berlinguer non oggetto di pignoramento.

Il contratto di locazione sopraccitato, in base a quanto riportato all'art. 1 dello stesso, ha una durata di 4 anni a decorrere dal 01.03.2011 e si intenderà rinnovato per altri 4 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998 n. 431 da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

In base a quanto riportato all'art. 5 del contratto di locazione sopraccitato, il canone annuo di locazione della porzione di immobile sopra indicato oggetto di pignoramento e del garage posto alla via E. Berlinguer, non oggetto di pignoramento, è stabilito in € 3.240,00 annue da corrispondere in 12 rate mensili anticipate di € 270,00 e lo stesso è automaticamente aggiornato ogni anno nella misura di variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat. Detto canone di locazione, a parere del sottoscritto, risulta

congruo con quelli praticati nella zona per immobili simili.

Per quanto potuto accertare non esistono giudizi in corso per il rilascio di detto immobile.

RISPOSTA AL QUESITO j) ed m)

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, esistenza di vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

m) 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.

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento che fa parte di un fabbricato condominiale sito a Troina tra la via U. Giuffrida e la via E. Berlinguer avente ingresso comune dalla via U. Giuffrida n. 15, realizzato alla fine degli anni '80. Detto appartamento occupa l'intero 2° e 3° piano rispetto alla via U. Giuffrida (3° e 4° piano rispetto alla via E. Berlinguer) del fabbricato sopradetto che confina a monte con la via U. Giuffrida [vedasi foto n. 1], a valle con area privata condominiale limitrofa alla via E. Berlinguer [vedasi foto n. 2] e lateralmente con fabbricati e relative aree private di proprietà di terzi [vedasi foto n. 1 e n. 2].

A detto appartamento si accede tramite una scala condominiale ancora allo stato rustico [vedasi foto n. 3] posta in un angolo del fabbricato, a cui si accede tramite il civico 15 di via U. Giuffrida.

La porzione dell'appartamento sita al secondo piano rispetto alla via U. Giuffrida si sviluppa su una superficie netta di circa 86 mq ed è costituito da 3 camere [vedasi foto n. 4, 5 e 6],

una cucina [vedasi foto n. 7] e due W.C. [vedasi foto n. 8 e n. 9], tutti distribuiti da un corridoio [vedasi foto n. 10]. Nello stesso piano esistono 4 ballatoi, due che prospettano sulla via U. Giuffrida e due che prospettano sulla via E. Berlinguer, che si estendono su una superficie complessiva di circa 17 mq; su una porzione di uno dei ballatoi che prospettano sulla via E. Berlinguer è installata una veranda [vedasi foto n. 2].

La porzione dell'appartamento sita al terzo piano (sottotetto) rispetto alla via U. Giuffrida si sviluppa su una superficie netta di circa 80 mq ed è costituito da 2 camere [vedasi foto n. 11 e 12], da un soggiorno [vedasi foto n. 13 e 14] e da una cucina [vedasi foto n. 15] che costituiscono un unico ambiente con il disimpegno [vedasi foto n. 16], da un piccolo bagno [vedasi foto n. 17] e da 4 ripostigli [vedasi foto n. 18, n. 19, n. 20 e n. 21]. Nello stesso piano esiste un piccolo terrazzino che prospetta sulla via E. Berlinguer e che si estende su una superficie di circa 3,5 mq;

Gli ambienti dell'appartamento in questione risultano pavimentati con piastrelle di ceramica mentre le pareti sono rifinite con intonaco e pittura ad eccezione di quelle dei bagni che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica e di due ripostigli del piano terzo che sono allo stato rustico. Gli infissi esterni del secondo piano sono in legno mentre quelli del terzo piano sono in alluminio anodizzato; gli infissi interni sono in legno. Lo stesso appartamento risulta munito di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a termosifoni 2 con caldaie a metano indipendenti, una per il secondo e per il terzo piano.

Nel complesso l'immobile si trova in buono stato conservazione e di manutenzione.

Per l'immobile in questione non esistono di vincoli, artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc..

RISPOSTA AL QUESITO k)

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.

La stima dell'immobile in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sul prezzo di mercato realizzato nella zona nella compravendita di beni analoghi a quello da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quello in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da costruire una scala di valori che permette di inserire per comparazione nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

All'immobile in oggetto, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore, considerando l'epoca di costruzione, il buono stato di manutenzione, la sua collocazione in una zona semicentrale ma pregiata del centro abitato di Troina e le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuirgli un valore complessivo di **€ 170.000**.

A detto valore bisogna detrarre le spese per la definizione della pratica di condono edilizio, che come detto sono state quantificate in € 4.000. Pertanto il valore corretto dell'appartamento risulta:

$$€ 170.000 - € 4.000 = € 166.000$$

RISPOSTA AI QUESITO I)

I) 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.

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento è costituito da un appartamento che, anche se dislocato su 2 piani diversi, si ritiene opportuno procedere alla sua vendita in un unico lotto.

RISPOSTA AI QUESITO n)

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.

Come detto, l'immobile oggetto di pignoramento risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato, pertanto, non vi è necessità di procedere ad alcuna divisione dello stesso.

RISPOSTA AI QUESITO o)

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 successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Poiché il bene pignorato è intestato ad una società, si ritiene che il suo trasferimento è soggetto al pagamento dell'IVA nell'aliquota ordinaria.

Si specifica che l'appartamento oggetto di pignoramento non ha le caratteristiche di abitazione di lusso.

RISPOSTA AI QUESITO p)

p) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento o nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento o 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.

Dall'esame dell'atto di Pignoramento Immobiliare e della relativa nota di trascrizione, agli atti di causa, risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto a favore di SIENA MORTGAGES 09-6 Srl con sede a Conegliano (TV) contro il debitore esecutato per una quota di 1/1, che coincide con la quota dello stesso bene di proprietà del debitore esecutato.

Per quanto detto, quindi, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione rilasciata dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Enna risultano corretti, pertanto il pignoramento ha colpito le giuste quote del bene di proprietà del debitore esecutato.

Tanto in adempimento al mandato ricevuto dal sig. Giudice dell'Esecuzione.

Nicosia, li 28/05/2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Dr. Ing. Antonino Rizzone)



DEBITORE ESECUTATO: [redacted] con sede in via [redacted]

Codice Fiscale [redacted]



TRIBUNALE DI NICOSIA

Esecuzione Immobiliare n. 43/12 R.G. Esecuz.,
promossa da MPS Gestione Crediti Banca S.p.A
contro [redacted]

Verbale di sopralluogo

L'anno duemilatrecento, il giorno undici del mese
di aprile, alle ore 9:30, il sottoscritto ing.

Antonino Rizzone, nominato consulente tecnico
d'ufficio nell'esecuzione immobiliare in
oggetto si è recato presso l'immobile oggetto di
pignoramento sito a Troina alle vie U. Giuffrida
n. 15, così come stabilito con la nota raccomandata
del 03/04/2013 inviate alle parti.

Presso l'immobile oggetto di pignoramento è
presente solamente la sig.ra [redacted]

effettuate dallo stesso, la quale non consente l'accesso
all'interno dell'immobile in questione in quanto non
ha ricevuto alcun avviso da parte del proprietario.

Avendo effettuato presso l'immobile oggetto di pignoramento
fino alle ore 10:15 senza che nessuno per il debitore
esercitato, nonché regolarmente avvisato, si intervenuto
alle operazioni, il sottoscritto ufficio di rinviare
il prosieguo delle operazioni periteli ed altre data
che verrà comunicata alle parti.

Pura ML

Verbale di sopralluogo n. 2

L'anno duemilatrecenti, il giorno ventisei del mese di aprile, alle ore 16:00, il sottoscritto ing. Antonio Rizzone, nominato consulente tecnico d'ufficio nelle esecuzioni immobiliari in effetti, si è recato presso l'immobile oggetto di pignoramento sito e Trame alle vie U. Giuffrida n. 15, così come stabilito con le note raccomandate del 15/04/2013 inviate alle parti.

Oltre al sottoscritto intervenire alle operazioni di sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento il sig. [redacted], esattore della immobile sito al piano secondo e delegato del proprietario.

Viene visitato l'immobile oggetto di pignoramento sito al piano 2° e terzo delle vie U. Giuffrida n. 15, ripetuto in forza del foglio n. 25, parti n. 688 sub 4, del quale viene fatta un'attenta ricognizione, effettuati alcuni rilievi e redatte documentazioni fotografiche. Le operazioni di sopralluogo si concludono alle ore 17:40.
L.C.S.



MODULARIO
F. - fig. mod. - 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1989, N. 452)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TROINA

Via LOCALITA' "MULINO A VENTO" LOTTO 45

Ditta

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di ENNA

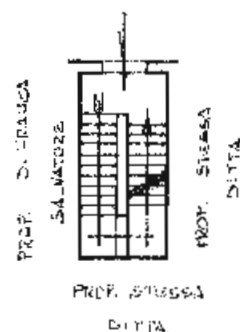
Cod. Fisc.

