

# TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.° 51/2011 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

- BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A. : Rappresentato e difeso dall' Avv.  
Edoardo Bonasera

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

- [REDACTED] Proprietario;

DEBITORE ESECUTATO

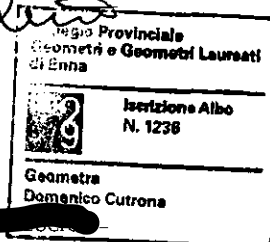
ALLEGATO 1

VERBALE DI SOPRALLUOGO

G.E.: Dott. G. Milano  
Ud: 2 maggio 2012

Enna, li 2 aprile 2012

IL C.T.U.  
(Geom. Domenico Cutrona)



TRIBUNALE DI ENNA

CAUSA CIVILE

ESECUZIONE IMMOBILIARE

ISCRITTA AL N.° 51/2011 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

CREDITO SICILIANO S.p.A., rappr.to dall'avv. Edoardo Bonasera, Piazza Kennedy n 4 Enna.

CONTRO

[REDACTED]

- VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL C.T.U. -

L'anno Duemiladodici, il giorno VENTISETTE, del mese di Febbraio, alle ore 10,00 e ss., il sottoscritto Geom. Domenico Cutrona, nominato C.T.U. nella causa in epigrafe, si è recato sui luoghi oggetto del sopralluogo, sito in Calascibetta, C.da Scalzati s.n.c., presso l'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] che è oggetto della presente Esecuzione immobiliare, così come comunicato alle parti, per procedere al sopralluogo dell'immobile, ai fini dell'espletamento dell'incarico conferitomi, dal Tribunale di Enna.

Ivi sono presenti:

*fig*

[REDACTED]

Con l'ufficio così costituito si procede, alla ricognizione degli atti in possesso del C.T.U. acquisiti pres-

so la Cancelleria del Tribunale.

In via preliminare, informo la parte del mandato ricevuto, con l'ordinanza emessa dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, in data 11.01.2012

Si procede, quindi, alla ricognizione delle unità immobiliari qui di seguito riportate, eseguendo una ripresa fotografica dell'immobile, ed una verifica delle misure, che sarà allegata alla Relazione Tecnica d'Ufficio.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare, come riportati nell'atto di pignoramento del creditore procedente, sono qui di seguito descritti:

A) Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c., composto da 1 vano piano terra, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 1, categoria C/1, classe 2, esteso a mq 61, R.C. 689,94;

B) Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c., composto da 1 vano piano terra S1, S2, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 2, categoria C/2, classe 2, esteso a mq 85, R.C. 100,97;

Si concludono le operazioni peritale e si chiude il presente verbale.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

PTB Bzo Muleria



# TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.° 51/2011 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

- BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A. : Rappr.to e difeso dall' Avv  
Edoardo Bonasera

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

- [REDACTED] Proprietario;

DEBITORE ESECUTATO

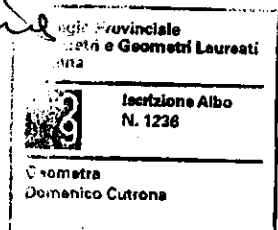
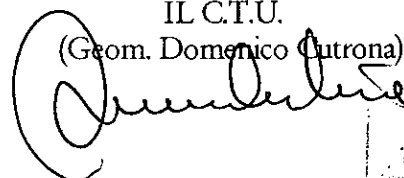
ALLEGATO 2

SCHEMA ORDINANZA DI VENDITA

G.E.: Dott. G. Milano  
Ud: 2 maggio 2012

Enna, lì 2 aprile 2012

IL C.T.U.  
(Geom. Domenico Cutrona)

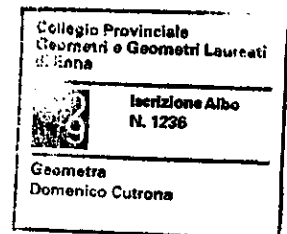


**TRIBUNALE DI ENNA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 51/2011 R. G. E.**

**LOTTO UNICO:** intera quota, dei Fabbricati urbani così distinti al N.C.E.U.:

- 1) Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c., composto da 1 vano piano terra, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 1, categoria C/1, classe 2, esteso a mq 61, R.C. 689,94;
- 2) Intera proprietà del fabbricato sito nel Comune di Calascibetta (EN), C.da Scalzati s.n.c., composto da 1 vano piano terra S1, S2, in catasto fabbricati al foglio 84, mappale 72 sub 2, categoria C/2, classe 2, esteso a mq 85, R.C. 100,97;

**Prezzo base: € 156.000,00 # (diconsi Centocinquantaseimila/ euro).**



Osservazioni:

- L'immobile pignorato allo stato attuale non è abitato. Si tratta di una costruzione edificata su un lotto di terreno ricadente nella zona territoriale omogenea E agricola del P.R.G. vigente del territorio comunale. Nel passato tale immobile era utilizzato come trattoria. L'immobile pur se in due unità immobiliari costituisce un corpo unico ed è stato realizzato una parte conforme allo strumento urbanistico, mentre alcune parti sono state edificate in difformità allo strumento urbanistico, ed allo stato attuale risultano tutte sanate, con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

- Il Comune di Calascibetta ha rilasciato la documentazione richiesta da cui risulta che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea E zona agricola. Inoltre è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica. Gli immobili sono sprovvisti di certificato di abitabilità.

