

## TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. 41/2018 R.G.Es.

[REDACTED]  
contro  
[REDACTED]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### 1. PREMESSA

Con ordinanza del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Evelia Tricani del 10/08/2018, notificata a mezzo PEC all'indirizzo [giuseppe.cristaldi@ordine.ingegnerienna.it](mailto:giuseppe.cristaldi@ordine.ingegnerienna.it) in data 20/08/2018, il sottoscritto Ing. Giuseppe Cristaldi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n.659A, è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento n.41/2018 R.G.Es.Imm., proposto da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv. [REDACTED], contro [REDACTED]

Il sottoscritto in data 17/09/2018 avanti al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Enna, ha accolto i quesiti proposti dal Giudice, riportati per esteso al successivo paragrafo 2, accettando il mandato e prestando il giuramento di rito.

#### 2. QUESITI PERITALI

I quesiti posti al sottoscritto CTU sono i seguenti:

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime*



*patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

- c) Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*
- d) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
- e) Accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*
- f) Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- h) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati ritrovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28*



*febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46. Comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- i) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- l) indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato*
- m) accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;*
- n) 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;*
- o) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad 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.);*
- p) 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, oltre che del costo dell'eventuale sanatoria;*
- q) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;*

- r) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- s) 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;*
- t) 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 abbino le caratteristiche di cui all'art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*
- u) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

### **3. SOPRALLUOGO**

Le operazioni peritali presso le unità immobiliari oggetto del procedimento sono state avviate dal sottoscritto C.T.U. alle ore 9:00 del giorno 29/09/2018 (Allegato 1 – Verbale di inizio delle operazioni peritali). Nel corso del sopralluogo delle unità immobiliari è stato effettuato il rilievo dimensionale, sono state scattate delle fotografie all'interno e all'esterno e sono state acquisite informazioni relativamente all'attuale occupazione, confini, spese di gestione e manutenzione.

Hanno assistito alle operazioni peritali i sig.ri:

- [REDACTED] (*Convenuto*), convocato a mezzo Raccomandata A.R. del 24/09/2018 (Allegato 1) e telefonicamente, mediante la sig.ra [REDACTED]

[REDACTED]



- [REDACTED], in rappresentanza dell'avv. [REDACTED] legale rappresentante della sig.ra [REDACTED] (Ricorrente), convocato a mezzo PEC del 24/09/2018 ([REDACTED])

Le operazioni di sopralluogo sono state chiuse definitivamente alle ore 13:10.

#### 4. RISPOSTA AI QUESITI

##### 4.1 QUESITO 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;”*

Le unità immobiliari pignorate, come si evince dall’atto di pignoramento immobiliare del 06/04/2018, presente in atti, a firma dell’avv. [REDACTED] sono così individuate:

- *Abitazioni:*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 29 (ex sub 4 e sub 7) cat. A/3 vani 8;*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 30 (ex sub 5 e sub 6) cat. A/3 vani 8;*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 31 (ex sub 8 e sub 11) cat. A/3 vani 7,5;*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 32 (ex sub 9 e sub 10) cat. A/3 vani 7,5;*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 33 (ex sub 12) cat. A/3 vani 3,5;*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 34 (ex sub 13) cat. A/3 vani 3,5;*

- *Beni non censibili:*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 20, sub 21, sub 22 (ex sub 3 e sub 15);*

- *Negozi e botteghe (C1):*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 23, sub 24, sub 25 (ex sub 15);*

- *Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse:*

*Fg. 181 P.lla 307 sub 26 (ex sub 15);*

Dalle visure storiche per immobile (Allegato 2 – Visure storiche per immobile delle unità immobiliari pignorate ed Elenco subalterni assegnati), effettuate dal sottoscritto, necessarie anche per l’espletamento del sopralluogo, è emerso che:



- L'unità immobiliare di cui al **fig. 181 P.IIa 307 sub 23**, anche se inserita nell'Atto di Pignoramento del 06/04/2018, risulta **soppressa dal 17/01/2018** a seguito di "VARIAZIONE del 16/01/2018 protocollo n. EN0003636 in atti dal 17/01/2018 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA DIVISIONE- CAMBIO DEST. USO". Dalla soppressione, sono state originate due unità immobiliari: il **sub 35** di categoria catastale C/1 "Negozzi e botteghe" ed il **sub 36** di categoria catastale A/10 "Uffici e studi privati". Tali unità, a differenza della precedente di cui al sub 23, hanno come indirizzo "Via Leonardo da Vinci snc" per "variazione toponomastica".

| N. | Sez. urbana   | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita    |
|----|---|-----|-------|-----|-----------|--------------------|----------------------|------------|
| 1  | -   | 181 | 307   | 35  | C/1       | 131 m <sup>2</sup> | 180 m <sup>2</sup>   | € 2.185,28 |
|    | Comune di Piazza Armerina (EN) – VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T |     |       |     |           |                    |                      |            |
| 2  | -   | 181 | 307   | 36  | A/10      | 2,5 vani           | 50 m <sup>2</sup>    | € 406,71   |
|    | Comune di Piazza Armerina (EN) - VIA LEONARDO DA VINCI SNC piano: T |     |       |     |           |                    |                      |            |

Per tutte le restanti unità immobiliari identificate nell'Atto di Pignoramento, dalle visure storiche per immobile si ricavano i seguenti dati:

- Le unità immobiliari di cui al **fig. 181 P.IIa 307 sub 29, 30, 31, 32, 33 e 34** afferiscono alla categoria catastale A/3 "Abitazioni di tipo economico" e hanno come indirizzo *Contrada Santa Croce snc*, diversamente dall'Atto di Pignoramento in cui viene indicata la *via Leonardo Da Vinci*, nome attuale della strada da cui si accede all'edificio. Di seguito il dettaglio degli altri dati catastali:

| N. | Sez. urbana   | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza | Superficie Catastale  | Rendita  |
|----|---|-----|-------|-----|-----------|-------------|---|----------|
| 1  | -   | 181 | 307   | 29  | A/3       | 8 vani      | 118 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 106 m <sup>2</sup> | € 483,40 |
|    | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 1 scala: A |     |       |     |           |             |   |          |
| 2  | -   | 181 | 307   | 30  | A/3       | 8           | 118 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 106 m <sup>2</sup> | € 483,40 |
|    | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 1 scala: A |     |       |     |           |             |   |          |



|   |   |     |     |    |     |     |   |          |
|---|---|-----|-----|----|-----|-----|---|----------|
| 3 | -   | 181 | 307 | 31 | A/3 | 7,5 | 111 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 106 m <sup>2</sup> | € 453,19 |
|   | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 2 scala: A |     |     |    |     |     |   |          |
| 4 | -   | 181 | 307 | 32 | A/3 | 7,5 | 111 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 106 m <sup>2</sup> | € 453,19 |
|   | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 2 scala: A |     |     |    |     |     |   |          |
| 5 | -   | 181 | 307 | 33 | A/3 | 3,5 | 60 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 58 m <sup>2</sup>   | € 177,14 |
|   | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 3 scala: A |     |     |    |     |     |   |          |
| 6 | -   | 181 | 307 | 34 | A/3 | 3,5 | 60 m <sup>2</sup><br>Totale escluso aree scoperte*: 58 m <sup>2</sup>   | € 177,14 |
|   | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: 3 scala: A |     |     |    |     |     |   |          |

\*Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

- L'unità immobiliare di cui al **fg. 181 P.IIa 307 sub 24** afferisce alla categoria catastale C/I "Negozi e botteghe" e ha come indirizzo *Contrada Santa Croce snc*, diversamente dall'Atto di Pignoramento in cui viene indicata la *via Leonardo Da Vinci*, nome attuale della strada da cui si accede all'edificio. Di seguito il dettaglio degli altri dati catastali:

| N. | Sez. urbana  | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita    |
|----|--|-----|-------|-----|-----------|--------------------|----------------------|------------|
| 1  | -  | 181 | 307   | 24  | C/1       | 223 m <sup>2</sup> | 239 m <sup>2</sup>   | € 5.862,15 |
|    | Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: T |     |       |     |           |                    |                      |            |

- L'unità immobiliare di cui al **fg. 181 P.IIa 307 sub 25** afferisce, diversamente da quanto citato nell'Atto di Pignoramento ("C/I Negozi e Botteghe"), alla categoria catastale C/6 "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" e ha come indirizzo *Contrada Santa Croce snc*, diversamente dall'Atto di Pignoramento in cui viene indicata la *via Leonardo Da Vinci*, nome attuale della strada da cui si accede all'edificio. Anchenell'Elenco Subalterni Assegnati (Allegato 2) acquisito dal sottoscritto in data 27/09/2018 il sub 25 viene descritto come "Autorimessa collettiva". Di seguito il dettaglio degli altri dati catastali:



| N.  | Sez. urbana | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita  |
|---|-------------|-----|-------|-----|-----------|--------------------|----------------------|----------|
| 1   | -           | 181 | 307   | 25  | C/6       | 306 m <sup>2</sup> | 328 m <sup>2</sup>   | € 916,61 |
| Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: S1 |             |     |       |     |           |                    |                      |          |

- L'unità immobiliare di cui al **fg. 181 P.IIa 307 sub 26** afferisce alla categoria catastale C/6 "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" e ha come indirizzo *Contrada Santa Croce snc*, diversamente dall'Atto di Pignoramento in cui viene indicata la *via Leonardo Da Vinci*, nome attuale della strada da cui si accede all'edificio. Di seguito il dettaglio degli altri dati catastali:

| N.  | Sez. urbana | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza        | Superficie Catastale | Rendita  |
|---|-------------|-----|-------|-----|-----------|--------------------|----------------------|----------|
| 1   | -           | 181 | 307   | 26  | C/6       | 306 m <sup>2</sup> | 328 m <sup>2</sup>   | € 916,61 |
| Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: S1 |             |     |       |     |           |                    |                      |          |

- Le unità immobiliari di cui al **fg. 181 P.IIa 307 sub 20, 21 e 22** sono identificati come "Beni comuni non censibili" e hanno come indirizzo *Contrada Santa Croce snc*, diversamente dall'Atto di Pignoramento in cui viene indicata la *via Leonardo Da Vinci*, nome attuale della strada da cui si accede all'edificio.

| N.  | Sez. urbana | Fg. | P.IIa | Sub | Categoria | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
|---|-------------|-----|-------|-----|-----------|-------------|----------------------|---------|
| 1   | -           | 181 | 307   | 20  |           |             |                      |         |
| Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: T    |             |     |       |     |           |             |                      |         |
| 2   | -           | 181 | 307   | 21  |           |             |                      |         |
| Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: T-S1 |             |     |       |     |           |             |                      |         |
| 3   | -           | 181 | 307   | 22  |           |             |                      |         |
| Comune di Piazza Armerina (EN) - CONTRADA SANTA CROCE SNC piano: T-S1 |             |     |       |     |           |             |                      |         |

Dall'Elenco Subalterni Assegnati (Allegato 2), estratto dal sottoscritto in data 27/09/2018 si evince inoltre che:





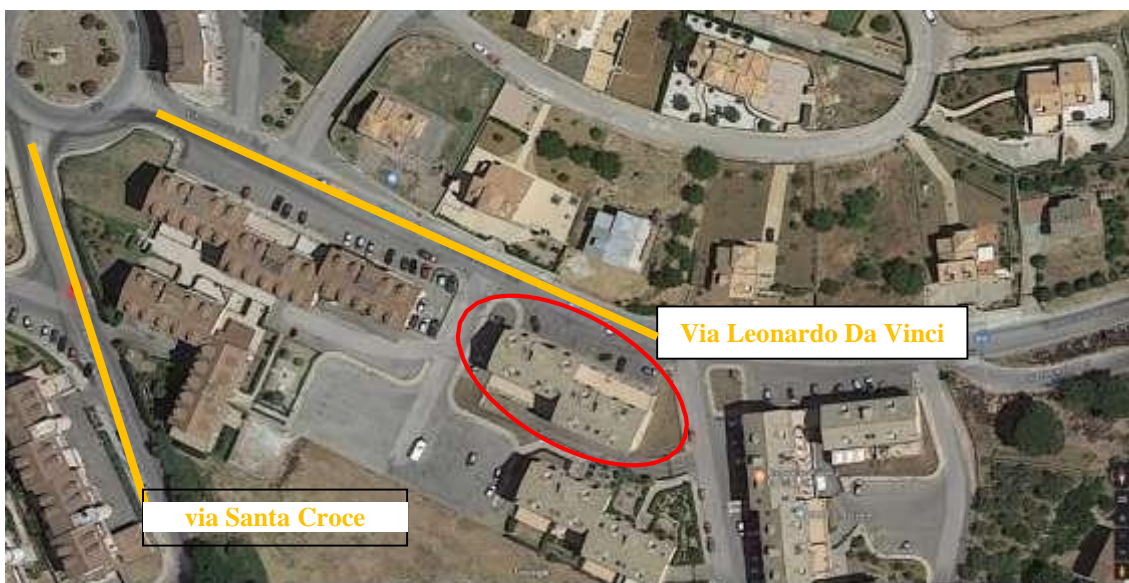
| <i>Unità immobiliare</i>    | <i>Descrizione</i>   |
|-----------------------------|--|
| Foglio 181 P.IIa 307 Sub 20 | Bene comune non censibile<br>Corte e Portico<br>al servizio dei sub 24-25 e dei sub dal 29 al 36 |
| Foglio 181 P.IIa 307 Sub 21 | Bene comune non censibile<br>Corte e Corsia Esterna<br>al servizio dei sub 17-24-26-27-28        |
| Foglio 181 P.IIa 307 Sub 22 | Bene comune non censibile<br>Corsia Esterna<br>al servizio dei sub 17 e dei sub dal 23 al 34     |

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono ubicate nella parte Sud-Est del centro abitato di Piazza Armerina (*Fig. 1*) e fanno parte di due corpi di fabbrica distinti e adiacenti, ognuno con un proprio corpo scala distinto (Scala A e Scala B) (*Fig.2*).



**Fig. 1.** Vista aerea del centro abitato di Piazza Armerina con individuazione della zona in cui sono ubicate le unità immobiliari (Fonte: Google)





**Fig. 2.** Vista aerea con individuazione dei due fabbricati a cui afferiscono le unità immobiliari pignorate.  
(Fonte: Google)

In particolare, le unità immobiliari di cui ai sub 25, 29, 30, 31, 32, 33 e 34 afferiscono al fabbricato con corpo scala “A” (anche le unità di cui ai sub 35 e 36, originate dalla soppressione del sub 23, afferiscono a tale fabbricato); invece, le unità immobiliari di cui ai sub 24 e 26 al fabbricato con corpo scala “B”. Nel corso del sopralluogo il sottoscritto ha rilevato che a fianco il portone di ingresso di ciascun corpo sono presenti i numeri civici “10” e “8”, rispettivamente per la scala “A” e la scala “B”.



