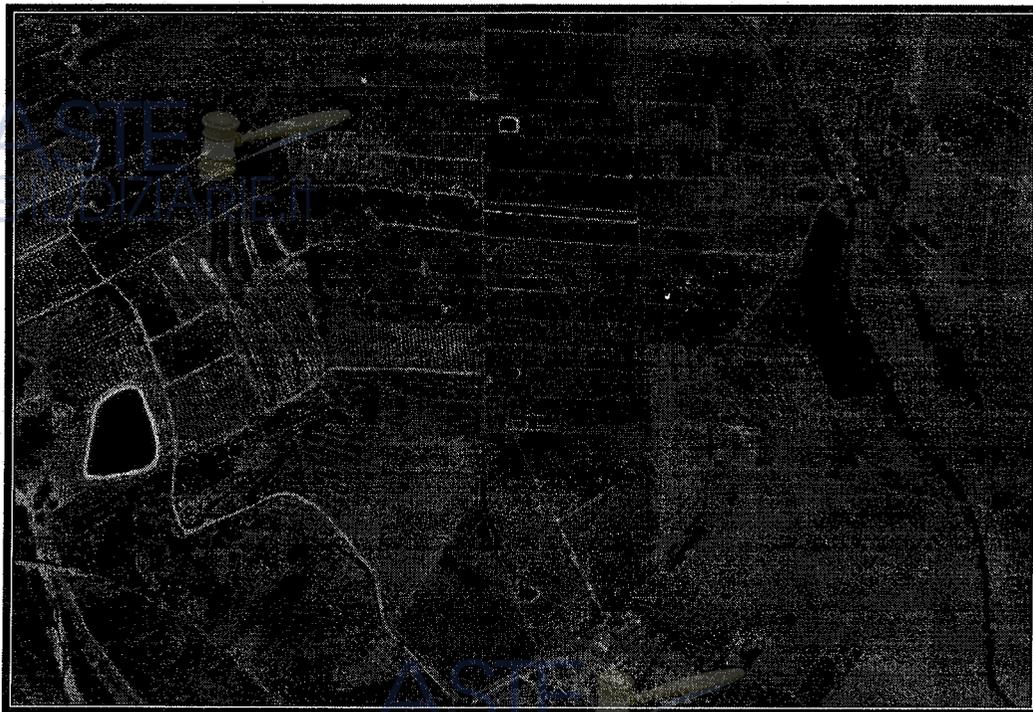


TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Proc. Esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G. Es. Imm. Promosso da
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni
Contro**

**ALLEGATI A, B - DA 1 A 18 DELLA RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Enna, 7 maggio 2018



Giuseppe Giudice

Studio Tecnico Ing. Giuseppe Lo Giudice - Via Messina 46 - 94100 Enna (EN)

TEL 0935 1820184 - 347 4748581 FAX 0935 1866789 E-MAIL ing.logiudice@live.it

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



ELENCO ALLEGATI



- ALLEGATO A. DECRETO DI NOMINA DEL C.T.U.
- ALLEGATO B. VERBALE DI ACCETTAZIONE INCARICO E GIURAMENTO DEL C.T.U.
- ALLEGATO 1. CONVOCAZIONE OPERAZIONI PERITALI DEL 19/10/2017
- ALLEGATO 2. RICEVUTA CONSEGNA PEC DEL 3/10/2017
- ALLEGATO 3. RICEVUTE RACCOMANDATA DEL 3/10/2017
- ALLEGATO 4. ESITO DELLA SPEDIZIONE RACCOMANDATA DEL 3/10/2017
- ALLEGATO 5. RICHIESTA AUSILIARIO
- ALLEGATO 6. AUTORIZZAZIONE AUSILIARIO
- ALLEGATO 7. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 230
- ALLEGATO 8. SOVRAPPOSIZIONE FOTO AEREA – MAPPA CATASTALE
- ALLEGATO 9. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 1015
- ALLEGATO 10. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 1017
- ALLEGATO 11. VISURA CATASTALE STORICA PARTICELLA 1018
- ALLEGATO 12. VISURA PARTICELLA N. 720 FOGLIO 5 - CENTURIPÉ
- ALLEGATO 13. RELAZIONE GEOM. PUGLISI
- ALLEGATO 14. ISPEZIONE IPOTECARIA
- ALLEGATO 15. ISPEZIONE IPOTECARIA - TRASCRIZIONE del 13/01/2007 – Reg.Part. 592 Reg. Gen. 686
- ALLEGATO 16. ISPEZIONE IPOTECARIA - TRASCRIZIONE del 22/04/2008 – Reg.Part. 3510 Reg. Gen. 4341
- ALLEGATO 17. ISPEZIONE IPOTECARIA - TRASCRIZIONE del 22/04/2008 – Reg.Part. 467 Reg. Gen. 4342
- ALLEGATO 18. ISPEZIONE IPOTECARIA - TRASCRIZIONE del 13/01/2007 – Reg.Part. 1756 Reg. Gen. 2097



