

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(EX TRIBUNALE DI NICOSIA)**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 22/13 R.G. Es.**

PROMOSSA DA

**CONFESERFIDI SOC. CONSORTILE A R.L.**

CONTRO

**DEBITORE ESECUTATO 1**

**E**

**DEBITORE ESECUTATO 2**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**RELAZIONE**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

*(Dr. Ing. Antonino Rizzone)*

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**(EX TRIBUNALE DI NICOSIA)**

*Esecuzione Immobiliare n. 22/13 R.G. Es., promossa da CONFESERFIDI Soc. Consortile a r.l. contro debitore esecutato 1 e debitore esecutato 2.*

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con Decreto del 02.10.2013, il G.O.T. del Tribunale di Enna, Dott. Nunzio Noto, ha nominato il sottoscritto ing. Antonino Rizzone consulente tecnico d'ufficio nella esecuzione immobiliare in oggetto.

All'udienza dell' 11.12.2013 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)** *allegghi 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;*

**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.*

Le operazioni di sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento sono state svolte nei giorni 05.02.2014, 13.02.2014, 24/02/2014, 01/03/2014, 10/03/2014 e 03/04/2014, così come risulta dagli allegati verbali. Durante dette operazioni sono stati individuati gli immobili oggetto di pignoramento, dei quali è stata effettuata un'attenta ricognizione, sono stati eseguiti alcuni rilievi ed è stata redatta documentazione fotografica degli stessi.

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 Assoro, Ufficio Tecnico del Comune di Nissoria ed Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali), 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 del 22/03/2013 (riportato fra gli atti di causa), trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di ENNA – Territorio dell'Agenzia delle Entrate il 10.04.2013 ai nn. 2994/1860, risulta che I beni immobili pignorati al debitore esecutato 1 ed al debitore esecutato 2 a favore della CONFESERFIDI Società Consortile a r.l., con sede a Scicli (RG) in Via dei Lillà n. 22 (P.IVA: 01188660888), sono i seguenti:

**A) BENI DEL DEBITORE ESECUTATO 1**

- 1/1 piena proprietà terreno sito in Assoro (EN), distinto al NCT al foglio 11, part.IIa 504;
- 1/1 piena proprietà immobile sito in Assoro (EN), c.da Serre, distinto al NCEU al foglio 11, part.IIa 505 (A/3);
- 1/2 piena proprietà immobili siti in Nissoria (EN), distinti al NCEU al foglio 47, part.IIa 1148 sub 1 (A/3) - 1147 sub 1 (A/6) - 1151 sub 3 (A/3);
- 1/2 piena proprietà terreno sito in Nissoria (EN), distinto al NCT al foglio 46, part.IIe 172 - 173;

B) BENI DEL DEBITORE ESECUTATO 2

- 1/2 piena proprietà terreno sito in Nissoria (EN), distinto al NCT al foglio 45, part.IIe 113, 114, 115, 116, 126, 127, 129, 130;
- 1/4 piena proprietà fabbricato in corso di costruzione sito in Nissoria (EN), c.da Palma, distinto al NCEU al foglio 46, part.IIa 858 (C);
- 1/4 piena proprietà terreno sito in Nissoria (EN), distinto al NCT al foglio 46, part.IIe 185, 218, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 341;
- 1/1 piena proprietà terreno sito in Nissoria (EN), distinto al NCT al foglio 45, part.IIe 122, 123 e foglio 46 part.IIa 190;
- 1/1 piena proprietà immobili siti in Nissoria (EN), distinti al NCEU al foglio 46, part.IIe 191 sub 2 (C/3), 191 sub 3 (A/10).

**Immobili siti in territorio di Assoro riportati in Catasto al foglio 11 partt. 504 e 505.**

Detti immobili, come si rileva dalle visure storiche per immobile rilasciate dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1], risultano censiti al Catasto del comune di Assoro come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	504	-	Vigneto	3	0.28.12	€ 11,62	€ 8,71
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>					<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>		
Debitore esecutato 1					Proprietà per 1/1		

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	505	-	A/3	2	3,5 vani	€ 81,34
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA SERRE SNC piano: T-1				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/1 bene personale		

Il primo immobile (part. 504) è un appezzamento di terreno [vedasi foto n. 2] sito in territorio di Assoro in c.da Serre, avente forma quadrangolare [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-A], che confina da tre lati con terreni di proprietà di terzi e da un lato con la strada vicinale Genovesi, che allo stato attuale non è materializzata sui luoghi.

Il secondo immobile è un fabbricato [vedasi foto n. 3 e n. 4] posto all'interno del terreno sopra indicato [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-A].

**Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 47 part. 1148 sub 1, part. 1151 sub 3 (ora part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) e foglio 47 part. 1147 sub 1 (ora part. 1147 sub 3).**

Gli immobili in questione costituiscono 2 fabbricati che erano riportati al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 47 particelle n. 1148 sub 1, part. 1151 sub 3 e part. 1147 sub 1.

Il primo fabbricato, per quanto risulta dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1] era censito con le particelle n. 1148 sub 1 e 1151 sub 3, che sono state soppresse con variazione dell'11/12/2013 n. 82174.1/2013, in atti dal 11/12/2013 (protocollo n. EN0144963), per FUSIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE, creando la particella n. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 del foglio n. 47, censita come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	1148 1151	2 4	A/2	2	8 vani	€ 334,66
<b>Indirizzo</b>		VIA MACCARRONE n. 38 piano: T-1-2				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
Moglie del debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		

Detto immobile è un fabbricato adibito ad abitazione sito nel centro abitato di Nissoria, a cui si

accede dal civico 38 di via Maccarrone e si sviluppa su tre piani (piano terra, primo e secondo rispetto alla via Maccarrone) [vedasi foto n. 20]. Detto fabbricato confina a valle con via Maccarrone, a monte con la via San Filippo [vedasi foto n. 21] e nei laterali con fabbricati di proprietà di terzi e con il fabbricato riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3 (prima part. 1147 sub 1) di proprietà della stessa ditta, oggetto di pignoramento [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-B].

Il secondo fabbricato, per quanto risulta dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1] era censito con la particella n. 1147 sub 1, che è stata soppressa con variazione dell'11/12/2013 n. 82162.1/2013, in atti dal 11/12/2013 (protocollo n. EN0140458), per VARIAZIONE DEST., RISTRUTTURAZIONE, creando la particella n. 1147 sub 3, censita come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	1147	3	C/6	4	14 mq	€ 42,66
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN FILIPPO n. 31 piano: T;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
Moglie del debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni		

Detto immobile è un fabbricato adibito a garage sito nel centro abitato di Nissoria, a cui si accede dal civico 31 di via San Filippo e che si sviluppa su un solo piano terra [vedasi foto n. 21 e n. 30]. Detto fabbricato confina a monte con la via San Filippo [vedasi foto n. 21 e n. 30], per 2 lati con il fabbricato riportato in Catasto al foglio n. 47 particella n. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 di proprietà della stessa ditta, oggetto di pignoramento e per l'altro lato con fabbricato di proprietà di terzi [vedasi planimetria fabbricato – allegato R3-C].

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

**Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 2 e part. 191 sub 3**

Gli immobili in questione, come si rileva dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1], risultano censiti al Catasto del comune di Nissoria come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	191	2	C/3	2	167 mq	€ 664,11
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CROCE SNC piano: T;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2			Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni			

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	191	3	A/10	U	7 vani	€ 650,74
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CROCE SNC piano: 1;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2			Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni			

Detti immobili costituiscono un fabbricato sito nella periferia di Nissoria in c.da Croce [vedasi foto n. 32, n. 33, n. 34 e n. 35], che si sviluppa su due piani: un piano seminterrato (part. 191 sub 2) ed un piano terra (part. 191 sub 3). L'area su cui insiste detto fabbricato (part. 191) confina a monte con la S.S. n. 121 (corso Vittorio Emanuele) e dagli altri lati con terreno di proprietà della stessa ditta, oggetto di pignoramento [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C].

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

**Immobile sito in Nissoria, riportato in Catasto al foglio 46 part. 858 (ora 858 sub 2)**

L'immobile in questione era riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46 particella n. 858. Per quanto risulta dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1] detta particella 858 è stata

soppressa con variazione del 17/07/2013 n. 57733.1/2013 in atti dal 17/07/2013 (protocollo n. EN0094048) per BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE, generando la part. 858 sub 2, censita come segue:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	858	2	in corso di costruz .			
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA PALMA SNC piano: T-1;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
Fratello del debitore esecut. 1 e del debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4		
Fratello del debitore esecut. 1 e del debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4		
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/4		
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4		

Detto immobile è costituito da un'area su cui insistono un capannone [vedasi foto n. 50, n. 51, n. 52 n. 53 e n. 54], una tettoia [vedasi foto n. 60 e n. 61] (che in parte ricade sulla part. 858 sub 1, non oggetto di pignoramento) ed una palazzina per uffici ed alloggio custode [vedasi foto n. 62, n. 63 e n. 64], adibiti a centro di rottamazione di veicoli.

L'immobile in questione confina da tre lati con altri terreni oggetto di pignoramento e da un lato con la part. 858 sub 1, non oggetto di pignoramento [vedasi stralcio planimetrico, allegato R3-F].

I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.

**Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127, 129, 130 ed al foglio n. 46 partt. 172 e 173, 185, 190, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868**

Gli immobili in questione, come si rileva dalle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1], risultano censiti al Catasto del comune di Nissoria come segue:

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	113	-	INCOLT PROD	U	0.07.23	€ 0,11	€ 0,07
45	114	-	SEMIN ARBOR	4	0.39.31	€ 13,20	€ 3,65
45	115	-	VIGNETO	2	0.05.97	€ 3,70	€ 2,00
45	116	-	SEMINATIVO	4	0.22.74	€ 3,52	€ 1,06
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Moglie del debitore esecutato 2				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	122	-	INCOLT PROD	U	0.19.72	€ 0,31	€ 0,20
45	123	-	SEMIN ARBOR	4	0.11.36	€ 3,81	€ 1,06
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
45	126	-	SEMIN ARBOR	4	0.05.37	€ 1,80	€ 0,50
45	127	-	SEMINATIVO	4	0.08.41	€ 1,30	€ 0,39
45	129	-	SEMIN ARBOR	4	0.13.03	€ 4,37	€ 1,21
45	130	-	INCOLT PROD	U	0.03.67	€ 0,06	€ 0,04
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Moglie del debitore esecutato 2				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			
CHIESA MADRE DI NISSORIA con sede in NISSORIA				Diritto del concedente per 1/1			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	172	-	Uliveto	U	0.06.78	€ 3,85	€ 2,10
46	173	-	Uliveto	U	0.06.06	€ 3,44	€ 1,88
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI E ONERI REALI</b>			
Fratello del debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2			
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	185	-	SEMIN ARBOR	4	0.19.30	€ 6,48	€ 1,79
46	804	-	SEMINATIVO	2	0.01.05	€ 0,52	€ 0,14
46	805	-	SEMINATIVO	2	0.01.45	€ 0,71	€ 0,19
46	806	-	SEMINATIVO	2	0.00.81	€ 0,40	€ 0,10
46	809	-	SEMIN ARBOR	4	0.03.39	€ 1,14	€ 0,32
46	810	-	SEMIN ARBOR	4	0.00.25	€ 0,08	€ 0,02
46	857	-	SEMINATIVO	2	0.06.09	€ 2,99	€ 0,79
46	859	-	SEMINATIVO	2	0.16.51	€ 8,10	€ 2,13
46	866	-	SEMIN ARBOR	2	0.03.00	€ 1,55	€ 0,39
46	867	-	SEMIN ARBOR	2	0.00.52	€ 0,27	€ 0,07
46	868	-	SEMIN ARBOR	2	0.02.48	€ 1,28	€ 0,32
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni			
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	190	-	SEMINATIVO	3	0.28.02	€ 9,41	€ 2,60
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 3/4 in regime di separazione dei beni			
Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	218	-	SEMIN ARBOR	4	0.16.07	€ 5,39	€ 1,49
46	811	-	SEMIN ARBOR	4	0.02.98	€ 1,00	€ 0,28
46	812	-	SEMIN ARBOR	4	0.00.10	€ 0,03	€ 0,01
46	813	-	SEMIN ARBOR	2	0.00.15	€ 0,08	€ 0,02
46	814	-	SEMIN ARBOR	2	0.00.34	€ 0,18	€ 0,04
46	817	-	SEMINATIVO	2	0.00.03	€ 0,01	€ 0,01
46	818	-	SEMINATIVO	2	0.01.17	€ 0,57	€ 0,15
46	862	-	SEMIN ARBOR	2	0.06.00	€ 3,10	€ 0,77
46	863	-	SEMIN ARBOR	2	0.10.15	€ 5,24	€ 1,31
46	864	-	SEMIN ARBOR	2	0.01.00	€ 0,52	€ 0,13
46	865	-	SEMIN ARBOR	2	0.04.42	€ 2,28	€ 0,57
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4			

Foglio (n.)	Particella (n.)	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (Ha)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
46	341	-	PASCOLO	2	0.09.10	€ 1,17	€ 0,42
<b>INTESTATI:</b>							
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4			
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2				Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni			
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/4			
Debitore esecutato 2				Proprietà per 1/4 in regime di separazione dei beni			

Detti immobili costituiscono 4 appezzamenti di terreno, tutti siti in territorio di Nissoria in c.da Panuzzi, c.da Croce e c.da Palma e sono così composti.