**Foto 1.** Corpo Scala “A” e Corpo Scala “B”



I beni comuni non censibili individuati nell'Atto di Pignoramento di cui ai sub 20, 21 e 22 sono complessivamente il portico da cui si accede al corpo scala "A", lo spazio compreso tra la pubblica strada e gli edifici "A" e "B", la scivola e lo spazio antistante i sub 25 e 26 (Allegato 3 – Estratto di Mappa, Elaborato planimetrico e Planimetrie Catastali).

Dall'Elenco Subalterni Assegnati, emerge la presenza di ulteriori "Beni Comuni non censibili", oltre a quelli inseriti nell'Atto di pignoramento, direttamente afferenti alle unità immobiliari pignorate. In particolare:

| <i>Unità immobiliare</i>     | <i>Scala</i> | <i>Descrizione</i>  |
|------------------------------|--------------|---|
| Foglio 181 P.IIIa 307 Sub 2  | A            | Bene comune non censibile<br>Vano Scala-Ascensore-Locale Autoclave<br>al servizio dei sub 25 e dei sub dal 29 al 34 |
| Foglio 181 P.IIIa 307 Sub 16 | B            | Bene comune non censibile<br>Vano Scala-Ascensore- Locale Autoclave<br>al servizio dei sub 17-26-27-28              |

I confini emergenti dal sopralluogo e riscontrati sull'ultimo *Elaborato Planimetrico*, estratto dal sottoscritto in data 27/09/2018 dagli archivi del *Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna* di cui al Prot. EN0003636 del 17/01/2018, sono riportati di seguito:

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 20**

L'unità immobiliare si trova a livello strada (Piano Terra) ed è costituita da un portico e da una corte antistante l'edificio confinante a Nord-Est con la via Leonardo Da Vinci, a Sud-Est con il sub 35, a Sud-Ovest con i sub 2, 35 e 36, a Nord-Ovest con i sub 21 e 24. Il portico è posto sopra una porzione del sub 25 e sotto la terrazza dei sub 29 e 30 posta sul lato di via Leonardo Da Vinci.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 21**

L'unità immobiliare è dislocata su due livelli: Piano Terra e PianoSeminterrato (Piano S1). La parte posta a piano terra è una corte e confina a Nord-Est con la via Leonardo Da Vinci, a Sud-Est con i sub 20 e 24, a Sud- Ovest con i sub 16 e 24, a Nord-Ovest e Sud-Ovest con un'altra particella che nell'elaborato planimetrico è la n. 342, mentre nella *mappa catastale* è riportata la n.306. La parte posta al livello seminterrato è una corsia esterna e confina a Nord-Est con il sub 26 e a Sud-Est con il sub 22.



- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 22**

L'unità immobiliare è dislocata su due livelli: Piano Terra e Piano Seminterrato (Piano S1). La parte posta a piano terra è la parte di corsia esterna che confina a Est con la strada laterale alla via Leonardo Da Vinci, identificata nella *mappa catastale* con la particella n.296, da cui si accede varcando un cancello. Gli altri confini sono a Nord con il sub 35 e a Sud con la particella n.342, come riportato nella *mappa catastale*. La parte identificata al piano seminterrato confina a Nord-Est con il sub 25, a Nord-Ovest con il sub 21, a Sud-Ovest la particella n.342.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 29**

L'unità immobiliare è sita al piano primo dell'edificio con corpo scala identificato con la lettera "A" di cui al sub 2. I confini sono a Nord-Ovest con i sub 2 e 30, a Nord-Est e a Sud-Ovest con il sub 2. L'abitazione è sovrastante i sub 20, 35 e 36 e sottostante il sub 31.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 30**

L'unità immobiliare è sita al piano primo dell'edificio con corpo scala di cui al sub 2 e identificato con la lettera "A". I confini sono a Sud-Est con il sub 29, a Nord-Est, Sud-Est e Sud-Ovest con il sub 2, a Nord-Ovest con il sub 17. L'abitazione è sovrastante i sub 20, 35 e 24 e sottostante il sub 32.

Dal confronto tra le planimetrie catastali dei sub 29 e 30 e gli *elaborati planimetrici* (l'ultimo del 17/01/2018 e il penultimo del 28/01/2015) presenti negli archivi dell'Agenzia delle Entrate, si deduce che nell'ultimo *elaborato* è erroneamente riportato al piano primo al posto del sub "30" nuovamente il sub "29". Tale errore non è invece presente nel penultimo elaborato planimetrico in cui è chiaramente identificato il sub 30.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 31**

L'unità immobiliare è sita al piano secondo dell'edificio con corpo scala "A" di cui al sub 2. I confini sono a Nord-Ovest con i sub 2 e 32, a Nord-Est con il sub 2. L'abitazione è sovrastante il sub 29 e sottostante il sub 33.



- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 32**

L'unità immobiliare è sita al piano secondo dell'edificio con corpo scala "A" di cui al sub 2. I confini sono a Nord-Est con il sub 2, a Sud-Est con i sub 2 e 31, a Nord-Ovest con il sub 27. L'abitazione è sovrastante il sub 30 e sottostante il sub 34.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 33**

L'unità immobiliare è sita al terzo ed ultimo piano dell'edificio con corpo scala "A" di cui al sub 2. I confini sono a Nord-Est con il sub 2 e a Nord- Ovest con i sub 2 e 34. L'abitazione è sovrastante il sub 31.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 34**

L'unità immobiliare è sita al terzo ed ultimo piano dell'edificio con corpo scala "A" di cui al sub 2. I confini sono a Nord-Est con il sub 2, a Sud-Est con i sub 2 e 33, a Nord-Ovest con il sub 28. L'abitazione è sovrastante il sub 32.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 24**

L'unità immobiliare è sita al piano terra dell'edificio con corpo scala "B" di cui al sub 16. I confini sono a Nord-Est con i sub 16 e 21, a Sud-Est con i sub 16, 20 e 35, a Nord-Ovest con i sub 16 e 21. Tale unità è sovrastante il sub 26 e sottostante il sub 17.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 25**

L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato dell'edificio con corpo scala "A" di cui al sub 2. I confini sono a Sud-Ovest con il sub 22, a Nord-Ovest con il sub 26. Tale unità circonda completamente il sub 2, ossia il vano scala da cui può avere accesso, ed è sottostante i sub 20, 35 e 36.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 26**

L'unità immobiliare è sita al piano seminterrato dell'edificio con corpo scala "B" di cui al sub 16. I confini sono a Sud-Ovest con il sub 21, a Sud-Est con il sub 25. Tale unità confina inoltre a Nord-Est, Sud-Est e Nord-Ovest con il sub 16.



#### 4.2 QUESITO 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;”*

Dalle visure catastali storiche per immobile risulta che le unità immobiliari pignorate, ad eccezione dei sub 20, 21 e 22 che sono “Beni comuni non censibili”, sono di proprietà per intero (1/1) del debitore, sig. [REDACTED] (Allegato 1).

Nel *Certificato Ipotecario Speciale* di cui al prot. EN 17122 del 26/07/2018, prodotto agli atti dalla parte Ricorrente, per il periodo che intercorre tra il 01/01/1974 e il 26/07/2018, non risultano trasferimenti di proprietà dal sig. [REDACTED] a favore di altro soggetto per le unità immobiliari oggetto del pignoramento.

Non risultano trasferimenti di proprietà neanche nel periodo compreso tra il 26/07/2018 e lo svolgimento della presente consulenza, come si evince dalle visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto per ciascuna unità immobiliare (Allegato 4 – Visure ipotecarie).

#### 4.3 QUESITO c)

*“Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;”*

Attraverso le visure storiche per immobile è stata ricostruita l'origine dei beni pignorati. Nel seguito vengono riportate le notizie più significative, in ordine cronologico, dalla più recente a quella più remota:

Inoltre, sono state prodotte le visure ipotecarie per ciascun immobile interessato.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 20**

- 1) *Bene comune non censibile* dal 17/01/2018  
(“Diversa Attribuzione Parti Comuni” variazione del 16/01/2018)
- 2) *Bene comune non censibile* dal 04/02/2015  
(“Diversa Attribuzione Parti Comuni” variazione del 04/02/2015);
- 3) *Bene comune non censibile* dal 28/04/2014  
(“Frazionamento e Fusione” del 28/04/2014);





- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 21**
  - 1) Bene comune non censibile dal 02/02/2015 (“Diversa Attribuzione Parti Comuni” variazione del 02/02/2015);
  - 2) Bene comune non censibile dal 28/04/2014 (“Frazionamento e Fusione” del 28/04/2014);
  
- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 22**
  - 1) Bene comune non censibile dal 05/02/2015  
 (“Diversa Attribuzione Parti Comuni” variazione del 05/02/2015)
  - 2) Bene comune non censibile dal 02/02/2015  
 (“Diversa Attribuzione Parti Comuni” variazione del 02/02/2015);
  - 3) Bene comune non censibile dal 28/04/2014  
 (“Frazionamento e Fusione” del 28/04/2014);

**NOTA:** Le unità immobiliari di cui ai sub 20, 21, 22 non sono presenti nell’elenco dei subalterni su cui è possibile effettuare l’ispezione ipotecaria.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 24**
  - 1) Frazionamento e Fusione del 28/04/2014;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del  
23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI



- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 25**

1) Frazionamento e Fusione del 28/04/2014;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 26**

1) Frazionamento e Fusione del 28/04/2014;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI





Dalle visure storiche per immobile si ricava che le unità immobiliari soppresse dal 28/04/2014, originarie degli attuali sub 20, 21, 22, 24, 25 e 26, sono:

- **Foglio 181 P.lla 307 sub 1**: Bene comune non censibile dal 09/06/2008;
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 14**: Bene comune non censibile dal 09/06/2008;
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 3**: Unità immobiliare dal 09/06/2008 (categoria C/1 – consistenza: 418 m<sup>2</sup> – Proprietà per 1/1 fino al 28/04/2014: [REDACTED]);
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 15**: Unità immobiliare dal 09/06/2008 (categoria C/6 – consistenza: 441 m<sup>2</sup> – Proprietà per 1/1 fino al 28/04/2014: [REDACTED]);
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 19**: Unità immobiliare dal 09/06/2008 (categoria C/6 – consistenza: 174 m<sup>2</sup> – Proprietà per 1/1 fino al 28/04/2014: [REDACTED]);

In particolare, dall'elaborato planimetrico alla data del "Frazionamento e Fusione" del 28/04/2014 si ricava che:

- Il sub 20 è costituito di fatto da una porzione del sub 1;
- Il sub 21 è costituito di fatto da una porzione del sub 1 e del sub 14;
- Il sub 22 è costituito di fatto da una porzione del sub 14;
- Il sub 23 è costituito di fatto da una porzione dei sub 1 e sub 3;
- Il sub 24 è costituito di fatto da una porzione del sub 3;
- Il sub 25 è costituito di fatto da una porzione del sub 15;
- Il sub 26 è costituito di fatto da una porzione del sub 15 e dal sub 19.

Per quanto concerne le unità immobiliari soppresse si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):



**Foglio 181 P.lla 307 sub 3**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 15**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 19**

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

NOTA: Le unità immobiliari di cui ai sub 1 e sub 14 non sono presenti nell'elenco dei subalterni su cui è possibile effettuare l'ispezione ipotecaria.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 29**

Dalla visura storica per immobile si ricava che le **unità immobiliari soppresse dal 19/01/2015 (Fusione del 19/01/2015)**, originarie della presente, sono:



- **Foglio 181 P.lla 307 sub 4**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 4 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED] ;
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 7**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 5 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED]

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto concerne invece le unità immobiliari soppresse e che hanno originato la presente si rilevano le seguenti formalità:

**Foglio 181 P.lla 307 sub 4**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 654 del 24/05/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA



Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 7**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 30**

Dalla visura storica si ricava che le unità immobiliari soppresse dal 19/01/2015 (Fusione del 19/01/2015), originarie della presente, sono:

- **Foglio 181 P.lla 307 sub 5:** *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 4 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED])
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 6:** *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 5 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED]);

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del



23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Per quanto concerne invece le unità immobiliari soppresse e che hanno originato la presente si rilevano le seguenti formalità:

**Foglio 181 P.lla 307 sub 5**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 6**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA



- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIa 307 sub 31**

Dalla visura storica si ricava che le **unità immobiliari soppresse dal 19/01/2015 (Fusione del 19/01/2015)**, originarie della presente, sono:

- **Foglio 181 P.IIa 307 sub 8**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 4 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED] );
- **Foglio 181 P.IIa 307 sub 11**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 5 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED] )

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto concerne invece le unità immobiliari soppresse e che hanno originato la presente si rilevano le seguenti formalità:

**Foglio 181 P.IIa 307 sub 8**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 –**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 43/2014 del 23/12/2014  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 11**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 654 del 24/05/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 –**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 43/2014 del 23/12/2014  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 32**

Dalla visura storica si ricava che le **unità immobiliari soppresse, originarie della presente per fusione del 19/01/2015**, sono:

- **Foglio 181 P.lla 307 sub 9**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 4 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED] );
- **Foglio 181 P.lla 307 sub 10**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria A/3 – consistenza: 5 vani – Proprietà per 1/1 fino al 19/01/2015: [REDACTED] )

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):



**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 43/2014 del  
23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Per quanto concerne invece le unità immobiliari soppresse e che hanno  
originato la presente si rilevano le seguenti formalità:

**Foglio 181 P.lla 307 sub 9**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**Foglio 181 P.lla 307 sub 10**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA





- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.IIIa 307 sub 33**

Variazione della destinazione (Categoria A/3) del 28/01/2015

Dalla visura storica si ricava che l'**unità immobiliare soppressa, originaria della presente per variazione della destinazione del 28/01/2015**, è:

- **Foglio 181 P.IIIa 307 sub 12**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008  
(categoria C/2 – consistenza: 54 mq – Proprietà per 1/1 fino al  
28/01/2015: [REDACTED])

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 12/11/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 43/2014 del 23/12/2014  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA  
Repertorio 401 del 06/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare soppressa e che ha originato la presente si rilevano le seguenti formalità:

**Foglio 181 P.IIIa 307 sub 12**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014** -

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE  
Repertorio 654 del 24/05/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO



**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 43/2014 del 23/12/2014  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 sub 34**

Variazione della destinazione (Categoria A/3) del 28/01/2015

Dalla visura storica si ricava che l'**unità immobiliare soppressa, originaria della presente per variazione della destinazione del 28/01/2015**, è:

- **Foglio 181 P.lla 307 sub 13**: *Unità immobiliare* dal 09/06/2008 (categoria C/2 – consistenza: 54 mq – Proprietà per 1/1 fino al 28/01/2015: [REDACTED] ;

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si rilevano le seguenti formalità (periodo ispezionato dal 01/01/1974 al 31/10/2018 - periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018):

**1. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 43/2014 del 23/12/2014  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA  
Repertorio 401 del 06/04/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per quanto concerne invece l'unità immobiliare soppressa e che ha originato la presente si rilevano le seguenti formalità:



**Foglio 181 P.lla 307 sub 13**

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014 -**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015 -**

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**NOTA:** Si riportano di seguito i dati relativi all'**ISCRIZIONE del 11/07/2014**,

comune alle unità di cui ai sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 originarie dei sub 24, 25, 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 550.000, 00 – Totale: € 700.000,00

Richiedente: Avv. [REDACTED]

A favore di: [REDACTED]

Per il diritto di Proprietà (1/1)

Immobili: FG. 181 P.LLA 307 SUB 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15.

