

TRIBUNALE CIVILE E PENALE

SCIACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
RUOLO GENERALE ESECUZIONI 58/2018

GIUDICE: DOTT.SSA VALENTINA DEL RIO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

DELL'ESPERTO DEL GIUDICE
AI SENSI DELL'ART. 568 C.P.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ESPERTO INCARICATO:
ING. FRANCESCO FIORINO

ISCRITTO ALL'ALBO DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI AGRIGENTO COL N°A1346

VICOLO PORTA PALERMO, 1 – 92019 SCIACCA (AG)
TEL/FAX: +39 0925 905400 - CELL: +39 338 8325863
E-MAIL: slucioingegnerio@francesco.fiorino.it
PEC: francesco.fiorino@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. MOTIVI DELLA CONTROVERSIA.....	5
3. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI.....	8
4. ACCESSO AI LUOGHI.....	14
5. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCESSO PRESSO I PUBBLICI UFFICI.....	16
6. QUESITO 1) – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	18
7. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	30
8. QUESITO 3) – IDENTIFICAZIONE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI.....	45
9. QUESITO 4) – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI.....	71
10. QUESITO 5) – RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETA'.....	75
11. QUESITO 6) - VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	78
12. QUESITO 7) – STATO DI POSSESSO ATTUALE DELL'IMMOBILE.....	106
13. QUESITO 8) – SPECIFICARE I VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	107
14. QUESITO 9) – VERIFICARE SE I BENI PIGNORATI RICADONO SU SUOLO DEMANIALE.....	119
15. QUESITO 10) – VERIFICARE l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo.....	119
16. QUESITO 11) - SPESE GRAVANTI SUI BENI PIGNORATI.....	119
17. QUESITO 12 - RELAZIONE DI STIMA.....	120
18. QUESITO 12) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE E CRITERIO DI STIMA.....	137
19. CONCLUSIONI.....	157






RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Valentina Del Rio del Tribunale di Sciacca.

1. PREMESSA

Con decreto del 15 aprile 2021, la S.V.I. nominava me sottoscritto **Ing. Francesco Florino**, con studio a Sciacca (Ag) nel vicolo Porta Palermo n. 1 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento con il n. A1346, esperto (ex art. 569 comma 1 c.p.c. e 161 dlsp. att. c.p.c.) nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:

BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A., con sede in Roma, via Mario Carucci n. 131, Palazzina A/2, 00143, C.F. e P. Iva 07302421008, che agisce in persona del Procuratore Speciale Dott. Massimiliano D'Agugno, a tanto abilitato ed all'uopo dotato degli opportuni poteri, giusta delibera del C.d.A. del 06/05/2015, ritualmente tenuto, e conseguente procura rilasciata dal Presidente del C.d.A. Prof. Domenico Cavallo con firma autenticata dal Notaio Mario De Angelis di Roma, in data 27/05/2015, Rep. 35644 Racc. 16687, **nella qualità di procuratrice con rappresentanza** in forza di procura conferita con atto a rogito Notaio Dott.ssa Valentina Natalini, Notaio in Roma, stipulato in data 27/01/2017 (rep. 468 racc. 332) e registrato in data 01/02/2017, del **Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo**, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede in Roma, via Lucrezia Romana nn. 41/47, codice fiscale 97896240583, nell'ambito dell'operazione di aggregazione della **BCC**




"Sen. Pietro Grammatico" di Paceco e della Banca Don Rizzo, in forza del contratto di cessione di crediti stipulato in data 29/11/2016 a rogito del Notaio Dott. G. Ponzi di Monselice (Rep. 155756 Racc. 31125) e registrato ad Este in data 01/12/2016 tra Banca Don Rizzo (cedente) e Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo (Cessionario), **rappresentata e difesa dall'Avvocato Anna Cataldo** (c.f. CTL NNA 73M68 A176Q), con studio ad Alcamo nella via Narici n. 20 A1, Fax 0924 505488 e Pec anna.cataldo@avvocatitrapani.legalmail.it,
contro



Con il medesimo Decreto mi fu conferito l'incarico di cui al Decreto del 02/03/2021, con il quale fui invitato a prestare giuramento in via telematica mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione.

Il procedimento, iscritto al n. 58/2018 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Sciacca, concerne la procedura esecutiva per l'espropriazione immobiliare promossa da **BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A.** (d'ora in poi **Creditore Principale**), nei

 nella qualità di parte mutuataria e datore di ipoteca (d'ora in poi **Debitrice**).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
© Copyright 2021/2022

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Fiorino



2. MOTIVI DELLA CONTROVERSIA

Dall'esame degli atti si estrae:

giusta atto di cessione stipulato in data 28.06.2013 (rep. N.15807) in Castellammare del Golfo (TP) in Notaio Manfredi Marretta, registrato a Trapani il 10.07.2013 al nr.3541 Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale Società Cooperativa, con sede legale ad Alcamo (TP) nella via Vittorio Emanuele II n.15/17 è divenuta cessionaria dell'azienda bancaria già Banca di Credito Cooperativo del Belice Società Cooperativa in liquidazione coatta., con sede legale a Partanna (TP) nella via Gramsci 12/14, C.F. e PIVA n. 00647530815;

con contratto stipulato in data 29.11.2016 a rogito del Notaio Dott. G. Ponzi di Monselice (Rep. 155756 Racc. 31125) e registrato ad Este in data 1.12.2016 Banca Don Rizzo Credito Cooperativo della Sicilia Occidentale soc coop (cedente) ha ceduto i propri crediti al Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo (cessionario) con sede in Roma , Via Lucrezia Romana n.41/47, codice fiscale 97896240583.

In data odierna BCC Gestione Crediti – Società per la Gestione dei Crediti – S.p.A., con sede in Roma, Via Mario Carucci n.131, Palazzina A/2, 00143, C.F. e P.I. 07302421008, in persona del Procuratore Speciale Dott. Massimiliano D'Aguanno, agisce nella qualità di procuratrice con rappresentanza del Fondo Temporaneo del Credito Cooperativo, in forza di procura conferita con atto a rogito Notaio Dott.ssa Valentina Natalini, Notaio in Roma, stipulato in data 27.01.2017 (rep. 468 racc.332) e registrato in data 01/02/2017

BCC Gestione Crediti spa , come sopra rappresentata e difesa, agendo in forza ed esecuzione del contratto di mutuo ipotecario rogato in Partanna in data 08.02.2005 in Notaio Dott. Rosario Tumbarello, tra la istante da una parte, quale parte



Partanna nella via Leone snc, Centonze Claudia nata a Castelvetrano il 18.4.1977, c.f. CNT CLD 77D58 C286W, residente a Partanna nella via San Biagio: contratto Rep. n. 47.989, Racc. n.22904, registrato all'Agenzia delle Entrate di Castelvetrano il 21.02.2005 al n. 238, Serie 1, munito di formula esecutiva dal medesimo Notaio in data 10.3.2005, già notificato contestualmente ad atto di precetto in data 25.3.2013

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

INTIMA PRECETTO

Alle anzidette somme vanno aggiunti gli interessi convenzionali da calcolarsi sulla sola sorte capitale al tasso del 2 % dalla data di richiesta al soddisfo e le spese di notificazione che saranno segnate a margine del presente atto, le successive occorrenti ed i diritti successivi;

Con avvertimento ai debitori che in difetto di adempimento nello assegnato termine di giorni dieci, si procederà ad esecuzione forzata nei modi e termini di legge.

Con avvertimento al debitore che può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

In virtù del titolo esecutivo di mutuo, il *Creditore Principale* ha, pertanto, intimato e precettato alla *Debitrice* il pagamento della somma di € **129.713,50** (diconsi euro centoventinovemilasettecentotredici/50), oltre gli interessi convenzionali da calcolarsi sulla sorte capitale al tasso del 2% dalla data di richiesta al soddisfo e le spese di notificazione, le successive occorrenti ed i diritti successivi.

Il predetto atto è stato notificato alla *Debitrice*, tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sciacca, a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, in data 04/07/2018.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare emesso in data 13/09/2018, notificato alla *Debitrice*, tramite l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Sciacca, *brevi manu* in data 17/09/2019 e trascritto il 02/10/2018 al n. 18318 del Registro Generale ed al n. 14038 del Registro Particolare, il *Creditore Principale* ha ottenuto il pignoramento del compendio immobiliare intestato alla *Debitrice* e precisamente:

1/1 piena proprietà fabbricato sito nel Comune di Partanna piazza S.D. 2 n.2, in catasto foglio 37, particella 1230 sub 1
 1/1 piena proprietà fabbricato sito nel comune di Partanna in catasto fg 37 particella 1230 sub 5 (originata dalla soppressione dei sub.2,3,4)
 1/1 piena proprietà fabbricato sito nel Comune di Partanna nella via Roma n.146 in catasto al foglio P82 particella 4718B
 Ai sensi dell'art.9 della L.23.12.99 n.448, successive modifiche ed integrazione si dichiara che il valore del presente procedimento è di euro 129.713,50 =

Con successivi atti depositati presso il Tribunale, il *Creditore Principale* ha richiesto la vendita, tramite il Giudice per l'esecuzione, dei beni pignorati e sopra indicati.



3. CONTROLLO DOCUMENTAZIONE PRESENTATA DAI CREDITORI

Le norme procedurali prevedono che un creditore, quando decide di procedere con l'espropriazione forzata per il soddisfacimento di un proprio diritto nei confronti della *Debitrice*, deve avvertire gli eventuali altri creditori che abbiano sui beni pignorati un diritto di prelazione **risultante da pubblici registri**.

A tal proposito è opportuno ricordare che ai sensi del secondo comma dell'articolo 2741 del codice civile costituiscono cause legittime di prelazione i privilegi, il pegno e l'ipoteca.