Il primo appezzamento è costituito dai terreni siti in c.da Panuzzi e riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 172 e 173 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C], ha un'estensione di 1284 mq e confina da tutti i lati con terreni di proprietà di terzi.

Il secondo appezzamento è costituito dal terreno sito in c.da Croce-Palma riportato in Catasto al foglio n. 46 partt. 341 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C], ha un'estensione di 910 mq e confina da tutti i lati con terreni di proprietà di terzi.

Il terzo appezzamento è costituito dai terreni siti in c.da Croce e Palma riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127 ed al foglio n. 46 partt. 185, 190, 218, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, ha un'estensione di 24539 mq e confina con la strada statale n. 121, con terreni di proprietà di terzi e con gli immobili riportati in catasto al foglio n. 46 part. 191 e 858, oggetto di pignoramento.

Il quarto appezzamento è costituito dai terreni dai terreni siti in c.da Palma riportati in Catasto al foglio n. 45 partt. 129 e 130 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-B], ha un'estensione di 1670 mq e confina da tutti i lati con terreni di proprietà di terzi.

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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento, per quanto risulta dalla RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, agli atti di causa, sono intestati come di seguito riportato:

- 1) Il terreno sito in c.da Serre del territorio di Assoro, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. n. 504 (ex part. n. 164) è di proprietà, per l'intero della piena proprietà, del debitore esecutato 1, in virtù dell'atto di vendita del 15.01.2001, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte (EN), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 18.01.2001 ai nn. 492/456, da potere di Nissoria Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 16.09.1924 .
- 2) Il fabbricato sito in territorio di Assoro sito in c.da Serre del territorio di Assoro, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. n. 505 (ex mappale 164) è stato costruito sul terreno appartenente, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato 1 in virtù del dell'atto di vendita del 15.01. 2001, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 18.01.2001 ai nn. 492/456 da potere di Nissoria Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 16.09.1924 .
- 3) I fabbricati siti in Nissoria in via Maccarrone n. 36 (oggi n. 38) ed in via San Filippo n. 31, riportati al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 47, part. 1148 sub 1 (ex part. 1148, oggi part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4), part. 1151 sub 3 (ex part. 1151 sub 2, oggi part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) e part. 1147 sub 1 (oggi part. 1147 sub 3) sono di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione di beni, del debitore esecutato 1 e della moglie del debitore esecutato 1 in virtù dell'atto di vendita del 14.12.2011, a rogito Notaio M. Rizzo di Nicosia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.01.2012 ai nn. 519/480 da potere di Salamone Giuseppa nata ad Enna (EN) il 18.12.1951 e Salamone Maria nata a Nissoria (EN) il 02.01.1955.
- 4) Il terreno sito in Nissoria in contrada Panuzzi, riportato al Catasto Terreni del Comune di Nissoria al foglio di mappa 46, partt. n. 172 e n. 173 è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e regime di separazione di beni, del debitore esecutato 1 e per l'altra metà al fratello del debitore esecutato 1, in virtù dell'atto di vendita del 22.03.2011, a rogito Notaio

S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 15.04.2011 ai nn. 3246/2501 da potere di Gandolfo Anna Rita nata a Catania (CT) il 23.03.1976, Gandolfo Patrizia nata a Catania (CT) il 05.09.1980, Barbarotta Grazia nata a Nissoria (EN) il 05.10.1938 e Gandolfo Carmelo nato a Leonforte (EN) il 08.02.1923.

- 5) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 113, 114, 115 e 116 è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato 2 e della moglie del debitore esecutato 2, in virtù dell'atto di vendita del 17.12.2004, a rogito Notaio S. Amendolia e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Enna il 23.12.2004 ai nn.13227/9925 da potere di Vittorini Salvatore nato a Nissoria (EN) il 16.12.1931.
- 6) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 126, 127, 129 e 130 è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato 2 e della moglie del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 23.07.2009, a rogito Notaio F. Greco di Enna e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 05.08.2009 ai nn. 7791/6087 da potere di Caputa Giuseppina nata a Nissoria (EN) il 18.03.1936, Caputa Salvatrice nata a Nissoria (EN) il 01.12.1943 e Caputa Rosalia nata a Nissoria (EN) il 26.05.1947.
- 7) Il Fabbricato in corso di costruzione sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 858, (oggi part. 858 sub 2 - variazione del 17.07.2013) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn. 5962/5403 da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.

Si specifica che in sede di sopralluoghi (10.03.2014 e 03.04.2014) il debitore esecutato 2 e l'amministratore di una SOCIETÀ hanno rilevato che detto fabbricato è di proprietà della SOCIETÀ di cui il debitore esecutato 2 non fa parte, come risulta dalla copia dell'atto

costitutivo della società [Doc. 6] e che lo stesso ricade solo in una parte dei terreni oggetto di pignoramento di proprietà del debitore esecutato 2, concessi in affitto alla suddetta società, giusto contratto di locazione del 10.11.2006, registrato ad Enna il 22.11.2006 al n. 2161 serie 3 [Doc. 5].

Si specifica anche che detto fabbricato è stato realizzato con concessione edilizia n. 878/04 del 02.04.2004 rilasciata dal Comune di Nissoria al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2 e ad una persona terza e successive voltura n. 25/03 del 18.12.2006 e varianti n. 997/08 del 13.03.2008 e n. 1081/12 del 24.02.2012, rilasciate dal Comune di Nissoria, a ciascuno per i propri diritti, ad una SOCIETÀ (Enfiteuta) ed al debitore esecutato 2 (Concedente in parte), al fratello dei debitori esecutati 1 e 2 (Concedente in parte), al fratello dei debitori esecutati 1 e 2 (Concedente in parte), al debitore esecutato 2 (Concedente in parte) e ad una persona terza (Concedente in parte) [Doc. 12].

- 8) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 218, 862 (ex part. 221), 863 (ex part. 221), 864 (ex part. 221), 865 (ex part. 221) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn.5962/5403 da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.
- 9) Il terreno sito in contrada Croce Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 185, 804 (ex part. 215), 859 (ex part. 807, ex part. 215), 866 (ex part. 188), 867 (ex part. 188), 868 (ex part. 188) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 04.05.2000, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.05.2000 ai nn.4581/4155 da potere di Di Benedetto Ermanno nato a Nissoria

(EN) il 14.07.1970.

- 10) Il terreno sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 341 (ex part. 303) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 17.09.2008, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.09.2008 ai nn.9807/7719 da potere di Picone Antonina nata a Nissoria (EN) il 27.01.1938.
- 11) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 122 e 123 è di proprietà, per l'intero ed in regime di separazione di beni, del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella Antonina nata a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l' 11.10.1937.
- 12) Il terreno sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 190 è di proprietà, per l'intero ed in regime di separazione di beni, del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella

Antonina nata a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l'11.10.1937.

13) Il laboratorio sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 191 sub 2 (ex part. n. 191) e part. n. 191 sub 3 (ex part. n. 191) è di proprietà, per l'intero ed in regime di separazione dei beni, del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella Antonina nata a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l' 11.10.1937.

Nella RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, non è riportata la proprietà degli immobili oggetto di pignoramento siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818 e 857.

In base a quanto riportato nelle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1] e nelle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [Doc 4-A, 4-B, 4-C e 4-D] gli immobili oggetto di pignoramento sopra indicati (foglio n. 46 partt. 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818 e 857) sono intestati come segue:

a) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al

foglio n. 46, partt. n. 805 (ex part. 215), 806 (ex part. 215), 809 (ex part. 186), 810 (ex part. 186), 857 (ex part. 215) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 04.05.2000, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.05.2000 ai nn.4581/4155 [vedasi nota di trascrizione - Doc. 4-C] da potere di Di Benedetto Ermanno nato a Nissoria (EN) il 14.07.1970.

b) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 811 (ex part. 219), 812 (ex part. 219), 813 (ex part. 187), 814 (ex part. 187), 817 (ex part. 216) e 818 (ex part. 216) è di proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, del debitore esecutato 1, del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, del debitore esecutato 2 e del fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn.5962/5403 [vedasi nota di trascrizione - Doc 4-D] da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.

### **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 dalla RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, gli immobili oggetto di pignoramento sotto riportati sono pervenuti agli odierni proprietari come segue.

1) Il terreno sito in c.da Serre del territorio di Assoro, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. n. 504 (ex part. n. 164) è pervenuto per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato 1, in virtù dell'atto di vendita del 15.01.2001, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte (EN), trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 18.01.2001 ai nn. 492/456 da potere di Nissoria Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 16.09.1924 .

Al dante causa Nissoria Giuseppe detto immobile era pervenuto, in virtù dell'atto di vendita del 17.09.1980, a rogito Notaio G. La Fata di Valguarnera e trascritto presso la

conservatoria dei RR.II. di Enna il 07.10.1980 ai nn. 9203/8792 da potere Campagna Filippo nato ad Agira (EN) il 31.03.1926.

- 2) Il fabbricato sito in territorio di Assoro sito in c.da Serre del territorio di Assoro, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. n. 505 (ex mappale 164) è stato costruito sul terreno appartenente, per l'intero della piena proprietà, al debitore esecutato 1 in virtù del dell'atto di vendita del 15.01.2001, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 18.01.2001 ai nn. 492/456 da potere di Nissoria Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 16.09.1924 .

Al dante causa Nissoria Giuseppe detto immobile era pervenuto, in virtù dell'atto di vendita del 17.09.1980, a rogito Notaio G. La Fata di Valguarnera e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Enna il 07.10.1980 ai nn. 9203/8792 da potere Campagna Filippo nato ad Agira (EN) il 31.03.1926.

- 3) I fabbricati siti in Nissoria in via Maccarrone n. 36 (oggi n. 38) ed in via San Filippo n. 31, riportati al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 47, part. 1148 sub 1 (ex part. 1148, oggi part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4), part. 1151 sub 3 (ex part. 1151 sub 2, oggi part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) e part. 1147 sub 1 (oggi part. 1147 sub 3) sono pervenuti in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione di beni al debitore esecutato 1 ed alla moglie del debitore esecutato 1 in virtù dell'atto di vendita del 14.12.2011, a rogito Notaio M. Rizzo di Nicosia e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.01.2012 ai nn. 519/480 da potere di Salamone Giuseppa nata ad Enna (EN) il 18.12.1951 e Salamone Maria nata a Nissoria (EN) il 02.01.1955.

Alle dante causa Salamone Giuseppa e Salamone Maria detti immobili pervennero in virtù della successione Den. n. 408, Vol. 302, in morte di Gandolfo Antonina nata a Leonforte (EN) il 03.05.1926, deceduta il 18.08.1984 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna IL 30.05.1989 ai nn. 4530/4023 e in virtù della successione Den. n. 108, Vol.309, in morte di Salamone Carmelo nato a Nissoria (EN) il 25.01.1929, deceduto il 29.06.1991 e trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di Enna il 15.09.1994 ai nn. 7585/6510.