- **UNITA' IMMOBILIARE: Fg. 181 P.lla 307 (TERRENO)**

Per quanto riguarda il terreno su cui sono stati edificati i due corpi di fabbrica a cui afferiscono le unità immobiliari pignorate, sono state ricavate le seguenti informazioni estratte dalle *visure storiche per immobile*:

- L'unità immobiliare di cui al Fg.181 P.lla 307 è divenuta "Ente Urbano" – "Area di enti urbani e promiscui" dal 09/06/2008, a seguito di Tipo Mappale di cui al protocollo n. EN0051407 presentato dall'ing. Sebastiano Lantieri in data 21/05/2008 (n.51407.1/2008). Con tale pratica è stato depositato il primo



elaborato planimetrico, con dimostrazione grafica dei subalterni di cui era composto l'unità immobiliare, da quel momento presente in "Catasto Fabbricati".

La superficie del terreno al momento di tale variazione è pari a **19 are 05 ca:**

- L'unità immobiliare raggiunge la superficie finale, pari a 19 are 05 ca, in data 09/06/2008, (Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal 09/06/2008 (n. 51407.1/2008)) grazie all'unione per soppressione delle unità immobiliari di cui al **Fg.181 P.lle 287, 288, 295, 297 e 343.**
- L'origine dell'immobile (Terreno) di cui al Fg.181 P.la 307, con la sua consistenza iniziale pari a **4 are 45 ca.** è dovuta al frazionamento del terreno di cui al Fg.181 P.la 171 in data 07/05/1999;

Nella seguente tabella si riporta sinteticamente l'origine della particella 307, così come dedotta dalle *visure storiche per immobile*, con indicazione dall'alto (più recente) verso il basso (meno recente) di quelle da cui ha avuto origine.

| <b>P.la 307</b><br>( 19 are 05 ca)                     |                           |          |          |                               |                     |                              |                     |
|--|---------------------------|----------|----------|-------------------------------|---------------------|------------------------------|---------------------|
| P.la 307<br>(4 are 45 ca)                              | P.la 343<br>(1 are 22 ca) |          |          | P.la 287<br>(10 are<br>37 ca) | P.la 288<br>(50 ca) | P.la 295<br>(1 are 55<br>ca) | P.la 297<br>(96 ca) |
| Particella 171   | Particella 333            |          |          |                               | P.la 1              | P.la 4                       |                     |
|  | P.la 333                  | P.la 290 | P.la 301 | P.la 308                      |                     |                              |                     |
|  | P.la 2                    | P.la 1   | P.la 4   | P.la 171                      |                     |                              |                     |
| Nota: tutte le Particelle appartengono al Foglio n.181 |                           |          |          |                               |                     |                              |                     |

**Foglio 181 Particella 307 (Terreno)**

Dalla visura storica per l'immobile di cui al Fg.181 P.la 307 (Terreno) risulta la seguente situazione degli intestati:



dal 29/05/2006 fino al 09/06/2008

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1  
(Dati derivanti da *RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA'* del 29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione: Sede: - *RETTIFICA D'INTESTAZIONE* - (n. 4907.1/2006)")

dal 09/07/2002 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1  
(Dati derivanti da "*ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO)* del 09/07/2002 protocollo n. 00061502 Voltura in atti dal 21/08/2002 Repertorio n.: 60473 Rogante: *RENDA M. P.* Sede: *PIAZZA ARMERINA* Registrazione: *UR* Sede: *ENNA* n: 1363 del 18/07/2002 *COMPRAVENDITA* (n. 8612.1/2002)")

dal 07/05/1999 fino al 09/07/2002

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
Livellario in parte  
- *Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente*

Dall'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare risultano per il periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018, le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 25/07/2002** –

Registro Particolare 5025 Registro Generale 5645  
Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 60473 del 09/07/2002  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

**2. ISCRIZIONE del 22/12/2004** –

Registro Particolare 2526 Registro Generale 13163  
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI  
Repertorio 10275/2004 del 03/12/2004  
IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.  
602/73

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 444 del 11/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)



**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2005** –

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 69/2005 del  
25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**4. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 38/2008 del  
25/09/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Per quanto riguarda le unità immobiliari da cui deriva, di seguito si riportano la situazione degli intestati, ricavate dalle visure storiche riguardo, e le ispezioni ipotecarie:

**1) Foglio 181 Particella 171**

(soppressa dal 07/05/1999: *la soppressione ha originato la Particella 307*)

Frazionamento del 07/05/1999 in atti dal 07/05/1999 (n. 562.1/1999)

**Situazione degli intestati**

*dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999*

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

*Livellario in parte*

- *Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente*

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 31/10/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN  
RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
“NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI  
DELLA RICHIESTA”.

**2) Foglio 181 particella 343 (superficie: 1 are 22 ca)**

(soppressa dal 09/06/2008: *Unita alla Particella 307*)



Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal 09/06/2008 (n. 51407.1/2008)

**L'immobile è stato originato dalla soppressione del 18/07/2007 dell'unità di cui al Fg.181 P.lla 333 la cui consistenza era di 18,53 are.**

**Dalla soppressione della particella 333 è stata originata anche l'unità di cui al Fg.181 P.lla 342 la cui consistenza è pari a 17,31 are, ossia la parte complementare della particella 333.**

**La particella 333, nella sua consistenza al momento della soppressione, trae origine dall'unione avvenuta nella medesima data (18/07/2017) con le particelle 290, 301, 308.**

La p.lla 333, prima dell'unione con le particelle 290, 301, 301, era intestata al sig. [REDACTED] che ne è divenuto proprietario mediante atto di compravendita rogato dal notaio Randa Maria Pia (Repertorio 69730 del 23/06/2006 - Registro Particolare 5871 - Registro Generale 8363).

Nella nota di trascrizione di tale atto è espressamente citato che rimangono esclusi dalla vendita una porzione delle particelle 301 e 333, per un'estensione complessiva di circa 79 mq, ossia 0,79 are. Tuttavia dalla stessa nota di trascrizione si rileva che ne è stata trasferita la proprietà per intero 1/1.

In sintesi, con l'atto di compravendita e appalto è stato:

- trasferito il diritto di proprietà dal sig. [REDACTED] di diverse particelle, tra cui quelle facenti parte del lotto n.2 del Piano di Lottizzazione costituita dalle seguenti particelle:
  - Fg. 181 P.lla 290 (consistenza 5,79 are);
  - Fg. 181 P.lla 301 (consistenza 3,87 are);
  - Fg. 181 P.lla 308 (consistenza 0,77 are);
  - Fg. 181 P.lla 333 (già P.lla 2) (consistenza 8, 10 are).
- commissionato in appalto al sig. [REDACTED] quale corrispettivo del trasferimento del diritto di proprietà delle particelle, *"LA REALIZZAZIONE DEI COSTRUENDI CORPI DI FABBRICA "A" E "B", DESCRITTI IN PREMESSA, DA REALIZZARSI SULLA PORZIONE DEL LOTTO DISTINTO COL N.2 DEL P.L.C. APPROVATO, RIMASTA IN PROPRIETA' DEL DOTT.*



**████████████████████** *E PRECISAMENTE SULLE PARTICELLE 307, 287, 297, 295 E 288 DEL FOGLIO 181 E SULLA SEZIONE DI AREA SOPRA RISERVATASI DELLE PARTICELLE 333 (EX 2) E 301*

Con la **RETTIFICA DI INTESTAZIONE** della particella 343 **ALL'ATTUALITA' del 23/06/2006 (a quella data la particella 343 non esisteva, ma esistevano le particelle originarie n.301 e 333 )** (protocollo n. EN0046532 Voltura in atti dal 12/05/2008 Repertorio n.: 69730 Rogante: MARIA PIA RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4544.1/2008)), viene variata l'intestazione a favore del sig. **████████** L'estensione di tale particella è pari a 1,22 are. L'estensione della porzione citata nella nota di trascrizione è pari a circa 0,79 are (uguali a 79 mq).

**Situazione degli intestati**

**dal 23/06/2006 fino al 09/06/2008**

- **████████████████████**  
**████████████████████** *Proprietà per 1/1*  
(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 23/06/2006 protocollo n. EN0046532 Voltura in atti dal 12/05/2008 Repertorio n.: 69730 Rogante: MARIA PIA RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 4544.1/2008)")

**dal 18/07/2007**

- **████████████████████**  
**████████████████████** *Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni*  
**fino al 23/06/2016.**

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 02/11/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
"NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA".





Pertanto, non è stata rilevata la presenza della trascrizione dell'atto mediante cui è stata rettificata l'intestazione all'attualità del 23/06/2006, quindi la proprietà per 1/1 della particella 343.

- L'immobile di cui al Fg.181 P.IIa 343 proviene in parte dall'immobile di cui al **Fg.181 P.IIa 333** per "Tipo Mappale del 18/07/2007".

### **Situazione degli intestati**

dal 23/06/2006 fino al 18/07/2007 (soppressione della particella 333)

- [REDACTED]  
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(Dati derivanti da "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2006 protocollo n. EN0046514 Voltura in atti dal 16/08/2006 Repertorio n.: 69730 Rogante: M. P. RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA n: 120 del 06/07/2006 COMPRAVENDITA E APPALTO (n. 7121.1/2006)")

dal 29/10/1963 fino al 23/06/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1  
(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/10/1963 protocollo n. EN0044976 Voltura in atti dal 27/07/2006 Repertorio n.: 74933 Rogante: S. BICA Sede: PALERMO Registrazione: Sede: - VENDITA - (n. 6779.1/2006)")

dal 29/05/2006 fino al 29/10/1963

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Oneri Proprietà

dal 30/03/2006 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Oneri ciascuno per i propri diritti

- Amministrazione del fondo per il culto con sede in Roma cod.fisc. 00000000018. Diritto del concedente per 1/1 fino al 30/03/2006

(Dati derivanti da "VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/03/2006 protocollo n.



EN0019646 in atti dal 07/04/2006 Registrazione: T.V, N. 19/2006 (n. 972.1/2006)”)

NOTA: L'atto citato nella "Rettifica di intestazione all'attualità del 29/10/1963" è probabilmente quello citato nel "Microfilm Immobile" prodotto in atti dalla parte Ricorrente. Infatti, sebbene poco leggibile, è comprensibile la seguente dicitura "Foglio di mappa 181 ... numero di mappa 171 ... compravendita atto: 19/10/1963 al 74933 ... [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] livellari all'amministrazione del fondo per il culto"

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 02/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 04/07/2006 –**

Registro Particolare 5871 Registro Generale 8363

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69730 del 23/06/2006

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

#### **2. ISCRIZIONE del 14/07/2006 –**

Registro Particolare 1946 Registro Generale 8845

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69858/18206 del 13/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 17/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1142 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1143 del 17/12/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 629 del 24/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 630 del 24/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 631 del 24/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 739 del 10/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 819 del 23/10/2009 (SURROGAZIONE)
9. Annotazione n. 332 del 09/04/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO)





EN0019646 in atti dal 07/04/2006 Registrazione: T.V, N. 19/2006 (n. 972.1/2006)”)

**NOTA:** La “*RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/10/1963 protocollo n. EN0044976 Voltura in atti dal 27/07/2006 Repertorio n.: 74933 Rogante: S. BICA Sede: PALERMO Registrazione: Sede: - VENDITA - (n. 6779.1/2006)*”, risulta nella situazione degli intestati dell’immobile di cui al fg.181 p.lla 333, ma alla data del 29/10/1963 era ancora esistente l’immobile di cui al fg.181 p.lla 2

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 -**

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 69/2005 del 25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

#### **2. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 -**

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**NOTA:** Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento del diritto di proprietà.

- *Dalla visura storica per immobile risulta che la **P.lla 290** è stata originata per soppressione dell’unità fg 181 p.lla 1 il 07/05/1999 (Frazionamento) e che la situazione degli intestati dell’immobile di cui al Fg. 181 P.lla 290, fino alla **soppressione del 18/07/2007 e unione alla p.lla 333** è:*

### **Situazione degli intestati**

dal 23/06/2006 fino al 18/07/2007

-



[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(Dati derivanti da “ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2006  
protocollo n. EN0046514 Voltura in atti dal 16/08/2006 Repertorio n.:69730  
Rogante: M. P. RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede:  
ENNA n: 120 del 06/07/2006 COMPRAVENDITA E APPALTO (n.  
7121.1/2006)”

dal 29/05/2006 fino al 23/06/2006

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà  
(Dati derivanti da “RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione:  
Sede: - RETTIFICA D'INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006)”

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario in parte  
- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 –**

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 69/2005 del 25/10/2005 ATTO AMMINISTRATIVO -  
CONCESSIONE EDILIZIA

#### **2. TRASCRIZIONE del 04/07/2006 –**

Registro Particolare 5871 Registro Generale 8363

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69730 del 23/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **3. ISCRIZIONE del 14/07/2006 –**

Registro Particolare 1946 Registro Generale 8845

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69858/18206 del 13/07/2006



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO**

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 17/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1142 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1143 del 17/12/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 629 del 24/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 630 del 24/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 631 del 24/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 739 del 10/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 819 del 23/10/2009 (SURROGAZIONE)
9. Annotazione n. 332 del 09/04/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI  
MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 8, COMMA 2, DL 7/2007)
10. Comunicazione n. 401 del 30/07/2010 di estinzione parziale  
dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in  
data 30/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs  
385/1993)
11. Comunicazione n. 104 del 26/03/2014 di estinzione parziale  
dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in  
data 26/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs  
385/1993)
12. Comunicazione n. 398 del 01/10/2018 di estinzione parziale  
dell'obbligazione avvenuta in data 29/08/2018. Cancellazione parziale eseguita in  
data 12/10/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs  
385/1993)

**4. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008

**ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA**

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al  
trasferimento del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica per  
immobile (“Rettifica di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).



- *Dalla visura storica risulta che la seguente situazione degli intestati per l'immobile di cui al **Fg.181 Particella 1:***

**Situazione degli intestati**

*dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999*

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario

- *Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente*

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
"NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA".