ZTL SVT 60A 13 LL48E
RSA GPP 52C23 LL48D

CNT RSO 61A46 264LF

PIANO TERRA

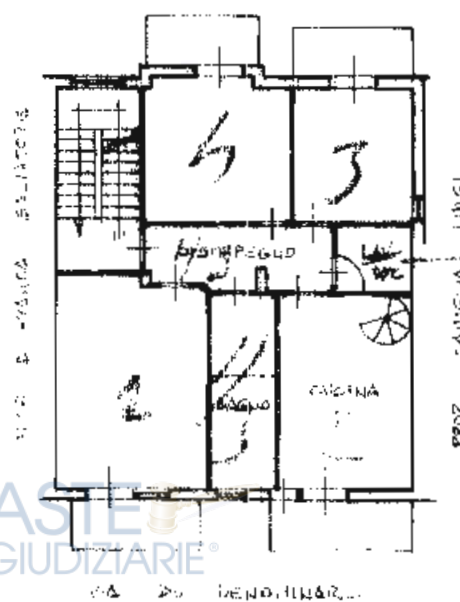
VIA DA DENOMINARE



PIANO SECONDO

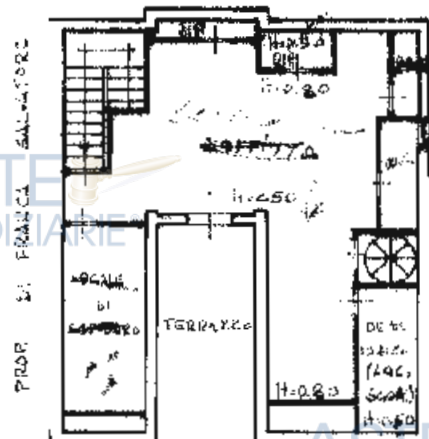
H=2.80

VIA DA DENOMINARE



PIANO TERZO

VIA DA DENOMINARE



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200



07328206

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT. N°

10/1/81

Fg. 25 Part. 699 Sub 4 98

Completato dal GEOMETRA RENZO MACRI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di ENNA

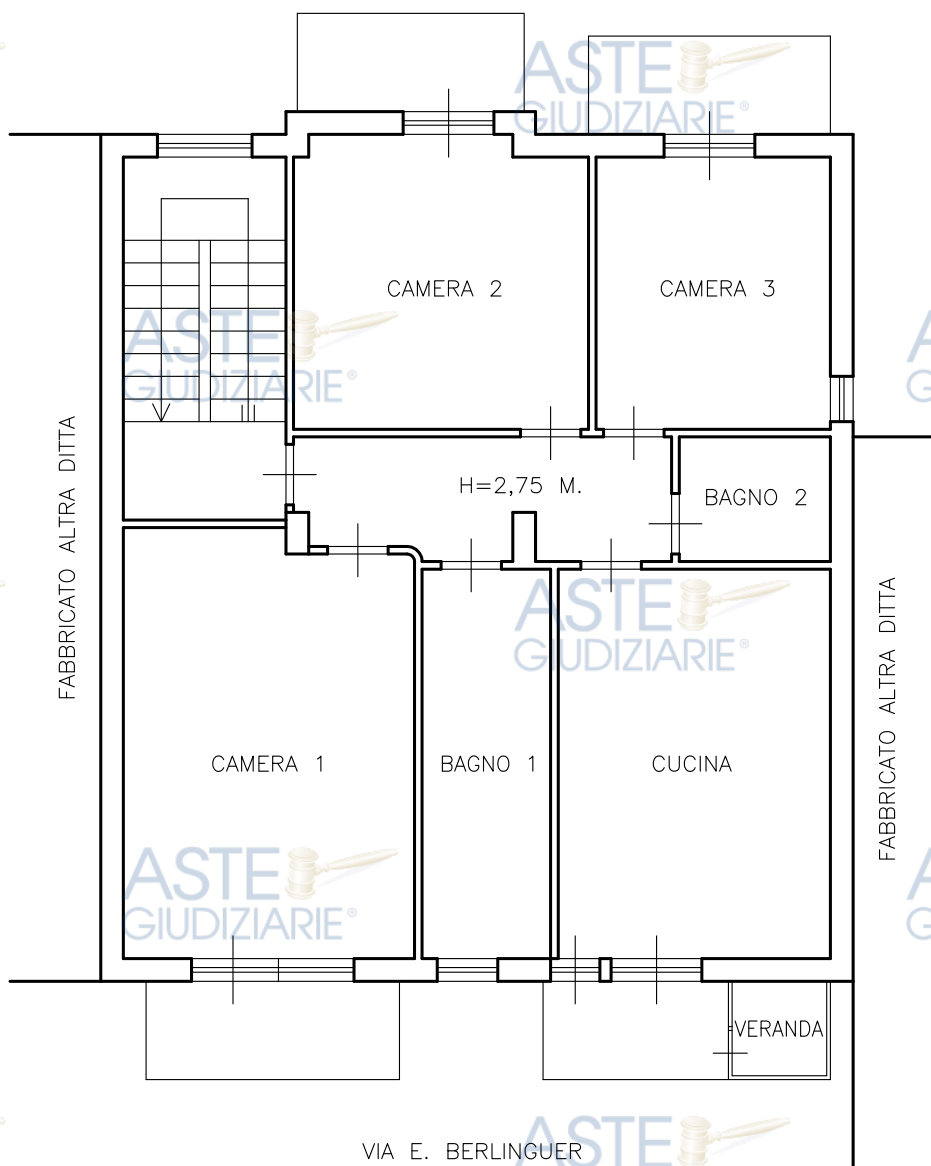
DATA 09/1988

Firma: Renzo Macri





PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO SECONDO
SCALA 1:100



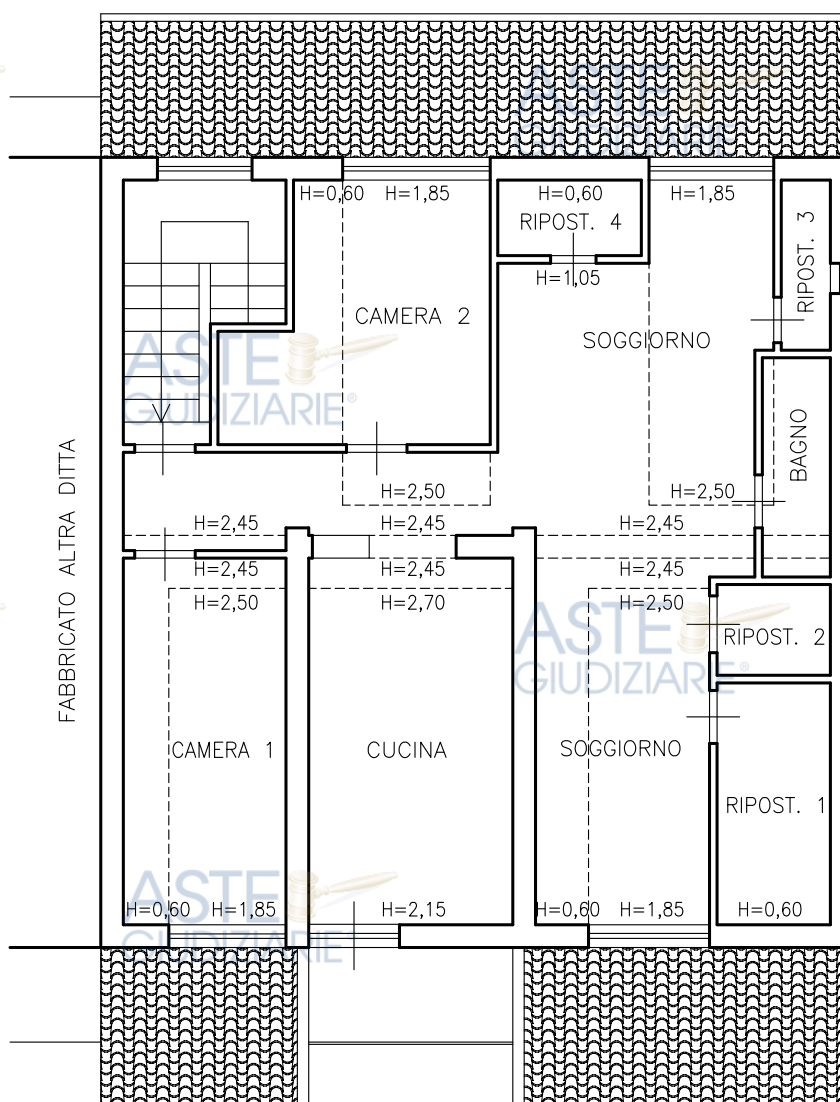


PLANIMETRIA DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE
PIANTA PIANO TERZO (SOTTOTETTO)

SCALA 1:100

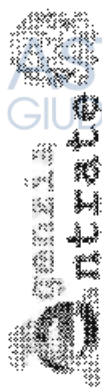


VIA U. GIUFFRIDA



VIA E. BERLINGUER





Ufficio Provinciale di Enna - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2013 - Ora: 09.42.59

Visura n.: EN0050645 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2013

Dati della richiesta

Comune di TROINA (Codice: L448)

Provincia di ENNA

Foglio: 25 Particella: 699 Sub.: 4

Catasto Fabbricati

INTESTATO

Unità immobiliare dal 26/08/2003

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Consistenza	Rendita	
1	Urbanistica	25	699	4	Cens. Zona	3	9 vani	Euro 395,09
Indirizzo				CONTRADA MULINO A VENTO piano: 3-4;			ISCRIMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2003 n. 7545	
Riveste				I Atti di passaggio intermedi non esistenti			L. 2003 in atti dal 26/08/2003 (protocollo n. 00069187)	
							COMPRAVENDITA	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1994

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Consistenza	Rendita	
1	Urbanistica	25	699	4	Cens. Zona	3	9 vani	Euro 395,09
Indirizzo				CONTRADA MULINO A VENTO piano: 3-4;			VARIAZIONE del 01/01/1994 VARIAZIONE DI TARIFFARIO	
Notifica				Partita			L. 765.000	
				4301			Mod.58	

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA	
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Micro Zona	Consistenza	Rendita	
1	Urbanistica	25	699	4	Cens. Zona	3	9 vani	L. 1.215.000
Indirizzo				CONTRADA MULINO A VENTO piano: 3-4;			VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO	

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Lodi - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2013 - Ora: 09.42.59