- 4) Il terreno sito in Nissoria in contrada Panuzzi, riportato al Catasto Terreni del Comune di

Nissoria al foglio di mappa 46, partt. n. 172 e n. 173 è pervenuto, per la quota di 1/2 della piena proprietà e regime di separazione di beni al debitore esecutato 1 e per l'altra metà al fratello del debitore esecutato 1, in virtù dell'atto di vendita del 22.03.2011, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 15.04.2011 ai nn. 3246/2501 da potere di Gandolfo Anna Rita nata a Catania (CT) il 23.03.1976, Gandolfo Patrizia nata a Catania (CT) il 05.09.1980, Barbarotta Grazia nata a Nissoria (EN) il 05.10.1938 e Gandolfo Carmelo nato a Leonforte (EN) il 08.02.1923.

Ai dante causa Gandolfo Anna Rita, Gandolfo Patrizia e Gandolfo Carmelo, detto immobile pervenne in virtù della successione Den. n. 230 Vol. 2, in morte di Barbarotta Angela nata a Nissoria (EN) il 08.10.1947 e deceduta il 07.12.2003; alla dante causa Barbarotta Grazia pervenne in virtù della successione Den. n. 1527 Vol. 320, in morte di Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, deceduta il 04.05.2003, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.05.2006 ai nn. 5371/3792 e in virtù della successione Den. n. 553 Vol. 316, in morte di Barbarotta Filippo nato a Nissoria (EN) il 29.07.1912, deceduto il 31.12.1998 trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 09.12.2000 ai nn. 10881/9792.

- 5) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 113, 114, 115 e 116 è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni, al debitore esecutato 2 ed alla moglie del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 17.12.2004, a rogito Notaio S. Amendolia e trascritto presso l'agenzia del Territorio di Enna il 23.12.2004 ai nn.13227/9925 da potere di Vittorini Salvatore nato a Nissoria (EN) il 16.12.1931.

Al dante causa Vittorini Salvatore detto immobile pervenne in virtù della sentenza per usucapione del 24.05.1986 pretore di Leonforte e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 24.09.1986 ai nn.7026/6260 da potere di Vittorini Antonina nata a Nissoria (EN) il 30.07.1924, Vittorini Gaetana nata a Nissoria (EN) il 01.01.1927, Vittorini Elvira nata a Nissoria (EN) il 10.04.1929, Vittorini Filippo nato a Nissoria (EN) il 12.12.1934, Vittorini Angelina nata a Nissoria (EN) il 28.08.1937, Vittorini Maria nata a Nissoria (EN) il

06.09.1942, Cesarco Cataldo nato a Nissoria (EN) il 29.06.1917, Cesarco Maria nata a Nissoria (EN) l' 11.08.1944, Cesarco Teresa nata a Nissoria (EN) il 01.01.1949, Cesarco Alfredo nato a Nissoria (EN) il 06.01.1960, Cesarco Michele nato a Nissoria (EN) il 15.02.1957 e Berretta Rosalia nata a Nissoria (EN) il 25.04.1939.

- 6) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 126, 127, 129 e 130 è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno e in regime di separazione dei beni, al debitore esecutato 2 ed alla moglie del debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 23.07.2009, a rogito Notaio F. Greco di Enna e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 05.08.2009 ai nn. 7791/6087 da potere di Caputa Giuseppina nata a Nissoria (EN) il 18.03.1936, Caputa Salvatrice nata a Nissoria (EN) il 01.12.1943 e Caputa Rosalia nata a Nissoria (EN) il 26.05.1947.

Alle dante causa Caputa Giuseppina, Caputa Salvatrice e Caputa Rosalia detto immobile pervenne in virtù della successione in morte di Campagna Grazia nata a Nissoria (EN) il 02.02.1910, deceduta il 18.11.1981, in virtù della successione Den. n. 51 Vol. 137 e successiva divisione del 23 aprile 1998, a rogito Notaio S. Amendolia e trascritta presso l'agenzia del Territorio di Enna il 05.05.1998 ai nn. 2989/2655.

- 7) Il Fabbricato in corso di costruzione sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 858, (oggi part. 858 sub 2 - variazione del 17.07.2013) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn. 5962/5403 da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.

Ai dante causa Monaco Giuseppe e Basilotta Beatrice detto immobile pervenne in virtù dell'atto di vendita del 26.01.1988, a rogito Notaio G. Saporito di Agira e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Enna il 09.02.1988 ai nn. 1183/1099 da potere di Quattrocchi Ignazia nata a Poggioreale (TP) l' 11.01.1936, Monaco Epifania Maria Beverley nata a

Sydney (Australia) l'11.06.1966 a Monaco Gina Gaetana nata a Sydney (Australia) il 06.12.1969.

- 8) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 218, 862 (ex part. 221), 863 (ex part. 221), 864 (ex part. 221), 865 (ex part. 221) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn.5962/5403 da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.

Ai dante causa Monaco Giuseppe e Basilotta Beatrice detto immobile pervenne in virtù dell'atto di vendita del 26.01.1988, a rogito Notaio G. Saporito di Agira e trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Enna il 09.02.1988 ai nn. 1183/1099 da potere di Quattrocchi Ignazia nata a Poggioreale (TP) l' 11.01.1936, Monaco Epifania Maria Beverley nata a Sydney (Australia) l'11.061966 a Monaco Gina Gaetana nata a Sydney (Australia) il 06.12.1969.

- 9) Il terreno sito in contrada Croce Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 185, 804 (ex part. 215), 859 (ex part. 807, ex part. 215), 866 (ex part. 188), 867 (ex part. 188), 868 (ex part. 188) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 04.05.2000, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.05.2000 ai nn.4581/4155 da potere di Di Benedetto Ermanno nato a Nissoria (EN) il 14.07.1970.

Al dante causa Di Benedetto Ermanno detto immobile pervenne in virtù dell'atto di donazione del 13.06.1989, a rogito Notaio G. Saporito di Agira e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 05.07.1989 ai nn. 5662/5013 da potere di Di Benedetto Gaetana nata a Nissoria (EN) il 08.03.1918.

10) Il terreno sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 341 (ex part. 303) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 17.09.2008, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.09.2008 ai nn.9807/7719 da potere di Picone Antonina nata a Nissoria (EN) il 27.01.1938.

Alla dante causa Picone Antonina detto immobile pervenne in virtù dell'atto di donazione del 19.10.1992, a rogito Notaio G. Fiorenza di Leonforte e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 10.12.1992 ai nn. 10070/8771 da potere di Virzi Rosalia nata a Nissoria (EN) il 13.12.1895 a rettifica dell'atto di donazione del 22.11.1962 al n. 30622.

11) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 45, partt. n. 122 e 123 è pervenuto in proprietà, per l'intero ed in regime di separazione di beni al debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella Antonina nata a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l' 11.10.1937.

Ai dante causa Censabella Salvatore, Censabella Angelo, Censabella Anna, Censabella Antonina, Censabella Giuseppa, Censabella Maria, Censabella Maria Grazia, Censabella Iolanda e Censabella Rosaria detto immobile pervenne in virtù della successione Den n. 295 Vol 299, in morte di Carrivale Angela nata a Nissoria (EN) il 06.11.1895, deceduta il 15.07.1972 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 25.02.1984 ai nn.

2176/2008.

12) Il terreno sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 190 è pervenuto in proprietà, per l'intero ed in regime di separazione di beni al debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella Antonina nata a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l'11.10.1937.

Ai dante causa Censabella Salvatore, Censabella Angelo, Censabella Anna, Censabella Antonina, Censabella Giuseppa, Censabella Maria, Censabella Maria Grazia, Censabella Iolanda e Censabella Rosaria detto immobile pervenne in virtù della successione Den n. 295 Vol 299, in morte di Carrivale Angela nata a Nissoria (EN) il 06.11.1895, deceduta il 15.07.1972 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 25.02.1984 ai nn. 2176/2008.

13) Il laboratorio sito in contrada Croce di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, part. n. 191 sub 2 (ex part. n. 191) e part. n. 191 sub 3 (ex part. n. 191) è pervenuto in proprietà, per l'intero ed in regime di separazione dei beni al debitore esecutato 2 in virtù dell'atto di vendita del 19.07.2004, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 04.08.2004 ai nn.8507/6496 ed in virtù dell'atto di vendita del 01.07.2002, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 17.07.2002 ai nn.5375/4790 da potere di Censabella Salvatore nato a Nissoria (EN) il 04.03.1925, Censabella Angelo nato a Nissoria (EN) il 21.06.1934, Censabella Anna nata a Nissoria (EN) il 24.11.1916, Censabella Antonina nata

a Nissoria (EN) il 01.10.1919, Censabella Giuseppa nata a Nissoria (EN) il 27.07.1922, Censabella Maria nata a Nissoria (EN) il 12.03.1931, Censabella Maria Grazia nata a Nissoria (EN) il 21.11.1945, Censabella Iolanda nata a Enna (EN) il 30.11.1948 e Censabella Rosaria nata a Nissoria (EN) l' 11.10.1937.

Ai dante causa Censabella Salvatore, Censabella Angelo, Censabella Anna, Censabella Antonina, Censabella Giuseppa, Censabella Maria, Censabella Maria Grazia, Censabella Iolanda e Censabella Rosaria detto immobile pervenne in virtù della successione Den n. 295 Vol 299, in morte di Carrivale Angela nata a Nissoria (EN) il 06.11.1895, deceduta il 15.07.1972 e trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 25.02.1984 ai nn. 2176/2008.

Nella RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, non è riportata la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818 e 857.

In base a quanto riportato nelle visure storiche per immobile rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1] e nelle visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [Doc 4-A, 4-B, 4-C e 4-D] gli immobili oggetto di pignoramento sopra indicati (foglio n. 46 partt. 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818 e 857) sono pervenuti agli odierni proprietari come segue:

- a) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del Comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 805 (ex part. 215), 806 (ex part. 215), 809 (ex part. 186), 810 (ex part. 186), 857 (ex part. 215) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 04.05.2000, a rogito Notaio S. Amendolia di Agira e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 12.05.2000 ai nn.4581/4155 [vedasi nota di trascrizione - Doc. 4-C] da potere di Di Benedetto Ermanno nato a Nissoria (EN) il 14.07.1970.

Al dante causa Di Benedetto Ermanno detto immobile pervenne in virtù dell'atto di donazione del 13.06.1989, a rogito Notaio G. Saporito di Agira e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna il 05.07.1989 ai nn. 5662/5013 [vedasi nota di trascrizione - Doc. 4-B] da potere di Di Benedetto Gaetana nata a Nissoria (EN) il 08.03.1918.

b) Il terreno sito in contrada Palma di Nissoria, riportato al Catasto del comune di Nissoria al foglio n. 46, partt. n. 811 (ex part. 219), 812 (ex part. 219), 813 (ex part. 187), 814 (ex part. 187), 817 (ex part. 216) e 818 (ex part. 216) è pervenuto in proprietà, per la quota di 1/4 ciascuno, al debitore esecutato 1, al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, al debitore esecutato 2 ed al fratello dei debitori esecutati 1 e 2, in virtù dell'atto di vendita del 14.06.2000, a rogito Notaio B. Longo di Leonforte e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Enna il 22.06.2000 ai nn.5962/5403 [vedasi nota di trascrizione – Doc. 4-D] da potere di Monaco Giuseppe nato a Nissoria (EN) il 29.03.1936 e Basilotta Beatrice nata a Nissoria (EN) il 04.08.1944.

Ai dante causa Monaco Giuseppe e Basilotta Beatrice detto immobile pervenne in virtù dell'atto di vendita del 26.01.1988, a rogito Notaio G. Saporito di Agira e trascritto presso la conservatoria dei RR. II. di Enna il 09.02.1988 ai nn. 1183/1099 [vedasi nota di trascrizione - Doc. 4-A] da potere di Quattrocchi Ignazia nata a Poggioreale (TP) l' 11.01.1936, Monaco Epifania Maria Beverley nata a Sydney (Australia) l'11.06.1966 a Monaco Gina Gaetana nata a Sydney (Australia) il 06.12.1969.

Per quanto riportato sopra, per i beni 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 erano presenti le visure catastali, gli stralci della mappa catastale ed il certificato di destinazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento. Detti documenti sono stati richiesti ed ottenuti dal sottoscritto dagli uffici competenti e vengono prodotti assieme alla presente relazione [Doc. 1, Doc. 2 e Doc. 7].