- *Dalla visura storica per immobile risulta che la **P.lla 301** è stata originata per soppressione dell'unità Fg 181 p.lla 4 il 07/05/1999 (Frazionamento) e che la situazione degli intestati dell'immobile di cui al Fg. 181 P.lla 301, fino alla **soppressione del 18/07/2008 e unione alla p.lla 333** è:*

**Situazione degli intestati**

*dal 23/06/2006 fino al 18/07/2007*

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(Dati derivanti da "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2006 protocollo n. EN0046514 Voltura in atti dal 16/08/2006 Repertorio n.:69730 Rogante: M. P. RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA n: 120 del 06/07/2006 COMPRAVENDITA E APPALTO (n. 7121.1/2006)")

*dal 29/05/2006 fino al 23/06/2006*

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà

(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del



29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione:  
Sede: - RETTIFICA D`INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006)"

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 -**

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 69/2005 del 25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

#### **2. TRASCRIZIONE del 04/07/2006 -**

Registro Particolare 5871 Registro Generale 8363

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69730 del 23/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **3. ISCRIZIONE del 14/07/2006 -**

Registro Particolare 1946 Registro Generale 8845

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69858/18206 del 13/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 17/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 1142 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1143 del 17/12/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)





4. Annotazione n. 629 del 24/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 630 del 24/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 631 del 24/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 739 del 10/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 819 del 23/10/2009 (SURROGAZIONE)
9. Annotazione n. 332 del 09/04/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 8, COMMA 2, DL 7/2007)
10. Comunicazione n. 401 del 30/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 104 del 26/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 398 del 01/10/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/08/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 12/10/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**4. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica perimmobile (“Rettifica di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).



- Dalla visura storica risulta che la seguente situazione degli intestati per l'immobile di cui al **Fg.181 Particella 4**:

**Situazione degli intestati**

dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999

- [REDACTED]  
[REDACTED] Livellario  
- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
"NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA".

- Dalla visura storica per immobile risulta che la **P.lla 308** è stata originata per frazionamento della P.lla 171 il 07/05/1999 (Frazionamento) e che la situazione degli intestati dell'immobile di cui al Fg. 181 P.lla 308, fino alla **soppressione del 18/07/2007 e unione alla p.lla 333** è:

**Situazione degli intestati**

dal 23/06/2006 fino al 18/07/2007

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni  
(Dati derivanti da "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/06/2006 protocollo n. EN0046514 Voltura in atti dal 16/08/2006 Repertorio n.:69730 Rogante: M. P. RENDA Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede: ENNA n: 120 del 06/07/2006 COMPRAVENDITA E APPALTO (n. 7121.1/2006)")

dal 29/05/2006 fino al 23/06/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà



(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione:  
Sede: - RETTIFICA D'INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006)")

dal 09/07/2002 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà

(Dati derivanti da "ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2002  
protocollo n. 00061502 Voltura in atti dal 21/08/2002 Repertorio n.: 60473  
Rogante: RENDA M. P. Sede: PIAZZA ARMERINA Registrazione: UR Sede:  
ENNA n: 1363 del 18/07/2002 COMPRAVENDITA (n. 8612.1/2002)")

dal 07/05/1999 fino al 09/07/2002

- [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] vellario in parte

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente fino al  
29/05/2006

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 25/07/2002 -**

Registro Particolare 5025 Registro Generale 5645

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 60473 del 09/07/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

#### **2. ISCRIZIONE del 22/12/2004 -**

Registro Particolare 2526 Registro Generale 13163

Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONE  
TRIBUTI

Repertorio 10275/2004 del 03/12/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL  
D.P.R. 602/73



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 444 del 11/06/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**3. TRASCRIZIONE del 03/11/2005** –

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 69/2005 del 25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**4. TRASCRIZIONE del 04/07/2006** –

Registro Particolare 5871 Registro Generale 8363

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA Repertorio 69730 del 23/06/2006

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**5. ISCRIZIONE del 14/07/2006** –

Registro Particolare 1946 Registro Generale 8845

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69858/18206 del 13/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 17/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)

2. Annotazione n. 1142 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 1143 del 17/12/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

4. Annotazione n. 629 del 24/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

5. Annotazione n. 630 del 24/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)

6. Annotazione n. 631 del 24/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 739 del 10/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

8. Annotazione n. 819 del 23/10/2009 (SURROGAZIONE)

9. Annotazione n. 332 del 09/04/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI  
MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 8, COMMA 2, DL 7/2007)

10. Comunicazione n. 401 del 30/07/2010 di estinzione parziale  
dell'obbligazione avvenuta in data 01/06/2010. Cancellazione parziale eseguita in  
data 30/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs  
385/1993)

11. Comunicazione n. 104 del 26/03/2014 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2014. Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

12. Comunicazione n. 398 del 01/10/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 29/08/2018. Cancellazione parziale eseguita in data 12/10/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

**6. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**3) Foglio 181 Particella 287 (superficie: 10 are 37 ca)**

(soppressa dal 09/06/2008: *Unita alla Particella 307*)

Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal 09/06/2008 (n. 51407.1/2008)

**Situazione degli intestati**

dal 29/05/2006 fino al 09/06/2008

- [REDACTED]  
[REDACTED] Proprietà per 1/1

(Dati derivanti da “RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione: Sede: - RETTIFICA D`INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006))

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]  
[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 02/11/2018:

**1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005** –

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990



Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA Repertorio 69/2005 del  
25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica perimmobile (“Rettifica di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).

- Tale immobile deriva da quello di cui al **Fg.181 P.Ila 1** per “*Frazionamento del 07/05/1999*”.

**Situazione degli intestati**

dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L’ispezione ipotecaria sull’unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO. La ricevuta dell’ispezione recita infatti:  
“NON E’ STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA”.

**4) foglio 181 particella 288 (superficie: 0 are 50 ca):**

(soppressa dal 09/06/2008: *Unita alla particella 307*)

Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal  
09/06/2008 (n. 51407.1/2008)



### **Situazione degli intestati**

dal 29/05/2006 fino al 09/06/2008

- [REDACTED]

Proprietà per 1/1

(Dati derivanti da “RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione:  
Sede: - RETTIFICA D`INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006”))

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]

Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

### **Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

#### **1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 –**

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 69/2005 del 25/10/2005  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

#### **2. TRASCRIZIONE del 09/10/2008 –**

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 38/2008 del 25/09/2008  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica per immobile (“Rettifica di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).



- Tale immobile deriva dall'immobile di cui al **Fg.181 P.IIa 1** per "Frazionamento del 07/05/1999".

**Situazione degli intestati**

dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999

-

Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
"NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA".

**5) foglio 181 particella 295 (superficie: 1 are 55 ca):**

(soppressa dal 09/06/2008: *Unita alla particella 307*)

Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal 09/06/2008 (n. 51407.1/2008)

**Situazione degli intestati**

dal 29/05/2006 fino al 09/06/2008

-

Proprietà per 1/1

(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione: Sede: - RETTIFICA D'INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006)")

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

-

Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente





**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 02/11/2018:

**1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005** –

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 69/2005 del 25/10/2005  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**2. TRASCRIZIONE del 27/06/2006** –

Registro Particolare 5680 Registro Generale 8091  
Pubblico ufficiale FIORENZA GRAZIA  
Repertorio 28259 del 15/06/2006  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -  
Servente

Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Fondi serventi: (Terreni) Fg. 181 p.lle 293, 311, 295, 296, 297

A favore di: ENEL Distribuzione – S.p.A. società con unico socio soggetta a direzione  
e coordinamento di ENEL S.p.A.

Per il diritto di: SERVITU' DI ELETTRODOTTO

**3. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471  
Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA  
Repertorio 38/2008 del 25/09/2008 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE  
EDILIZIA

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento  
del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica per immobile (“Rettifica  
di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).

- Tale immobile deriva dall’immobile di cui al **Fg.181 P.lla 4** per  
“*Frazionamento del 07/05/1999*”.

**Situazione degli intestati**

dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999

[REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L'ispezione ipotecaria sull'unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN  
RISULTATO. La ricevuta dell'ispezione recita infatti:  
"NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI  
DELLA RICHIESTA".

**6) foglio 181 particella 297 (superficie: 0 are 96 ca):**

(soppressa dal 09/06/2008: *Unita alla particella 307*)

Tabella di variazione del 09/06/2008 protocollo n. EN0051407 in atti dal  
09/06/2008 (n. 51407.1/2008)

**Situazione degli intestati**

dal 29/05/2006 fino al 09/06/2008

- [REDACTED]

[REDACTED] Proprietà per 1/1

(Dati derivanti da "RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del  
29/05/2006 protocollo n. EN0032210 in atti dal 08/06/2006 Registrazione:  
Sede: - RETTIFICA D'INTESTAZIONE - (n. 4907.1/2006)")

dal 07/05/1999 fino al 29/05/2006

- [REDACTED]

[REDACTED] Livellario

- Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 02/11/2018:

**1. TRASCRIZIONE del 03/11/2005 -**

Registro Particolare 7752 Registro Generale 11990

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 69/2005 del 25/10/2005

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA



**2. TRASCRIZIONE del 27/06/2006** –

Registro Particolare 5680 Registro Generale 8091

Pubblico ufficiale FIORENZA GRAZIA

Repertorio 28259 del 15/06/2006

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO-  
Servente

Descrizione: SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

Fondi serventi: (Terreni) Fg. 181 p.lle 293, 311, 295, 296, 297

A favore di: ENEL Distribuzione – S.p.A. società con unico socio soggetta a direzione  
e coordinamento di ENEL S.p.A.

Per il diritto di: SERVITU' DI ELETTRODOTTO

**3. TRASCRIZIONE del 09/10/2008** –

Registro Particolare 8189 Registro Generale 10471

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 38/2008 del 25/09/2008 ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE  
EDILIZIA

NOTA: Nel periodo ispezionato non risulta alcuna trascrizione in merito al trasferimento  
del diritto di proprietà per 1/1 citato nella visura storica per immobile (“Rettifica  
di intestazione all’attualità del 29/05/2006”).

- Tale immobile deriva dall’immobile di cui al **Fg.181 P.lla 4** per  
“*Frazionamento del 07/05/1999*”.

**Situazione degli intestati**

*dal 15/12/1977 fino al 07/05/1999*

- [REDACTED]

[REDACTED] *Livellario*

- *Amministratore del fondo per il culto. Diritto del concedente*

**Ispezione ipotecaria**

periodo informatizzato dal 14/12/1989 al 12/11/2018:

NOTA: L’ispezione ipotecaria sull’unità immobiliare NON HA PRODOTTO ALCUN  
RISULTATO. La ricevuta dell’ispezione recita infatti:  
“NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI  
DELLA RICHIESTA”.



Il "**Certificato Ipotecario Speciale**" di cui al prot. EN 17122 del 26/07/2018, richiesto e prodotto agli atti dalla parte Ricorrente, per il periodo che intercorre tra il **01/01/1974** e il **26/07/2018**, è stato richiesto per le unità oggetto di pignoramento, per l'unità (terreno) di cui al Fg.181 P.Illa 307 che quella da cui questa deriva, ossia l'unità al Fg.181 P.Illa 171. Tuttavia non è stato richiesto per tutte le unità immobiliari che sono confluite per soppressione nella P.Illa 307, incrementandone la consistenza, e quelle da cui queste derivano.

Dal certificato risultano le seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE del 25/07/2002** –

Registro Particolare 5025 Registro Generale 5645

Notaio MARIA PIA RENDA Repertorio 60473 del 09/07/2002

ATTO NOTARILE PUBBLICO – COMPRAVENDITA

Con tale atto il sig. [REDACTED] ha acquisto, in regime di separazione dei beni, dal sig. [REDACTED] la proprietà per 1/2, quindi l'altra metà delle unità immobiliari (Terreni) censite al Foglio 181 P.Illa 307, all'epoca con la sua estensione iniziale di 4 are 45 ca, e Foglio 181 P.Illa 308 (quest'ultima andrà poi a confluire nell'unità Fg. 181 P.Illa 333).

**2. TRASCRIZIONE del 13/01/2015** –

Registro Particolare 139 Registro Generale 151

Pubblico ufficiale COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

Repertorio 43/2014 del 23/12/2014

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

**3. TRASCRIZIONE del 13/07/2018** –

Registro Particolare 3667 Registro Generale 4328

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ENNA

Repertorio 401 del 06/04/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI



#### 4.4 QUESITO d)

*“Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;”*

Non è stato possibile procedere a un completo accertamento, in quanto, come già relazionato al punto precedente c), per alcuni immobili, nelle ispezioni ipotecarie effettuate non si ha riscontro di trascrizioni del diritto di proprietà a favore del debitore. Inoltre, la documentazione presente agli atti/fascicolo, tra cui il *Certificato Ipotecario Speciale* di cui al prot. EN 17122 del 26/07/2018, prodotto agli atti dalla parte Ricorrente, per il periodo che intercorre tra il 01/01/1974 e il 26/07/2018, risulta incompleta, in quanto contempla solo le unità immobiliari pignorate, l'unità immobiliare (terreno), su cui sono stati realizzati i fabbricati, di cui al Fg.181 P.lla 307 e l'unità (terreno) al Fg.181 P.lla 171 da cui in parte trae origine. Tuttavia non sono contemplate le unità immobiliari che sono confluite nella P.lla 307, incrementandone la consistenza fino a quando la stessa è stata trasformata in “ente urbano” quindi censita al Catasto Fabbricati.

#### 4.5 QUESITO e)

*“Accerti se i beni 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;”*

Le unità immobiliari pignorate risultano tutte accatastate al N.C.E.U di Enna e corredate di planimetria catastale (Allegato 3).

Come già esposto al punto a) l'unità immobiliare di cui al *Foglio 181 P.lla 307 sub 23* è stata soppressa in data 19/01/2018 originando due nuove unità immobiliari censite rispettivamente al *Foglio 181 P.lla 307 sub 35* e *Foglio 181 P.lla 307 sub 36*.

Lo stato di fatto ha messo in evidenza alcune difformità rilevanti rispetto alla planimetria catastale:

- 1) Una porzione di muro divisorio riportato in planimetria tra l'unità di cui al sub 35 (ex sub 23) e l'unità di cui al sub 24, è mancante;





Foto 2.

- 2) Le finestre esistenti sul prospetto Sud-Est dell'edificio, in corrispondenza dei sub 29 e 31, non sono rappresentate nelle planimetrie catastali;



Foto 3.

- 3) La dimensione reale di una delle finestre sul prospetto sud-est dell'edificio, in



corrispondenza del sub 33, è inferiore rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale;



Foto 4.

- 4) Nelle planimetrie catastali delle unità di cui ai sub 31 e 32 non è raffigurata la porta esistente che mette in comunicazione le due unità;



Foto 5. Porta vista dal sub 31

- Porta vista dal sub 32



- 5) Le porte di accesso alle unità immobiliari di cui ai sub 29, 30, 31 e 32, quelle vicino alla rampa della scala, diversamente da quanto riportato in planimetria, risultano murate;



Foto 6. Porta del sub 29

- Porta del sub 30



Foto 7. Porta del sub 31

- Porta del sub 32





Il sopralluogo ha altresì evidenziato che il confine rappresentato in planimetria catastale tra la porzione di terrazzo sul lato nord-est del sub 29 e quella del sub 30 non è marcato.