Visura n.: FN0050645 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2013

Notifica - Partita 4301 Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/10/1990

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Classe	Consistenza	
1	Urbana	25	699	4	A/3	9 vani	COSTITUZIONE n. 10151/1988 in atti dal 02/10/1990
						L. 1.872	
CONTRADA MOLINO A VENTIVO piano: 3-4;							
Partita				4301	Mod.58		

Situazione degli intestati dal 24/07/2003

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	DA		(1) Proprietà per 1/1	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2003 Voltura n. 7545 1/2003 in atti dal 26/08/2003 (protocollo n. 00069187) Repertorio n. 5426 Rogante: A. MAIDA Sede: TROINA					
Registrazione: Sede: COMPRAVENTIVA					

Situazione degli intestati dal 24/07/2003

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	DA		(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/07/2003	
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 24/07/2003 Voltura n. 7522 1/2003 in atti dal 26/08/2003 (protocollo n. 00069184) Repertorio n. 5424 Rogante: A. MAIDA Sede: TROINA					
Registrazione: Sede: COMPRAVENTIVA					

Situazione degli intestati dal 13/02/1997

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	CA		(1) Proprietà per 1/1 fino al 24/07/2003	
DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'E. AUTORITA') del 13/02/1997 Trascrizione n. 6087 1/2003 in atti dal 23/02/2004 Repertorio n. 35 Rogante: TRIBUNALE DI NICOSIA Sede: NICOSIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI					

Situazione degli intestati dal 13/02/1997

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
N.	1	CA		(1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni fino al 13/02/1997	
DECRETO (DISPOSIZIONI DELL'E. AUTORITA') del 13/02/1997 Trascrizione n. 6086 1/2003 in atti dal 23/02/2004 Repertorio n. 34 Rogante: TRIBUNALE DI NICOSIA Sede: NICOSIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI					



Ufficio Provinciale di Fmha - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/03/2013 - Ora: 09.42.59

Visura n.: EN0050645 Pag: 3

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 28/03/2013

Finizione degli intestati dal 02/10/1990

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI R.F.A.I.	
N	-			(1) Proprietà	per 1000/1000 fino al 1.302/1997

in attuazione del D.L. 1990

DATI DERIVANTI DA

Unità Immobiliari n. 1

Ricevuta n. 8154

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria

Richiedente: **RIZZONE**

ASTE GIUDIZIARIE®
Comune di

COMUNE DI TROINA
UFFICIO TECNICO

CONCESSIONE DI ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

(Legge 28 gennaio 1977, n. 10)

IL SINDACO

Vista la domanda del Sigg.

residente, rispettivamente, in
mali, rispettivamente, a

concessione di eseguire in questo Comune (catasto foglio
n. lottizzazione 0/1 lotto n°45)
costruzione casa civile di abitazione.

; tendente ad ottenere la con-
mappali N.

N.

I lavori di:

Visti gli atti tecnici e amministrativi;

Visto il parere della Commissione Edilizia di cui al verbale N. 7

In data

11/10/86

Visti i regolamenti di edilizia, d'igiene e di polizia urbana;

Viste le leggi 17 agosto 1942, n. 1150, 6 agosto 1967, n. 765 e 28 gennaio 1977, n. 10;

Vista la legge comunale e provinciale, T. U. 3 marzo 1934, n. 383;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti;

Dato atto che, ai fini del rilascio della presente concessione, la ditta interessata ha assolto gli ob-
blighi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10:

a) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato all'incidenza delle spese di
urbanizzazione (art. 5) mediante: Urbanizzazione primitiva mediante convenzione 1352
del 12/10/62, Urbanizzazione secondaria: versamento di L. 258.939 a polizza
fidejussoria "Unipol" per L. 1.035.735 del 14/11/85 n°5555110.

b) per quanto riguarda la corresponsione del contributo commisurato al costo della costruzione
mediante: Versamento di L. 629.870 a polizza fidejussoria come punto al
per L. 2.219.365.

Contributo variabile per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione
mediante versamento di L. 259.390.

Visto il R.O. del Genio Civile di Roma n°3203 del 20/6/1987.

CONCEDE

al Sigg. **Ing. Giuseppe e Zilelli Salvatore**

di eseguire i lavori di cui trattasi, sotto l'osservanza delle vigenti disposizioni in materia edilizia, di igie-
ne e di polizia locale in conformità al progetto presentato e secondo la perfetta regola d'arte perche ri-

Publication officielle ad uso esclusivo personale e vietata ogni
ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I lavori dovranno essere iniziati entro

ASTE GIUDIZIARIE
PRESERIZIONI GENERALI

- 1) - Dovranno essere applicate tutte le norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- 2) - I lavori dovranno essere eseguiti, riservati e rispettati in ogni fase dell'esecuzione dei lavori;
- 3) - Dove esistenti in ogni caso di ingombro le vie e gli spazi pubblici adiacenti e debbono essere adottate tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno a persone e a cose;
- 4) - Il luogo destinato alla costruzione di cui trattasi deve essere chiuso con adatto lungo i lati prospicienti la via, le aree o spazi pubblici;
- 5) - Per eventuali occupazioni di aree e spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dell'Ufficio comunale.
- Le aree e spazi non occupati debbono essere mantenuti nel pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio comunale, nel caso che la costruzione risultasse abbandonata o sospesa oltre un certo tempo;
- 6) - Per mantenere il suolo pubblico la costruzione dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente concedente;
- 7) - Gli edifici di cui al paragrafo 3 ed altri ripari debbono essere inibiti agli angoli salienti a tutte alture e muniti di sistema a luce rossa da installare all'alba del tramonto ed lavor del sole, secondo l'intero spirito della pubblica illuminazione stradale;
- 8) - L'Ufficio comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali o degli eventuali canoni, previsti ecc. che risultassero applicabili ad opere ottimate a favore dei relativi regolamenti.
- 9) - L'affidamento strada e gli altri eventuali ritardi riguardanti il lavoro fabbricato, verranno dati da un funzionario dell'Ufficio Tecnico previo sopralluogo da effettuare a richiesta e in presenza del Direttore dei Lavori;
- 10) - E' assolutamente vietato apportare modifiche di qualsiasi genere al progetto approvato, pena i provvedimenti sanciti dal regolamento in vigore e l'applicazione delle sanzioni comminate dalla legge;
- 11) - Dovranno, infine, essere osservate le norme a disposizione di cui alla legge 2 dicembre 1977, n. 1084, sulle opere in conglomerato cementizio normale e precompresso ed a struttura metallica, nonché le prescrizioni costruttive di cui alla legge 25 novembre 1982, n. 1084, avente per oggetto «Provvedimenti per l'edilizia, con particolari prescrizioni per la zona sismica»;
- 12) - Il titolare delle concessione, il Direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori sono responsabili di ogni lesione causata con delle norme generali di legge e di regolamento, come della modalità esecutive stante nella presente concessione;
- 13) - Per le costruzioni eseguite in sfiducia della concessione si applicano le sanzioni amministrative di cui all'art. 13 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, nonché quelle penali di cui al regolamento art. 17.

Il rilascio della concessione non vincola il Comune in ordine a lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare i propri servizi (viabilità, illuminazione, fognature, impianto idrico, ecc) in conseguenza dei quali non potranno essere pretesi compensi o indennità salvo quanto previsto da leggi e regolamenti.

IL DIRETTORE DEI LAVORI è tenuto a comunicare, per iscritto, entro 5 giorni, l'avvenuto inizio dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere collocata, all'esterno del cantiere, ben visibile al pubblico, una tabella con la seguente indicazione: Ditta proprietaria - Impresa - Progettista - Direttore dei lavori - Estratti della presente concessione.

Si allega un esemplare dei disegni presentati, munito di regolare visto.

Dalla Residenza municipale, il

72 GEN 1987

IL SINDACO

N. 44 del registro delle pubblicazioni

Il sottoscritto Segretario Comunale attesta che la presente è stata pubblicata all'albo pretorio dal 24.1.87. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

COMMITTENTE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

OGGETTO: PROGETTO DI VARIANTE DELLA CASA PER
CIVILE ABITAZIONE SITA IN TROINA
LOTTIZZAZIONE "MULINO A VENTO"
ZONA C/1 DEL P.D.P.
COMPARTO "D" LOTTO N.45
COMUNE: TROINA