Nel caso in specie, si è proceduto ad esaminare i documenti rilasciati dall'*Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio* relativamente alle iscrizioni ed alle formalità riportate sui beni pignorati, nel periodo che comprende il ventennio anteriore alla iscrizione del pignoramento.

Dall'esame di detta documentazione si evince la presenza delle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1. (cfr. allegato 2.a)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA** sede: PARTANNA (TP) codice

Importo capitale euro 250.000,00 - importo totale euro 500.000,00 e durata 10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.



2. (cfr. allegato 2.2)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI in data 16/09/2005 rep. n. 152212/2004 a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.P.A. sede: PALERMO (PA) codice fiscale 04739330829 contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. (cfr. allegato 2.3)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE SOCIETA' COOPERATIVA sede: PARTANNA (TP) codice fiscale: 00647530815 (domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. (cfr. allegato 2.4)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore di NEOS FINANCE S.P.A. sede: BOLOGNA (BO) codice fiscale: 02218780373 (domicilio ipotecario in BOLOGNA, via RUBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI ILARIA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corso 202/108



5. (cfr. allegato 2.5)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto di rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO sede: PALERMO (PA) codice fiscale 04739330829 (domicilio ipotecario in P.ZZA XXI APRILE, 1) contro

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. (cfr. allegato 2.6)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.7)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo concesso con atto di rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015 a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede: TRAPANI (TP) codice fiscale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corso 202/108

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Florio

10



8. (cfr. allegato 2.8)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili concesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA** in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore di **BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA** sede: ALCAMO (TP) codice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

indicato come foglio 162 particella 47/106.

Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 al nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2.9)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da **UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG)** in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore di **FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO** sede: ROMA (RM)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

indicato come foglio 162 particella 17/106.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Florio



Dalle sopra riportate Iscrizioni e Trascrizioni, iscritte nei pubblici registri, si evince la sussistenza di formalità che possono dare diritto alla prelazione sul bene oggetto di pignoramento.

Dalla documentazione agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare si rileva la presenza dei seguenti avvisi ai creditori iscritti:

- Avviso a SE.RI.T. SICILIA S.p.A. con sede nella Piazza XXI Aprile civico 1, 91100 Trapani, in persona del legale rappresentante, creditore ipotecario in virtù di:
 - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, iscritta in data 03/04/2013 ai nn. 7173/519 per un montante di euro 1.710.343,04;
 - ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 30/03/2016 ai nn. 6147/521 per un montante di euro 62.514,96.
- Avviso a MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.p.A. con sede nella via Morselli civico 8, 90143 Palermo, in persona del legale rappresentante, creditore ipotecario in virtù di:
 - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 D.P.R. 602/73, iscritta in data 22/11/2005 ai nn. 37917/9904 per un montante di euro 9.528,70.
- Avviso a NEOS FINANCE S.P.A. con sede nella via dell'Indipendenza civico 2, 40121 Bologna, in persona del legale rappresentante, creditore ipotecario in virtù di:
 - decreto ingiuntivo iscritto in data 17/01/2013 ai nn. 1149/87 per un montante di euro 80.000,00.

Pertanto, il *Creditore Principale* procedente ha correttamente ottemperato all'obbligo di attivare le procedure di avviso di cui all'articolo 498 c.p.c.

Ai sensi dell'articolo 599 c.p.c., il *Creditore Principale* procedente non ha l'obbligo di inviare altri avvisi poiché dai pubblici registri non si evincono altri comproprietari del bene pignorato.



Il *Creditore Principale* procedente ha attivato correttamente le procedure previste dall'articolo 567 comma 2° c.p.c., avendo allegato la documentazione catastale con le iscrizioni e le trascrizioni a carico dei beni pignorati nei venti anni antecedenti alla data del pignoramento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009-2021/08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SOANICA
ESPERTO: Ing. Francesco Fiorino

13



4. ACCESSO AI LUOGHI

L'accesso ai luoghi fu fissato dal custode giudiziario avv. Roberto Salvatore per il giorno 06 luglio 2021 e continuarono in data 23 luglio 2021, in entrambe le occasioni alla presenza, oltre che del citato custode giudiziario, del marito della *Debitrice* e dell'avv. Messina Luigi del foro di Marsala.

Nel corso del primo sopralluogo, insieme ai presenti, effettuai l'accesso ad uno degli immobili oggetto di pignoramento, sito a Partanna (Tp) nella via Roma civico 146, mentre, non fu possibile procedere all'ispezione degli altri immobili in quanto, come dichiarato nel verbale redatto in tale occasione, il marito della *Debitrice* era sprovvisto delle chiavi per accedere a detti immobili.

Le operazioni ebbero seguito con le attività di rilievo metrico e di acquisizione della documentazione fotografica, rappresentativa dell'immobile.

Provvidi, altresì, a verificare l'allineamento tra i dati catastali, urbanistici e reali.

Le operazioni sopra descritte, iniziate alle ore 10:30, vennero concluse alle ore 12:13 del medesimo giorno e venne redatto un apposito verbale sottoscritto dai presenti (cfr. allegato 1.1).

A conclusione delle operazioni i presenti stabilirono di proseguire le operazioni in data 23 luglio 2021 alle ore 10:00.

In tale occasione, provvidi a continuare le operazioni peritali del compendio pignorato.

Nello specifico, precedetti ad effettuare un dettagliato rilievo metrico e fotografico delle unità immobiliari ubicate sempre a Partanna (Tp) nello stabile compreso fra la via Palermo, la via F. Leone e lo spazio senza denominazione.

Durante le attività di sopralluogo, il marito della *Debitrice* tenne a dichiarare che <<presso l'abitazione di via Leone vive la moglie e il figlio, mentre il medesimo dichiara di abitare presso l'immobile di via Roma, in ragione di



accordi verbali raggiunti con la debitrice esecutata, con la quale è separata di fatto (sebbene sia stato depositato ricorso consensuale di separazione presso il Tribunale di Siacca, ma la cui udienza è stata rinviata per mancata comparizione delle parti a causa di impossibilità dei medesimi>>.

Sulla questione, il marito della Debitrice precisò che <<'udienza sopra riferita si è svolta, ma con trattazione scritta (dunque senza la presenza delle parti) e che la separazione è stata omologata>>.

Nel corso delle operazioni peritali il marito della Debitrice venne avvisato della facoltà di concludere un contratto di locazione relativamente all'immobile dallo stesso occupato (previa presentazione di istanza di autorizzazione all'abitazione) e che, in caso contrario, dovrà corrispondere una indennità di occupazione ovvero liberare l'immobile.

Le operazioni sopra descritte vennero concluse alle ore 12:13 del medesimo giorno e venne redatto un apposito verbale sottoscritto dai presenti (cfr. allegato 1.2).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009-2021/08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Fiorino

15



5. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE E ACCESSO PRESSO I PUBBLICI UFFICI

Al fine di adempiere compiutamente al mandato, lo scrivente esperto ha preso possesso di copia della documentazione depositata agli atti ed ha provveduto ad esaminarne il contenuto, con riguardo specificatamente al controllo degli atti indicati dall'articolo 567 cod. proc. civ.

A conclusione dell'attività non si sono rilevate particolari mancanze nella documentazione depositata, anzi, è stato possibile accertare che il *Creditore Principale* ha raccolto e integrato il fascicolo con la documentazione ipo-catastale dalla quale è possibile risalire alla storia del dominio ventennale per gli immobili di cui ci si occupa.

Per quanto attiene la verifica sulla regolarità tecnico-urbanistica, il sottoscritto ha formulato apposita istanza di accesso agli atti a mezzo PEC in data 26/07/2021 (cfr. allegato 5.1), reiterata, secondo la specifica modulistica del citato ente comunale, sempre a mezzo PEC, in data 12 dicembre 2021 (cfr. allegato 5.2).

Successivamente mi sono recato presso il comune di Partanna per prendere visione della documentazione richiesta, purtroppo senza esito.

A seguito delle istanze di accesso agli atti prima menzionate e delle sollecitazioni formulate per le vie brevi, con nota prot. 9715 del 28 aprile 2002, trasmessa a mezzo PEC in pari data, il Responsabile dell'Area III Urbanistica – Lavori Pubblici del comune Partanna, ha comunicato allo scrivente <<che le pratiche n. 2322 corrispondente alla concessione edilizia n. 13/02 del 07/02/2002 e n. 1361 corrispondente alla concessione edilizia n. 411 del 31/12/1974 non sono state ritrovate negli archivi comunali>> (cfr. allegato 6.1).

In allegato a detta nota sono stati trasmessi solo i seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia N. 411/1974 rilasciata in data 31 dicembre 1974 (Pratica N. 1361/1972) al padre della *Debitrice* (cfr. allegato 6.2), relativa al fabbricato urbano sito nella via Roma 146 Partanna (Tp);



- Concessione Edilizia N. 13/2002 rilasciata in data 26 febbraio 2002 (Pratica N. 2322/120) alla *Debitrice* ed a suo fratello (cfr. allegato 6.3), relativa al fabbricato urbano sito a Partanna (Tp) nella via Palermo angolo via Napoli.

Inoltre, sempre al fine di verificare la regolarità tecnico-urbanistica, il sottoscritto ha formulato apposita istanza di accesso agli atti a mezzo PEC in data 01 agosto 2021 presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Trapani – Ufficio Provinciale Territorio per il rilascio del mod. 1 e di tutte le planimetrie catastali cartacee in archivio e relative all'immobile ubicato a Partanna (Tp) nella via Roma civico 146 (cfr. allegato 7).

Con nota trasmessa in data 05 ottobre 2021, il delegato del Direttore Provinciale del sopra citato ufficio ha riscontrato l'istanza formulata dal sottoscritto, accogliendola, e invitandomi, vista la numerosa e varia documentazione all'interno della busta catastale, a prendere contatto con personale dell'ufficio per eseguire l'accesso e la visione degli atti (cfr. allegato 8).