- Le unità immobiliare oggetto di pignoramento per cui è causa sono di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] proprietario per 1000/1000.

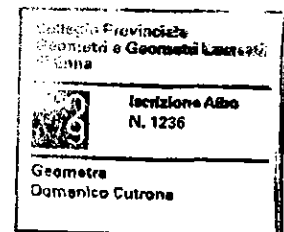
- L'immobile pignorato è pervenuto alla ditta proprietaria, [REDACTED] con atto di donazione rogato dal Notaio Salvatore Argento del 10.09.1974, all'esecutato pervenivano gli immobili pignorati dai sig.ri:

[REDACTED]

I suddetti coniugi donavano al figlio le seguenti unità immobiliari:

- Uno spezzone di terreno su cui insiste un fabbricato composto da due vani al piano seminterrato e di due vani al piano terra con adiacente un altro vano al piano seminterrato in Calascibetta ( Contrada Scalzati in catasto al foglio 84, part. 72 descritto come un locale C2 di mq 123.

- Gli immobili sono oggetto di pignoramento immobiliare del Tribunale di Enna, promosso dal creditore procedente **CREDITO SICILIANO S.p.A.**, Partita I.V.A. 04226470823, con sede legale in Palermo, via Siracusa n. 1/E, e Direzione Generale in Acireale (CT), Via Scalfani n. 40/B, iscritta al registro delle imprese del Tribunale di Palermo con numero di registro di iscrizione e codice fiscale 04226470823 ( già Banca Regionale Sant'Angelo s.p.a. giusta variazione di denominazione sociale e di cui all'atto di fusione in



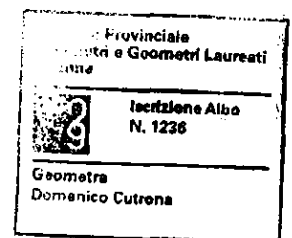
[Firma manoscritta]

notaio E Rocca del 19.06.02, registrato a Palermo il 20.06.02, nell'ambito del quale la Banca Regionale Sant'Angelo ha fuso per incorporazione la Banca Popolare Santa Venera s.p.a. e la leasinggroup Sicilia s.p.a.), società iscritta all'Albo delle Banche con il n. 1571, facente parte del Gruppo Bancario Valtellinese, iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari cod. 5216.7, per quest'atto rappresentato, giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del 26.07.2007 e procura speciale del 26.11.2009, della società mandataria Finanziaria San Giacomo s.p.a., con sede in Sondrio, Via Cesura n. 3, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Sondrio n. 00857220149, quest'ultima in persona del Procuratore di Sede Centrale Dott. Leonardo D'Angelo, nato a Bagheria (PA) il 31.07.1956, elettivamente domiciliato alla Piazza Kennedy n. 4 presso lo studio dell'avv. Edoardo Bonasera (c.f. BNNDRD76A11H792Y) giusta procura conferita, come in atti.


La Banca istante è creditrice nei confronti del proprio cliente Bernunzo Pietro Lucio, [REDACTED]. Lsg 385/93 rogato dal Notaio Aldo Barresi in data 22.02.2006 (rep. N. 26.182 e raccolta n. 11.543) registrato in Enna il 27.02.2006 al n. 347 serie n 1T, munito di formula esecutiva in data 13.03.2006, con il quale il sig. [REDACTED],

stipulava con il creditore procedente un mutuo ipotecario per la somma di € 100.000,00, da rimborsare in 10 anni, e che a seguito di mancati pagamenti è stato dichiarato decaduto dal beneficio del termine con racc. a.r. recapitata in data 20.11.2010. Sull'immobile sul quale era stato erogato il suddetto mutuo era stata iscritta ipoteca volontaria presso al Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 7.02.2006, ai nn. 2710/686 sui beni del debitore censiti al NCEU del Comune di Calascibetta al foglio 84, part.72, sub 1 e sub 2. Il creditore procedente con atto di precetto notificato in data 11.06.2011, intimava al debitore il pagamento della complessiva somma di € 81.582,06, entro e non oltre dieci giorni, con avvertimento che, in difetto di pagamento, si sarebbe proceduto a esecuzione forzata.