COOPERATIVA TECNICA

ELABORATO: PROGETTO ARCHITETTONICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVOLA: SCALA DATA: LA DITTA

1:100

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI TROINA
Ufficio Tecnico

Con riferimento a parere C.E.
n. 7 del 14-10-86

Approvato con Concessione
n. 240/2 del 1987

Troina, li. 12 GEN. 1987

IL SINDACO

ASTE
GIUDIZIARIE®



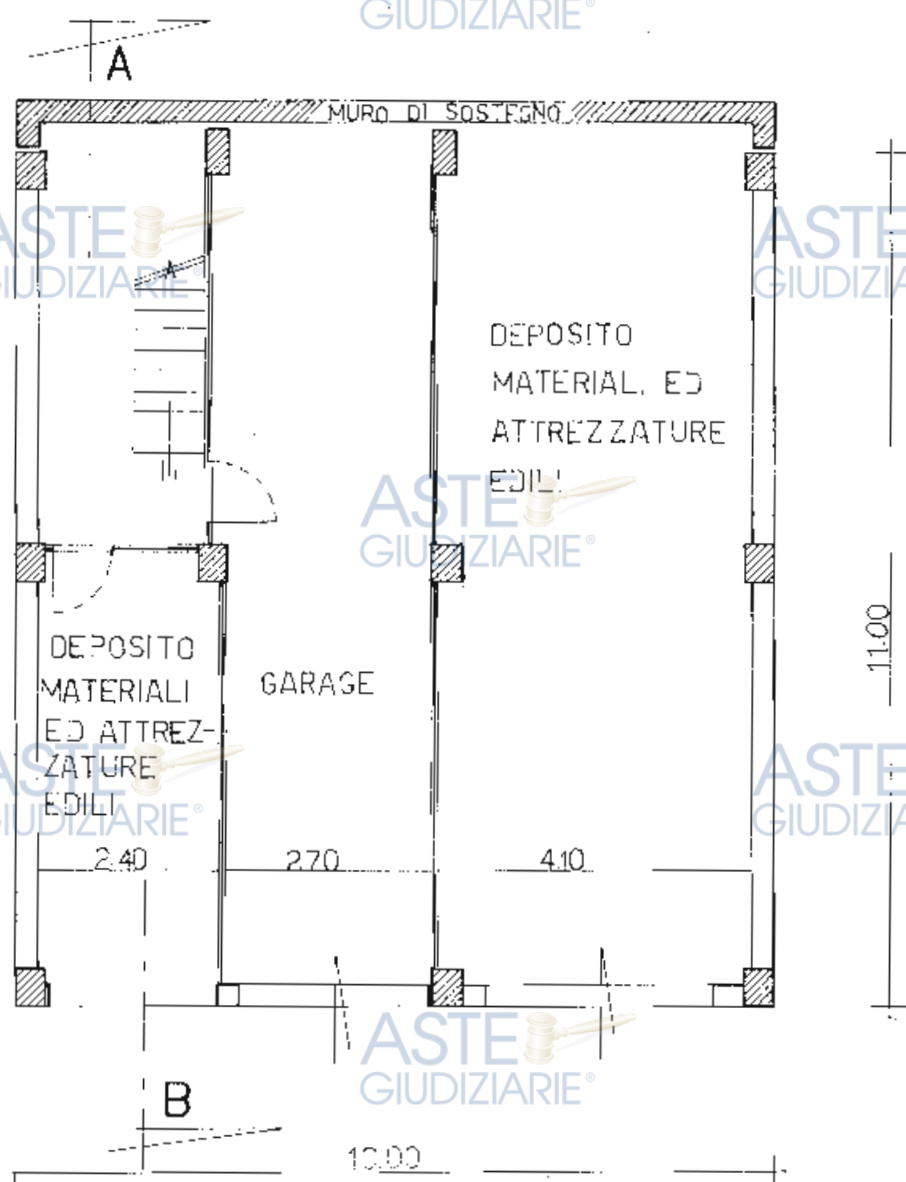
ASTE
GIUDIZIARIE®

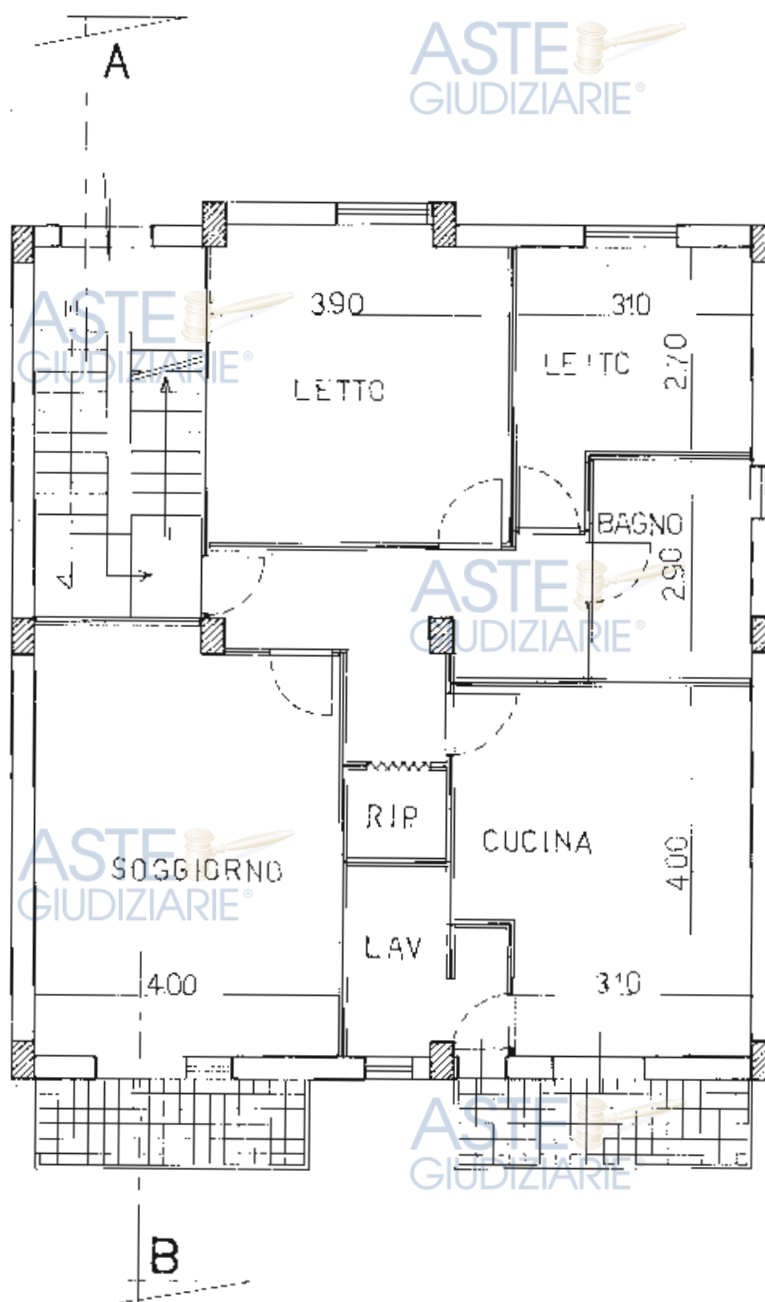
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