Previo accordi telefonici, in data 06 dicembre 2021, mi sono recato a Trapani presso l'ufficio in questione, dove ho preso visione della documentazione richiesta, non ritenendo, però, necessario chiedere il rilascio di copie, in quanto la stessa documentazione non forniva ulteriori informazioni utili per la verifica della regolarità tecnico-urbanistica rispetto a quella già in mio possesso e reperita presso il portale informatico dell'Ufficio del Territorio (*Sister*).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009-2021/08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SOCCO
ESPERTO: Ing. Francesco Florio

17



6. QUESITO 1) – IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Si procede alla esatta identificazione dei beni da sottoporre a vendita e, data la natura commerciale, si propone la formazione di tre lotti per la vendita.

6.1 LOTTO 1) costituito da un unico cespite con le seguenti caratteristiche:

CESPITE UNICO

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa **35**, particella **407** subalterno **4** (cfr. allegato 3.1).

Trattasi di appartamento di civile abitazione a piano primo di una vecchia costruzione non di lusso confinante con immobile di proprietà del sig. [REDACTED] con cortile comunale e con immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED]

Indirizzo catastale: via Roma n. 146 piano 1.

Categoria catastale: A/4 classe 5 (che identifica le abitazioni di tipo *ultrapopolare*).

Rendita: Euro 123,94;

Consistenza catastale: 4 vani;

Superficie catastale: Totale 129 mq – Escluse aree scoperte 127 mq

L'immobile in questione nell'atto di pignoramento è catastalmente identificato con il Foglio P82 particella 4718B. La stessa risulta una vecchia identificazione agli atti catastali dal 12/05/1982 e fino al 22/11/1999. Difatti, con variazione del 22/11/1999 (n. PI5005.804/1998) all'immobile si attribuiva l'identificativo attuale: foglio di mappa 35, particella 407 subalterno 4. Tale modifica non ha comportato variazione della planimetria catastale.



Ad oggi l'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1. (cfr. allegato 2.1)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP) codice

10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

2. (cfr. allegato 2.3)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE SOCIETA' COOPERATIVA sede: PARTANNA (TP) codice fiscale: 00647530815 (domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro

3. (cfr. allegato 2.4)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore di NEOS FINANCE



S.P.A. sede: BOLOGNA (BO) codice fiscale: 02218780373 (domicilio ipotecario in BOLOGNA, via RUBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI ILARIA)

4. (cfr. allegato 2.5)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO sede: PALERMO (PA) codice fiscale 04739330829 (domicilio ipotecario in P.ZZA XX1 APRILE, 1) contro

5. (cfr. allegato 2.6)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP)

viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

6. (cfr. allegato 2.7)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE



SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015
a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede: TRAPANI (TP) codice fiscale

7. (cfr. allegato 2.8)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto
esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili concesso da
UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA in data 20/05/2016 rep. n.
445/2016 a favore di BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA

indicato come foglio P82 particella 4718B.

Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 al nn. 10620/8628 in
quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse
generando la particella 1230 sub 5.

8. (cfr. allegato 2.9)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o
cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE
GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG) in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore
di FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO sede: ROMA (RM)

indicato come foglio P82 particella 4718B.



6.2 LOTTO 2) costituito da un unico cespite con le seguenti caratteristiche:**CESPITE UNICO**

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa **37**, particella **1230** subalterno **1** (cfr. allegato 3.2).

Trattasi di appartamento di civile abitazione distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) civico 2, di recente realizzazione, non di lusso, confinante a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

Indirizzo catastale: piazza S.D. n. 2 piano T-1-2-3.

Categoria catastale: A/3 classe 4 (che identifica le abitazioni di tipo economico).

Rendita: Euro 516,46;

Consistenza catastale: 8 vani

Superficie catastale: Totale 214 mq – Escluse aree scoperte 208 mq

Ad oggi l'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1. (cfr. allegato 2.1)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP) codice fiscale: 00647530815 (domicilio ipotecario in PARTANNA – via A. GRAMSCI



Importo capitale euro 250.000,00 - importo totale euro 500.000,00 e durata 10 anni.

N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

2. (cfr. allegato 2.2)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale - ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di **MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI** in data 16/09/2005 rep. n. 152212/2004 a favore di **MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.P.A.** sede: **PALERMO (PA)** codice fiscale 04739330829 contro

3. (cfr. allegato 2.3)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di **Cancemi Giovanni** con sede in **CASTELVETRANO (TP)** in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE SOCIETA' COOPERATIVA** sede: **PARTANNA (TP)** codice fiscale: 00647530815

Importo capitale euro 50.000,00 - importo totale euro 125.000,00 e durata 20 anni.

4. (cfr. allegato 2.4)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di **Tribunale** con sede in **BOLOGNA (BO)** in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore di **NEOS FINANCE S.P.A.** sede: **BOLOGNA (BO)** codice fiscale: 02218780373 (domicilio



ipotecario in BOLOGNA, via RUBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI (LARIA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. (cfr. allegato 2.5)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale – ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO sede: PALERMO (PA) codice fiscale: 04739330829. Idemille ipotecario in P. 77A, XX1, ABILE, 11, contro

6. (cfr. allegato 2.6)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA - di PARTANNA (TP)

indicato come foglio P82 particella 4718B, inoltre la particella 1230 sub 5 viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.7)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione – ruolo concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015

ASTE
GIUDIZIARIE.it





8. (cfr. allegato 2.8)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili concesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA** in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore di **BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA** sede: ALCAMO (TP) codice

indicato come foglio P82 particella 4/188.

Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 ai nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2.9)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da **UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG)** in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore di **FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO** sede: ROMA (RM)

indicato come foglio P82 particella 4/188.




6.3 LOTTO 3) costituito da un unico cespite con le seguenti caratteristiche:**CESPITE UNICO**

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa **37**, particella **1230** subaltemo **5** (cfr. allegato 3.3).

Trattasi di locale commerciale distribuito tra piano terra e piano seminterrato con accesso dalla via Palermo civico 158, di recente realizzazione, confinante a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. [REDACTED] e del sig. [REDACTED]

Indirizzo catastale: via Palermo n. 2-158 piano T-S1.

Categoria catastale: C/1 classe 4 (che identifica i Negozi e le botteghe).

Rendita: Euro 2.056,33;

Consistenza catastale: 84 mq

Superficie catastale: Totale 101 mq.

Ad oggi l'immobile pignorato risulta gravato dalle seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli:

1. (cfr. allegato 2.1)

Iscrizione NN. 5978/1517 del 23/02/2005, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo concesso con atti ai rogiti di Tumbarello Rosario con sede in PARTANNA (TP) in data 08/02/2005 rep. n. 47898/22904 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE – SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP) codice fiscale: 00647530815 (domicilio ipotecario in PARTANNA – via A. GRAMSCI

[REDACTED]



N.B. L'immobile al foglio 35 particella 407 sub 4, nell'ipoteca viene indicata come foglio P82 particella 4718B.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

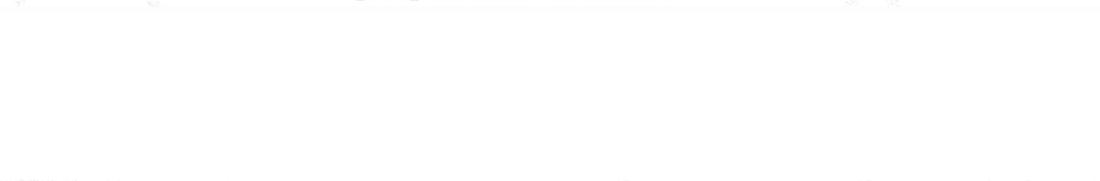
2. (cfr. allegato 2.2)

Iscrizione NN. 37917/9904 del 22/11/2005, nascente da ipoteca legale – ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI in data 16/09/2005 rep. n. 152212/2004 a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI S.P.A. sede: PALERMO (PA) codice fiscale 04739330829 contro



3. (cfr. allegato 2.3)

Iscrizione NN. 5573/829 del 14/03/2011, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Cancemi Giovanni con sede in CASTELVETRANO (TP) in data 10/03/2011 rep. n. 23299/12474 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE SOCIETA' COOPERATIVA sede: PARTANNA (TP) codice fiscale: 00647530815 (domicilio ipotecario in PARTANNA – VIALE ANTONIO GRAMSCI 12/14) contro



4. (cfr. allegato 2.4)

Iscrizione NN. 1149/87 del 17/01/2013, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti di Tribunale con sede in BOLOGNA (BO) in data 09/07/2010 rep. n. 5552/10 a favore di NEOS FINANCE S.P.A. sede: BOLOGNA (BO) codice fiscale: 02218780373 (domicilio ipotecario in BOLOGNA, via RUBBIANI N. 4 C/O AVV. MARINONI ILARIA)

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corso 202/108





5. (cfr. allegato 2.5)

Iscrizione NN. 7173/519 del 03/04/2013, nascente da ipoteca legale - ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2013 rep. n. 183/2013 a favore di SERIT SICILIA S.P.A. AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LA PROVINCIA DI PALERMO sede: PALERMO (PA) codice fiscale 04739330829 (domicilio ipotecario in P.ZZA XX1 APRILE, 1) contro

6. (cfr. allegato 2.6)

Trascrizione NN. 10620/8628 del 22/05/2013, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MARSALA SEZIONE DI PARTANNA in data 26/04/2013 rep. n. 109/2013 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL BELICE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede: PARTANNA (TP)

indicata come foglio 102 particella 4700, inoltre la particella 1230 sub 2 viene indicata con la seguente identificazione particelle 1230 sub 2, 3 e 4.