Studio Tecnico Ing. Giuseppe Lo Giudice - Via Messina 46 - 94100 Enna (EN)

TEL 0935 1820184 - 347.4748581 FAX 0935 1866789 E-MAIL ing.logiudice@live.it

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




TRIBUNALE DI ENNA
esecuzioni immobiliari

Proc. esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G.Es. Imm., promosso da

Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni

contro

[REDACTED]

**DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI
PIGNORATI**

**E DI CONTESTUALE FISSAZIONE DELL'UDIENZA PER LA
DETERMINAZIONE
DELLE MODALITA' DI VENDITA**

Il giudice onorario, dott. Nunzio Noto, in funzione di giudice dell'esecuzione, letti gli atti del procedimento esecutivo immobiliare suindicato; dato atto del deposito della documentazione di cui all'art. 567 cod. proc. civ.; ritenuto che possa procedersi al conferimento dell'incarico di stima dei beni pignorati; visto che, a termini del testo dell'art. 569, comma 1, cod. proc. civ., così come modificato ed integrato dall'art. 13 del decreto legge n. 83/2015, convertito con la legge del 6 agosto 2015, n. 132, il giudice dell'esecuzione nomina l'esperto convocandolo davanti al cancelliere dell'Ufficio esecuzioni immobiliari per prestare il giuramento e fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'art. 498 cod. proc. civ. che non siano intervenuti; considerato che il compito dell'esperto è puntualmente determinato dal testo dell'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile per come modificato ed integrato anche di recente; considerato che la convocazione debba aver luogo per il giorno indicato in dispositivo per il conferimento dell'incarico, senza necessità della comparizione delle parti; rilevato che l'esperto già nominato, ing. Bonanno Giuseppe, non ha prestato il

[Handwritten signature]



giuramento nei termini assegnatigli, rinunciando così sostanzialmente all'incarico conferitogli;

ritenuto che debba provvedersi alla nomina di altro esperto in sostituzione dell'esperto rinunciante;

P.Q.M.

Nomina esperto per la stima dei beni pignorati l'ing. Lo Giudice Giuseppe, con studio in Enna, via Messina, n. 54.

Convoca l'esperto dinanzi al Cancelliere di quest'Ufficio per il giuramento ed il conferimento dell'incarico di stima, disponendo che tale adempimento avvenga entro il 10 settembre 2017.

Dispone che l'esperto risponda ai quesiti indicati nell'allegato al provvedimento di nomina precedente.

Conferma per la determinazione delle modalità della vendita l'udienza del 11 ottobre 2017, alle ore 9,00 e segg.ti.

Manda alla Cancelleria per i prescritti adempimenti.

Enna, li 26.07.2017.

Il giudice dell'esecuzione

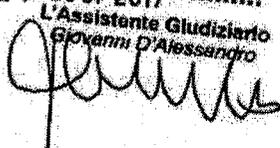
doct. Nunzio Muto

TRIBUNALE DI ENNA

Depositato in Cancelleria

il 27 lug 2017

L'Assistente Giudiziario
Giovanni D'Alessandro



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G.Es. Imm., promosso da
Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni
contro

Il giudice dell'esecuzione, visto il provvedimento odierno di nomina dell'esperto nel procedimento indicato in epigrafe, dispone che l'esperto medesimo venga incaricato e risponda ai quesiti sotto elencati:

- 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 necessario per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- 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.h.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;

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 es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);

k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) 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 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;

q) verifichi, qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti del giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, 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;

r) riferisca sull'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

s) verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati.

• Il giudice dell'esecuzione, inoltre, fin d'ora, autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;

• fissa il termine di giorni sessanta da oggi per il deposito della relazione scritta;

• dispone in suo favore acconto di €. 300,00 (trecento/00) che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza l'esame e l'estrazione di copia dei fascicoli;

• invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp.

att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una

copia su supporto cartaceo, ivi comprese eventuali osservazioni ed istanze delle parti, nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su *internet* della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c..