Si specifica inoltre che nella RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, non è riportata la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818 e 857. La provenienza di detti immobili è stata rilevata mediante le visure ipotecarie rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare [Doc. 4-A, 4-B, 4-C e 4-D].

**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.*

I terreni oggetto di pignoramento sono accatastati e censiti in Catasto come riportato nelle visure storiche per immobile, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1].

I fabbricati oggetto di pignoramento, come si rileva dalle visure storiche per immobile, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 1], risultano censiti in Catasto come segue:

**Fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
11	505	-	A/3	2	3,5 vani	€ 81,34
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA SERRE SNC piano: T-1				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>				<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>		
Debitore esecutato 1				Proprietà per 1/1 bene personale		

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-A].

Dal confronto tra detta planimetria e lo stato attuale del fabbricato [vedasi planimetrie dello

stato attuale dell'immobile - allegato R3-A] si evince in detto immobile sono state eseguite delle variazioni, che come si dirà nella risposta al quesito h) sono in parte sanabili ed in parte non sanabili, per cui si dovrà provvedere comunque all'aggiornamento della sua planimetria catastale.

Le spese necessarie per eseguire detto aggiornamento catastale vengono quantificate complessivamente in € 1.000.

**Fabbricato sito a Nissoria alla via Maccarrone n. 38**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	1148	2	A/2	2	8 vani	€ 334,66
	1151	4				
<b>Indirizzo</b>		VIA MACCARRONE n. 38 piano: T-1-2				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Moglie del debitore esecutato 1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			
Debitore esecutato 1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-B], che risulta conforme allo stato attuale dello stesso [vedasi planimetrie dello stato attuale dell'immobile - allegato R3-B] ad eccezione di alcuni tramezzi al secondo piano, che sono previsti ma non ancora realizzati, in quanto detto piano si trova ancora allo stato rustico.

**Fabbricato sito a Nissoria alla via San Filippo n. 31**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
47	1147	3	C/6	4	14 mq	€ 42,66
<b>Indirizzo</b>		VIA SAN FILIPPO n. 31 piano: T;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Moglie del debitore esecutato 1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			
Debitore esecutato 1			Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni			

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-C], che risulta conforme allo stato attuale dello stesso [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - allegato R3-C].

**Fabbricato sito in territorio di Nissoria in c.da Croce**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	191	2	C/3	2	167 mq	€ 664,11
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CROCE SNC piano: T;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2			Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni			

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	191	3	A/10	U	7 vani	€ 650,74
<b>Indirizzo</b>		CONTRADA CROCE SNC piano: 1;				
<b>INTESTATI:</b>						
<b>DATI ANAGRAFICI</b>			<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>			
Debitore esecutato 2			Proprietà per 1000/1000 in regime di separazione dei beni			

Di detto fabbricato sono state acquisite le relative planimetrie catastali presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-D e n. 3-E], che risultano conformi allo stato attuale dello stesso [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile - allegato R3-D e R3-E], anche se attualmente detto immobile viene utilizzato come abitazione.

**Fabbricato sito in territorio di Nissoria in c.da Palma**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
46	858	2	in corso di costruz .			

<b>Indirizzo</b>	CONTRADA PALMA SNC piano: T-1;
<b>INTESTATI:</b>	
<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>DIRITTI ED ONERI REALI</b>
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2	Proprietà per 1/4
Fratello del debitore esecut. 1 e debitore esecut. 2	Proprietà per 1/4
Debitore esecutato 1	Proprietà per 1/4
Debitore esecutato 2	Proprietà per 1/4

Poiché detto fabbricato risulta censito in Catasto come in corso di costruzione, dello stesso esiste solamente un elaborato planimetrico che è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-F], in cui è riportato l'impronta del capannone e della palazzina per uffici ed alloggio custode e non la tettoia realizzata in epoca successiva alla sua redazione.

Alla luce di quanto detto si dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa catastale ed alla presentazione delle planimetrie dei fabbricati.

Le spese per eseguire detto aggiornamento catastale vengono quantificate in € 2.000.

#### **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.*

Sugli immobili oggetto di pignoramento, per quanto risulta dalla RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna il 10/04/2013 ai nn.2994/1860, derivante dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Nicosia (EN) del 22.03.2013, a favore della CONFESERFIDI SOCIETA' CONSORTILE ARL con sede a Scicli (RG), C.F.: 01188660888, contro il Debitore esecutato 1 ed il Debitore esecutato 2, che grava su tutti gli immobili oggetto di pignoramento.

Sugli stessi immobili, per quanto risulta dalla RELAZIONE DI VISURA IPOCATASTALE EX ART. 567 C.P.C. del notaio Maria Di Matteo di Vittoria, del 22/11/2013, facente parte degli atti di causa, e dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto, risultano inoltre le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 24.12.2005 ai nn. 14076/3903 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO (dell'importo di € 260.000,00 – sorte capitale € 130.000,00), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro il Debitore esecutato 1, che grava sull'immobile sito in Assoro e riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505.

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 27.05.2006 ai nn. 6596/1370 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 25.05.2006 (dell'importo di € 300.000,00 – sorte capitale € 150.000,00), a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA, contro Debitore esecutato 2, debitori non datori di ipoteca persona terza e moglie del Debitore esecutato 2, che grava sull'immobile sito in Nissoria e riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 3 [vedasi ispezione ipotecaria - Doc 4-E].

- Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 12.06.2007 ai nn. 6451/940 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 05.06.2007 (dell'importo di € 480.000,00 – sorte capitale € 240.000,00), a favore dell' IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A, contro persona terza, fratello dei debitori esecutati 1 e 2, debitore esecutato 2, debitore esecutato 1 e fratello dei debitori esecutati 1 e 2, debitori non datori di ipoteca una SOCIETÀ con sede in Nissoria (EN), che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria – Doc. 4-F].

Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 22.11.2007 ai nn. 12308/2092 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 05.06.2007 (dell'importo di

€ 480.000,00 – sorte capitale € 240.000,00), a favore dell' IRFIS – MEDIOCREDITO DELLA SICILIA S.P.A, contro persona terza, fratello dei debitori esegutati 1 e 2, debitore esegutato 2, debitore esegutato 1 e fratello dei debitori esegutati 1 e 2, debitori non datori di ipoteca una SOCIETÀ con sede in Nissoria (EN), che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-G].

Ipoteca volontaria iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 06.02.2008 ai nn. 1384/156 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 31.01.2008 (dell'importo di € 200.000,00 – sorte capitale € 111.132,00), a favore della CRIAS – CASSA REGIONALE PER IL CREDITO ALLE IMPRESE ARTIGIANE, contro il debitore esegutato 2, che grava su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-H].

Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 14.07.2011 ai nn. 6025/736 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Nicosia del 10.03.2011 (dell'importo di € 71.000,00 – sorte capitale € 51.559,31), a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro il debitore esegutato 2 ed il debitore esegutato 1, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc 4-I].

Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 14.07.2011 ai nn. 6026/737 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Nicosia del 14.06.2011 (dell'importo di € 44.000,00 – sorte capitale € 24.174,73), a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro il debitore esegutato 2, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria – Doc. 4-L].

Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 14.07.2011 ai nn. 6027/738 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Nicosia del 14.04.2011 (dell'importo di € 80.000,00 – sorte capitale € 60.579,74), a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro il debitore esegutato 2 e AZZERAUTO S.R.L. con sede in Nissoria (EN), c.f.:

01089080863, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-M].

Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 05.01.2012 ai nn. 241/5 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Nicosia del 07.11.2011 (dell'importo di € 40.000,00 – sorte capitale € 19.967,50), a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOCIETA' COOPERATIVA, contro il debitore esecutato 2 e la moglie del debitore esecutato 2, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-N].

Ipoteca giudiziale iscritta all'Agenzia delle Entrate di Enna il 02.05.2012 ai nn. 3566/205 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Nicosia del 25.08.2011 (dell'importo di € 76.000,00 – sorte capitale € 56.438,07), a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro il debitore esecutato 2 e la moglie del debitore esecutato 2, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria – Doc. 4-O].

Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna il 21.05.2013 ai nn. 4550/2900 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Nicosia del 22.03.2013, a favore della BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, contro il debitore esecutato 2 e la moglie del debitore esecutato 2, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-P].

Pignoramento immobiliare trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna il 27.08.2013 ai nn. 6941/4815 derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del Tribunale di Nicosia del 28.03.2013, a favore dell' IRFIS SPA FINANZIARIA PER LO SVILUPPO DELLA SICILIA SPA, contro il fratello dei debitori esecutati 1 e 2, il debitore esecutato 2, il debitore esecutato 1 ed il fratello dei debitori esecutati 1 e 2 e persona terza, che grava, anche e non solo, su alcuni immobili oggetto di pignoramento [vedasi ispezione ipotecaria - Doc. 4-Q].

### **RISPOSTA AL QUESITO g)**

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

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica [Doc. 7-A], rilasciato dal Comune di Assoro in data 29.01.2014 su richiesta del sottoscritto, il terreno sito in territorio di Assoro e riportato in Catasto al foglio n. 11 partt. n. 504 e 505 (area di sedime del fabbricato), oggetto di pignoramento, ricade in zona "E" – Verde Agricolo del vigente P.R.G. del Comune di Assoro.

In base a quanto riportato nel certificato di destinazione urbanistica [Doc. 7-B], rilasciato dal Comune di Nissoria in data 03.04.2014 su richiesta del sottoscritto, gli immobili oggetto di pignoramento ricadenti in territorio di Nissoria hanno le seguenti destinazioni urbanistiche.

I terreni siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al fogli n. 45 partt. n. 113-114-115-116-126-127-129-130-122-123 ed al foglio n. 46 partt. n. 172-173-864-865-867-868-190-191, ricadono in zona "E verde agricolo" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

I terreni siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al fogli n. 46 partt. n. 185-218-804-805-806-809-810-811-812-813-814-817-818-857-859-862-863-866-858, ricadono in zona "D - Centro di rottamazione" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

Il terreno sito in territorio di Nissoria e riportato in Catasto al fogli n. 46 partt. n. 341, per 1/2 ricade in zona "B urbanizzata" e per 1/2 in zona "E verde agricolo" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

I terreni siti in territorio di Nissoria e riportati in Catasto al fogli n. 47 partt. n. 1147-1148-1151 (area di sedime dei fabbricati), ricadono in zona "B urbanizzata" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

## **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.*

Tra i beni oggetto di pignoramento vi sono i seguenti fabbricati:

- fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505;
- fabbricato sito in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 (ex part. 1148 sub 1 e part. 1151 sub 3);
- fabbricato sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3 (ex part. 1147 sub 1);
- fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 2 e 191 sub 3;
- fabbricato sito in Nissoria in c.da Palma, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 858 sub 2.

Il fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505

è stato autorizzato dal Comune di Assoro con Concessione Edilizia n. 7/9351 del 05/08/2002 [Doc. 8] e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con N.O. prot. n. 5333 del 30/10/2002 [Doc. 8]. Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato il certificato di conformità da parte del Genio Civile di Enna il 21.11.2008, prot. n. 9720 [Doc. 8].

In detto fabbricato sono state apportate delle modifiche [vedasi planimetrie dello stato attuale dell'immobile - allegato R3-A] senza le dovute autorizzazioni da parte del Comune di Assoro e del Genio Civile di Enna, consistenti:

- nella modifica della sistemazione esterna del fabbricato con conseguente aumento della volumetria fuori terra dello stesso;
- nella eliminazione dei tramezzi previsti in progetto al piano terra, con conseguente creazione di un unico ambiente destinato a cucina soggiorno al posto del vano rifugio, del locale di sgombero e del W.C. e nella modifica delle dimensioni della finestra prevista in corrispondenza del W.C.;
- nella messa in comunicazione del locale ad uso agricolo al piano terra con la cucina-soggiorno;
- nella realizzazione di un corpo aggiunto che si sviluppa sul solo piano terra, dove sono stati collocati 2 bagni;
- nella realizzazione di un corpo aggiunto nella zona di monte, che risulta ancora incompleto (mancano il vespaio, il massetto di sottofondo, la pavimentazione, l'intonaco interno e gli infissi);
- la realizzazione di tramezzi al piano primo sottotetto.