Alla luce di quanto riscontrato si ritiene indispensabile rendere conforme lo stato dei luoghi alla planimetria catastale in tutti quei casi in cui la difformità è in contrasto con il mantenimento dell'identità dell'unità immobiliare:

- Porzione di muro divisorio tra il sub 24 e il sub 35 (ex sub 23);
- Porta di comunicazione tra i sub 31 e 32;
- Confine tra la porzione di terrazzo del sub 29 e il sub 30.

Si ritiene altresì indispensabile rendere conforme lo stato dei luoghi del sub 33 alla planimetria catastale, come meglio spiegato nel *paragrafo h)*, in quanto le dimensioni minori della finestra renderebbero il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie utile inferiore al minimo richiesto, pari a 1/8, per la destinazione del vano.

In tutti gli altri casi riscontrati (finestre e porte murate), si ritiene più vantaggioso per la vendita il ripristino dello stato di fatto alle condizioni riportate in planimetria, che sono quelle conformi ai progetti approvati.

Si rileva altresì che l'indirizzo delle unità immobiliari riportato nelle *visure storiche per immobile* è "Contrada Santa Croce snc", mentre la strada antistante l'edificio è denominata "Via Leonardo da Vinci" nell'*elaborato planimetrico* e "Strada Provinciale Piazza Armerina Mirabella Imbaccari" nella *mappa catastale*.

#### **4.6 QUESITO 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;"***

Di seguito vengono elencate le iscrizioni/trascrizioni sulle unità immobiliari oggetto del pignoramento pregiudizievoli o da cancellare con il decreto di trasferimento.



**1. TRASCRIZIONE**

**(immobili di cui al FG.181 P.IIa 307 P.IIe 24 – 25 – 26 – 29 – 30 – 31 – 32 – 33 - 34)**

Registro Generale n.4328

Registro Particolare n.3667

Presentazione n.20 del 13/07/2018

Prot. EN 16150/1 del 2018

ATTO GIUDIZIARIO 06/04/2018 – Pubblico Ufficiale: Tribunale di Enna

N.Repertorio 401

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

A favore di: GIUSEPPINA GAROFALO nata il 04/12/1930 a Pergola (PS)

Codice fiscale GRFGPP30T44G453A

Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Si evidenziano altresì le seguenti formalità sugli immobili originari di quelli oggetto del pignoramento:

**1. ISCRIZIONE del 11/07/2014**

**(immobili di cui al FG.181 P.IIa 307 P.IIe 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 15)**

Registro Particolare 245 Registro Generale 5202

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Repertorio 654 del 24/05/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale: € 550.000, 00 – Totale: € 700.000,00

Richiedente: Avv. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Per il diritto di Proprietà (1/1)

**2. ISCRIZIONE del 14/07/2006 –**

**(sugli immobili di cui al FG. 181 P.IIa 290, 301, 308 e 333)**

**Nota: Tale iscrizione è successiva alla data di “rettifica di intestazione alla**



**data del 23/06/2006” della P.Ila 343**

Registro Particolare 1946 Registro Generale 8845

Pubblico ufficiale RENDA MARIA PIA

Repertorio 69858/18206 del 13/07/2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1141 del 17/12/2007 (EROGAZIONE PARZIALE)
2. Annotazione n. 1142 del 17/12/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 1143 del 17/12/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
4. Annotazione n. 629 del 24/07/2008 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
5. Annotazione n. 630 del 24/07/2008 (RIDUZIONE DI SOMMA)
6. Annotazione n. 631 del 24/07/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
7. Annotazione n. 739 del 10/09/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
8. Annotazione n. 819 del 23/10/2009 (SURROGAZIONE)
9. Annotazione n. 332 del 09/04/2010 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO  
FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 8, COMMA 2, DL 7/2007)
10. Comunicazione n. 401 del 30/07/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data 01/06/2010.  
Cancellazione parziale eseguita in data 30/07/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
11. Comunicazione n. 104 del 26/03/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data 14/02/2014.  
Cancellazione parziale eseguita in data 26/03/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)
12. Comunicazione n. 398 del 01/10/2018 di estinzione parziale dell'obbligazione  
avvenuta in data 29/08/2018.  
Cancellazione parziale eseguita in data 12/10/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL  
7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



#### 4.7 QUESITO g)

*“Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;”*

Le unità immobiliari pignorate ricadono in ZONA “C2” (di espansione con edifici a villa) – Vincoli: Nessuno, come attestato dal Comune di Piazza Armerina con nota del 24/10/2018 (Allegato 5), a seguito di istanza presentata dal sottoscritto, assunta al protocollo al N. 32755 del 12/10/2018.

#### 4.8 QUESITO h)

*“Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica-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 ecosti di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie; in caso di opere abusive, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere: in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'articolo 46. Comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

Nella giornata del 25/10/2018 è stato eseguito l'accesso agli atti del Comune di Piazza Armerina e in tale occasione sono stati visionati i contenuti di tutte le pratiche edilizie a carico del debitore, sig. [REDACTED], riguardanti l'immobile di cui



al Foglio 181 Particella 307. Tali pratiche sono, così come comunicato dal Comune di Piazza Armerina – V° Settore Lavori Pubblici-Urbanistica – di cui alla nota assunta al Prot. 34264 del 25/10/2018 (Allegato 5), su richiesta del sottoscritto a mezzo PEC assunta al prot. 32755 del 12/10/2018, le seguenti:

- *Concessione Edilizia n°69 del 25/10/2005;*
- *Concessione Edilizia n°38 del 25/09/2008;*
- *Autorizzazione Edilizia n°28 del 31/03/2014;*
- *Concessione Edilizia n°43 del 23/12/2014.*

Inoltre, per le unità immobiliari censite al foglio n°181 particella n°307 sub 17, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 è stato rilasciato il *certificato di abitabilità/agibilità* n° 16 del 06/03/2015 (Allegato 5), vista la *Autorizzazione Edilizia* n°28 del 31/03/2014 e la *Concessione Edilizia* n°43 del 23/12/2014.

In precedenza, per le unità immobiliari censite al foglio n°181 particella n°307 sub 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19 è stato rilasciato il *certificato di abitabilità/agibilità* n° 193 del 31/10/2008, vista la *Concessione Edilizia* n°69 del 25/10/2005 e successiva *Concessione Edilizia* in Variante n°38 del 25/09/2008.

I fabbricati a cui afferiscono le unità immobiliari oggetto del procedimento sono stati edificati con la *Concessione Edilizia* n°69 del 25/10/2005 (Pratica Edilizia n.106 anno 2005), richiesta dal sig. [REDACTED]

In seguito, è stata eseguita una *variante in corso d'opera* alla C.E. n°69 del 25/10/2005, concessa al sig. [REDACTED] mediante *Concessione Edilizia* n°38 del 25/09/2008.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui ai sub 20, 21, 22, 24, 25 e 26, trovano riscontro negli elaborati progettuali allegati all'*Autorizzazione Edilizia* n°28 del 31/03/2014 rilasciata al sig. [REDACTED]. Tuttavia, come già relazionato al *paragrafo e)* lo stato di fatto ha evidenziato la mancanza, rispetto a tali elaborati, di una porzione di muro divisorio con l'unità immobiliare adiacente di cui al sub 35 (ex sub.23).

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari di cui ai sub 29, 30, 31, 32, 33, 34, trovano riscontro nella *Concessione Edilizia* n° 43 del 23/12/2014 rilasciata al sig. [REDACTED] *per la diversa distribuzione degli spazi interni ai vari piani e*



contestualmente il recupero, ai sensi dell'art.18 L.R. n.4/2003, ai fini abitativi dei sottotetti. Fanno eccezione i due WC dei sub 29, 30, 31 e 32, siti sul lato Nord-Est (lato terrazza), che sebbene presenti nello stato di fatto e rappresentati in planimetria catastale, non trovano riscontro, negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n°43, in quanto tali locali sono destinati a "Ripostiglio".

Tuttavia, come già relazionato al *paragrafo e)* lo stato di fatto ha evidenziato alcune difformità rilevanti con le planimetrie catastali, quindi con gli elaborati progettuali.

Di seguito vengono elencate le difformità rilevanti rispetto agli elaborati progettuali:

- 1) Una porzione di muro divisorio riportato in planimetria tra l'unità di cui al sub 35 (ex sub 23) e l'unità di cui al sub 24, è mancante;



**Foto 8.**

- 1) Le finestre esistenti sul prospetto Sud-Est dell'edificio, in corrispondenza dei sub 29 e 31, non sono rappresentate negli elaborati progettuali;





Foto 9.

- 2) La dimensione reale di una delle finestre sul prospetto sud-est dell'edificio, in corrispondenza del sub 33, è inferiore rispetto a quella rappresentata in planimetria catastale;



Foto 10.

- 3) Nelle planimetrie di progetto che riguardano le unità di cui ai sub 31 e 32 non è



prevista la porta esistente che mette in comunicazione le due unità;



Foto 11. Porta vista dal sub 31

- Porta vista dal sub 32

- 4) Le porte di accesso alle unità immobiliari di cui ai sub 29, 30, 31 e 32, quelle vicino alla rampa della scala, diversamente da quanto riportato negli elaborati progettuali, risultano murate;



Foto 12. Porta del sub 29

- Porta del sub 30







Foto 13. Porta del sub 31

- Porta del sub 32

5) i due WC dei sub 29, 30, 31 e 32, siti sul lato Nord-Est (lato terrazza), che sebbene presenti nello stato di fatto e rappresentati in planimetria catastale, non trovano riscontro, negli elaborati allegati alla Concessione Edilizia n°43, in quanto tali locali sono destinati a “*Ripostiglio*”.

Per chiarezza di esposizione, si riportano nel seguito le planimetrie catastali delle unità immobiliari in cui sono state riscontrate delle difformità rilevanti rispetto agli elaborati progettuali, con ubicazione delle stesse.



Data: 27/09/2018 - n. T119 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

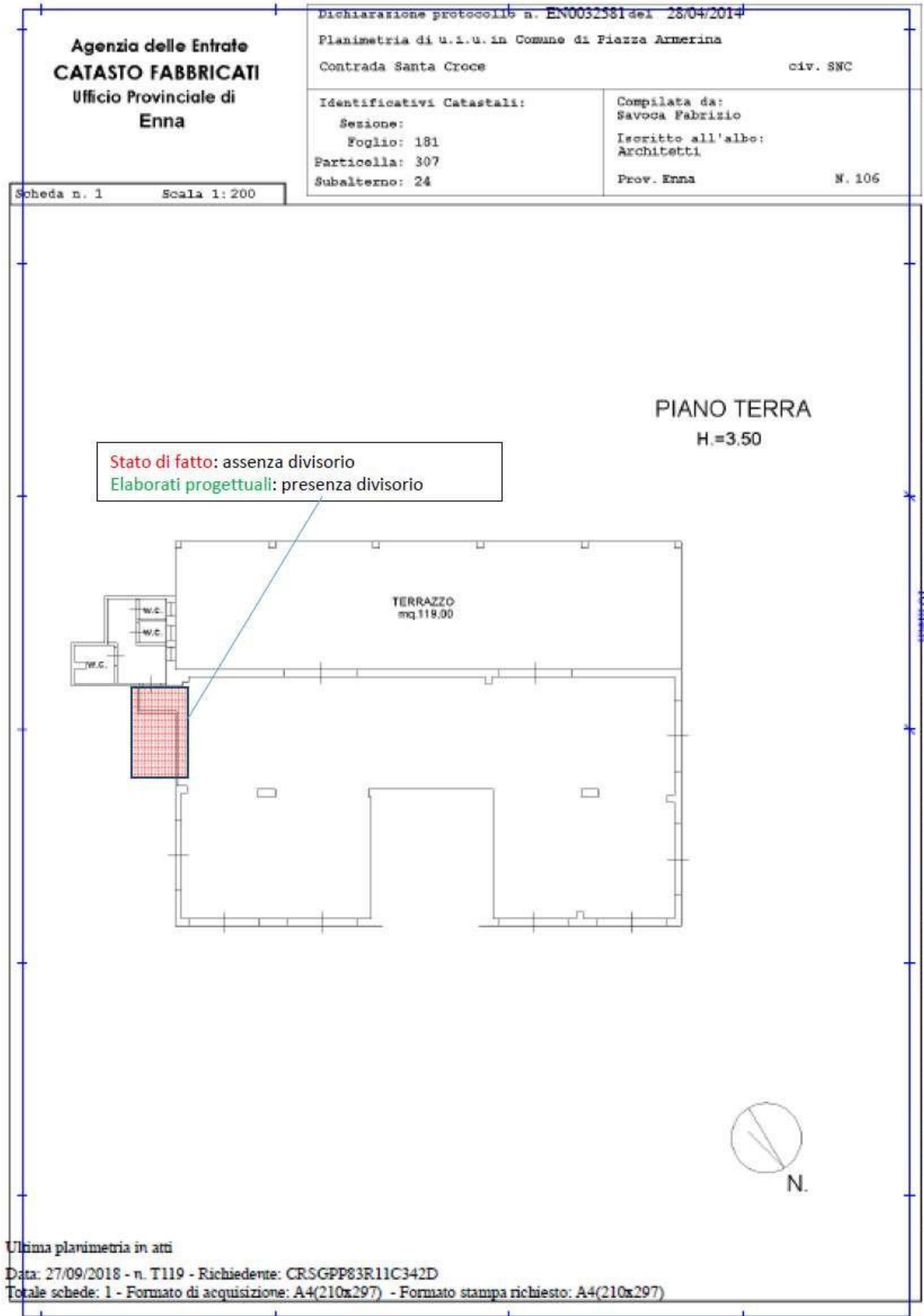


Fig. 3 Difficoltà rilevate nell'unità immobiliare Fig.181 P.Illa 307 Sub 24

Proc. N.41/2018 R.G.Esecuzioni Immobiliari  
promosso da [REDACTED]  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Data: 25/09/2018 - n. T334033 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