7. (cfr. allegato 2.7)

Iscrizione NN. 6147/521 del 30/03/2016, nascente da ipoteca conc. amministrativa/riscossione - ruolo concesso con atto ai rogiti di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in TRAPANI (TP) in data 29/03/2016 rep. n. 22428/2015 a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. sede: TRAPANI (TP) codice fiscale






8. (cfr. allegato 2.8)

Trascrizione NN. 11819/9260 del 21/06/2016, nascente da rett. d'ufficio - atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili concesso da **UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI SCIACCA** in data 20/05/2016 rep. n. 445/2016 a favore di **BANCA DON RIZZO - CREDITO COOPERATIVO DELLA SICILIA OCCIDENTALE - SOCIETA' COOPERATIVA** sede: ALCAMO (TP) codice

Indicarlo come foglio 182 particella 4/185.

Pignoramento in rettifica di quello trascritto il 22/05/2013 al nn. 10620/8628 in quanto venivano colpite le particelle 1230 sub 2, 3 e 4 che risultano soppresse generando la particella 1230 sub 5.

9. (cfr. allegato 2.9)

Trascrizione NN. 18312/14038 del 02/10/2018, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da **UFFICIALE GIUDIZIARIO DI SCIACCA (AG)** in data 17/09/2018 rep. n. 682/2018 a favore di **FONDO TEMPORANEO DEL CREDITO COOPERATIVO** sede: ROMA (RM)

Indicarlo come foglio 182 particella 4/185.





7. QUESITO 2 – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146 F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa 35, particella 407 subaltemo 4 (cfr. allegato 3.1).

Trattasi di appartamento di civile abitazione a piano primo di una vecchia costruzione non di lusso confinante con immobile di proprietà del sig. ██████████, con cortile comunale e con immobile di proprietà della sig.ra ██████████



Indirizzo catastale: via Roma n. 146 piano 1.

Categoria catastale: A/4 classe 5 (che identifica le abitazioni di tipo *ultrapopolare*).

Rendita: Euro 123,94;

Consistenza catastale: 4 vani;

Superficie catastale: Totale 129 mq – Escluse aree scoperte 127 mq

Il cespite allo stato attuale risulta costituito da un appartamento di civile abitazione, posto al piano primo di un edificio nel suo complesso costituito da piano terra, piano primo e piano secondo, senza ascensore, composto da ingresso, w.c., cucina, disimpegno, soggiorno e stanza da letto (cfr. allegato 9.9).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'accesso all'appartamento avviene da una scala comune a servizio dell'intero stabile.



Figura 2
Immabile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 – Stralcio stradale

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Figura 3 – Immobile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 – Foto satellitare



Figura 4 – Immobile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 – Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009, 2012, 2016



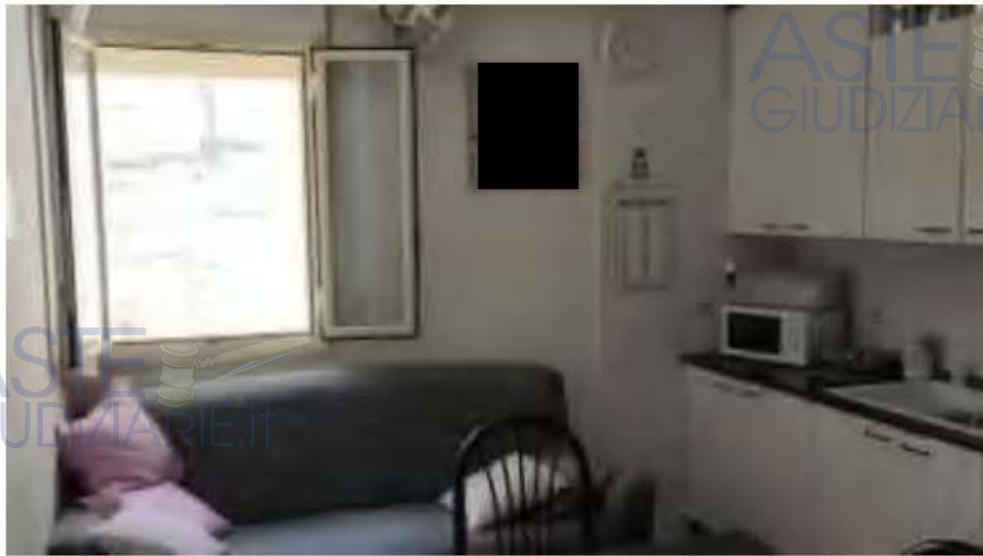


Figura 5 - Immobile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 - Cucina/pranzo



Figura 6 - Immobile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 - Soggiorno





Figura 7 – Immobile ubicato a Partanna (Tp) in via Roma civico 146 – Letto

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009-2021/08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SOACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Florio

37



**7.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa **37**, particella **1230** subalterno **1** (cfr. allegato 3.2).

Trattasi di appartamento di civile abitazione distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) civico 2, di recente realizzazione, non di lusso, confinante a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. ■■■■■■■■■■



Figura 8 - Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2

Indirizzo catastale: piazza S.D. n. 2 piano T-1-2-3.
 Categoria catastale: A/3 classe 4 (che identifica le abitazioni di tipo economico).
 Rendita: Euro 516,46;
 Consistenza catastale: 8 vani
 Superficie catastale: Totale 214 mq – Escluse aree scoperte 208 mq

Il cespite allo stato attuale risulta costituito da un appartamento di civile abitazione, distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo (cfr. figure 8 e 9), composto da:

- androne scala a piano terra con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 (cfr. allegato 9.12);
- soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c., al piano primo (cfr. allegato 9.13);



- disimpegno, due stanze da letto, ripostiglio, stanza armadi e bagno al piano secondo (cfr. allegato 9.14);
- cucina, ripostiglio, bagno e terrazzino al piano sottotetto (cfr. allegato 9.15).

I vari piano sono collegati fra di loro da una scala ad uso esclusivo.



**Appartamento oggetto
di questo procedimento**

Figura 9 - Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2



Figura 10

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 – Stralcio stradale





Figura 11
Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - Foto satellitare

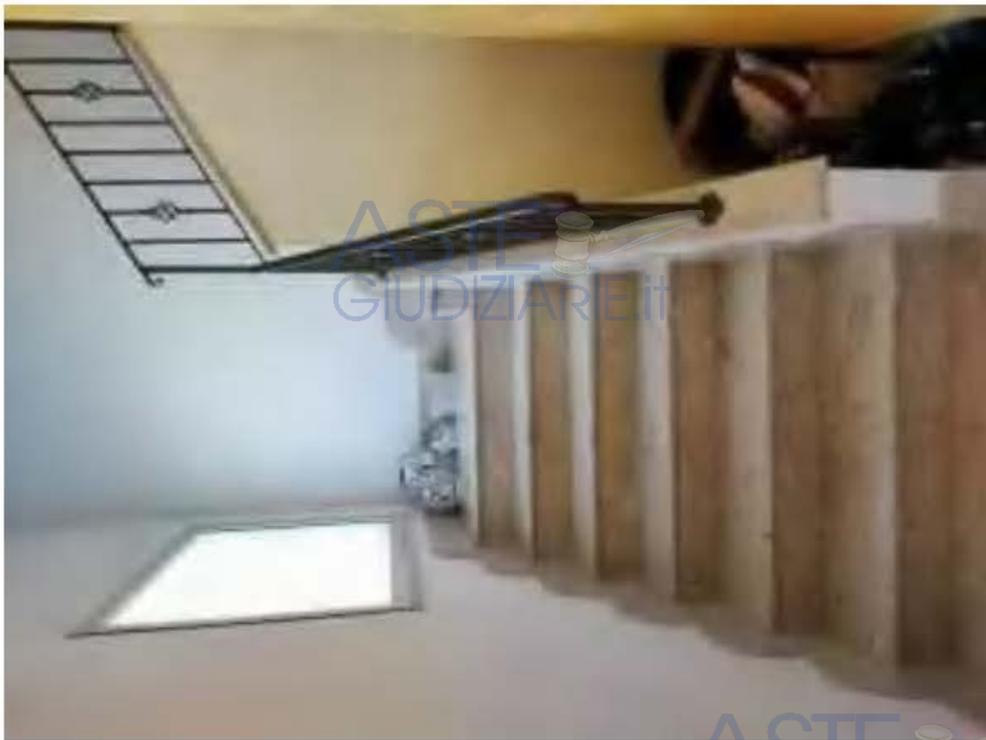


Figura 12
Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - Androne piano terra





Figura 13

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - Soggiorno e sullo sfondo la cucina/pranzo- Piano primo