Le difformità sopra descritte non sono sanabili in quanto comportano la creazione di una maggiore volumetria, che superata quella consentita per la zona (il fabbricato ricade in zona E-Verde Agricolo del vigente P.R.G. di Assoro, in cui è consentita, ai fini abitativi, una volumetria di 0,03 mc/mq) ad eccezione delle modifiche interne (eliminazione dei tramezzi) e della variazione delle dimensioni della finestra al piano terra che non comportano variazioni volumetriche e che possono essere sanate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - ex art. 13 della legge n. 47/1985) e della realizzazione dei tramezzi al piano primo-sottotetto (quest'ultime possono essere sanate ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 4/2003 e s.m.i.).

Le spese necessarie per eseguire la demolizione delle opere non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato con i provvedimenti sopra citati, per la redazione degli elaborati tecnici necessari per la regolarizzazione le opere sanabili, per gli oneri da versare al

Comune di Assoro ed alla Regione Sicilia e vengono quantificati complessivamente in **€15.000.**

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

Per il fabbricato sito in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 (ex part. 1148 sub 1 e part. 1151 sub 3) è stata rilasciata dal Comune di Nissoria concessione edilizia in sanatoria n. 1114 del 24.12.2013 [Doc. 9], ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - ex art. 13 della legge n. 47/1985, per l'innalzamento della quota di imposta della copertura tale da rendere il piano sottotetto abitabile, diversa distribuzione interna e modifica dei prospetti del fabbricato originario di vecchia epoca di costruzione, pertanto lo stesso è da ritenere regolare dal punto di vista urbanistico.

Il fabbricato sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3 (ex part. 1147 sub 1) è di vecchia epoca di costruzione. Per lo stesso è stata rilasciata dal Comune di Nissoria l'autorizzazione n. 23/13 del 23.12.2013 [Doc. 10] per il cambio di destinazione d'uso da abitazione a garage, destinandolo a parcheggio permanente a favore del fabbricato adiacente sito alla via Maccarrone n. 38 e riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 (ex part. 1148 sub 1 e part. 1151 sub 3). Sulla base di quanto riportato detto fabbricato è da ritenere regolare dal punto di vista urbanistico.

Il fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 2 e 191 sub 3 è stato autorizzato dal Comune di Nissoria con concessione edilizia n. 893/04 del 09.08.2004 e successiva autorizzazione di variante in corso d'opera n. 3/08 del 31.03.2008 e dall'Ufficio del Genio Civile di Enna con N.O. prot. 2050 del 08.03.2005 [Doc. 11].

Per lo stesso fabbricato è stato rilasciato il certificato di conformità da parte del Genio Civile di Enna il 18.05.2006, prot. n. 4427 e l'autorizzazione di abitabilità dal Comune di Nissoria il

06.10.2008 [Doc. 11].

Detto fabbricato risulta conforme alle autorizzazioni sopra citate e pertanto è regolare dal punto di vista urbanistico.

Il fabbricato sito in Nissoria in c.da Palma, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 858 sub 2 è composto da un capannone con adiacente tettoia e da una palazzina destinata ad uffici ed alloggio custode ed è stato autorizzato dal Comune di Nissoria con concessione edilizia n. 878/04 del 02.04.2004 e successive voltura n. 25/03 del 18.12.2006 e varianti n. 997/08 del 13.03.2008 e n. 1081/12 del 24.02.2012 e dall'Ufficio del Genio Civile con N.O. del 16.05.2006 [Doc. 12].

Rispetto alle autorizzazioni sopra citate sono presenti delle lievi modifiche nel capannone consistenti nella modesta modifica della posizione e delle dimensioni di alcune aperture esterne e nella realizzazione di un tramezzo tra l'ambiente destinato a deposito di rifiuti liquidi e quello destinato allo smontaggio di veicoli e rimorchi. Dette modifiche sono sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - ex art. 13 della legge n. 47/1985.

A fianco della palazzina degli uffici ed alloggio custode è stata costruita una tettoia di natura precaria, realizzata con tubolari in acciaio e termo copertura, non prevista nei progetti autorizzati. Anche detta tettoia è sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 - ex art. 13 della legge n. 47/1985, in quanto la superficie coperta dalla stessa rientra in quella consentita per la zona in cui ricade dalle norme della zona D.

Le spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici necessari, dell'ablazione e degli oneri da versare al Comune di Nissoria per la regolarizzazione delle difformità sopra citate vengono quantificati complessivamente in **€2.500**.

A carico degli immobili sopra citati, per quanto rilevato presso il Comune di Nissoria, 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.*

Il fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505 ed il terreno circostante riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 504 sono utilizzati dal debitore esecutato 1 e dalla sua famiglia.

Il fabbricato sito in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4 (ex part. 1148 sub 1 e part. 1151 sub 3) e l'altro fabbricato ad esso adiacente sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3 (ex part. 1147 sub 1), sono utilizzati dal dal debitore esecutato 1 e dalla sua famiglia.

Il fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 121 sub 2, è adibito a centro di revisioni per auto condotto dal debitore esecutato 2, debitore esecutato.

Il fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 121 sub 3, viene utilizzato come abitazione dal debitore esecutato 2 e dalla sua famiglia.

Il fabbricato sito in Nissoria in c.da Palma, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 858 (ora part. 858 sub 2), composto da un capannone, un'adiacente tettoia ed una palazzina per uffici ed alloggio custode, è adibito a centro di demolizione e rottamazione auto e similari, svolto da una SOCIETÀ con sede i Nissoria in c.da Palma. Detto fabbricato è stato costruito su terreni concessi in affitto alla suddetta società, giusto contratto di locazione del 10.11.2006, registrato ad Enna il 22.11.2006 al n. 2161 serie 3, con scadenza 09/11/2012 [Doc. 5].

Il terreno sito in territorio di Nissoria in c.da Panuzzi, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 172 e 173 è condotto dal debitore esecutato 1.

I terreni siti in territorio di Nissoria in c.da Palma, riportati in Catasto al foglio 46, part. 804

(deriva dalla part. 215), 805 (deriva dalla part. 215), 806 (deriva dalla part. 215), 809 (deriva dalla part. 186), 810 (deriva dalla part. 186), 813 (deriva dalla part. 187), 814 (deriva dalla part. 187), 817 (deriva dalla part. 216), 818 (deriva dalla part. 216), 857 (deriva dalla part. 215), 859 (deriva dalla part. 215) risultano concessi in affitto ad una SOCIETÀ, con sede i Nissoria in c.da Palma, giusto contratto di locazione del 10.11.2006, registrato ad Enna il 22.11.2006 al n. 2161 serie 3, con scadenza 09.11.2012 [Doc. 5]. Oltre ai terreni sopra citati risultano di fatto occupati da materiali e mezzi del centro di demolizione anche quelli riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. n. 185 (in parte), 190, 218 (in parte), 811 (ex part. 219), 812 (ex part. 219), 862 (ex part. 221), 863 (ex part. 221), 864 (ex part. 221), 866 (ex part. 188), 867 (ex part. 188) ed al foglio n. 45 partt. n. 114 (in parte), 115, 116 (in parte) e 123 (in parte).

Gli altri terreni riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114 (in parte), 116 (in parte), 122, 123 (in parte), 126, 127, 129, 130 ed al foglio n. 46 partt. 185 (in parte), 218 (in parte), 865 (ex part. 221), 868 (ex part. 188) e 341 sono coperti da vegetazione naturale e si trovano in stato di abbandono.

#### **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.*

#### **Immobili siti in territorio di Assoro riportati in Catasto al foglio 11 partt. 504 e 505.**

Gli immobili in questione sono costituiti da un fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505, adibito a civile abitazione [vedasi foto n. 3 e

n. 4] e da un appezzamento di terreno, riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 504, posto attorno al fabbricato sopracitato [vedasi foto n. 2].

L'accesso a detti immobili avviene tramite una stradella privata che si sviluppa su terreni di proprietà di terzi che parte da una strada di uso pubblico [vedasi foto n. 1] mentre la strada vicinale Genovesi, con cui confina il terreno in questione [vedasi stralcio di mappa catastale – allegato R2-A], allo stato attuale non è materializzata sui luoghi.

Il fabbricato riportato in Catasto al foglio n. 11 part. 505 si sviluppa su una superficie netta di circa 225 mq e su due piani [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-A]. Al piano terra si trovano un grande ambiente adibito a cucina-soggiorno [vedasi foto n. 5 e n. 6], due bagni [vedasi foto n. 7, n. 8 e n. 9], un deposito [vedasi foto n. 10] ed un locale posto nella zona retrostante che si trova allo stato rustico [vedasi foto n. 18 e n. 19] mentre al piano primo sottotetto, che occupa solo una parte della superficie coperta dal piano terra, a cui si accede tramite un scala a chiocciola che parte dalla cucina-soggiorno [vedasi foto n. 6 e n. 11], si trovano un ambiente di distribuzione ed altri 5 ambienti che non hanno delle destinazioni specifiche poiché mancano alcune finiture e cioè il pavimento in una stanza, la tinteggiatura e gli infissi interni ed esterni [vedasi foto n. 12, n. 13, n.14, n. 15, n. 16 e n. 17].

Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento ad eccezione dei bagni e del locale posto nella zona retrostante del piano terra che invece sono realizzati in muratura di blocchi di tufo e tetto in legno.

Gli ambienti del fabbricato posti al piano terra (cucina-soggiorno, bagni e deposito) sono pavimentati con piastrelle di grès porcellanato e le pareti ed i soffitti degli stessi sono rifiniti con intonaco e pittura ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica e del tetto degli stessi bagni che risulta in legno a vista [vedasi foto n. 9]. Il locale posto nella zona retrostante del piano terra si trova allo stato rustico, privo di intonaco interno, sottofondo, pavimentazione ed infissi. Gli ambienti posti al piano primo sono pavimentati con piastrelle di grès porcellanato (ad eccezione di una stanza) e le pareti ed i

soffitti degli stessi sono rifiniti con intonaco privo di tinteggiatura. I prospetti del fabbricato sono rifiniti con intonaco e sovrastante strato di finitura.

Gli infissi esterni al piano terra (ad eccezione del locale posto nella zona retrostante privo di infissi) sono in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno mentre al piano primo vi sono collocati solo gli avvolgibili; gli infissi interni sono mancanti in tutti i locali del piano terra e del piano primo.

Lo stesso fabbricato risulta munito di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e predisposizione dell' impianto di riscaldamento a termosifoni.

Nel complesso il fabbricato, realizzato a partire dall'anno 2002 (la concessione edilizia è stata rilasciata in data 05/08/2002), si trova in buono stato conservazione e di manutenzione.

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

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-A]. Si specifica che la planimetria catastale riporta la situazione dell'immobile così come autorizzato dal Comune di Assoro e dal Genio Civile di Enna e non riporta gli ampliamenti e le modifiche realizzati, presumibilmente, in data successiva alla sua redazione. La reale situazione del fabbricato è riportata nella planimetria dello stato attuale dell'immobile [allegato R3-A]

Il terreno circostante il fabbricato sopra descritto si estende su una superficie di 2812 mq e risulta coperto da vegetazione spontanea [vedasi foto n. 2]

**Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 47 part. 1148 sub 1, part. 1151 sub 3 (ora part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) e foglio 47 part. 1147 sub 1 (ora part. 1147 sub 3).**

Gli immobili in questione sono 2 fabbricati siti nel centro abitato di Nissoria: il primo, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4, è sito tra la via Maccarrone (dalla quale si accede dal civico n. 38) [vedasi foto n. 20] e la via San Filippo [vedasi foto n. 21]

ed è adibito a civile abitazione, il secondo, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3, è sito alla via San Filippo n. 31 [vedasi foto n. 21], a fianco del primo fabbricato, ed è adibito a garage a servizio del primo fabbricato.