- Il giudice dell'esecuzione, infine,

- dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
- dà atto, altresì che le operazioni iniziano oggi contestualmente con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.

Enna, li 5.07.2017.

Il giudice dell'esecuzione
dott. Nunzio Foto

TRIBUNALE DI ENNA

Depositato in Cancelleria

05/07/2017

L'Assistente Giudiziario
Giuseppe D'Alonzo

Giuseppe D'Alonzo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI ENNA
Cancelleria esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Verbale di accettazione incarico e giuramento del c.t.u.

L'anno 2017 il giorno 29 del mese di agosto alle ore 10.25 nella cancelleria del Tribunale di Enna avanti al sottoscritto funzionario giudiziario, a seguito del decreto di nomina depositato in data 27.07.2017 nella esecuzione immobiliare n.23/2017 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa nei confronti di [REDACTED] è comparso l'esperto nominato Ing. Lo Giudice Giuseppe, nato a Enna il 12.09.1966 e residente a Enna in via Messina, 54 ,

il quale dichiara di accettare l'incarico;

il cancelliere, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula " Giuro di bene e fedelmente procedere alle operazioni affidatemi".

Si dà atto che all'esperto viene consegnata copia dei quesiti allegati al citato decreto di nomina.

del che il presente verbale

Letto, confermato e sottoscritto.

L'esperto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il funzionario giudiziario
Dr. Carmelo Lentini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

[REDACTED]

CARUSO Avv. ROBERTO
Pec:
roberto.caruso@pec.ordineavvocaticatania.it

Tribunale di ENNA

Comunicazione di avvio delle operazioni peritali

Oggetto: Inizio operazioni peritali proc. Esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G.Es. Imm. promosso da Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni, contro [REDACTED]

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Lo Giudice, iscritto al n. 388 dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna, nominato C.T.U. alla causa indicata nell'oggetto all'udienza del 26/07/2017

COMUNICA

la prosecuzione delle operazioni peritali con sopralluogo in data 19/10/2017 alle ore 10.00 presso gli immobili siti nel territorio del Comune di Centuripe in Contrada Cugno Di Carcaci.

Distinti saluti

Enna, 27 settembre 2017

Giuseppe Lo Giudice

ALLEGATO 2

Oggetto: CONSEGNA: TRIBUNALE DI ENNA - PROC. ESEC. 23/2017 - AVVIO OPERAZIONI PERITALI**Mittente:** posta-certificata@pec.aruba.it**Data:** 03/10/2017 18.27**A:** giuseppe.logiudice@ordine.ingegnerienna.itASTE
GIUDIZIARIE.IT**Ricevuta di avvenuta consegna**

Il giorno 03/10/2017 alle ore 18:27:51 (+0200) il messaggio

"TRIBUNALE DI ENNA - PROC. ESEC. 23/2017 - AVVIO OPERAZIONI PERITALI" proveniente da

"giuseppe.logiudice@ordine.ingegnerienna.it"

ed indirizzato a "roberto.caruso@pec.ordineavvocaticatania.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: opec285.20171003182750.24478.03.1.68@pec.aruba.it

—postacert.eml—

Oggetto: TRIBUNALE DI ENNA - PROC. ESEC. 23/2017 - AVVIO OPERAZIONI PERITALI**Mittente:** PEC <giuseppe.logiudice@ordine.ingegnerienna.it>**Data:** 03/10/2017 18.27**A:** roberto.caruso@pec.ordineavvocaticatania.it

IN ALLEGATO DOCUMENTO COME IN OGGETTO

DISTINTI SALUTI

ING. GIUSEPPE LO GIUDICE

—Allegati:—

dati-cert.xml	978 bytes
postacert.eml	90,0 kB
OperazioniPeritali1.pdf	64,7 kB

ASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.ITASTE
GIUDIZIARIE.IT

Firmato Da: LO GIUDICE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: b9c903c6dca2d622df553e20b27470

Posteitaliane

Mod. 22 - R. C. 04/01/01 - Ed. 1/01

Accettazione **RACCOMANDATA**

RICEVUTA

Il vettore irrondante assicurato e validi nella raccomandata Poste Italiane SpA non ne risponde
Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatela

[Redacted recipient information]

Spett.le
LO GIUDICE GIUSEPPE
 Via ...
 ...