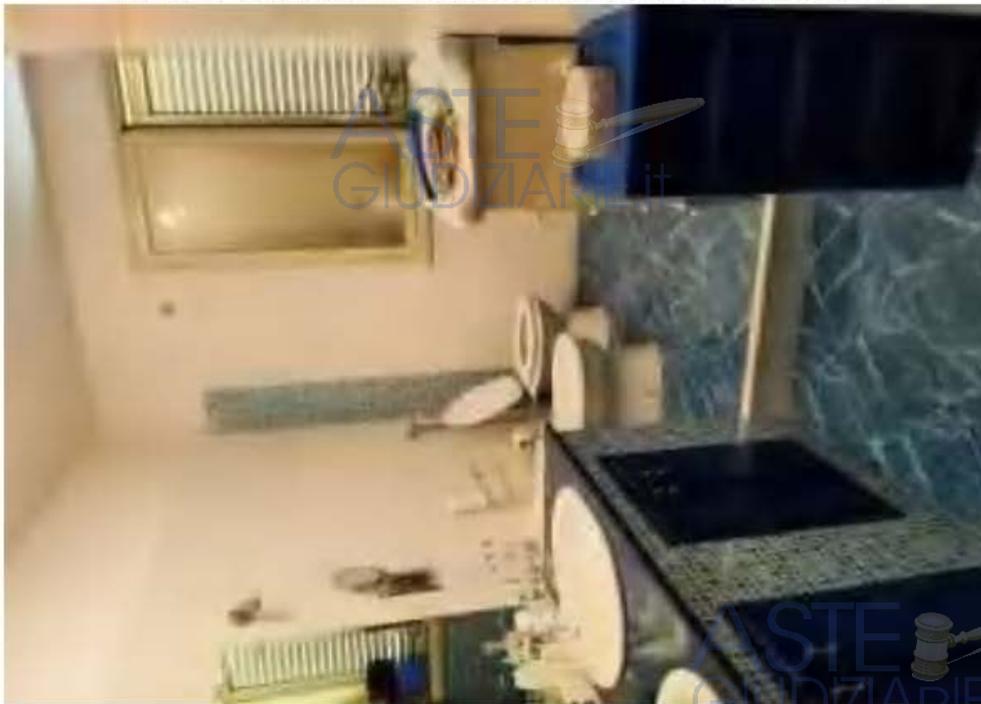


Figura 14

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - W.C.- Piano primo



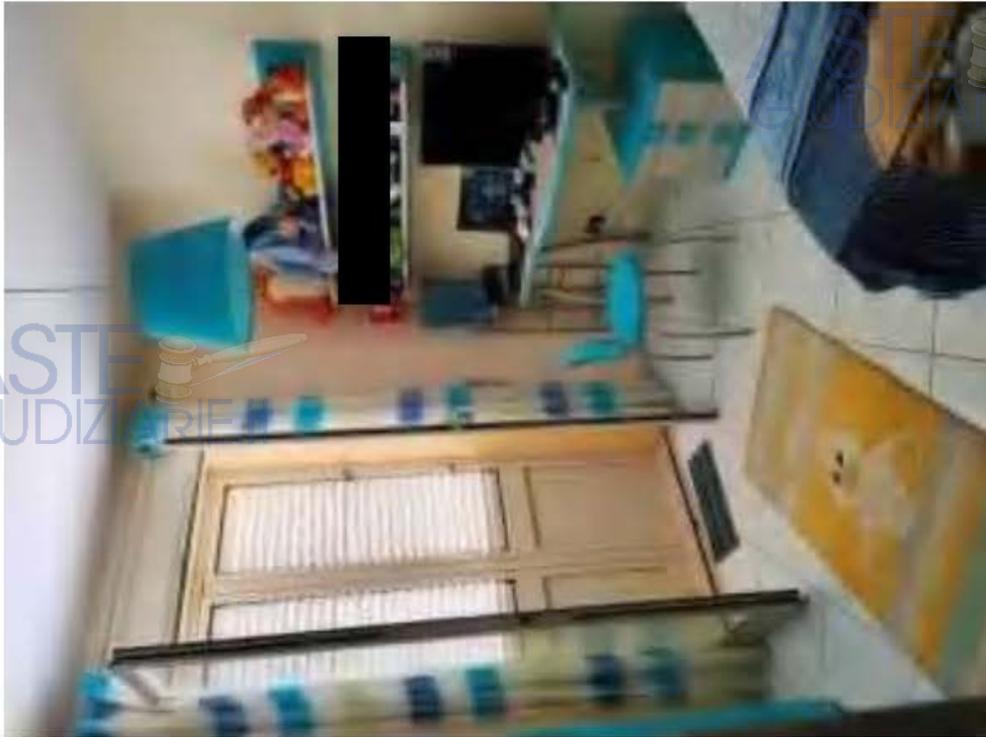


Figura 15

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - Letto 2- Piano secondo

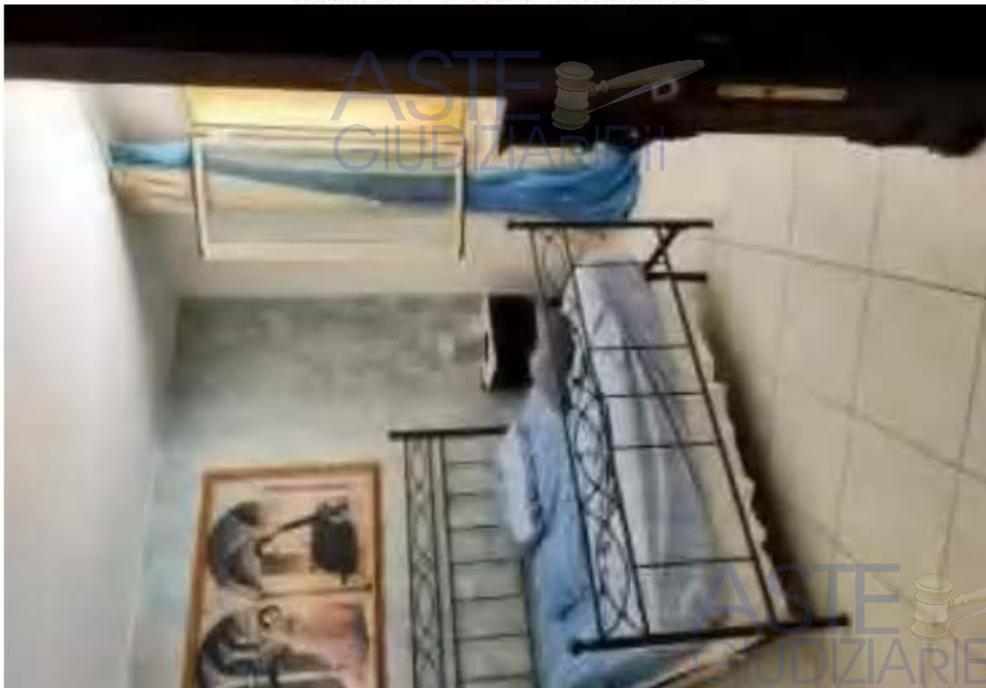


Figura 16

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2 - Letto 1- Piano secondo





Figura 17

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla spiazza senza denominazione al civico 2 - Stanza armadi- Piano secondo



Figura 18

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla spiazza senza denominazione al civico 2 - Cucina/pranzo- Piano sottotetto





Figura 19

Immagine ubicata a Partanna (Tp) con accesso dalla spiazza senza denominazione al civico 2 - Cucina/pranzo- Piano sottotetto



Figura 20

Immagine ubicata a Partanna (Tp) con accesso dalla spiazza senza denominazione al civico 2 - Terrazza a livello con piano sottotetto



7.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-S1

L'unità censuaria è ubicata nel comune di Partanna (Tp) in catasto al foglio di mappa **37**, particella **1230** subalterno **5** (cfr. allegato 3.3).

Trattasi di locale commerciale distribuito tra piano terra e piano seminterrato con accesso dalla via Palermo civico 158, di recente realizzazione, confinante a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spazio senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. ██████████



Locale commerciale oggetto di questo procedimento

figura 21 - Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dallo spazio senza denominazione al civico 2

Indirizzo catastale: via Palermo n. 2-158 piano T-S1.

Categoria catastale: C/1 classe 4 (che identifica i Negozi e le botteghe).

Rendita: Euro 2.056,33;

Consistenza catastale: 84 mq

Superficie catastale: Totale 101 mq.

Il cespite allo stato attuale risulta costituito da un locale commerciale, distribuito tra piano terra e piano seminterrato composto da:

- locale vendita, antibagno, bagno e due vani ripostiglio a piano terra con accesso dalla via Palermo al civico 158 e ampia porta-finestra prospiciente la via F. Leone (cfr. allegato 9.17);
- deposito e piccolo vano tecnico al piano seminterrato (cfr. allegato 9.16);

L'accesso al piano seminterrato avviene da una scala interna ad uso esclusivo.





Figura 22

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla via Palermo civico 158 -
Deposito- Piano seminterrato



Figura 23

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla via Palermo civico 158 -
Locale vendita - Piano terra





Figura 24

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla via Palermo civico 158 -
Locale vendita - Piano terra



Figura 25

Immobile ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla via Palermo civico 158
W.C. - Piano terra



8. QUESITO 3) – IDENTIFICAZIONE CATASTALI DEI BENI PIGNORATI**8.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146 F.M.
35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Si riporta di seguito la storia catastale del bene.

➤ Dati identificativi

- **dall'Impianto al 12/05/1982** antecedente l'impianto meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
Foglio **35** Particella **407** Subalterno **3**
- **dal 12/05/1982 al 22/11/1999** - Variazione del 12/05/1982 in atti dal
10/10/1992 Frazionamento (n. 4718/1982)
Immobile predecessore
Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **4718B**
- **dal 22/11/1999 al 27/04/2007** - Variazione del 22/11/1999 in atti dal
22/11/1999 Attribuzione identificativo sostituito da: Sez: Fgl: P82 Num:
4718B Sub: (n. PI5005.804/1998)
Immobile predecessore
Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
Foglio **P82** Particella **4718B**
- **dal 27/04/2007** - Variazione del 27/04/2007 Pratica n. TP0168315 in atti
dal 27/04/2007 BIC (n.9491.1/2007)
Immobile attuale
Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
Foglio **35** Particella **407** Subalterno **4**

➤ Indirizzo

- **dal 12/05/1982 al 12/05/1982** antecedente l'impianto
meccanografico
Immobile predecessore
Comune di **Partanna (G347) (Tp)**



Foglio **35** Particella **407** Subalterno **3**

via Roma n. 142-146 Piano T-1

Partita: **2505**

- **dal 12/05/1982 al 12/05/1982** - Variazione del 12/05/1982 in atti dal 10/10/1992 Frazionamento (n. 4718/1982)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **35** Particella **407** Subalterno **3**

via Roma n. 142-146 Piano PT-P1

Partita: **2505**

- **dal 12/05/1982 al 22/11/1999** - Variazione del 12/05/1982 in atti dal 10/10/1992 Frazionamento (n. 4718/1982)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **4718B**

via Roma n. 146 Piano P1

Partita: **2505**

- **dal 22/11/1999 al 27/04/2007** - Variazione del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 Attribuzione identificativo sostituito da: Sez. Fgl:P82 Num:4718B Sub: (n. PI5005.804/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **P82** Particella **4718B**

via Roma n. 146 Piano P1

Partita: **1003602**

- **dal 27/04/2007** - Variazione del 27/04/2007 Pratica n. TP0168315 in atti dal 27/04/2007 BIC(N.9491.1/2007)