Il creditore procedente, ritenuto che il debitore non ha dato seguito al pagamento richiesto dalla Banca creditrice, ha chiesto, attraverso il suo procuratore nominato Avv. Edoardo Bonasera, di procedere contro il debitore a pignoramento dell'immobile di sua proprietà, con atto di pignoramento notificato in data 05.07.2011 con racc. a.r. n 76485994760-7, come per legge, e successiva istanza di vendita del 07.09.2011, depositato in data 07.09.2011, chiedeva al G.E. del Tribunale di Enna, di disporre la vendita dei beni pignorati, per cui è causa.





- L'immobile di cui è oggetto la presente procedura esecutiva, è ubicato all'interno del perimetro urbano del Comune di Calascibetta, all'interno della zona territoriale omogenea E, del P.R.G. vigente come è stato certificato dall'U.T.C. del Comune, nella cui zona ricadono i vincoli urbanistici del vigente P.R.G. 

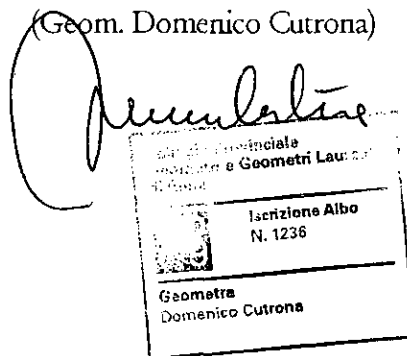
- Dagli accertamenti eseguiti presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che per gli immobili sono censiti al N.C.E.U ed è stata presentata la planimetria catastale.

- E' stato verificato presso la Conservatoria RR.II. di Enna che le trascrizioni a favore e contro il debitore esecutato, e corrispondono a quelle dichiarate dal creditore procedente, sopra richiamate, pertanto non esistono allo stato attuale altre trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli nei confronti del bene pignorato.

Enna, li 2 aprile 2012

IL C.T.U.

(Geom. Domenico Cutrona)



**ORIGINALE**

# TRIBUNALE DI ENNA

SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONE IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
NELLA CAUSA ISCRITTA AL N.° 51/2011 R.G.E.I.

PROMOSSA DA

- BANCA CREDITO SICILIANO S.P.A. : Rappr.to e difeso dall' Avv.  
Edoardo Bonasera

CREDITORE PROCEDENTE

CONTRO

- ████████████████████ Proprietario;

DEBITORE ESECUTATO

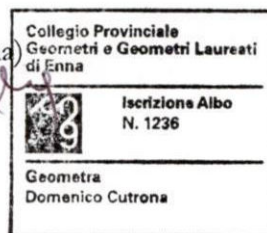
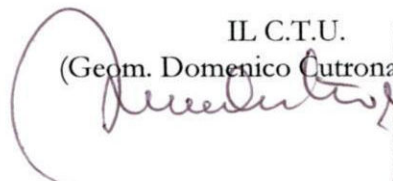
ALLEGATO 3

ATTI E DOCUMENTI

G.E.: Dott. G. Milano  
Ud: 2 maggio 2012

Enna, li 2 aprile 2012

IL C.T.U.  
(Geom. Domenico Cutrona)



Documentazione prodotta e allegata alla Relazione Tecnica d'Ufficio:

all. 3 **ATTI E DOCUMENTI:**

- all. 3.1 C.T.U. - Comunicazione di avviso inizio operazioni
- all. 3.2 C.T.U. - Nota di richiesta atti Comune
- all. 3.3 Rilievo fotografico
- all. 3.4 Certificato catastale part. 72 sub 1
- all. 3.5 Certificato catastale part. 72 sub 2
- all. 3.6 Certificato catastale storico part. 72 sub 1
- all. 3.7 Certificato catastale storico part. 72 sub 2
- all. 3.8 Planimetria foglio di mappa Comune di Calascibetta Foglio 84,
- all. 3.9 Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 1 piano terra
- all. 3.10 Planimetria catastale F. 84, part. 72, sub 2, P.T- S1-S2
- all. 3.11 Certificato Conservatoria RR.II.
- all. 3.12 Ricevuta di pagamento Conservatoria RR.II.
- all. 3.13 Stralcio planimetria del P.R.G. vigente
- all. 3.14 Certificato di destinazione urbanistica e Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.
- all. 3.15 Concessione Edilizia in Sanatoria
- all. 3.16 Copia progetto di ampliamento
- all. 3.17 Copia Richiesta di autorizzazione di sistemazione esterna
- all. 3.18 Copia progetto di sistemazione esterna