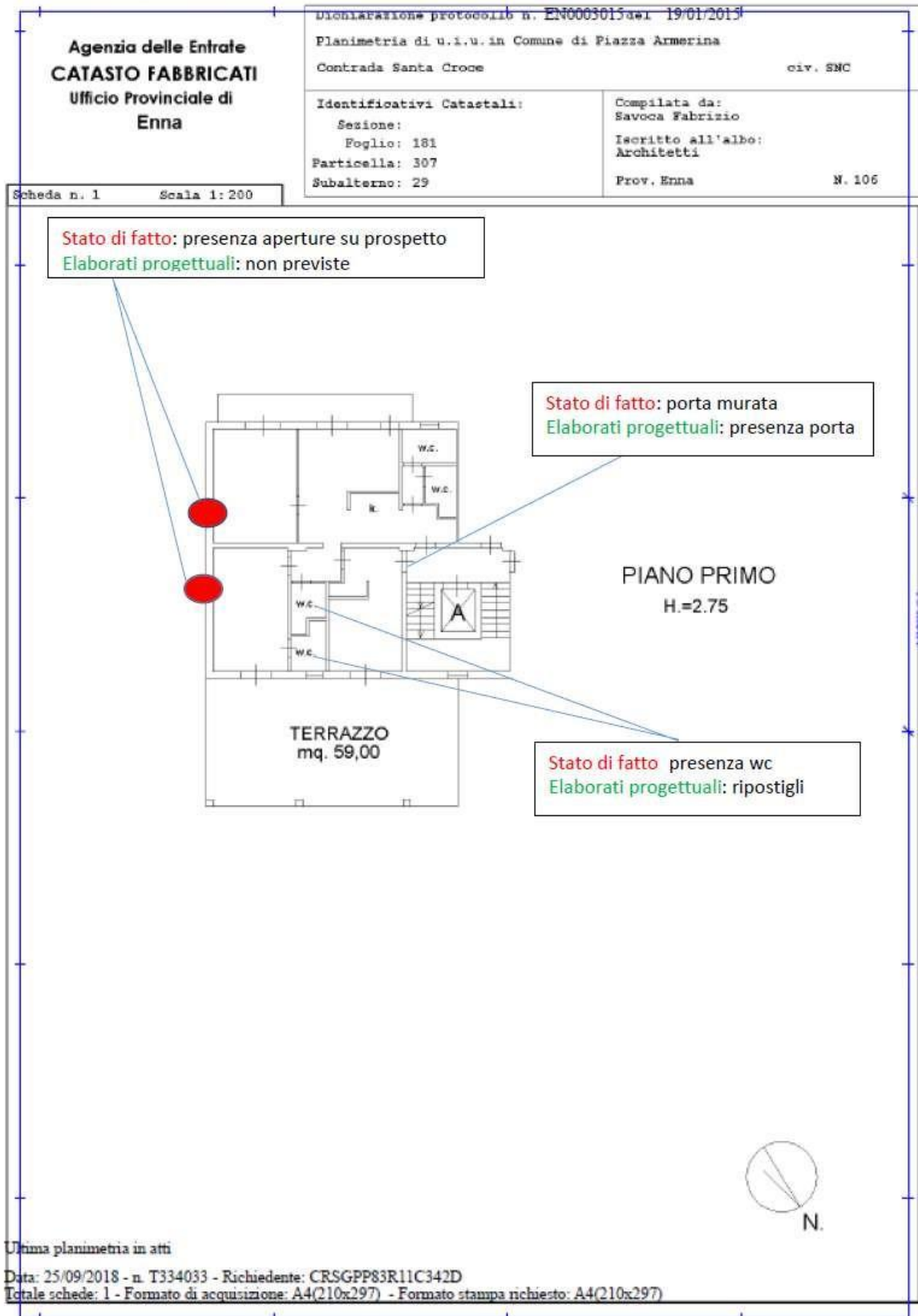


Fig. 4 Differmit  rilevate nell'unit  immobiliare Fig.181 P.Ila 307 Sub 29



Data: 25/09/2018 - n. T334034 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

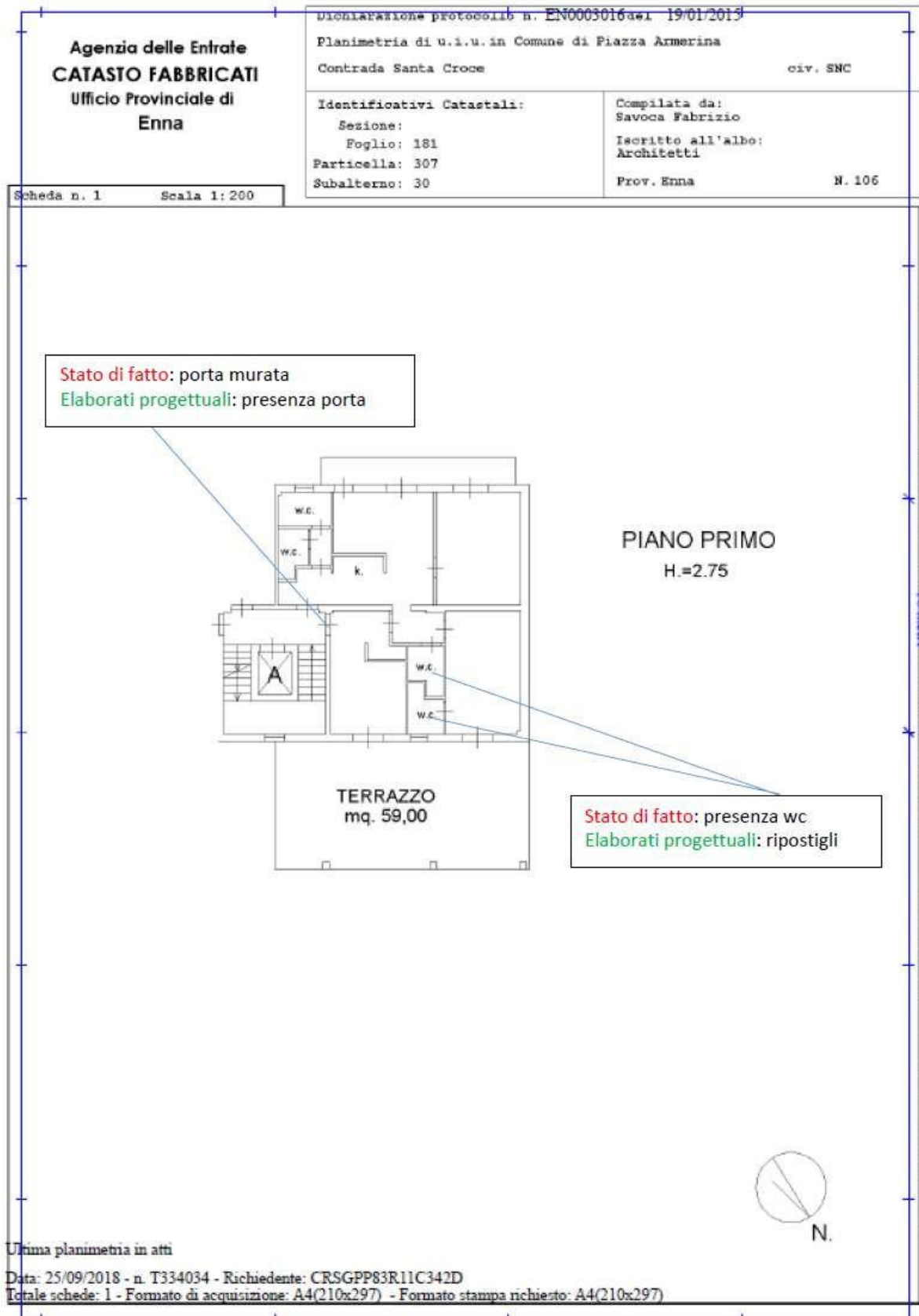


Fig. 5 Difformità rilevate nell'unità immobiliare Fig.181 P.Ila 307 Sub 30

Data: 25/09/2018 - n. T334035 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

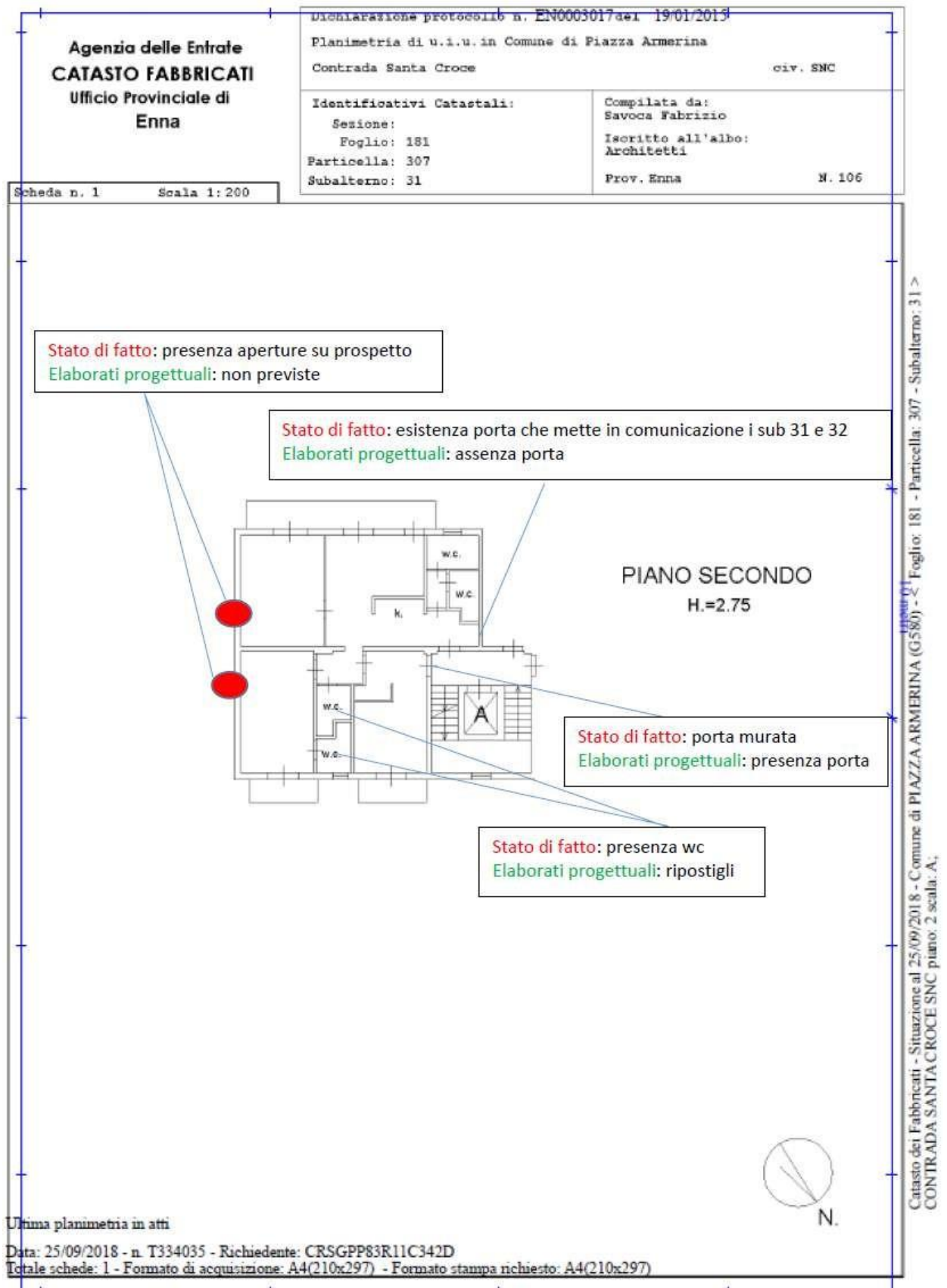


Fig. 6 Differmit  rilevate nell'unit  immobiliare Fig.181 P.Ila 307 Sub 31



Data: 25/09/2018 - n. T334036 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