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **35** Particella **407** Subalterno **4**

via Roma n. 146 Piano 1



➤ Dati di classamento

- dal **12/05/1982** al **12/05/1982** antecedente l'impianto meccanografico

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **35** Particella **407** Subalterno **3**Rendita: **Lire 276**Categoria **A/4**, Classe **3**, consistenza **4 vani**;Partita: **2505**

- dal **12/05/1982** al **12/05/1982** - Variazione del 12/05/1982 in atti dal 10/10/1992 Frazionamento (n. 4718/1982)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **35** Particella **407** Subalterno **3**Rendita: **Lire 276**Categoria **A/4**, Classe **3**, consistenza **3 vani**;Partita: **2505**

- dal **12/05/1982** al **22/11/1999** - Variazione del 12/05/1982 in atti dal 10/10/1992 Frazionamento (n. 4718/1982)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Tipo Denuncia: **Protocollo** Anno **1982** Numero **4718B**Partita: **2505**

- dal **22/11/1999** al **27/04/2007** - Variazione del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 Attribuzione identificativo sostituito da: Sez. Fgl:P82 Num:4718B Sub: (n. PI5005.804/1998)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **P82** Particella **4718B**Categoria **F/4**Partita: **1003602**

- dal **27/04/2007** al **04/09/2012** - Variazione del 27/04/2007 Pratica n. TP0168315 in atti dal 27/04/2007 BIC(N.9491.1/2007)



Immobile attualeComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **35** Particella **407 Subalterno 4**Categoria **F/4**

- **dal 04/09/2012** - Variazione del 04/09/2012 Pratica n. TP0197148 in atti dal 04/09/2012 Ist. 116094/12 CLS ESG.IL20/06/12 (n. 18433.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. TP0248465/2012 DEL 19/11/2012

Immobile attualeComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **35** Particella **407 Subalterno 4**Rendita: **Euro 123,95**Categoria **A/4**, Classe **5**, Consistenza **4 vani**➤ Dati di superficie

- **dal 09/11/2015** – Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 12/10/1982, prot. n. 4718

Immobile attualeComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **35** Particella **407 Subalterno 4**Totale: **129 m²**Totale escluse aree scoperte: **127 m²**

➤ Storia degli intestati dell'immobile

- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)
(Tp) Foglio 35 Particella 407 Sub. 3**

meccanografica

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

Diritto di Proprietà per 1000/1000
 (deriva dall'atto 1)

Dal 12/05/1982

2. Denuncia (nei passaggi per
 causa di morte) del 12/05/1982 - UR
 Sede Castelvetro (Tp)
 Registrazione Volume 156 n. 569

nato a Partanna (Tp) il 25/11/1958

Dal 12/05/1982

Diritto di: Nuda proprietà per 1/1
 (deriva dall'atto 2)

ASTE

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE

 ASTE
 GIUDIZIARIE.IT

Corren. 2021/08

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
 ESPERTO: Ing. Francesco Florio

7/9



- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)**

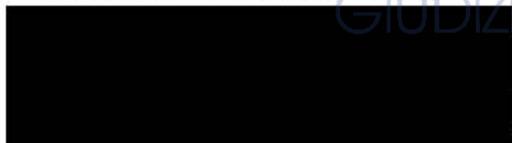
(Tp) **Tra Denuncia: Protocollo Anno 1982 Numero 4718B**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)**

(Tp) **Foglio P82 Particella 4718B**



5. Variazione del 22/11/1999 in atti
dal 22/11/1999 Attribuzione
identificativo sostituito da: Sez.

Dal 22/11/1999 al 27/04/2007

Fgl:P82 Num:4718B Sub: (n.

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto

PI5005.804/1998)

5)



Dal 22/11/1999 al 27/04/2007

Diritto di: Proprietà (deriva

dall'atto 5)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- **Dati Identificativi: Immobile attuale – Comune di Partanna (G347) (Tp)
Foglio 35 Particella 407 Sub. 4**



6. Variazione del 27/04/2007 Pratica
n. TP0168315 in atti dal 27/04/2007
BIC (N.9491.1/2007)

Dal 27/04/2007

Diritto di: Usufrutto (deriva dall'atto

6)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Diritto di: Proprietà (deriva
dall'atto 6)

Come evidenziato nella figura di seguito riportata, l'immobile sorge sulla
particella identificata in catasto con il numero 407 del foglio 35.



Figura 26
Stralcio mappa catastale – Foglio 35 Particella 407

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Corso 202/108

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SIRACUSA
ESPERTO: Ing. Francesco Florio

51



Si rileva che la planimetria catastale dell'immobile (cfr. allegato 4.1) non riporta alcun riferimento al vano ubicato al piano secondo del fabbricato (cfr. figura 27), che, come si evince dai titoli di possesso, risulta terrazza di pertinenza comune agli appartamenti ubicati al piano terra ed al piano primo.

Difatti, nel testamento olografo depositato e pubblicato negli atti notarili del notaio Tamburello Rosario il 29 Luglio 1982 Rep. 17198 - Racc. 8623, registrato a Castelvetro il 09 agosto 1982 al n. 3186 e trascritto alla



Figura 27 – Immobile ubicata a Partanna (Tp) in via Roma civico 146

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

primo piano esento stato il piano terra legato a mio figlio Pietro si precisa che la terrazza al secondo piano e l'aria libera sarà in comune con mio figlio Pietro>>.

Per le motivazioni addotte nel prosieguo di questa relazione si ritiene detto vano realizzato senza alcun titolo edilizio.

Si riportano in allegato la visura catastale aggiornata del cespite e la planimetria catastale (cfr. allegati 3.1 - 4.1).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT
© 2009, 2012, 2018



**8.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Si riporta di seguito la storia catastale del bene.

➤ Dati identificativi

- **dall'Impianto al 09/07/1998**

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

- **dal 09/07/1998 al 05/10/2004** – Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

- **dal 05/10/2004** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **1**

➤ Indirizzo

- **dall'Impianto al 23/03/1995**

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

via Palermo n. 146 Piano T - 1

Partita: **806**

- **dal 23/03/1995 al 09/07/1998** - Variazione del 23/03/1995 in atti dal 23/03/1995 Demolizione totale (n. 117.1/1995)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**



via Palermo

Partita: **806**

- **dal 09/07/1998 al 24/09/2004** – Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

via Palermo n. SNC Piano T

Partita: **806**

- **dal 24/09/2004 al 05/10/2004** – Demolizione Totale del 24/09/2004 Pratica n. TP0186839 in atti dal 24/09/2004 Demolizione Totale (n. 15575.1/2004)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

via Palermo n. 146

- **dal 05/10/2004** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **1**

Piazza S.D. n. 2 Piano T-1-2-3

➤ Dati di classamento

- **dall'Implanto al 01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Rendita: **Lire 339**

Categoria **A/6**, Classe **4**, consistenza **3,5 vani**;

Partita: **806**



- **dal 01/01/1992 al 23/03/1995** - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Rendita: **Lire 178.500**

Categoria **A/6**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **806**
- **dal 23/03/1995 al 09/07/1998** - Variazione del 23/03/1995 in atti dal 23/03/1995 Demolizione totale (n. 117.1/1995)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Categoria **F/1**, Consistenza **110 m²**

Partita: **806**
- **dal 09/07/1998 al 24/09/2004** - Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

Categoria **F/1**, Consistenza **72 m²**

Partita: **806**
- **dal 24/09/2004 al 05/10/2004** - Demolizione Totale del 24/09/2004 Pratica n. TP0186839 in atti dal 24/09/2004 Demolizione Totale (n. 15575.1/2004)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

Categoria **F/1**, Consistenza **72 m²**
- **dal 05/10/2004** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile attuale



Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
 Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **1**
 Rendita: **Euro 516,46**
 Categoria **A/3**, Classe **4**, Consistenza **8 vani**

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

➤ Dati di superficie

- **dal 09/11/2015** – Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 – Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 05/10/1984, prot. n. TP0191950

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**
 Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **1**
 Totale: **214 m²**
 Totale escluse aree scoperte: **208 m²**

➤ Storia degli intestati dell'immobile

- **Dati Identificativi: Immobile predecessore – Comune di Partanna (G347) (Tp) Foglio 37 Particella 101**



1. Impianto meccanografico del
 30/06/1987

Dall'impianto al 09/07/1998
 (deriva dall'atto 1)

- **Dati Identificativi: Immobile predecessore – Comune di Partanna (G347) (Tp) Foglio 37 Particella 1084**



2. Frazionamento del 09/07/1998 in
 atti dal 09/07/1998 Frazionamento
 per trasferimento di diritti (n.
 E00715.1/1998)

Dal 09/07/1998 al 28/08/1998
 (deriva dall'atto 2)

ASTE
 GIUDIZIARIE.it





3. Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 28/08/1998
Successione Voltura n. 582.1/1999 -

Dal 28/08/1998 al 05/10/2004

Diritto di: Proprietà per 500/1000

{deriva dall'atto 3}

Pratica n. 316408 in atti dal
24/10/2001



Dal 28/08/1998 al 05/10/2004

Diritto di: Proprietà per 500/1000

{deriva dall'atto 3}

- **Dati Identificativi: Immobile attuale - Comune di Partanna (G347) (Tp)
Foglio 37 Particella 1230 Sub. 1**



con Modello Unico n. 2792.1/2005



Diritto di: Proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni
(deriva dall'atto 5)

Reparto PI di Trapani in atti dal
14/02/2005

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Come evidenziato nella figura di seguito riportata, l'immobile sorge sulla
particella identificata in catasto con il numero 1230 del foglio 37.