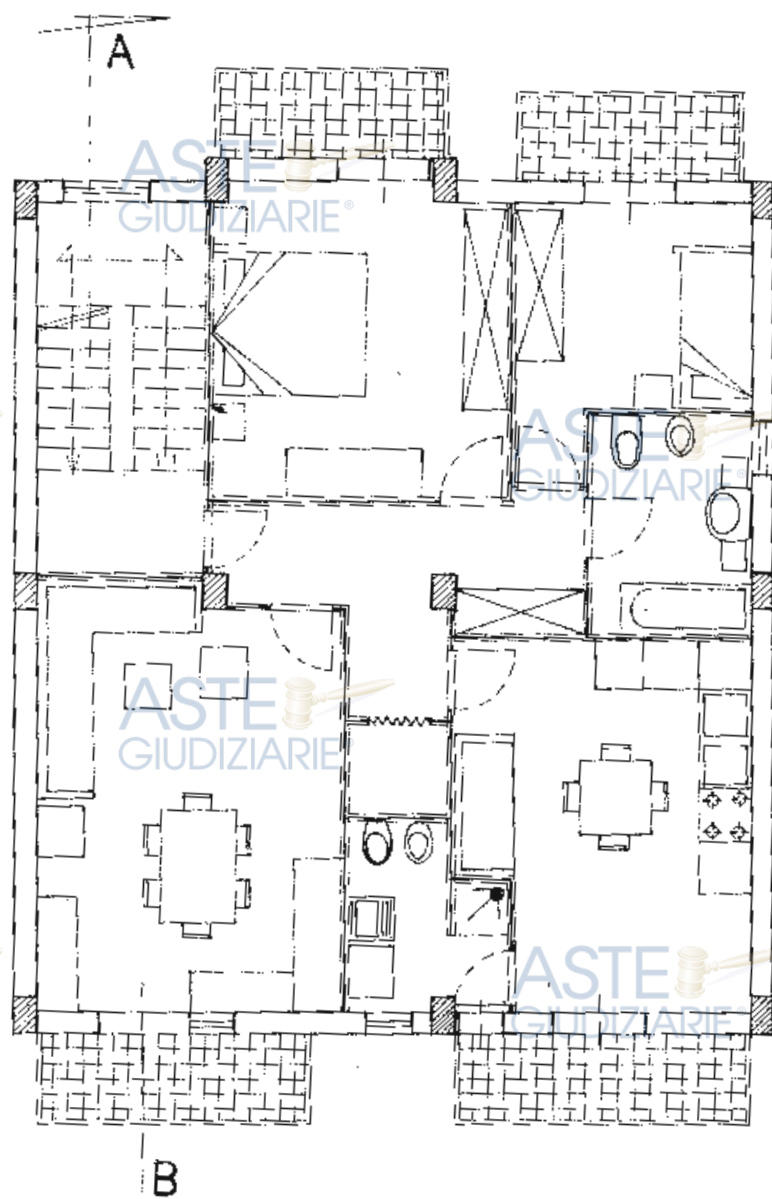
STRALCIO PLANIMETRICO

1:2000

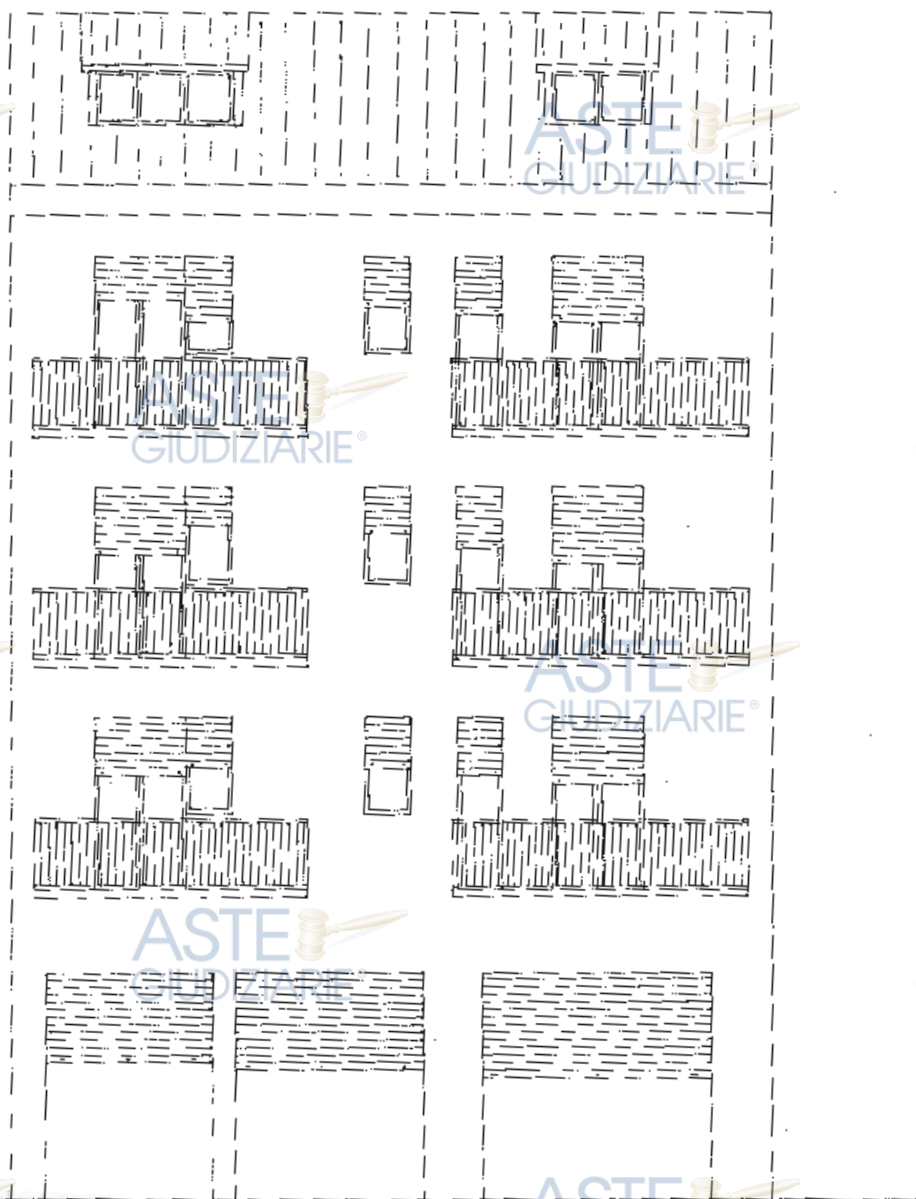




PIANTA PIANO TIPO

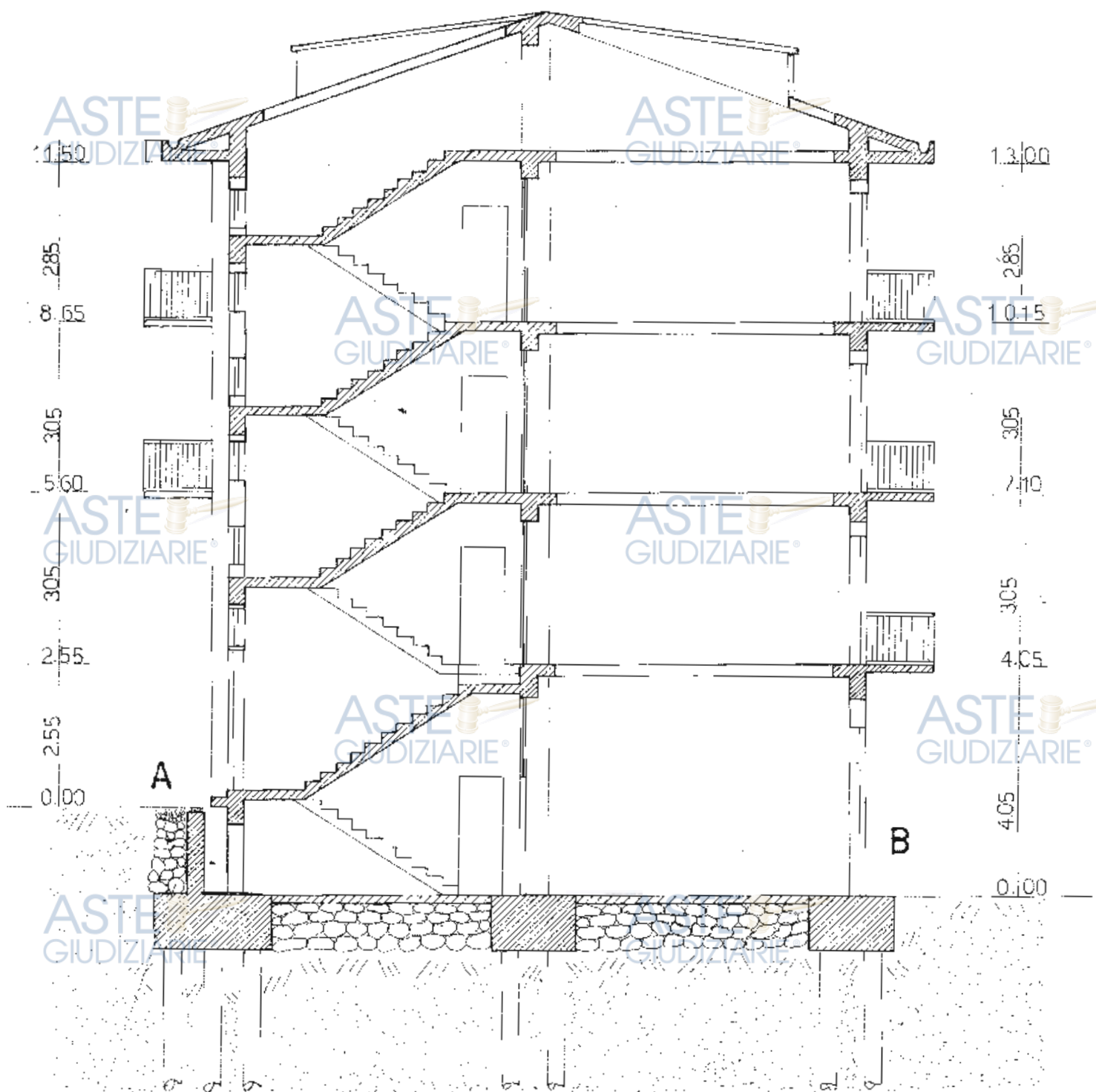


PROSPETTO VALLE



PROSPETTO MONTE





Domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi.

Numero progressivo 0000000041

(il numero progressivo va indicato nei versamenti relativi all'oblazione e all'anticipazione degli oneri concessari)

RISERVATO AL COMUNE		
	Denominazione	Codice ISTAT
Regione		
Provincia		
Comune		
N. Protocollo		

COMUNE DI TROINA
Prov. di Enna
10 DIC 2004
Prot. n. 1864
Cat. Sett. Un. Terr.

Dati relativi al richiedente

Cognome o denominazione
Nome
Codice Fiscale
Residenza anagrafica
Comune
Via e numero civico

Dati relativi all'illecito edilizio

Localizzazione
Comune TROINA
Via e numero civico VIA UGO GIUFFRIDA n° 15
(in mancanza)
Catasto terreni foglio di mappa numeri mappa
Catasto fabbricati foglio di mappa 25 numeri mappa 699 sub. 4
Immobile soggetto a vincoli di tutela Si ☐ No ☒ Area demaniale Si ☐ No ☒

Descrizione sintetica dell'illecito edilizio

Realizzazione di maggiore altezza e diversa
distribuzione interna, eseguite al Piano Terzo, facente
parte dell'unità abitativa distinta con il subalterno 4.-

Destinazione d'uso
(barrare la dizione che interessa)

Residenziale ☒
Non residenziale ☐ Destinazione ABITAZIONE

Data di ultimazione 20/09/1988

Tipologia di abuso 1

Stato dei lavori alla data del 31/03/2003 ultimato Si ☒ No ☐ parziale ☐

Calcolo dell'oblazione

Tabella 1.a - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili residenziali

1. Superficie utile residenziale (mq)	2. Superficie non residenziale (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
64,14	7,92	68,89	1	1.000,00	68.890,00
			2		
			3		
Totale					68.890,00

La superficie non residenziale (n.2) deve essere moltiplicata per il coefficiente 0,60

La superficie complessiva (n.3) è data dalla somma della superficie utile abitabile (n.1) e della Superficie non residenziale (n.2)

Tabella 1.b - tipologie di abuso con misure dell'oblazione espresse in valori al mq.
Immobili non residenziali

1. Superficie utile (mq)	2. Superficie pertinenze (mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Tipologia dell'abuso	5. Misura oblazione (€/mq)	6. Importo totale dell'oblazione (€)
			1		
			2		
			3		
Totale					

Tabella 2 - Tipologie di abuso con valore fisso dell'oblazione

1. Tipologia dell'abuso	2. Importo dell'oblazione
4	
5	
6	
Totale	

Calcolo dell'anticipazione degli oneri concessori

Tabella 3 - Nuove costruzioni, ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	5. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000	27,50	68.89	1894,48
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			1894,48

Tabella 4 - Ristrutturazioni, modifiche e ampliamenti

1. Numero abitanti	2. Misura dell'anticipazione (€/mq)	3. Superficie complessiva (mq)	4. Importo totale dell'anticipazione (€)
Fino a 10.000			
Da 10.001 a 100.000			
Da 100.001 a 300.000			
Oltre 300.000			
Totale			

Dati relativi al versamento

Oblazione

Tabella 1.a/b	Totale da versare	6889,00	x 0,30 =	2066,70
	Totale versato	2066,70		
	Resto da versare	4822,30	/2	
	Importo rate	2411,15	seconda rata	
		2411,15	terza rata	

Tabella 2	Totale da versare	
	Totale versato	

Oneri concessori

Tabella 3	Totale da versare	1894,48	x 0,30 =	568,34
	Totale versato	568,34		
	Resto da versare	1326,14	/2	
	Importo rate	663,07	seconda rata	
		663,07	terza rata	

Tabella 4	Totale da versare		x 0,30 =	
	Totale versato			
	Resto da versare		/2	
	Importo rate		seconda rata	
			terza rata	

Allegati:

1. Attestazione del versamento dell'oblazione
2. Attestazione dell'anticipazione degli oneri concessori
3. Dichiarazione ai sensi dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968, n.15
4. Documentazione fotografica
5. Perizia giurata sulle dimensioni e sullo stato delle opere
6. Altro (specificare)

Dichiarazione relativa ai carichi pendenti

COPIA PROCURA SPECIALE

Data

Firma del richiedente

VISTO per la regolarità della firma
del Sig. _____

Prodotto il 29 NOV 2004

L'UFFICIALE D'ANAGRAFE
(LOMBARDO FACCIARELLA)

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento

BancoPosta



sul C/C n.