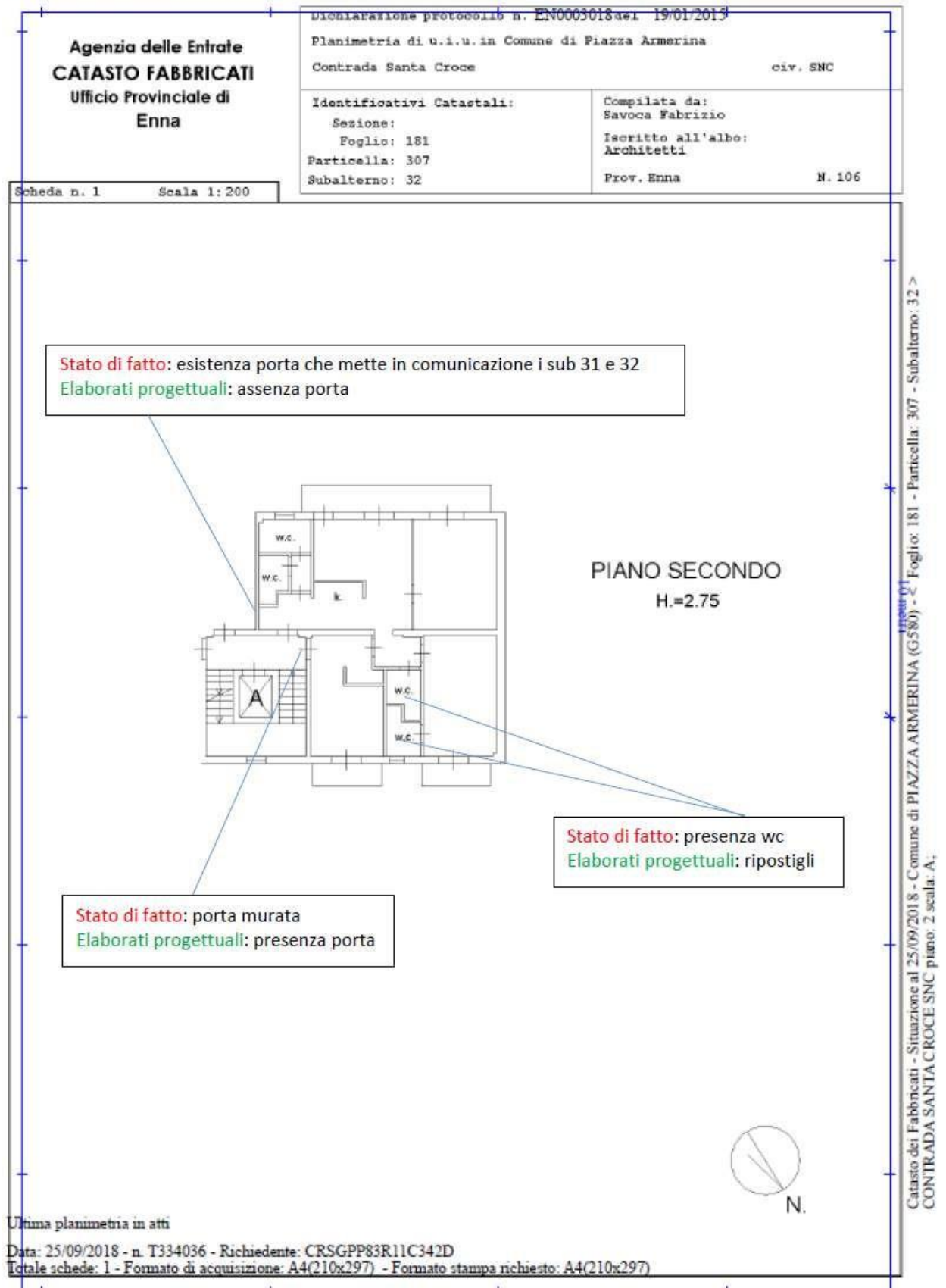


Fig. 7 Difformità rilevate nell'unità immobiliare Fig.181 P.Ila 307 Sub 32

Data: 25/09/2018 - n. T334038 - Richiedente: CRSGPP83R11C342D

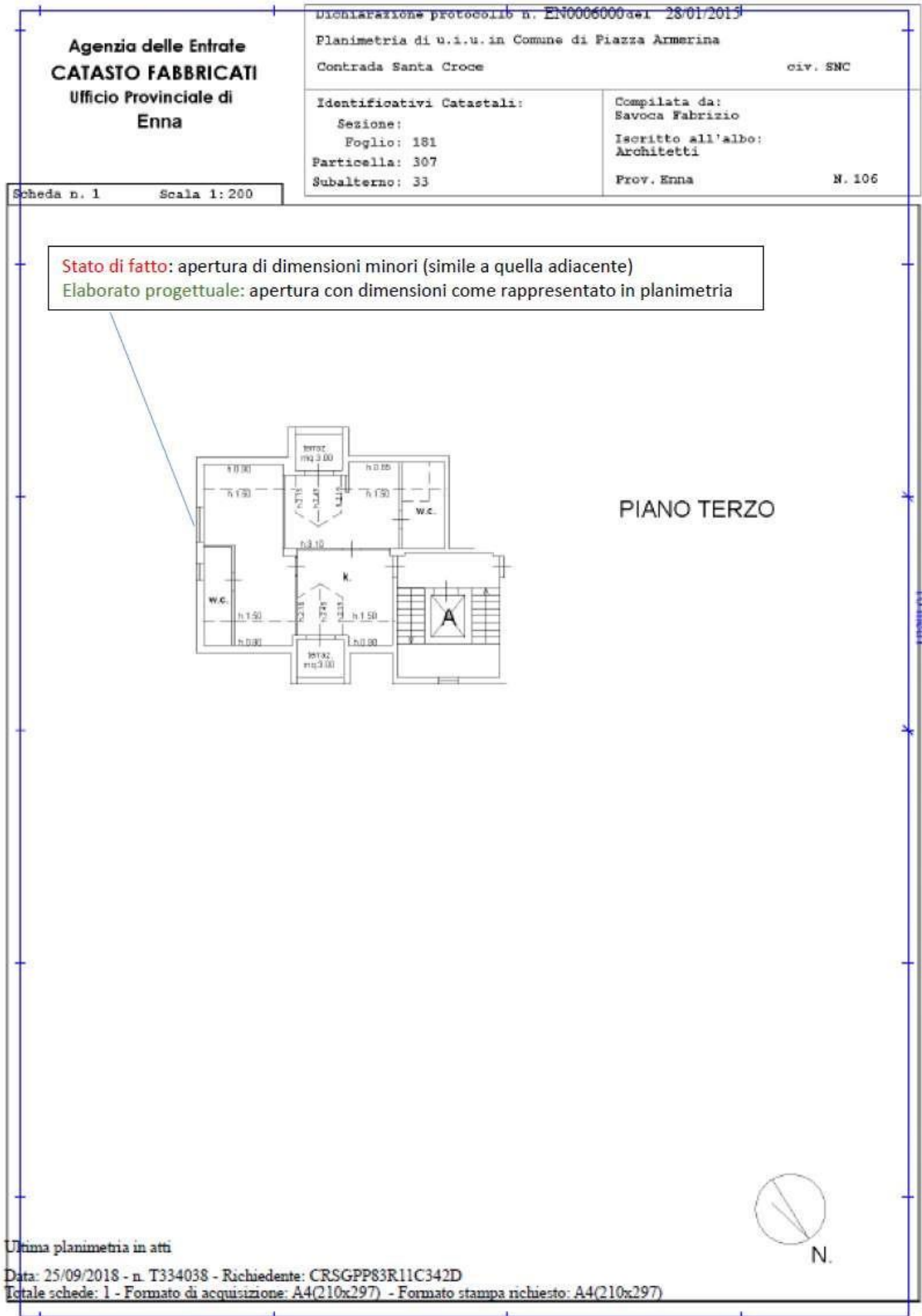


Fig. 8 Differmit  rilevate nell'unit  immobiliare Fig.181 P.Ila 307 Sub 33

Alla luce di quanto riscontrato si ritiene indispensabile rendere conforme lo stato dei luoghi agli elaborati progettuali e quindi anche alla planimetria catastale, in tutti quei casi in cui la difformità è in contrasto con il mantenimento dell'identità dell'unità immobiliare:

- Porzione di muro divisorio tra il sub 24 e il sub 35 (ex sub 23);
- Porta di comunicazione tra i sub 31 e 32;

Inoltre, si ritiene indispensabile rendere conforme la finestra del sub 33 agli elaborati progettuali e quindi anche alla planimetria catastale, in quanto con le attuali dimensioni il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie utile è inferiore al limite richiesto per i vani abitabili, pari a 1/8. Di conseguenza cambiando la destinazione d'uso del vano, cambierebbe anche il valore dell'unità immobiliare.

Tutti gli altri casi riscontrati (apertura finestre, porte murate e wc) sono classificabili come "interventi di manutenzione straordinaria" (art. 3 comma 1 lett. b) del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, recepito con l'art.3 comma 1 lett. b) della Legge Regionale n.16/2016) e potrebbero essere regolarizzati mediante procedura autorizzativa S.C.I.A. (*Segnalazione Certificata Inizio Attività*) in Sanatoria. Per quanto riguarda gli interventi sulle parti comuni (apertura finestre sul prospetto e chiusura porte sul vano scala), è però necessario acquisire preliminarmente il consenso/autorizzazione da parte dei comproprietari delle medesime parti comuni.

Il costo della S.C.I.A. in sanatoria ammonta a circa € 650 (spese tecniche escluse e salvo conguaglio a seguito di istruttoria edilizia) per ciascuna unità immobiliare.

Tuttavia si ritiene più vantaggioso per la vendita e per evitare il rischio del mancato ottenimento del consenso/autorizzazione sulle parti comuni, ripristinare la continuità dell'involucro opaco (muro di tamponamento esterno), eliminando le finestre, e la riapertura delle porte su vano scala per rendere conforme lo stato di fatto agli elaborati progettuali e quindi alle planimetrie catastali, che diversamente vanno aggiornate allo stato di fatto.

Invece, si ritiene più vantaggioso per la vendita mantenere la presenza attuale dei WC, tra l'altro correttamente riportati nelle planimetrie catastali, che potrebbe essere regolarizzata mediante la suddetta procedura o mediante C.I.L.A. (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) per intervento già realizzato con pagamento della sanzione di € 1.000,00.





#### **4.9 QUESITO i)**

*Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

I beni pignorati non sono terreni pertanto il quesito non è applicabile.

#### **4.10 QUESITO l)**

*“indichi l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, del corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”*

Come dichiarato dal debitore al sottoscritto in occasione del sopralluogo (29 settembre 2018), non ci sono spese straordinarie già deliberate, ne eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non è stato costituito alcun condominio poichè tutte le unità immobiliari dei due fabbricati a cui afferiscono quelle oggetto di causa sono di esclusiva proprietà dello stesso sig. [REDACTED]. Inoltre, non ci sono spese fisse di gestione o manutenzione.

#### **4.11 QUESITO m)**

*“accerti inoltre per gli immobili adibiti ad uso abitativo, gli indici di prestazione energetica dell’involucro e globale dell’edificio o dell’unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005 n.192 e succ. modifiche ed integrazioni;”*

La ricerca condotta presso l’archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia (<http://www.cefa.energia.sicilia.it/visura>) ha rivelato che non risulta presente alcun attestato di prestazione energetica delle singole unità immobiliari pignorate.

Inoltre, gli impianti termici delle unità immobiliari pignorate non risultano accatastate presso il Catasto Impianti Termici della Regione Sicilia



<http://cite.catastoenergetico.regione.sicilia.it>.

La stima delle prestazioni energetiche delle singole unità immobiliari è stata effettuata facendo ricorso, in mancanza di informazioni certificate sulle caratteristiche tecniche e prestazionali degli impianti e degli elementi disperdenti, a tipologie ricorrenti e standardizzate. In particolare, la stima è stata effettuata per le unità immobiliari a destinazione "Abitazione", quindi i sub 29, 30, 31, 32, 33 e 34, escludendo quindi i sub 25 (non previsto), 26 (non previsto) e 24 (non eseguibile, in quanto in mancanza di quasi tutti gli infissi, elementi essenziali dell'involucro edilizio ed influenti sulle prestazioni energetiche, l'unità immobiliare è parzialmente "rustico" e non ha un volume confinato), in conformità al decreto legislativo n.192/2005 e ss.mm.ii., tra cui il D.M. 26/06/2015 "Linee guida nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici".

| Unità Immobiliare        | Prestazione energetica globale non rinnovabile EP <sub>gl,nren</sub> [kWh/(m <sup>2</sup> · anno)] | Classe Energetica |
|--------------------------|--|-------------------|
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 29 | 137,6  | F                 |
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 30 | 133,4  | F                 |
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 31 | 148,9  | F                 |
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 32 | 143,8  | F                 |
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 33 | 157,1  | D                 |
| Fg. 181 P.IIa 307 Sub 34 | 153,6  | E                 |

#### 4.12 QUESITO n)

*"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;"*

In occasione del sopralluogo del 29 settembre 2018, le unità immobiliari di cui al foglio 181 p.IIa 307 sub 26, 29, 30, 31, 32, 33, 34 e 36 sono risultate occupate, in quanto come dichiarato dal proprietario, sig. [REDACTED] concesse in locazione alla [REDACTED] mediante contratto



stipulato il 15/03/2016 in Piazza Armerina (EN), registrato il giorno 08 maggio 2017 al n° 1242 serie "3T" presso l'Agenzia delle Entrate di Enna.

In data 12/10/2018 il sottoscritto ha inoltrato una PEC all'Agenzia delle Entrate di Enna tendente ad acquisire le informazioni utili per rispondere al quesito.

In data 05/11/2018 la Direzione dell'Agenzia delle Entrate di Enna ha replicato mediante PEC (Allegato 6), fornendo l'elenco e i dati dei due contratti di locazione, di cui uno scaduto il 31/12/2015, che sono stati rilevati a nome del debitore, sig. [REDACTED] e che riguardano le unità immobiliari oggetto del pignoramento:

[REDACTED] codice identificativo: **TXO14T002926000WE** registrato presso l'Ufficio di Enna il 24/12/2014 al n. 2926 serie 3T, decorrenza dal 01/01/2015 al 31/12/2015, **canone annuo € 114.420,00**. Immobile foglio 181 part. 307 sub. 23, 25, 17, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 9, 8, 18, 12, 13 e 26. Controparte [REDACTED]

2. codice identificativo: **TXO17T001242000SJ** registrato presso l'Ufficio di Enna il 08/05/2017 al n. 1242 serie 3T, decorrenza dal 15/03/2016 al 14/03/2022, **canone annuo € 60.000,00**. Immobile foglio 181 sub 23, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 25, 17, 27 e 28. Controparte [REDACTED]

Diversamente quanto dichiarato dal debitore, nel contratto di locazione in corso di validità non sono incluse le unità immobiliari di cui ai sub 26 e 36. E' invece inclusa l'unità di cui al sub 23, soppressa in data successiva alla stipula del contratto, da cui hanno avuto origine i sub 35 e 36.

Dalla documentazione in possesso si può altresì affermare che non risultano contratti di locazione o affitto per le unità immobiliari di cui ai sub 24 e 26.

#### 4.13 QUESITO o)

*"Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad. es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (ad 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.);”*

|   |   |
|---|---|
| <b>Unità immobiliare:</b>   | Comune di Piazza Armerina (EN)<br>Fg 181 P.lla 307 Sub 29 |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Appartamento (categoria A/3) posto al 1° piano (scala A) di un edificio condominiale, costituito da cucina, tre stanze, quattro servizi igienici, un balcone e una terrazza a livello di circa 59 mq.<br/>Stato di conservazione: buono.<br/>Superficie catastale: 118 mq (106 mq escluso aree scoperte)<br/>Rendita: € 483,40<br/>Classe Energetica: F</i> |   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Unità immobiliare:</b>   | Comune di Piazza Armerina (EN)<br>Fg 181 P.lla 307 Sub 30 |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Appartamento (categoria A/3) posto al 1° piano (scala A) di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da cucina, tre stanze, quattro servizi igienici, un balcone e una terrazza a livello di circa 59 mq.<br/>Stato di conservazione: buono.<br/>Superficie catastale: 118 mq (106 mq escluso aree scoperte)<br/>Rendita: € 483,40<br/>Classe Energetica: F</i> |   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Unità immobiliare:</b>  | Comune di Piazza Armerina (EN)<br>Fg 181 P.lla 307 Sub 31 |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Appartamento (categoria A/3) posto al 2° piano (scala A) di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da cucina, tre stanze, quattro servizi igienici, tre balconi.</i> |   |



|   |
|---|
| <p><i>Stato di conservazione: buono.</i></p> <p><i>Superficie catastale: 111 mq (106 mq escluso aree scoperte)</i></p> <p><i>Rendita: € 453,19</i></p> <p><i>Classe Energetica: F</i></p> |
|---|

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Unità immobiliare:</b></p>   | <p>Comune di Piazza Armerina (EN)</p> <p>Fg 181 P.IIa 307 Sub 32</p> |
| <p>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce</p> <p>Appartamento (categoria A/3) posto al 2° piano (scala A) di un edificio condominiale in linea di recente costruzione e costituito da cucina, tre stanze, quattro servizi igienici, tre balconi.</p> <p><i>Stato di conservazione: buono.</i></p> <p><i>Superficie catastale: 111 mq (106 mq escluso aree scoperte)</i></p> <p><i>Rendita: € 453,19</i></p> <p><i>Classe Energetica: F</i></p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Unità immobiliare:</b></p>   | <p>Comune di Piazza Armerina (EN)</p> <p>Fg 181 P.IIa 307 Sub 33</p> |
| <p>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce</p> <p>Appartamento (categoria A/3) posto al 3° ed ultimo piano (scala A) di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da cucina, due stanze, due servizi igienici, due terrazzini.</p> <p><i>Stato di conservazione: buono.</i></p> <p><i>Superficie catastale: 60 mq (58 mq escluso aree scoperte)</i></p> <p><i>Rendita: € 177,14</i></p> <p><i>Classe Energetica: D</i></p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Unità immobiliare:</b></p>   | <p>Comune di Piazza Armerina (EN)</p> <p>Fg 181 P.IIa 307 Sub 34</p> |
| <p>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce</p> <p>Appartamento (categoria A/3) posto al 3° ed ultimo piano (scala A) di un edificio condominiale di recente costruzione e costituito da cucina, due stanze,</p> |  |