Il primo fabbricato, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4, si sviluppa su tre piani [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-B]. Al piano terra si trovano un ambiente adibito a cucina-soggiorno [vedasi foto n. 22] e nella parte retrostante un disimpegno, un ripostiglio ed un bagno [vedasi foto n. 23], al piano primo si trovano due camere [vedasi foto n. 24 e n. 25], un bagno [vedasi foto n. 26], un piccolo ripostiglio ed un balcone che prospetta sulla via Maccarrone mentre il piano secondo è costituito da un unico ambiente allo stato rustico [vedasi foto n. 27, n. 28 e n. 29] in quanto mancano i tramezzi previsti in progetto (riportati con linee tratteggiate nella planimetria dello stato attuale dell'immobile [allegato R3-B]), la pavimentazione, gli intonaci, il controsoffitto, le tinteggiature, gli infissi (esistono solo le persiane esterne nelle aperture che prospettano sulla via Maccarrone e l'avvolgibile nell'apertura che prospetta sulla via San Filippo) e gli impianti e due balconi, uno che prospetta sulla via Maccarrone e l'altro sulla via San Filippo. I prospetti del fabbricato sono rifiniti con uno strato di isolante termico e sovrastante strato di finitura.

Il piano terra ed il piano primo hanno una superficie utile netta complessiva di circa 94 mq, il piano secondo, allo stato rustico, ha una superficie di circa 51 mq mentre i balconi esistenti ai piani primo e secondo hanno una superficie di circa 10 mq.

Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura, solai di piano in profilati di acciaio a doppio T e tavelloni e tetto in legno.

Gli ambienti posti al piano terra ed al piano primo sono pavimentati con piastrelle di grès porcellanato, le pareti ed i soffitti degli stessi sono rifiniti con intonaco e pittura ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica, gli infissi sono in legno; il piano secondo, come detto, è costituito da un unico ambiente allo stato

rustico in quanto mancano i tramezzi previsti in progetto, la pavimentazione, gli intonaci, il controsoffitto, le tinteggiature, gli infissi (esistono solo le persiane esterne nelle aperture che prospettano sulla via Maccarrone e l'avvolgibile nell'apertura che prospetta sulla via San Filippo) e gli impianti. Il piano terra ed il piano primo sono muniti di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas metano.

Nel complesso il fabbricato, di antica costruzione e ristrutturato nell'anno 2012, si trova in buono stato conservazione e di manutenzione.

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

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-B].

Il secondo fabbricato, sito alla via San Filippo n. 31 a fianco del primo fabbricato, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3, si sviluppa su un solo piano terra [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-C] ed è costituito da un unico ambiente, avente una superficie netta di circa 14 mq, adibito a garage [vedasi foto n. 30 e n. 31] a servizio del primo fabbricato sopra descritto.

Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura con tetto in legno e lastre di fibrocemento. Lo stesso è privo di finiture, di infisso esterno e di impianti.

Il fabbricato in questione è di antica costruzione e si trova in cattivo stato conservazione e di manutenzione.

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

Di detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-C].

### **Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 2 e part. 191 sub 3**

Gli immobili in questione costituiscono un fabbricato sito nella zona periferica di Nissoria in

c.da Croce, che si sviluppa su 2 piani [vedasi foto n. 32, n. 33, n. 34 e n. 35]. Il piano seminterrato di detto fabbricato costituisce l'immobile riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 2, adibito a laboratorio artigianale [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-D] mentre il piano terra dello stesso fabbricato costituisce l'immobile riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 3, destinato ad uffici ma allo stato attuale è utilizzato come abitazione [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-E]. A detti immobili si accede dalla strada statale n. 121 (Corso Vittorio Emanuele).

L'immobile sito al piano seminterrato, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 2, utilizzato come centro di revisione auto [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-D], è costituito da un grande ambiente dove viene effettuata la revisione delle auto [vedasi foto n. 36], un ufficio-spogliatoio [vedasi foto n. 37] ed un bagno [vedasi foto n. 38]. Detto immobile si estende su una superficie netta di circa 168 mq.

L'immobile sito al piano terra, riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 191 sub 3, è destinato ad uffici ma allo stato attuale viene utilizzato come abitazione [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-E]. Lo stesso è costituito da un ambiente utilizzato come soggiorno [vedasi foto n. 39], un ambiente utilizzato come cucina [vedasi foto n. 40], tre ambienti utilizzati come camere [vedasi foto n. 44, n. 45 e n. 46], due bagni [vedasi foto n. 42 e n. 47], due ripostigli [vedasi foto n. 41 e n. 43] ed un ambiente di distribuzione [vedasi foto n. 48]; fanno parte dell'immobile anche un piccolo portico posto all'ingresso ed un ampio terrazzo-balcone [vedasi foto n. 49]. Detto immobile si estende su una superficie utile netta di circa 125 mq oltre al portico, balconi e terrazza che si estendono su una superficie di circa 87 mq.

Il fabbricato comprendente le due unità immobiliari sopra citate è realizzato con struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento.

Gli ambienti dell'immobile posto al piano terra son pavimentati con massetto di calcestruzzo di tipo industriale ad eccezione del bagno che risulta pavimentato con piastrelle di grès

porcellanato, le pareti sono intonacate ad eccezione delle pareti del bagno che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in ferro mentre quelli interni sono in legno; lo stesso immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico mentre è privo di impianto di riscaldamento.

Gli ambienti dell'immobile posto al piano terra sono pavimentati con piastrelle di grès porcellanato, le pareti ed i soffitti degli stessi sono rifiniti con intonaco e pittura ad eccezione delle pareti dei bagni che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in PVC mentre quelli interni sono in legno; lo stesso immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico ed impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia a gas metano.

Il fabbricato è di recente costruzione (la concessione edilizia per la sua realizzazione è stata rilasciata in data 09.08.2004 e la successiva variante in corso d'opera in data 31.03.2008) e si trova in buono stato conservazione e di manutenzione.

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

Degli immobili costituenti detto fabbricato è stata acquisita la relativa planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-D e 3-E].

### **Immobile sito in Nissoria, riportato in Catasto al foglio 46 part. 858 (ora 858 sub 2)**

L'immobile in questione è sito in territorio di Nissoria in c.da Palma ed è costituito da un'area estesa circa 2277 mq [vedasi stralcio planimetrico, R3-F], su cui insistono un capannone [vedasi foto n. 50, n. 51, n. 52, n. 53 e n. 54], una tettoia [vedasi foto n. 60 e n. 61] (che in parte ricade sulla part. 858 sub 1, non oggetto di pignoramento) ed una palazzina per uffici ed alloggio custode [vedasi foto n. 62, n. 63 e n. 64], adibiti a centro di rottamazione di veicoli.

A detto immobile si accede tramite una stradella che parte dalla strada statale n. 121 (Corso

Vittorio Emanuele) e di sviluppa in parte su terreni di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento (riportati in catasto al foglio n. 46 partt. 244, 871 e 874) ed in parte su terreni oggetto di pignoramento (riportati in catasto al foglio n. 46 partt. 341, 867, 864, 190 e 862).

Il capannone si estende su una superficie coperta di circa 330 mq [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-F-1], in parte su un solo piano terra (per una superficie coperta di circa 116 mq) [vedasi foto n. 55] ed in parte su un piano terra ed un piano ammezzato (per una superficie coperta di circa 214 mq) [vedasi foto n. 56, n. 57, n. 58 e n. 59]. Detto fabbricato è realizzato con struttura portante in acciaio, il solaio intermedio è realizzato con travetti in cemento armato precompresso e laterizi mentre il tetto è realizzato con termocopertura. Le tamponature sono realizzate con blocchi di sabucino esternamente lasciati a faccia vista mentre l'interno risulta intonacato; gli infissi sono in ferro. Lo stesso immobile è pavimentato con un massetto di calcestruzzo di tipo industriale ed munito di impianto elettrico di tipo industriale, impianto idrico mentre è privo di impianto di riscaldamento.

La tettoia è sita a fianco del capannone [vedasi foto n. 60 e n. 61], si estende su una superficie coperta di circa 118 mq [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-F-1] e ricade in parte (per una superficie di circa 98 mq) sulla part. 858 sub 2, soggetta a pignoramento ed in parte (per una superficie di circa 20 mq) sulla part. 858 sub 1, non soggetta a pignoramento [vedasi stralcio planimetrico, allegato R3-F]. Detta costruzione è realizzata con struttura portante in acciaio con tetto in termocopertura. La stessa è pavimentata con un massetto di calcestruzzo di tipo industriale ed è presente un impianto elettrico di tipo industriale.

La palazzina per uffici ed alloggio custode è posta di fronte al capannone [vedasi foto n. 62, n. 63 e n. 64], si estende su una superficie coperta di 134 mq, su due piani fuori terra e su una superficie netta di circa 207 mq [vedasi planimetria dello stato attuale dell'immobile – allegato R3-F-2]. Al piano terra si trovano degli uffici, uno spogliatoio e dei servizi igienici [vedasi foto

dal n. 65 al n. 71] mentre al piano primo si trova un ufficio con sala di aspetto ed i locali dell'alloggio del custode [vedasi foto dal n. 72 al n. 79]. Il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura di blocchi squadrati di pietra con solai in latero-cemento, il tetto è coperto con pannelli di termo copertura. Gli ambienti dell'immobile in questione sono pavimentati con piastrelle di grès porcellanato, le pareti ed i soffitti degli stessi sono rifiniti con intonaco e pittura ad eccezione di quelle dei bagni che risultano rivestiti nella zona inferiore con piastrelle di ceramica; gli infissi esterni sono in alluminio mentre quelli interni sono in legno: Lo stesso immobile è munito di impianto elettrico sottotraccia ed impianto idrico; nei vani destinati ad ufficio posti al piano terra vi sono installate delle pompe di calore mentre gli altri vani sono sprovvisti di impianto di riscaldamento.

A fianco di detta palazzina è presente una tettoia di natura precaria, realizzata con tubolari in acciaio e termo copertura [vedasi foto n. 62 e n. 63] che si stende su una superficie di circa 41 mq.

La rimanente area della particella 858 sub 2 non coperta dai fabbricati sopra descritti (che si estende su una superficie di circa 1650 mq) costituisce un piazzale pavimentato con un massetto di calcestruzzo di tipo industriale; all'interno dell'area è presente anche un impianto per la raccolta ed il trattamento delle acque meteoriche che cadono all'interno del piazzale. L'intera area risulta delimitata con un muro avente un'altezza di circa 2 m e sovrastante recinzione realizzata con paletti di ferro e rete metallica plastificata e da un cancello di accesso in ferro [vedasi foto n. 51].

I fabbricati sopra descritti sono di recente costruzione (le concessioni edilizie per la loro realizzazione sono state rilasciate in data 02.04.2004, 13.03.2008 e 24.02.2012) e si trovano in buono stato conservazione e di manutenzione.

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

Per detti immobili non esistono le planimetrie catastali in quanto, catastalmente, risultano in

corso d'opera. Degli stessi esiste lo stralcio planimetrico che è stato acquisito presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizi Catastali [Doc. 3-F].

**Immobili siti in Nissoria, riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127, 129, 130 ed al foglio n. 46 partt. 172 e 173, 185, 190, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868.**

Gli immobili in questione costituiscono 4 appezzamenti di terreno, tutti siti in territorio di Nissoria in c.da Panuzzi, c.da Croce e c.da Palma e sono così composti.

Il primo appezzamento è costituito dal terreno sito in c.da Panuzzi riportato in Catasto al foglio n. 46 partt. 172 e 173 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C]. Detto appezzamento di terreno ha una forma rettangolare allungata, si estende su una superficie di 1284 mq ed è abbastanza pianeggiante. Nello stesso vi sono degli alberi di ulivo di buona qualità [vedasi foto n. 80] e nella zona di monte il rudere di un fabbricato [vedasi foto n. 81] di cui esistono solamente i muri realizzati con pietrame a secco. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Nissoria in data 03.04.2014 [Doc. 7-B] detto terreno ricade in zona "E verde Agricolo" del vigente P.R.G. di Nissoria.

Il secondo appezzamento è costituito dal terreno sito in c.da Croce-Palma riportato in Catasto al foglio n. 46 part. 341 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C]. Detto terreno ha una forma rettangolare allungata, si estende su una superficie di 910 mq e risulta abbastanza pendente. Lo stesso è coperto per buona parte da alberi di pino [vedasi foto n. 82] mentre una piccola parte è interessata dalla stradella che conduce al centro di rottamazione sopra descritto. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Nissoria in data 03.04.2014 [Doc. 7-B] detto terreno ricade per 1/2 in zona "B urbanizzata" e per 1/2 in zona "E verde Agricolo" del vigente P.R.G. di Nissoria.