2 5 5 0 0 0

di Euro

2 0 6 6,7 0

IMPORTO IN LETTERE DUEMILASESSANTASEI/70

INTESTATO A POSTE ITALIANE SPA

CAUSALE

Comune di TROINA

Cod. Fiscale 01289730531 - Pratica Num.

000000041

183/124 02 10-12-04 R11

10004 €*2.066,70*

VCY 0569 €*1,00*

C/C 00255000

SCA C/DALM C/O POSTAL

ESEGUITO DA

VIA - PIAZZA

CAP

LOCALITÀ

CONTI CORRENTI POSTALI - Attestazione di Versamento

BancoPosta



sul C/C n.

1 0 9 3 7 9 4 4

di Euro

5 6 8,3 4

IMPORTO IN LETTERE CINQUECENTOSESSANTOTTO/34

INTESTATO A TESORERIA COMUNALE - TROINA

CAUSALE

Oneri concessori Legge 326/2003

Pratica num. 000000041 - Richiedente

183/124 02 10-12-04 R11

10005 €*568,34*

VCY 0570 €*1,00*

C/C 10937944

SCA C/DALM C/O POSTAL

ESEGUITO DA

VIA - PIAZZA

CAP

LOCALITÀ

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(Resa ai sensi dell'art. 47, D.P.R. 28 dicembre, 2000, n. 445)Il sottoscritto
residente a

Codice fiscale

in qualità di PROCURATORE e nell'interesse di
richiedente la definizione agevolata di illeciti edilizi ai sensi dell'articolo. 32 del decreto-legge 30
settembre, n. 269 convertito in Legge 24 novembre 2003, n. 326 relativi all'opera edilizia abusiva sita nel
comune di TROINA, VIA UGO GIUFFRIDA n°15 (Pratica Numero progressivo 0000000041), consapevole delle
sanzioni penali di cui all'art. 76 D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza del
dichiarante dai benefici connessi al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere ai sensi
dell'art. 75 D.P.R. 445/2000

DICHIARA

- che le opere oggetto della presente dichiarazione sono state realizzate alla data del 20/09/1988;
- che le opere oggetto della presente dichiarazione consistono in: Realizzazione di maggiore altezza e diversa
distribuzione interna, eseguite al Piano Terzo, facente parte dell'unità abitativa distinta con il subalterno 4 e
piccola veranda al Piano Secondo.-;
- che le opere sopradescritte, alla data del 31/03/2003 risultano: Complete in ogni loro parte.-

TROINA 29 NOV, 2004

Il dichiarante

Nr. 294ASTE
GIUDIZIARIE®

*****COMUNE DI TROINA*****

PROVINCIA DI ENNA

UFFICIO AUTENTICHE

VISTO: PER L'AUTENTICITA' DELLA FIRMA
DEL SIG. SPALLETTA Salvatore. Identificato per
Conoscenza personale.
Troina li 29/11/2004

L'Ufficiale D'Anagrafe
(LOMBARDO FACCIARE Salvatore)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



studio tecnico

RENZO MACRI'

- geometra -

Via San Siro n° 144 - 94018 Troina (En)

tel. 0935-656464

p. iva 00477330864

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

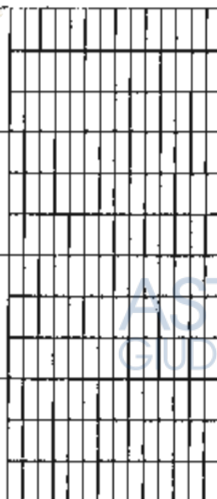
ASTE
GIUDIZIARIE

Comune di Troina - Prov. Reg. di Enna

tavola :
03

data :
30.11.2004

scala :
===



oggetto

Legge 28.02.1985 N° 47 - Legge 23.12.1994 N° 724

Legge 24.11.2003 N° 326, art. 32-

Fabbricato in Troina Via Ugo Giuffrida n° 15

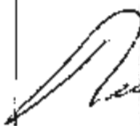
elaborato

Documentazione Fotografica

ditta



il progettista




il direttore dei lavori

il committente



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DOMANDA DI DEFINIZIONE DEGLI ILLECITI EDILIZI

Numero progressivo: 0000000041

Richiedente:

Codice Fiscale:

Residente a:

Illecito edilizio in

TROINA
VIA UGO GIUFFRIDA n°15

FOTOGRAFIE ALLEGATE:

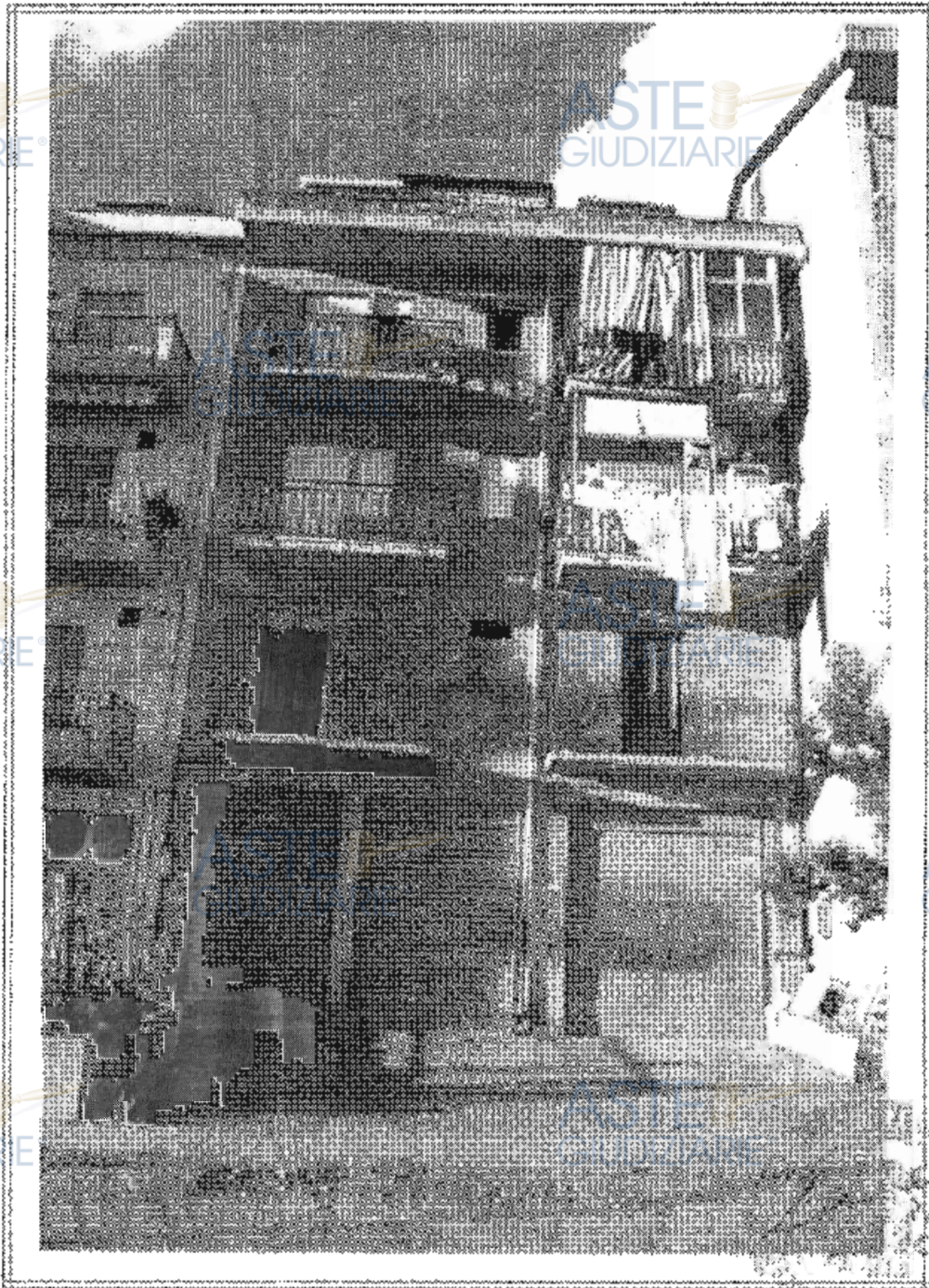
Foto n. 1 Prospetto su Via Ugo Giuffrida
Foto n. 2 Prospetto su Via Enrico Berlinguer

__TROINA, lì 09/12/2004

PROSPETTO su Via Ugo Giuffrida



PROSPETTO su Via E. Berlinguer



DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'
(Resa ai sensi dell'art. 46, D.P.R. 28 dicembre, 2000, n. 445)ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto

DOMENICO MAZZINI D'UNGER nella qualità di **PROCURATORE** e nell'interesse di
chiedere la definizione agevolata di illeciti edilizi ai sensi dell'articolo. 32 del decreto-legge 30
settembre, n. 269 convertito in Legge 24 novembre 2003, n. 326 relativi all'opera edilizia abusiva sita nel
comune di TROINA, VIA UGO GIUFFRIDA n°15 (Pratica Numero progressivo 0000000041), consapevole delle
sanzioni penali di cui all'art. 76 D.P.R. 445/2000 in caso di dichiarazioni mendaci e della decadenza del
dichiarante dai benefici connessi al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni non veritiere ai sensi
dell'art. 75 D.P.R. 445/2000

DICHARA

di non avere carichi pendenti in relazione ai delitti di cui agli artt. 416-bis (associazione a delinquere di stampo
mafioso, 648-bis (riciclaggio) e 648-ter (impiego di denaro, beni ed utilità di provenienza illecita) del Codice
Penale.