*due servizi igienici, due terrazzini.*

*Stato di conservazione: buono.*

*Superficie catastale: 60 mq (58 mq escluso aree scoperte)*

*Rendita: € 177,14*

*Classe Energetica: E*

|  |   |
|--|---|
| <b>Unità<br/>immobiliare:</b>  | <i>Comune di Piazza Armerina (EN)<br/>Fg 181 P.lla 307 Sub 24</i> |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Locale commerciale (categoria C/1) posto al piano terra di un edificio<br/>condominiale di recente costruzione e costituito da un unico locale, tre servizi<br/>igienici con antibagno e una terrazza a livello di circa 119 mq.<br/>Consistenza: 223 mq<br/>Stato di conservazione: buono/da rifinire (mancano quasi tutti gli infissi esterni).<br/>Superficie catastale: 239 mq<br/>Rendita: € 5.862,15</i> |   |

|   |   |
|---|---|
| <b>Unità<br/>immobiliare:</b>   | <i>Comune di Piazza Armerina (EN)<br/>Fg 181 P.lla 307 Sub 25</i> |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Autorimessa (categoria C/6) posta al piano seminterrato di un edificio<br/>condominiale di recente costruzione e costituita da un unico locale, che circonda<br/>il corpo scala “A” da cui è possibile accedere, e un servizio igienico. L’accesso<br/>carrabile è dalla corte esterna comune con cancello sulla strada laterale alla via<br/>Leonardo Da Vinci.<br/>Consistenza: 306 mq<br/>Stato di conservazione: buono. Sono presenti macchie di umidità, probabilmente<br/>dovute ad infiltrazione, in prossimità di una trave perimetrale a confine con il sub<br/>26.<br/>Superficie catastale: 328 mq<br/>Rendita: € 916,61</i> |   |



|   |   |
|---|---|
| <b>Unità<br/>immobiliare:</b>   | <i>Comune di Piazza Armerina (EN)<br/>Fg 181 P.IIa 307 Sub 26</i> |
| <i>Piazza Armerina (EN) – via Leonardo da Vinci /c.da Santa Croce<br/>Autorimessa (categoria C/6) posta al piano seminterrato di un edificio<br/>condominiale di recente costruzione è costituita da due ampi locali, due locali più<br/>piccoli, due servizi igienici. L'unità può essere raggiunta dalla scala "B".<br/>L'accesso carrabile è dalla corte esterna comune con cancello sulla strada<br/>laterale alla via Leonardo Da Vinci.<br/>Consistenza: 306 mq<br/>Stato di conservazione: buono.<br/>Superficie catastale: 328 mq<br/>Rendita: € 916,61</i> |   |

#### 4.14 QUESITO p)

*“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;”*

E’ stato determinato il valore di ciascuna unità immobiliare inserita nell’Atto di Pignoramento ad esclusione delle unità definite **“beni comuni non censibili”** di cui ai **sub 20, 21 e 22**, in quanto, *non possiedono autonoma capacità reddituale e tra l’altro sono comuni a più unità immobiliari* (Circolare n.2 del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984), e dell’unità immobiliare di cui al **Fg.181 P.IIa 307 Sub 23** che risulta **“soppressa”**

Il parametro fondamentale assunto nella valutazione è la ***“Superficie Commerciale”***, in conformità all’art. 568 del c.p.c. così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n.83, convertito, con modificazioni, nella Legge 6 agosto 2015, n.132.

Nella seguente tabella si riporta sinteticamente la superficie commerciale per ciascuna unità immobiliare, arrotondata al numero intero, calcolata seguendo il *“Manuale della Banca Dati Quotazioni dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare – Istruzioni tecniche per la formazione della Banca Dati Quotazioni OMI”*.



**Tab. 1** Superficie commerciale delle unità immobiliari

| Unità immobiliare               | Categoria Catastale                             | Superficie Commerciale<br>[m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------------|---|---|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 29</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 118   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 118   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 31</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 111   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 111   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 33</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 60  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico              | 60  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | C/1 – Negozi e botteghe                         | 239   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | C/6 – Stalle,<br>scuderie, rimesse, autorimesse | 328   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | C/6 – Stalle,<br>scuderie, rimesse, autorimesse | 328   |

La stima del valore per unità di superficie è stata eseguita facendo ricorso ai valori pubblicati semestralmente dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare – O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate*, in quanto, la ricerca di mercato condotta preliminarmente sugli annunci di vendita di unità immobiliari, con caratteristiche simili e in prossimità di quelle in oggetto, non ha fornito un campione di dati statisticamente rappresentativo per una stima attendibile.

La zona a cui possono essere riferite le unità immobiliari pignorate è per esclusione, non essendo contemplato l'indirizzo delle stesse, quella "Periferica/VIALE DELLA LIBERTA' - VIA L. GRASSI V- VIA A. MANZONI - VIA E. VITTORINI - VIA CESARE PAVESE - VIA GIUSEPPE CIANCIO".

Dalle quotazioni pubblicate per il 1° semestre dell'anno 2018 (Allegato 7) per immobili a destinazione "Residenziale" e "Commerciale" si estrapolano i seguenti dati:

**Tab.2** – Valori di mercato per le diverse tipologie di immobile, pubblicati dall'O.M.I. (1° Semestre 2018)

| Tipologia                    | Stato conservativo | Valore Mercato [€/mq] |     | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|
| Abitazioni di tipo economico | Normale            | 580                   | 870 | L                |
| Autorimesse                  | Normale            | 300                   | 400 | L                |





|        |         |     |      |   |
|--------|---------|-----|------|---|
| Negozi | Normale | 800 | 1150 | L |
|--------|---------|-----|------|---|

Nota: "L" = lorda; "N" = netta

Inoltre, per tenere conto della differenza di valore esistente tra unità immobiliari di medesima destinazione d'uso (*Abitazioni*) e stato conservativo, ma con *livello di piano* e *superficie differente*, si è fatto ricorso alla procedura di determinazione del *valore normale* (Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate n.2007/120811 del 27/07/2007 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale – Serie Generale n.182 del 07/08/2007):

$$\text{Valore normale} = \text{Val OMI}_{\min} + (\text{Val OMI}_{\max} - \text{Val OMI}_{\min}) \times K$$

dove *K* rappresenta la media ponderata di due coefficienti, *K1* (*taglio superficie*) e *K2* (*Livello di Piano*):

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

**Tab.3** – Valori dei coefficienti K1 e K2

| <i>K1</i> ( <i>taglio superficie</i> ) = |                                     | <i>K2</i> ( <i>livello di piano</i> ) = |                           |
|--|-------------------------------------|---|---------------------------|
| <b>1</b>                                 | <i>Fino a 45 mq</i>                 | <b>0</b>                                | <i>Piano Seminterrato</i> |
| <b>0,8</b>                               | <i>Oltre 45 mq – fino a 70 mq</i>   | <b>0,2</b>                              | <i>Piano Terreno</i>      |
| <b>0,5</b>                               | <i>Oltre 70 mq – fino a 120 mq</i>  | <b>0,4</b>                              | <i>Piano primo</i>        |
| <b>0,3</b>                               | <i>Oltre 120 mq – fino a 150 mq</i> | <b>0,5</b>                              | <i>Piano intermedio</i>   |
| <b>0</b>                                 | <i>Oltre 150 mq</i>                 | <b>0,8</b>                              | <i>Piano ultimo</i>       |
|  |                                     | <b>1</b>                                | <i>Piano attico</i>       |

Per gli immobili diversi dalle abitazioni il valore normale è determinato dalla media fra il valore minimo e massimo espresso dall'osservatorio del mercato immobiliare.

Si riporta di seguito per ciascuna unità immobiliare il calcolo dei coefficienti e del valore normale.

**Tab.4** – Calcolo del coefficiente K

| Unità immobiliare               | Categoria Catastale                | K1  | K2  | K     |
|---------------------------------|------------------------------------|-----|-----|-------|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 29</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,5 | 0,4 | 0,425 |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,5 | 0,4 | 0,425 |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 31</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,5 | 0,5 | 0,500 |



|                                 |                                    |      |      |       |
|---------------------------------|------------------------------------|------|------|-------|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,5  | 0,5  | 0,500 |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 33</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,8  | 0,8  | 0,8   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico | 0,8  | 0,8  | 0,8   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | C/1 – Negozi e botteghe            | N.A. | N.A. | N.A.  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | C/6 – autorimesse                  | N.A. | N.A. | N.A.  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | C/6 – autorimesse                  | N.A. | N.A. | N.A.  |

**Nota: “N.A.” significa “Non applicabile” ai sensi del Provvedimento del 27 Luglio 2007 del Direttore dell’Agenzia delle Entrate.**

**Tab.5** – Calcolo del valore normale unitario

| Unità immobiliare               | Categoria Catastale                          | Stato conservativo | K     | Valore normale [€/mq] |
|---------------------------------|--|--------------------|-------|-----------------------|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 29</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,425 | 703                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,425 | 703                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 31</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,5   | 725                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,5   | 725                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 33</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,8   | 812                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | Normale            | 0,8   | 812                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | C/1 – Negozi e botteghe                      | Normale            | -     | 975                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | Normale            | -     | 350                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | Normale            | -     | 350                   |

Pertanto, dal valore normale per unità di superficie e dalla superficie commerciale si ricavano i seguenti valori normali per ciascuna unità immobiliare:

**Tab.6** – Valore normale delle unità immobiliari

| Unità immobiliare               | Superficie Commerciale [m <sup>2</sup> ] | Valore normale unitario [€/mq] | Valore normale dell’unità immobiliare [€] |
|---------------------------------|--|--------------------------------|---|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 29</i> | 118                                      | 703                            | 82.954                                    |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | 118                                      | 703                            | 82.954                                    |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 31</i> | 111                                      | 725                            | 80.475                                    |



|                                 |     |     |         |
|---------------------------------|-----|-----|---------|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | 111 | 725 | 80.475  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 33</i> | 60  | 812 | 48.720  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | 60  | 812 | 48.720  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | 239 | 975 | 233.025 |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | 328 | 350 | 114.800 |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | 328 | 350 | 114.800 |

I valori appena determinati sono stati ridotti, mediante dei coefficienti stimati per tenere conto delle attuali condizioni, quindi anche della presenza di difformità, e delle modalità di vendita (asta giudiziaria).

Nel caso dell'unità immobiliare di cui al sub 24 si è tenuto conto anche dello stato in cui versa per la presenza di infissi mancanti e per la necessità di manutenzione delle finiture interne.

**Tab.6** – Valore stimato delle unità immobiliari

| <b>Unità immobiliare</b>        | <b>Valore normale dell'unità immobiliare [€]</b> | <b>Riduzioni [%]</b> | <b>Valore stimato dell'unità immobiliare [€]</b> |
|---------------------------------|--|----------------------|--|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 29</i> | 82.954   | 6                    | 77.976   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | 82.954   | 3                    | 80.465   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 31</i> | 80.475   | 6                    | 75.647   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | 80.475   | 3                    | 78.061   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 33</i> | 48.720   | 5                    | 46.284   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | 48.720   | 2                    | 47.745   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | 233.025  | 18                   | 191.080  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | 114.800  | 2                    | 112.504  |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | 114.800  | 2                    | 112.504  |

#### 4.15 **QUESITO q)**

*“Indichi l’opportunità di procedere alla vendita in un 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;”*



Non si ravvede alcuna opportunità nel vendere le unità immobiliari in un unico lotto, in quanto è probabile che non via sia alcun acquirente interessato a tutte le unità immobiliari. Diversamente, procedendo con la vendita in più lotti separati, tanti quante le unità immobiliari, è più probabile che vi siano acquirenti interessati ad una o più unità.

In particolare, si ravvede l'opportunità di vendita in una prima fase delle unità immobiliari che non presentano difformità o presentano difformità da eliminare o facilmente eliminabili prima della vendita:

| Unità immobiliare               | Categoria Catastale                          | Valore stimato dell'unità immobiliare [€] |
|---------------------------------|--|---|
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 30</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | 80.465                                    |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 32</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | 78.061                                    |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 34</i> | A/3 – Abitazione di tipo economico           | 47.745                                    |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 24</i> | C/1 – Negozi e botteghe                      | 191.080                                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 25</i> | C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | 112.504                                   |
| <i>Fg. 181 P.lla 307 sub 26</i> | C/6 – Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse | 112.504                                   |
| Importo totale stimato          |  | € 622.359                                 |

#### 4.16 **QUESITO r)**

*“Alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale più comune (tiff e/o jpg) secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;”*

La documentazione fotografica e la referenziazione rispetto alle planimetrie catastali /elaborato planimetrico sono riportati nell'allegato 8 e nel DVD (in formato jpg) allegato alla presente relazione di consulenza.

Le planimetrie catastali acquisite sono contenute nell'allegato 3.



**4.17 QUESITO s)**

*“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;”*

Dalle visure catastali storiche per immobile risulta che le unità immobiliari pignorate sono di esclusiva proprietà per 1/1 del debitore, sig. [REDACTED]

**4.18 QUESITO t)**

*“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 abbino le caratteristiche di cui all’art. 13 l.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;”*

Il trasferimento degli immobili pignorati non è soggetto al pagamento dell’IVA, in quanto si tratta di beni personali del debitore.

**4.19 QUESITO u)**

*“Verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;”*

L’atto di pignoramento e la nota di iscrizione a ruolo evidenziano alcune anomalie:

- La categoria catastale del sub 25 (C/1 – Negozi e botteghe) è discordante con quella riportata nella visura catastale storica per immobile (C/6 – stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) e con la descrizione riportata nell’elenco dei subalterni assegnati (Autorimessa collettiva);



- La *nota di iscrizione a ruolo* riporta che la proprietà per la frazione 100/100 dei beni comuni non censibili di cui ai sub 20, 21 e 22 è in capo al debitore, sig. [REDACTED] [REDACTED] mentre nella visura storiche per immobile tali unità non hanno intestatario in quanto beni comuni;

Inoltre, l'*atto di pignoramento*, la *nota di iscrizione a ruolo* e la *nota di trascrizione* (Reg. Gen. 4328 – Reg.Part. 3667) contemplano l'unità immobiliare di cui al sub 23 che risulta già **soppressa** alla data del pignoramento, come dimostra la stessa visura storica per immobile.

Dalle visure catastali storiche per immobile risulta che le unità immobiliari pignorate sono di proprietà per 1/1 del debitore, sig. [REDACTED]

Tutto quanto esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Enna, 15 Novembre 2018

Il C.T.U.  
Ing. Giuseppe Cristaldi

ELENCO DEGLI ALLEGATI ALLA RELAZIONE:

Allegato 1 – Verbale di inizio delle operazioni peritali

Allegato 2– Visure storiche per immobile (Fabbricati e Terreni) ed Elenco subalterni assegnati

Allegato 3 – Estratto di Mappa, Elaborati Planimetrici e Planimetrie Catastali

Allegato 4 – Visure ipotecarie

Allegato 5 – Documenti ottenuti dal Comune di Piazza Armerina

(Elenco Pratiche Edilizie, Destinazione Urbanistica e Certificato di Abitabilità/Agibilità)

Allegato 6 – Nota dell'Agenzia delle Entrate di Enna sui contratto di locazione

Allegato 7 – Quotazioni O.M.I.

Allegato 8 – Documentazione Fotografica