SERVIZI ACCESSORI
 RICHIEDI
 Contrassegni in
 facoltà del mittente

Via aerea A.R.
 Assegno €

Fraz. 83105 Sez. 05 Operaz. 145
 Cassale: 8 03/10/2017 11:28
 Peso gr.: 10 Tariffa € 5,95 Affr. € 5,95
 Serv. Reg.: 00

TASSE



Firmato Da: LO GIUDICE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: b9c903c6bca2d6224f553e20b27470



ESITO DELLA SPEDIZIONE

Gentile cliente,

riportiamo di seguito i dati relativi alla spedizione di RACC. GENERICHE 129072114551

La spedizione è stata Consegnata in data 05-10-2017 14:47:07

Data e ora	Stato lavorazione	Luogo
03-10-2017 13:28:02	Preso in carico da Ufficio Postale	Ufficio Postale ENNA 1 in VIA AGIRA 2
03-10-2017 18:53:53	In lavorazione presso l'Ufficio Postale	Ufficio Postale ENNA 1 in VIA AGIRA 2
04-10-2017 21:33:27	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	CATANIA CT
05-10-2017 09:43:47	In lavorazione presso il Centro Operativo Postale	TORTORICI ME
05-10-2017 10:53:05	In consegna	TORTORICI ME
05-10-2017 14:47:07	Consegnata	TORTORICI ME

Avviso di ricevimento

Raccomandata Poste
 Assicurata Euro _____

Numero 129072114551

Data di spedizione: 03/10/2017 13:28 Dall'ufficio postale di Fraz. 83105 Sez. 05 ENNA 1

Destinatario _____
 Via _____
 C.A.P. _____

Firma per servizio del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione _____

Consegna effettuata ai sensi dell'art. 39 D.M. 09/04/01
 Inviato a un altro destinatario
 Consegna non riuscita

Grazie per aver scelto Poste Italiane e i nostri servizi.

Distinti Saluti
 Poste Italiane

Posteitaliane

TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Proc. Esecutivo immobiliare n. 23/2017 R.G. Es. Imm. Promosso da Banca Agricola Popolare di Ragusa
soc. coop. per azioni

Contro



COMUNICAZIONI SULLE OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo Signor Giudice,

In relazione al procedimento di cui in premessa, il sottoscritto Lo Giudice Ing. Giuseppe, nominato con Decreto del 26 luglio 2017, avendo esperito gran parte delle azioni volte a rispondere ai quesiti formulati con Decreto di cui sopra, precisa quanto segue.

Al fine di porre in atto tutte le azioni necessarie per portare a compimento nel migliore dei modi il mandato conferitomi, ci si trova di fronte a un elemento ostativo come di seguito rappresentato.

In prossimità del confine sud-ovest della particella pignorata n. 935 del foglio cinque ricadente in territorio del Comune di Centuripe, si nota la presenza di un piccolissimo appezzamento di terreno (in catasto particella n. 720 per un'estensione pari a 13 mq) che non risulta di proprietà dell'esecutato ma di un terzo estraneo alla procedura.

Come il sottoscritto ha avuto modo di riscontrare in corso di operazioni peritali in data 19 ottobre u.s., sulla suddetta particella n. 720 potrebbe insistere parte di un fabbricato in stato di abbandono (come documentato fotograficamente in allegato) che pertanto non farebbe parte dei beni pignorati in quanto non di proprietà del debitore.

Pertanto, al fine, come premesso, di fornire precise indicazioni per la vendita circa l'esatta consistenza del bene pignorato e, di conseguenza, escludere la parte di terreno e/o fabbricato che non sarebbe trasferita con la procedura, il sottoscritto ritiene necessario eseguire una verifica catastale strumentale avvalendosi di un ausiliario.

Interpellato per le brevi il Geom. Massimo Puglisi, professionista esperto di fiducia dello scrivente iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Enna al n. 1166, è stato elaborato un preventivo di €



650.00 (seicentoinquanta/00) che in caso di autorizzazione della presente sarà opportunamente documentato ai fini della liquidazione delle spese a carico di parte attrice.



In virtù di quanto sin qui esposto il sottoscritto

chiede

all'III.mo Giudice l'autorizzazione ad avvalersi dell'ausiliario Geom. Massimo Puglisi per un importo complessivo pari a € 650.00 (seicentoinquanta/00) il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo di congruità da porre a carico di parte procedente quale spesa per il mandato conferito dal Giudice.

Ove

Enna, 03/02/2017

Il c.t.u.
(Ing. Giuseppe Lo Giudice)
Giuseppe Lo Giudice