Figura 28
Stralcio mappa catastale - Foglio 37 Particella 1230

Si rileva che la planimetria catastale dell'immobile, al piano sottotetto (cfr. allegato 4.2), non riporta la cucina/pranzo e i due vani adibiti uno a ripostiglio e l'altro a w.c (cfr. figure nn. 29 e 30).

Inoltre, la stessa planimetria catastale (cfr. allegato 4.2) evidenzia una diversa conformazione geometrica del balcone a piano primo prospiciente la via Palermo (cfr. figure nn. 31 e 32).

ASTE
GIUDIZIARIE.it



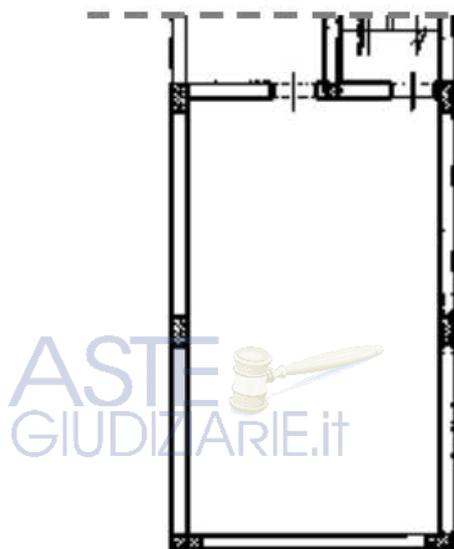


Figura 29
Stralcio pianta catastale Piano
Sottotetto

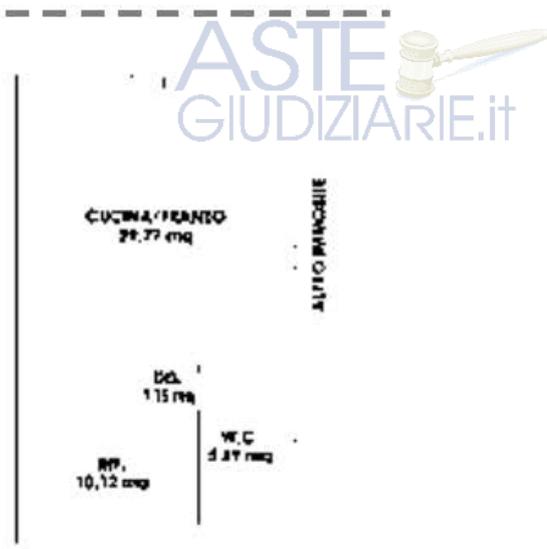


Figura 30
Stralcio rilievo Piano Sottotetto

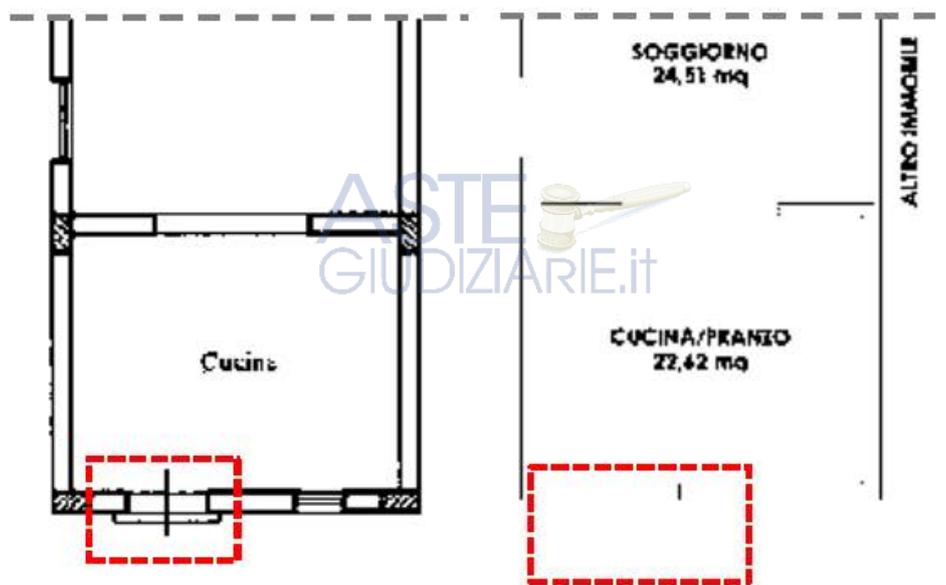


Figura 31
Stralcio pianta catastale Piano Primo

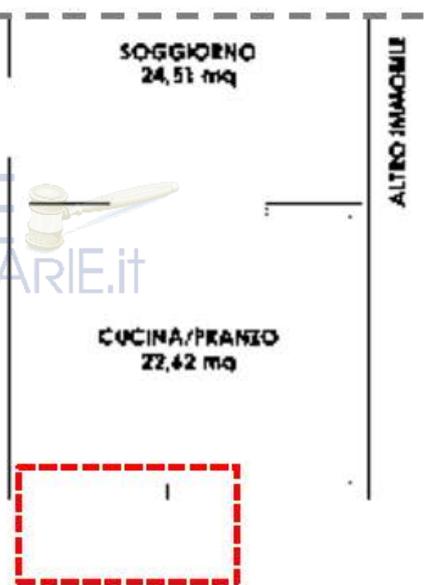


Figura 32
Stralcio rilievo Piano Primo

Infine, al piano secondo, la planimetria catastale (cfr. allegato 4.2) rileva una piccola difformità in merito alla ubicazione della porta d'ingresso di una delle due stanze da letto (cfr. figure nn. 33 e 34).



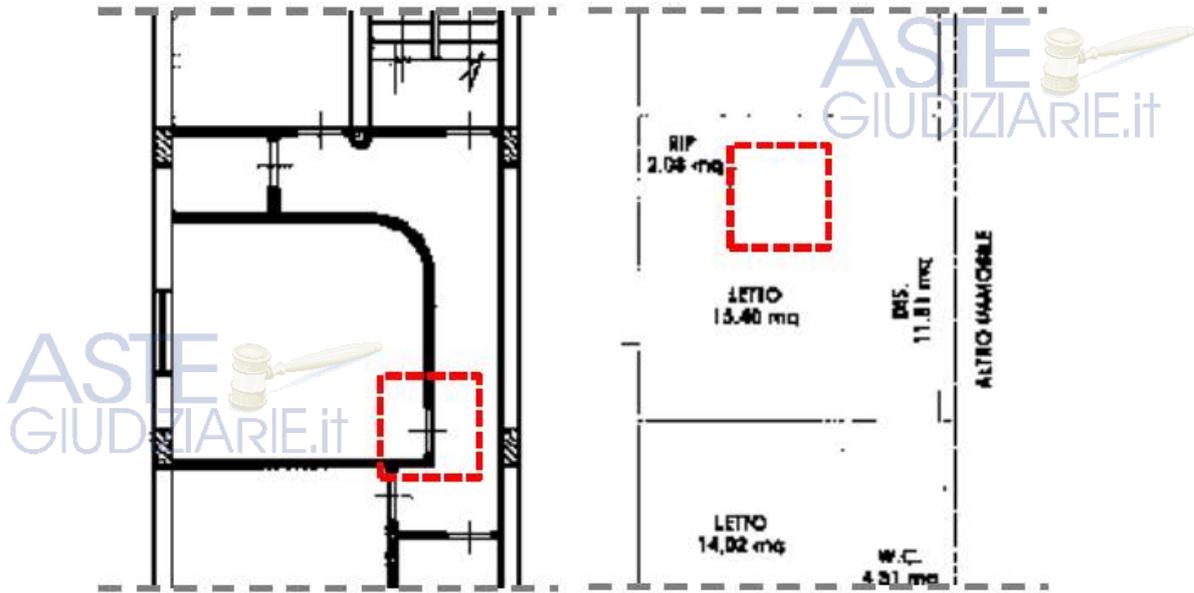


Figura 33
Stralcio pianta catastale Piano
secondo

Figura 34
Stralcio rilievo Piano secondo

Per le motivazioni sopra esposte, la planimetria catastale dovrà essere rettificata per tener conto delle difformità prima evidenziate, previa regolarizzazione urbanistica delle stesse.

Si riportano in allegato la visura catastale aggiornata del cespite e la planimetria catastale (cfr. allegati 3.2 - 4.2).



**8.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA
PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-SI**

Si riporta di seguito la storia catastale del bene.