TROINA, li **29 NOV. 2004**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

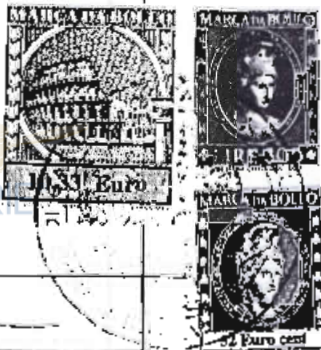
Il dichiarante

ASTE
GIUDIZIARIE®Nr. **294**

^^^^COMUNE DI TROINA^^^^

^^^PROVINCIA DI ENNA^^^

UFFICIO AUTENTICHE**VISTO: PER L'AUTENTICITA' DELLA FIRMA
DEL SIG. SPALLETTA Salvatore. Identificato per****Conoscenza personale.****Troina li 29/11/2004****L'Ufficiale D'Anagrafe
(LOMBARDO FACCIARE Salvatore)**ASTE
GIUDIZIARIE®



PROCURA SPECIALE

Il sottoscritto: _____

- _____ nato a _____ il giorno _____

residente a _____ imprenditore, che

interviene al presente atto non in proprio ma quale Amministratore Unico e legale rappresentante della Società:

_____ iscritta al Registro delle Imprese di Grosseto con numero e codice fiscale (_____ con sede legale

in _____, con capitale sociale di Euro

12.000,00, giusta il vigente statuto sociale _____

con la presente nomina e costituisce a suo procuratore speciale e per quanto infra generale il signor _____

_____, nato a _____, residente a _____, via _____

perché in nome, vece, conto ed interesse della società mandante, segua l'iter burocratico relativamente al condono edilizio dell'immobile sito in Troina, via Ugo Giuffrida n.15.

Il procuratore come sopra nominato resta pertanto autorizzato a firmare documenti, rilasciare, per i suddetti documenti, eventuale ricevuta all'Ufficio competente, effettuare pagamenti a qualunque titolo, riceverne quietanza esonerare da ogni responsabilità i competenti Funzionari ed a fare insomma tutto quanto si renderà utile e necessario per il buono e completo espletamento del presente mandato.

Il tutto con promessi di rateo e valido e da esaurirsi in una

unico contesto.

Letta, approvata e sottoscritta.

Repertorio N. 25442

AUTENTICA

Il cinque ottobre duemilaquattro.

In Follonica, Via Amorotti n.16.

Certifico io sottoscritto dottor Sergio Graziosi, Notaio in

Follonica iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di Gros-

seto, che senza la presenza di testimoni per avervi rinuncia-

to col mio assenso il signor:

nato a il giorno re-

sidente a via imprenditore

della cui identità personale, qualifica e poteri sono certo,

ha firmato di proprio pugno in vista e presenza di me Notaio

la sopra estesa scrittura privata.

€ sul C/C n. 2 5 5 0 0 0

di Euro 2 4 1 1 1 5

IMPORTO IN LETTERE DUEMILAQUATTROCENTOUNDICI/15

INTESTATO A AMMINISTRAZIONE P.T.-OBLAZIONE ABUSIVIS

CAUSALE Comune di TROINA

Cod. Fiscale 01289730531 - Praticum:

000000041 - 24 RATA

83/124 03 27-05-05 #1

0006 €*2.411,15*

VCY 0806 €*1,00*

C/C 00255000

ESEGUITO DA

VIA - PIAZZA

CAP

CALITÀ

BULLO DEL FURTO POSTALE

€ sul C/C n. 1 0 9 3 7 9 4 4

di Euro 6 6 3 0 7

IMPORTO IN LETTERE SEICENTOSSESSANTATRE/07

INTESTATO A TESORERIA COMUNALE - TROINA

CAUSALE Oneri concessori Legge 326/2003

Praticum: 000000041 - Richiedente

24 RATA

83/124 03 27-05-05 #1

0005 €*663,07*

VCY 0805 €*1,00*

C/C 10937944

ESEGUITO DA

VIA - PIAZZA

CAP

CALITÀ

BULLO DEL FURTO POSTALE

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONTI CORRENTI POSTALI - Associazione di Versamento _____ BancomPosta _____

€ sul C/C n. 2 5 5 0 0 0

di Euro 2 4 1 1 1 5

IMPORTO IN LETTERE DUEMILAQUATTROGENTOUNDICI/15

INTESTATO A AMMINISTRAZIONE P.T. - OBLAZIONE ABUSIVIS

CALSAF Comune di TROINA

Cod. Fiscale 01289730531 - Pratica num. 0000000041 - 32 12 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

130/143 03 30-09-05 R1:
0147 €*2.411,15*
VGY 0546 €*1,00*
C/C 00255000

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESEGUITO DA _____

VIA - PIAZZA _____

CAP _____ LOCALITÀ _____

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COMUNE DI TROINA

PROVINCIA DI ENNA

UFFICIO TECNICO

IL FUNZIONARIO DIRIGENTE TECNICO

VISTA la richiesta dell'ing. **Antonino Rizzone**, nato a Nicosia il 20/12/1967, nella qualità di CTU incaricato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Nicosia, avanzata in data 29/03/2013 con prot. n. 6004;

VISTO il Vigente Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n.596/88 del 26/04/1988;

CERTIFICA

CHE il terreno su cui insiste il fabbricato riportato nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Troina al **Foglio n. 25 particella n. 699**, risulta classificato quale zona di insediamenti di interventi già pianificati (Piano di lottizzazione C/1 in località Mulino a Vento – lotto n.45).

Fatti salvi i vincoli di natura urbanistica scaturenti da atti di asservimento registrati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47.

Troina, li 29/03/2013

Il Dirigente del IV Settore Edilizia - Urbanistica
(geom. Paolo Graziano)



Contratto di locazione ad uso abitativo

La soc. [redacted] (partita iva e codice fiscale [redacted]) in persona del legale rappresentante pro tempore Zitelli Dario (nato a Catania il 12/10/1985 c. f. ZTL DRA 85R12 C351F) con sede in via Golino n. 16, di seguito denominata *locatore*;

CONCEDE IN LOCAZIONE

Ai Sig.ri [redacted] nato a [redacted] (CT) il [redacted] residente in [redacted] codice fiscale [redacted] e [redacted] codice fiscale [redacted] residente in [redacted] codice fiscale [redacted], di seguito denominati *conduttori* che accettano per sè e suoi aventi causa, l'unità immobiliare di mq 90 circa, posta in Troina Via Ugo Giuffrida n. 15 piano 3°, composta di n. 3 vani oltre accessori e garage posto in Troina (EN) Via E. Bellinquer.

LA LOCAZIONE SARA' REGOLATA DALLE SEGUENTI PATTUZIONI :

1) Il contratto è stipulato per la durata di anni quattro (4) dal 01/03/2011 al 01/03/2015 e si intenderà rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata -- contenente la specificazione del motivo invocato --almeno sei mesi prima della scadenza.

Successivamente il contratto si rinnoverà di anno in anno, in mancanza di disdetta da recapitare mediante lettera raccomandata almeno sei (6) mesi prima della scadenza da una delle parti.

2) Le parti, prima della scadenza in cui al punto n.1, non potranno recedere anticipatamente dal contratto.

3) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione dei conduttori.

4) I conduttori non potranno sublocare dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare e garage, pena la risoluzione di diritto del contratto.

5) Il canone annuo di locazione è convenuto in € 3.240,00 (tremiladuecentoquaranta/00), che i conduttori si obbligano a corrispondere nel domicilio del locatore in n. dodici (12) rate uguali anticipate di € 270,00 (duecentosettanta) ciascuna, scadenti cinque (5) di ogni mese.

Alla sottoscrizione del presente contratto i conduttori verseranno la somma di € 1.000,00 (mille) a titolo di deposito cauzionale, che verrà restituita al termine della locazione, dopo la verifica dello stato dell'immobile e degli eventuali arredi.

Il canone sarà aggiornato ogni anno --- automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore --- nella misura di variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

6) Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni dei conduttori, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento del canone, ovvero il mancato puntuale pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituirà motivo di risoluzione del contratto.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone sia degli accessori costituirà immediatamente in mora il conduttore al fine del decorso degli interessi di legge.

7) Ove nel corso della locazione si eseguono sull'immobile importati ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettono l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque le opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone come pattuito verrà integrato con un aumento pari all'interesse legale del capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati.