Il terzo appezzamento è costituito dai terreni siti in c.da Croce e Palma riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-B] ed al foglio n. 46 partt. 185, 190, 218, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813,

814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867 e 868 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-C]. Detto terreno ha una forma articolata, si estende su una superficie di 24539 mq ed è occupato in parte dal parcheggio e da materiali provenienti dal centro di rottamazione [vedasi foto n. 83 e n. 84] mentre in parte risulta in stato di abbandono e coperto da vegetazione spontanea [vedasi foto n. 85]. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Nissoria in data 03.04.2014 [Doc. 7-B] i terreni riportati in Catasto al fogli n. 45 partt. n. 113, 114, 115, 116, 126, 127, 122, 123 ed al foglio n. 46 partt. n. 864, 865, 867, 868, 190 ricadono in zona "E verde agricolo" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria mentre i terreni riportati in Catasto al fogli n. 46 partt. n. 185, 218, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 866, 858 ricadono in zona "D - Centro di rottamazione" del vigente P.R.G. del Comune di Nissoria.

Il quarto appezzamento è costituito dai terreni dai terreni siti in c.da Palma riportati in Catasto al foglio n. 45 partt. 129 e 130 [vedasi stralcio di mappa catastale, allegato R2-B]. Detto appezzamento ha una forma rettangolare allungata, si estende su una superficie di 1670 mq ed è coperto da vegetazione spontanea [vedasi foto n. 86]. Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Nissoria in data 03.04.2014 [Doc. 7-B] detto terreno ricade in zona "E verde Agricolo" del vigente P.R.G. di Nissoria.

#### **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 degli immobili oggetto di pignoramento è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo e cioè rilevando i prezzi realizzati, nella stessa zona o similare, nella compravendita di beni simili a quelli da stimare in epoche recenti ed i valori riportati nella banca

dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al comune di Nissoria per zone simili, adattandoli alle specifiche situazioni degli immobili oggetto di stima in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Agli immobili oggetto di pignoramento, in base alle informazioni assunte presso operatori del settore ed ai valori rilevati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relative al comune di Nissoria per zone simili, considerando la loro epoca di costruzione, il loro stato di manutenzione, la loro collocazione e le attuali condizioni del mercato immobiliare, si ritiene equo attribuirgli i seguenti valori.

**Immobili siti in territorio di Assoro in c.da Serre, riportati in Catasto al foglio 11 partt. 504 e 505.**

Fabbricato riportato in Catasto al foglio 11 part. 505

<b>Superficie Utile [mq]</b>	<b>Superficie balconi [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
160	-	€ 800,00	€ 128.000,00

Il valore di detto fabbricato è stato determinato con riferimento all'edificio così come autorizzato, in quanto gli ampliamenti realizzati, come detto, non sono urbanisticamente ammissibili.

A detto valore bisogna detrarre le spese necessarie per eseguire la demolizione delle opere non sanabili ed il ripristino dello stato dei luoghi come autorizzato con i provvedimenti sopra citati, per la redazione degli elaborati tecnici necessari per la regolarizzazione le opere sanabili, per gli oneri da versare al Comune di Assoro ed alla Regione Sicilia che sono stati quantificati complessivamente in € 15.000 e le spese necessarie per eseguire l'aggiornamento catastale che sono state quantificate in € 1.000. Pertanto il valore corretto dell'immobile risulta:

$$€ 128.000 - € 15.000 - € 1.000 = € 112.000$$

Terreno riportato in Catasto al foglio 11 part. 504

Foglio	Part.	Superficie [mq]	Destinazione Urbanistica	Valore unitario [€/mq]	Valore totale
11	504	2812	E	€ 1,00	€ 2.812,00

Immobile sito in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio 47 part.

1148 sub 1 e part. 1151 sub 3 (ora part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4).

Superficie Utile [mq]	Superficie balconi [mq]	Sup. Rustica [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore Totale
94	10	-	€ 1.000,00	€ 96.500,00
-	-	51	€ 600,00	€ 30.600,00
<b>Totale</b>				<b>€ 127.100,00</b>

Si specifica che la superficie dei balconi è stata considerata al 25%.

Immobile sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31 riportato in Catasto al foglio 47 part.

part. 1147 sub 1 (ora part. 1147 sub 3)

Superficie Utile [mq]	Superficie balconi [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore Totale
14	-	€ 350,00	€ 4.900,00

Immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 2

Superficie Utile [mq]	Superficie balconi [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore Totale
168	-	€ 900,00	€ 151.200,00

Immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 3

Superficie Utile [mq]	Superficie balconi e terrazzo [mq]	Valore unitario [€/mq]	Valore Totale
125	87	€ 1.100,00	€ 161.425,00

**Immobile sito in Nissoria in c.da Palma, riportato in Catasto al foglio 46 part. 858 (ora 858**

**sub 2**

Capannone

<b>Superficie Lorda [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
544	€ 300,00	€ 163.200,00

Tettoia ricadente sulla part. 858 sub 2

<b>Superficie Lorda [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
98	€ 300,00	€ 29.400,00

Palazzina uffici ed alloggio custode

<b>Superficie Utile [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
207	€ 800,00	€ 165.600,00

Tettoia in struttura precaria posta a fianco della palazzina uffici ed alloggio custode

<b>Superficie coperta [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
41	€ 150,00	€ 6.150,00

Piazzale ed opere complementari ricadenti sulla part. 858 sub 2

<b>Superficie [mq]</b>	<b>Valore unitario [€/mq]</b>	<b>Valore Totale</b>
1650	€ 50,00	€ 82.500,00

Il valore complessivo di detto immobile risulta:

$$€ 163.200,00 + € 29.400,00 + € 165.600,00 + € 6.150,00 + € 82.500,00 = € 446.850,00$$

A detto valore bisogna detrarre le spese necessarie per la redazione degli elaborati tecnici

necessari, dell'ablazione e degli oneri da versare al Comune di Nissoria per la regolarizzazione delle difformità presenti negli immobili che sono state quantificate complessivamente in € 2.500 e le spese necessarie per eseguire l'aggiornamento catastale che sono state quantificate in € 2.000. Pertanto il valore corretto dell'immobile risulta:

€ 446.850,00 - € 2.500,00 - € 2.000,00 = **€ 442.350,00**

**Immobili siti in Nissoria in c.da Panuzzi, Croce e Palma, riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127, 129, 130 ed al foglio n. 46 partt. 172 e 173, 185, 190, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868.**

Terreno sito in c.da Panuzzi riportato in Catasto al foglio 46 part. 172 e 173

Foglio	Part.	Superficie [mq]	Destinazione Urbanistica	Valore unitario [€/mq]	Valore totale
46	172	678	E	€ 2,00	€ 1.356,00
46	173	606	E	€ 2,00	€ 1.212,00
TOTALE					<b>€ 2.568,00</b>

Terreni siti in c.da Croce e Palma riportati in Catasto al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127, 129 e 130 ed al foglio n. 46 partt. 185, 190, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867 e 868.

Foglio	Part.	Superficie [mq]	Destinazione Urbanistica	Valore unitario [€/mq]	Valore totale
45	113	723	E	€ 1,20	€ 867,60
45	114	3931	E	€ 1,20	€ 4.717,20
45	115	597	E	€ 1,20	€ 716,40
45	116	2274	E	€ 1,20	€ 2.728,80
45	122	1972	E	€ 1,20	€ 2.366,40
45	123	1136	E	€ 1,20	€ 1.363,20
45	126	537	E	€ 1,20	€ 644,40
45	127	841	E	€ 1,20	€ 1.009,20
45	129	1303	E	€ 1,20	€ 1.563,60

45	130	367	E	€ 1,20	€ 440,40
46	185	1930	D	€ 30,00	€ 57.900,00
46	190	2802	E	€ 1,20	€ 3.362,40
46	218	1607	D	€ 30,00	€ 48.210,00
46	341	910	1/2 E - 1/2 B	€1,20 - €100,00	€ 46.046,00
46	804	105	D	€ 30,00	€ 3.150,00
46	805	145	D	€ 30,00	€ 4.350,00
46	806	81	D	€ 30,00	€ 2.430,00
46	809	339	D	€ 30,00	€ 10.170,00
46	810	25	D	€ 30,00	€ 750,00
46	811	298	D	€ 30,00	€ 8.940,00
46	812	10	D	€ 30,00	€ 300,00
46	813	15	D	€ 30,00	€ 450,00
46	814	34	D	€ 30,00	€ 1.020,00
46	817	3	D	€ 30,00	€ 90,00
46	818	117	D	€ 30,00	€ 3.510,00
46	857	609	D	€ 30,00	€ 18.270,00
46	859	1651	D	€ 30,00	€ 49.530,00
46	862	600	D	€ 30,00	€ 18.000,00
46	863	1015	D	€ 30,00	€ 30.450,00
46	864	100	E	€ 1,20	€ 120,00
46	865	442	E	€ 1,20	€ 530,40
46	866	300	D	€ 30,00	€ 9.000,00
46	867	52	E	€ 1,20	€ 62,40
46	868	248	E	€ 1,20	€ 297,60
<b>TOTALE</b>					<b>€333.356,00</b>

### **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.*

Data la natura degli immobili oggetto di pignoramento e la loro dislocazione anche in comuni diversi, si ritiene opportuno procedere alla vendita degli stessi in 6 lotti.

#### PRIMO LOTTO

Il primo è costituito dal fabbricato e dal terreno ad esso circostante siti in territorio di Assoro in c.da Serre, riportati in Catasto al foglio n. 11 partt. n. 505 e 504.

Il valore di detto lotto risulta: € 112.000,00 + € 2.812,00 = **€ 114.812,00.**

#### SECONDO LOTTO

Il secondo lotto è costituito dalla quota indivisa di 1/2 del fabbricato siti in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio 47 part. 1148 sub 1 e part. 1151 sub 3 (ora part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) e dalla quota indivisa pari ad 1/2 del fabbricato sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31 riportato in Catasto al foglio 47 part. part. 1147 sub 1 (ora part. 1147 sub 3).

Il valore di detto lotto risulta:  $(€ 127.100,00/2 + € 4.900,00/2) \times (1-0,20) =$  **€ 52.800,00.**

Per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita delle quote indivise, il valore della quota pignorata di detti immobili di proprietà del debitore esecutato è stata ridotta del 20%.

#### TERZO LOTTO

Il terzo lotto è costituito dall'immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 2, adibito a laboratorio artigianale.

Il valore di detto lotto risulta: **€ 151.200,00.**

#### QUARTO LOTTO

Il quarto lotto è costituito dall'immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 3, adibito ad ufficio ed utilizzato come abitazione

Il valore di detto lotto risulta: **€ 161.425,00.**

Si specifica che detto immobile ha un accesso indipendente da quello di cui al terzo lotto.

#### QUINTO LOTTO

Il quinto lotto è costituito dalla quota di 1/2 indivisa dei terreni siti in territorio di Nissoria in c.da Panuzzi riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 172 e 173.

Il valore di detto lotto risulta:  $(€ 2.568,00/2) \times (1-0,20) =$  **€ 1027,20.**

Per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita delle quote indivise, il valore della quota pignorata di detti immobili di proprietà del debitore esecutato è stata ridotta del 20%.

#### SESTO LOTTO

Il sesto lotto può essere così costituito:

- dalla quota di 1/1 dei terreni siti in territorio di Nissoria in c.da Palma riportati in Catasto al foglio n. 45 partt. 122 e 123 ed al foglio n. 46 part. 190;
- dalla quota indivisa di 1/2 dei terreni siti in territorio di Nissoria in c.da Palma riportati in Catasto al foglio n. 45 partt. 113, 114, 115, 116, 126, 127, 129 e 130;
- dalla quota indivisa di 1/4 dei terreni siti in territorio di Nissoria in c.da Croce e Palma riportati in Catasto al foglio n. 46 partt. 185, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867 e 868;
- dalla quota indivisa di 1/4 del fabbricato sito in territorio di Nissoria in c.da Palma riportato in Catasto al foglio n. 46 partt. 858 sub 2.

Il valore di detto lotto, risulta: € 88.470,00 + € 74.882,32 = € **163.352,32**.

Per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita delle quote indivise, il valore della quota pignorata di detti immobili di proprietà del debitore esecutato è stata ridotta del 20%.

#### **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 in precedenza, alcuni immobili oggetto di pignoramento risultano di proprietà esclusiva dei debitori esecutati mentre altri risultano di proprietà solamente per una quota indivisa dei debitori esecutati.

Per tenere conto delle maggiori difficoltà di vendita delle quote indivise, il valore della quota di pertinenza dei debitori esecutati, dei beni di proprietà non esclusiva degli stessi, è stata ridotta

del 20%.

Di seguito, per ognuno degli immobili pignorati, viene riportato il valore della quota di pertinenza dei debitori esecutati.

**Immobili siti in territorio di Assoro in c.da Serre, riportati in Catasto al foglio 11 partt.**

**504 e 505.**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Valore totale</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Percentuale di riduzione</b>	<b>Valore quota pignorata</b>
11	504	€ 2.812,00	1,0	0	€ 2.812,00
11	505	€ 112.000,00	1,0	0	€ 112.000,00
<b>TOTALE =</b>		<b>€ 112.000,00</b>		<b>TOTALE =</b>	<b>€ 114.812,00</b>

**Immobili siti in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio 47 part.**

**1148 sub 1 e part. 1151 sub 3 (ora part. 1148 sub 2 unita alla part. 1151 sub 4) ed alla via**

**San Filippo n. 31 riportato in Catasto al foglio 47 part. part. 1147 sub 1 (ora part. 1147**

**sub 3)**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Valore totale</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Percentuale di riduzione</b>	<b>Valore quota pignorata</b>
47	1148 sub 2 unita alla 1151 sub 4	€ 127.100,00	0,5	20%	€ 50.840,00
47	1147 sub 3	€ 4.900,00	0,5	20%	€ 1.960,00
<b>TOTALE =</b>		<b>€ 132.000,00</b>		<b>TOTALE =</b>	<b>€ 52.800,00</b>

Detti immobili non sono comodamente divisibili in due parti di uguale valore in quanto la divisione degli stessi in 2 parti uguali richiederebbe il frazionamento di una particella, il cui costo risulterebbe troppo elevato in rapporto al valore dei terreni, pertanto non si ritiene opportuno separare la quota pignorata a favore della procedura.

**Immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 2**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Valore totale</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Percentuale di riduzione</b>	<b>Valore quota pignorata</b>
46	191 sub 2	€ 151.200,00	1,0	0%	€ 151.200,00

**Immobile sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 part. 191 sub 3**

Foglio	Part.	Valore totale	Quota pignorata	Percentuale di riduzione	Valore quota pignorata
46	191 sub 3	€ 161.425,00	1,0	0%	€ 161.425,00

**Immobili siti in Nissoria in c.da Panuzzi riportati in Catasto al foglio 46 part. 172 e 173**

Foglio	Part.	Valore totale	Quota pignorata	Percentuale di riduzione	Valore quota pignorata
46	172	€ 1.356,00	0,5	20%	€ 542,40
46	173	€ 1.212,00	0,5	20%	€ 484,80
<b>TOTALE =</b>		<b>€ 2.568,00</b>	<b>TOTALE =</b>		<b>€ 1.027,20</b>

Detti immobili, per la loro conformazione, non sono comodamente divisibili in due parti di uguale valore, pertanto non si ritiene opportuno separare la quota pignorata a favore della procedura.

**Immobili sito in Nissoria in c.da Palma, riportati in Catasto al foglio 46 part. 858 sub 2, al foglio 45 partt. 113, 114, 115, 116, 122, 123, 126, 127, 129 e 130 ed al foglio n. 46 partt. 185, 190, 218, 341, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867 e 868**

Foglio	Part.	Valore totale	Quota pignorata	Percentuale di riduzione	Valore quota pignorata
46	858 sub 2	€ 442.350,00	0,25	20%	€ 88.470,00

Foglio	Part.	Valore totale	Quota pignorata	Percentuale di riduzione	Valore quota pignorata
45	113	€ 867,60	0,5	20%	€ 347,04
45	114	€ 4.717,20	0,5	20%	€ 1.886,88
45	115	€ 716,40	0,5	20%	€ 286,56
45	116	€ 2.728,80	0,5	20%	€ 1.091,52
45	122	€ 2.366,40	1	0	€ 2.366,40
45	123	€ 1.363,20	1	0	€ 1.363,20
45	126	€ 644,40	0,5	20%	€ 257,76
45	127	€ 1.009,20	0,5	20%	€ 403,68

45	129	€ 1.563,60	0,5	20%	€ 625,44
45	130	€ 440,40	0,5	20%	€ 176,16
46	185	€ 57.900,00	0,25	20%	€ 11.580,00
46	190	€ 3.362,40	1	0	€ 3.362,40
46	218	€ 48.210,00	0,25	20%	€ 9.642,00
46	341	€ 46.046,00	0,25	20%	€ 9.209,20
46	804	€ 3.150,00	0,25	20%	€ 630,00
46	805	€ 4.350,00	0,25	20%	€ 870,00
46	806	€ 2.430,00	0,25	20%	€ 486,00
46	809	€ 10.170,00	0,25	20%	€ 2.034,00
46	810	€ 750,00	0,25	20%	€ 150,00
46	811	€ 8.940,00	0,25	20%	€ 1.788,00
46	812	€ 300,00	0,25	20%	€ 60,00
46	813	€ 450,00	0,25	20%	€ 90,00
46	814	€ 1.020,00	0,25	20%	€ 204,00
46	817	€ 90,00	0,25	20%	€ 18,00
46	818	€ 3.510,00	0,25	20%	€ 702,00
46	857	€ 18.270,00	0,25	20%	€ 3.654,00
46	859	€ 49.530,00	0,25	20%	€ 9.906,00
46	862	€ 18.000,00	0,25	20%	€ 3.600,00
46	863	€ 30.450,00	0,25	20%	€ 6.090,00
46	864	€ 120,00	0,25	20%	€ 24,00
46	865	€ 530,40	0,25	20%	€ 106,08
46	866	€ 9.000,00	0,25	20%	€ 1.800,00
46	867	€ 62,40	0,25	20%	€ 12,48
46	868	€ 297,60	0,25	20%	€ 59,52
<b>TOTALE =</b>		<b>€ 333.356,00</b>	<b>TOTALE =</b>		<b>€ 74.882,32</b>

Detti immobili, per la loro conformazione e per le condizioni di accesso, non sono comodamente divisibili in due parti, di cui una corrispondente al valore della quota pignorata, pertanto non si ritiene opportuno separare la quota pignorata a favore della procedura.

**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.*

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'IVA in quanto i debitori eseguiti non sono un'impresa.

Si specifica che i fabbricati oggetto di pignoramento non hanno 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 del 22.03.2013 e della relativa nota di trascrizione, agli atti di causa, risulta che il pignoramento è stato eseguito e trascritto all'Agenzia delle Entrate di Enna il 10/04/2013 ai nn.2994/1860,

a favore:

della CONFESERFIDI SOCIETA' CONSORTILE ARL con sede a Scicli (RG),  
C.F.: 01188660888;

contro:

debitore eseguito 1

- per una quota di 1/1, relativamente agli immobili siti in territorio di Assoro (EN) e riportati in Catasto al foglio n. 11, partt. n. 504 e 505, per il diritto di proprietà;
- per una quota di 1/2, relativamente agli immobili siti in territorio di Nissoria (EN) e riportati in Catasto al foglio n. 47 partt. n. 1148 sub 1, 1147 sub 1, 1151 sub 3 e foglio n. 46 partt. n. 172 e 173, per il diritto di proprietà;

debitore eseguito 2

- per una quota di 1/2, relativamente agli immobili siti in territorio di Nissoria (EN) e riportati in Catasto al foglio 45, partt. 113, 114, 115, 116, 126, 127, 129, 130, per il diritto di proprietà;
- per una quota di 1/4, relativamente agli immobili siti in territorio di Nissoria (EN) e riportati in

Catasto al foglio n. 46, partt. 858, 185, 218, 804, 805, 806, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 817, 818, 857, 859, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 341, per il diritto di proprietà;

- per una quota di 1/1, relativamente agli immobili siti in territorio di Nissoria (EN) e riportati in Catasto al foglio n. 45, part. n. 122, 123 e foglio n. 46 partt. n. 190, 191 sub 2 e 191 sub 3, per il diritto di proprietà;

che coincidono con le quote dei beni citati di proprietà dei rispettivi debitori esecutati.

Per quanto detto, quindi, i dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella relativa nota di trascrizione rilasciata dall'Agenzia della Entrate – Ufficio Provinciale di Enna - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare risultano corretti, pertanto, il pignoramento ha colpito le giuste quote dei beni di proprietà dei debitori esecutati.

#### **RISPOSTA AI QUESITO q)**

*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.*

Considerato che, per quanto è stato possibile accertare, non esistono degli Attestati di Prestazione Energetica degli edifici oggetto di pignoramento, per calcolare gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale e la classe energetica corrispondente degli stessi, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche ed integrazioni (in particolare decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modifiche dalla legge 3 agosto 2013 n. 90), si è proceduto alla redazione dei relativi Attestati di Prestazione Energetica ad eccezione del fabbricato sito in Nissoria alla via San Filippo n. 31, riportato in Catasto al foglio n. 47 part. 1147 sub 3, destinato a garage, in quanto rientra nei casi di esclusione previsti dall'art. 3, comma 3, lett. e del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Gli Attestati di Prestazione Energetica [allegato R4] degli edifici con destinazione residenziale sono stati redatti mediante l'ausilio del software DOCET, sviluppato dall' ITC-CNR (Istituto per

le Tecnologie della Costruzione - Consiglio Nazionale delle Ricerche) e dall' ENEA (Ente per le Nuove Tecnologie, l'Energia e l'Ambiente) mentre quelli degli edifici a destinazione non residenziale sono stati redatti mediante l'ausilio del software TermiPlan Sviluppato dall'Analist Group s.r.l., utilizzando gli elementi rilevati nel corso dei sopralluoghi.

**Fabbricato sito in territorio di Assoro in c.da Serre, riportato in Catasto al foglio 11 part. 505**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 9-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,inv} = 7,2 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,inv} = 196,1 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **404,5 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "G"**.

**Fabbricato sito in Nissoria alla via Maccarrone n. 38, riportato in Catasto al foglio 47**

**Part. n. 1148 Sub 2 unita alla Part. 1151 Sub 4.**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 10-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,inv} = 7 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,inv} = 99,2 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **145,9 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "E"**.

**Fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 Part. n. 191 Sub 2**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 11-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,inv} = 3,06 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,inv} = 33,97 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **122,52 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "G"**.

**Fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 Part. n. 191 Sub 3**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 12-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,inv} = 6,03 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,inv} = 24,58 \text{ KWh/m}^2\cdot\text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **30,82 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "E"**.

**Fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 Part. n. 858 Sub 2**

**- Capannone**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 13-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,invol} = 29,28 \text{ KWh/m}^2 \cdot \text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,invol} = 25,48 \text{ KWh/m}^2 \cdot \text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **108,06 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "G"**.

**Fabbricato sito in Nissoria in c.da Croce, riportato in Catasto al foglio 46 Part. n. 858 Sub 2**  
**– Palazzina Uffici ed alloggio custode**

Dall'Attestato di Prestazione Energetica 14-2014 [allegato R4] si evince che gli indici di prestazione energetica dell'involucro dell'edificio risultano:

$EP_{e,invol} = 11,60 \text{ KWh/m}^2 \cdot \text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime estivo);

$EP_{i,invol} = 50,89 \text{ KWh/m}^2 \cdot \text{anno}$  (indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio in regime invernale).

Dallo stesso Attestato di Prestazione Energetica, si evince che l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio risulta pari a **32,27 KWh/m<sup>2</sup>·anno**, a cui corrisponde la **classe energetica "F"**.

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

Nicosia, li 30/05/2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
(Dr. Ing. Antonino Rizzone)