L'aumento decorrerà dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta sarà fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso, decorrerà dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

8) I conduttori dovranno consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo amministratore nonché ai loro incaricati, ove ne facciano richiesta.

9) I conduttori dichiarano di aver visitato la casa locatagli e di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custodi della medesima.

I conduttori si impegnano a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'hanno ricevuta salvo il deterioramento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Si impegnano, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile che dichiarano di ben conoscere specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso e ad osservare ogni altra norma legittimamente emanata, in ogni caso vietato al conduttore compiere atti, e tenere comportamenti, che possono recare molestia agli altri abitanti dello stabile.

10) I conduttori non potranno apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Quanto alle eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, la parte conduttrice avrà l'obbligo a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione della rimessione in pristino, a proprie spese.

11) I conduttori esonerano espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.

12) Sono interamente a carico del conduttore le spese in quanto esistenti relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché all'energia elettrica, del riscaldamento, del porticato, dello spurgo dei pozzi neri, delle latrine nonché alle forniture degli altri servizi comuni e le spese relative alla manutenzione ordinaria annua come per legge della caldaia.

IL pagamento di quanto sopra deve avvenire in sede di consuntivo entro un (1) mese della richiesta. Prima di effettuare il pagamento, i conduttori avranno diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Avranno inoltre diritto di prendere visione presso il locatore (o presso il suo amministratore o l'amministratore condominiale, ove esistente) dei documenti giustificativi delle spese effettuate.

13) I conduttori in caso di installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbligano a servirsi esclusivamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il locatore in caso di inosservanza autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale, a spese del conduttore, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo.

14) Nel caso in cui il locatore intendesse vendere la casa locata il conduttore dovrà consentire la visita all'unità immobiliare tre volte la settimana per almeno una (1) ora ciascuna.

15) Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, ove essa sia dovuta, dandone notizia ai conduttori che dovrà rimborsare le spese di registrazione ed i relativi bolli nella misura di 1/2 (pari alla metà) mentre le spese di bollo per le ricevute, saranno a carico dei conduttori.

16) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli più non occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

17) Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo, e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.

18) I conduttori autorizzano il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione ad adempimenti connessi col il rapporto di locazione.

19) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile e della legge 431/98 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Il locatore

I conduttori

A mente dell'articolo 1342, secondo comma, Codice Civile, le parti specificamente approvano i patti di cui ai punti 1), 2), 4), 6), 10), 11), 13), 16), 17).

Il locatore

I Conduttori



Direzione Provinciale di Grosseto

Ufficio Territoriale di Grosseto

Registrato a Follonica

al N. 2473

(NR. 2473)

Serie 3

versamento di € 77,04

SETTANTASETE € 4

Effettuato ai sensi D. Lgs. 237/87.

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO
Elisabetta Della Marta

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. EN 12483 del 2013

Ispezione n. EN 12484/2 del 2013

Richiedente RIZZONE ANTONINO

Inizio ispezione 14/05/2013 11:00:44

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3982

Registro particolare n. 311

Data di presentazione 09/06/1990

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

 **ASTE**
GIUDIZIARIE®

	MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFAR.	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI
	NOTA DI ISCRIZIONE	ISTO È VERIFICATA L'ISPEZIONE SUP. (A Petralia)
15577		

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 09 GIU. 1990	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 10	N. DI REGISTRO GENERALE 3982	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 311
---	--	--	--

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO	
FORMA DEL TITOLO	atto notarile pubblico
ESTREMI DEL TITOLO	DATA GG MM AA 24 06 90 NUMERO DEL REPERTORIO 65385
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA q COGNOME E NOME SOPRADE DENOMINAZIONE Salvatore Catania SEDE: COMUNE Enna PROVINCIA (SIGLA) EN
DATI RELATIVI ALL'IPOTECA O AL PRIVILEGIO	
SPECIE DELL'IPOTECA O DEL PRIVILEGIO	ipoteca volontaria
DERIVANTE DA	DESCRIZIONE concessione a garanzia di mutuo CODICE 168
PRESENZA DI CONDIZIONE	RESOLUTIVA ☐ TERMINE DELL'IPOTECA GG MM AA
SOMMA GARANTITA	CAPITALI 80.000.000m TASSO INTERESSE ANNUALE % 7,50 % TASSO INTERESSE SEMESTRALE % ESSE. ACCESSORI ED INTERESSI DI MORIA TOTALE 160.000.000m PRESENZA DI IMPORTI C/O TASSI VARIABILI ☐ IMPORTI IN VALUTA COSTANTE ☐
TEMPO DI ESIGIBILITÀ DEL CREDITO	DURATA GG MM AA 10 DECORRENZA AMMORTAMENTO GG MM AA N. TITOLI DI CREDITO GARANTITI
ALTRI DATI	
ELENCO MACCHINARI E PERTINENZE	BARRARE LA CASELLA IN CASO DI PRESENZA DI ELENCO MACCHINARI, ATTREZZATURE, SCORTE, PRODOTTI ☐
ESTREMI DELLA FORMALITÀ D RIFORMATO	DATA GG MM AA N. DI REGISTRO PARTICOLARE
PART. LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A	QUADRO A ☐ QUADRO B ☐ QUADRO C ☐
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC O AUTOMAT. EMITTENTE)	COGNOME E NOME

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	1	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESECUITA LA FORMALITÀ.
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO L.		004021
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRETTO SCRITTURATO L.		IL CONSERVATORE
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	3000	TIMBRO A CALENDARIO
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	3000	

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

QUADRO C-SOGGETTI

PROGRESSIVO SOGGETTO	PROGRESSIVO RGA PER SOGGETTO	TITOLI CAUSE D'IPOTECA	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE		SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.
			COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	
			CODICE FISCALE		DIRITTI REALI OGGETTO DELLA IPOTECA		
			QUOTA IN FRAZIONE		DIRITTO		COD.

A FAVORE

1	1	COGNOME	NOME	MT	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		Banco di Sicilia- Palermo							
		CODICE FISCALE 00148230824		QUOTA 1/1	DESCRIZIONE P.P.			COD. 01	PROGR 1

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	MT	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
				1/2	P.P.			COD. 01	PROGR 1
2	1			1/2	P.P.			COD. 01	PROGR 1

DEBITORI NON DATORI DI IPOTECA

1	1	COGNOME	NOME	MT	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		CODICE FISCALE							

~~Pag. 5 - segue~~

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

FIRMA DEL RICHIEDENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

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

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. EN 12483 del 2013

Ispezione n. EN 12484/2 del 2013

Inizio ispezione 14/05/2013 11:00:44

Richiedente RIZZONE ANTONINO

Class. versato € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 311 del 09/06/1990

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 05/07/1990

Registro particolare n. 264

Registro generale n. 4654

Il tipo di atto: 0808 - EROGAZIONE A SALDO

Nota disponibile con dati parziali

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. EN 12483 del 2013

Ispezione n. EN 12484/3 del 2013

Inizio ispezione 14/05/2013 11:00:44

Tassa versata € 4,00

Richiedente RIZZONE ANTONINO

Domanda di annotazione

Registro generale n. 4654

Registro particolare n. 264

Presentazione n. 9 del 05/07/1990

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione -
Data 27/06/1990
Notaio SALVATORE CATANIA
Sede ENNA (EN)

Numero di repertorio 65514
Codice fiscale

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE
Descrizione 808 EROGAZIONE A SALDO

Altri dati

Formalità di riferimento: Iscrizione Numero di registro particolare 311 del 09/06/1990

Dati riepilogativi

Unità negoziali - Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione C - Soggetti

A favore (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Denominazione o ragione sociale BANCO DI SICILIA
Sede PALERMO (PA)
Codice fiscale 00148230824

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1
Cognome a (EN) Nome
Nato il a (EN)
Sesso M Codice fiscale a (EN)

Soggetto n. 2
Cognome a (EN) Nome
Nata il a (EN)
Sesso F Codice fiscale a (EN)

Ispezione ordinaria a pagamento

Protocollo di richiesta n. EN 12483 del 2013

Ispezione n. EN 12484/3 del 2013

Richiedente RIZZONE ANTONINO

Inizio ispezione 14/05/2013 11:00:44

Tassa versata € 4,00

Domanda di annotazione

Registro generale n. 4654

Registro particolare n. 264

Presentazione n. 9 del 05/07/1990

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





Foto n. 1 – Vista del fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento dalla via U. Giuffrida



Foto n. 2 – Vista del fabbricato in cui ricade l'appartamento oggetto di pignoramento dalla via E. Berlinguer



Foto n. 3 – Vista della scala condominiale di accesso all'appartamento



Foto n. 4 – Vista della camera 1 al secondo piano



Foto n. 5 – Vista della camera 2 al secondo piano



Foto n. 6 – Vista della camera 3 al secondo piano



Foto n. 7 – Vista della cucina al secondo piano



Foto n. 8 – Vista della bagno 1 al secondo piano



Foto n. 9 – Vista della bagno 2 al secondo piano



Foto n. 10 – Vista del disimpegno al 2 al secondo piano



Foto n. 11 – Vista della camera 1 al terzo piano



Foto n. 12 – Vista della camera 2 al terzo piano



Foto n. 13 – Vista del soggiorno al terzo piano



Foto n. 14 – Vista del soggiorno al terzo piano



Foto n. 15 – Vista della cucina al terzo piano



Foto n. 16 – Vista del disimpegno al terzo piano



Foto n. 17 – Vista del bagno al terzo piano



Foto n. 18 – Vista del ripostiglio 1 al terzo piano



Foto n. 19 – Vista del ripostiglio 2 al terzo piano



Foto n. 20 – Vista del ripostiglio 3 al terzo piano



Foto n. 21 – Vista del ripostiglio 4 al terzo piano