➤ Dati identificativi

- **dall'Impianto al 09/07/1998**

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

- **dal 09/07/1998 al 05/10/2004** – Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

- **dal 05/10/2004 al 18/01/2011** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **2**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **3**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **4**

- **dal 18/01/2011** - Variazione del 18/01/2011 Pratica n. TP0011640 in atti dal 18/01/2011 Fusione e variazione destinazione d'uso (n. 657.1/2011). Soppressi i seguenti immobili: Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 2, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 3, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 4

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**



➤ Indirizzo

- **dall'Impianto al 23/03/1995**

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **101**

via Palermo n. 146 Piano T - 1

Partita: **806**

- **dal 23/03/1995 al 09/07/1998** - Variazione del 23/03/1995 in atti dal 23/03/1995 Demolizione totale (n. 117.1/1995)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **101**

via Palermo

Partita: **806**

- **dal 09/07/1998 al 24/09/2004** – Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1084**

via Palermo n. SNC Piano T

Partita: **806**

- **dal 24/09/2004 al 05/10/2004** – Demolizione Totale del 24/09/2004 Pratica n. TP0186839 in atti dal 24/09/2004 Demolizione Totale (n. 15575.1/2004)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1084**

via Palermo n. 146

- **dal 05/10/2004 al 18/01/2011** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile attualeComune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **2** – via Filippo Leone n. 2 Piano T

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **3** – via Palermo n. 158 Piano T

- dal **05/10/2004** al **29/04/2005** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **4** – via Filippo Leone n. 2 Piano S1

- dal **29/04/2005** al **18/01/2011** - Variazione del 29/04/2005 Pratica n. TP0062994 in atti dal 29/04/2005 Rett.R.C. Proposta CIs Eseg 18/11/2004 (n. 3488.1/2005)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **4** – via Filippo Leone n. 2 Piano S1

- dal **18/01/2011** al **06/02/2014** - Variazione del 18/01/2011 Pratica n. TP0011640 in atti dal 18/01/2011 Fusione e variazione destinazione d'uso (n. 657.1/2011). Soppressi i seguenti immobili: Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 2, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 3, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 4

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**

via Palermo – via F. Leone n. 2-158 Piano T-S1

- dal **06/02/2014** – Variazione Toponomastica del 06/02/2014 Pratica n. TP0020804 in atti dal 06/02/2014 Variazione di toponomastica (n. 8645.1/2014)

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**

via Palermo n. 2-158 Piano T-S1



➤ Dati di classamento

- **dall'Impianto al 01/01/1992**

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Rendita: **Lire 339**

Categoria **A/6**, Classe **4**, consistenza **3,5 vani**;

Partita: **806**

- **dal 01/01/1992 al 23/03/1995** - Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Rendita: **Lire 178.500**

Categoria **A/6**, Classe **4**, Consistenza **3,5 vani**

Partita: **806**

- **dal 23/03/1995 al 09/07/1998** - Variazione del 23/03/1995 in atti dal 23/03/1995 Demolizione totale (n. 117.1/1995)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **101**

Categoria **F/1**, Consistenza **110 m²**

Partita: **806**

- **dal 09/07/1998 al 24/09/2004** - Frazionamento del 09/07/1998 in atti dal 09/07/1998 Frazionamento per trasferimento di diritti (n. E00715.1/1998)

Immobile predecessore

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1084**

Categoria **F/1**, Consistenza **72 m²**

Partita: **806**

- **dal 24/09/2004 al 05/10/2004** - Demolizione Totale del 24/09/2004. Pratica n. TP0186839 in atti dal 24/09/2004 Demolizione Totale (n. 15575.1/2004)



Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1084**Categoria **F/1**, Consistenza **72 m²**

- **dal 05/10/2004 al 18/01/2011** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **2**Rendita: **Euro 134,95**Categoria **C/6**, Classe **4**, Consistenza **39 m²**

- **dal 05/10/2004 al 29/04/2005** - Variazione del 05/10/2004 Pratica n. TP0191950 in atti dal 05/10/2004 Unità afferenti edificate su area urbana (n. 15865.1/2004)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **3**Rendita: **Euro 612,00**Categoria **C/1**, Classe **5**, Consistenza **25 m²**Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **4**Rendita: **Euro 169,66**Categoria **C/2**, Classe **1**, Consistenza **73 m²**

- **dal 29/04/2005 al 18/01/2011** - Variazione del 29/04/2005 Pratica n. TP0062994 in atti dal 29/04/2005 Rett.R.C. Proposta CIs Eseg 18/11/2004 (n. 3488.1/2005)

Immobile predecessoreComune di **Partanna (G347) (Tp)**Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **3**Rendita: **Euro 712,71**Categoria **C/1**, Classe **6**, Consistenza **25 m²**Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **4**Rendita: **Euro 233,75**

Categoria **C/2**, Classe **3**, Consistenza **73 m²**

- **dal 18/01/2011 al 18/01/2012** - Variazione del 18/01/2011 Pratica n. TP0011640 in atti dal 18/01/2011 Fusione e variazione destinazione d'uso (n. 657.1/2011). Soppressi i seguenti immobili: Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 2, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 3, Foglio 37 Particella 1230 Subalterno 4

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 2.056,33**

Categoria **C/1**, Classe **5**, Consistenza **84 m²**

- **dal 18/01/2012** - Variazione nel classamento del 18/01/2012 Pratica n. TP0011243 in atti dal 18/01/2012 Variazione di classamento (n. 1710.1/2012)

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**

Rendita: **Euro 2.056,33**

Categoria **C/1**, Classe **5**, Consistenza **84 m²**

➤ Dati di superficie

- **dal 09/11/2015** - Superficie d'impianto pubblicata il 09/11/2015 - Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 18/01/2011, prot. n. TP0011640

Immobile attuale

Comune di **Partanna (G347) (Tp)**

Foglio **37** Particella **1230** Subalterno **5**

Totale: **101 m²**

Totale escluse aree scoperte: **101 m²**



➤ Storia degli intestati dell'immobile

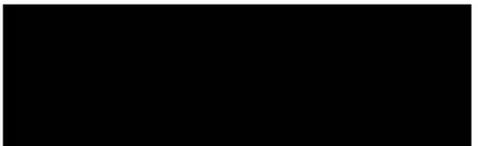
- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)**
(Tp) Foglio 37 Particella 101



1. Impianto meccanografico del
30/06/1987

Dall'impianto al 09/07/1998
(deriva dall'atto 1)

- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)**
(Tp) Foglio 37 Particella 1084



2. Frazionamento del 09/07/1998 in
atti dal 09/07/1998 Frazionamento
per trasferimento di diritti (n.
E00715.1/1998)

Dal 09/07/1998 al 28/08/1998
(deriva dall'atto 2)



3. Denuncia (nei passaggi per
causa di morte) del 28/08/1998
Successione Voltura n. 582.1/1999 -
Pratica n. 316408 in atti dal
24/10/2001

Dal 28/08/1998 al 05/10/2004

Diritto di: Proprietà per 500/1000
(deriva dall'atto 3)



- **Dati Identificativi: Immobile predecessore - Comune di Partanna (G347)**
(Tp) Foglio 37 Particella 1230 Subb. 2-3-4

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 





Diritto di: Proprietà per 1/2 in
regime di separazione dei beni
(deriva dall'atto 5)



Come evidenziato nella figura di seguito riportata, l'immobile sorge sulla
particella identificata in catasto con il numero 1230 del foglio 37



Figura 35
Stralcio mappa catastale - Foglio 37 Particella 1230



Si rileva che la planimetria catastale dell'immobile, al piano seminterrato, non riporta l'indicazione del piccolo locale tecnico (cfr. figure nn. 36 e 37).



Figura 36
Stralcio pianta catastale Piano Seminterrato



Figura 37
Stralcio rilievo Piano Seminterrato

Per le motivazioni sopra esposte, la planimetria catastale dovrà essere rettificata per tener conto della piccola difformità prima evidenziata.

Si riportano in allegato la visura catastale aggiornata del cespite e la planimetria catastale (cfr. allegati 3.3 – 4.3).



9. QUESITO 4) – SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI**9.1 LOTTO 1) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN VIA ROMA 146
F.M. 35 PART. 407 SUB. 4 - PIANO 1**

Piena ed intera proprietà di un appartamento di civile abitazione a piano primo di una vecchia costruzione non di lusso ubicato a Partanna (Tp) con accesso dalla via Roma civico 146.

Lo stesso è composto da ingresso, w.c., cucina, disimpegno, soggiorno e stanza da letto. E' presente al piano secondo un ampio vano, adibito a cucina/pranzo.

Confina con immobile di proprietà del sig. [REDACTED] con cortile comunale e con immobile di proprietà della sig.ra [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del comune di Partanna al foglio 35, particella 407, sub. 4.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, con eccezione dell'ampio vano ubicato al piano secondo e adibito a cucina/pranzo. Dai titoli di possesso, il piano secondo risulta terrazza di pertinenza comune agli appartamenti ubicati al piano terra ed al piano primo (quest'ultimo oggetto di questa procedura).

L'immobile è regolare sul piano urbanistico ed edilizio in quanto realizzato in data antecedente alla emanazione della prima Legge Urbanistica Nazionale (L. 17 agosto 1942 n. 1150), con eccezione dell'ampio vano ubicato al piano secondo e adibito a cucina/pranzo per il quale, a parere dell'esperto stimatore, non può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Non risulta per tale vano al piano secondo ordine di demolizione.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in oggetto, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna, appartiene alla zona omogenea "A2c – Tessuto edilizio (ex zona B. del PPR)", indicata come zona di interesse storico, ambientale e architettonico.



Prezzo base € 42.200,00 (diconsi euro QUARANTADUEMILADUECENTO/00).

**9.2 LOTTO 2) APPARTAMENTO SITO A PARTANNA (TP) IN PIAZZA S.D. 2 F.M.
37 PART. 1230 SUB. 1 - PIANO T-1-2-3**

Piena ed intera proprietà di un appartamento di civile abitazione distribuito tra piano terra, primo, secondo e terzo, con accesso dallo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) civico 2.

Lo stesso è composto da:

- androne scala a piano terra con accesso dallo spiazzo senza denominazione al civico 2;
- soggiorno, cucina, ripostiglio e w.c., al piano primo;
- disimpegno, due stanza da letto, ripostiglio, stanza armadi e bagno al piano secondo;
- cucina, ripostiglio, bagno e terrazzino al piano sottotetto.

I vari piano sono collegati fra di loro da una scala ad uso esclusivo.

Confina a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del comune di Partanna al foglio 37, particella 1230, sub. 1.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, con eccezione:

- di una diversa conformazione geometrica del balcone a piano primo prospiciente la via Palermo;
- di una piccola difformità in merito alla ubicazione della porta d'ingresso di una delle due stanze da letto presenti al piano secondo;
- della cucina/pranzo e dei due vani adibiti uno a ripostiglio e l'altro a w.c. al piano sottotetto.



Per le motivazioni sopra esposte, la planimetria catastale dovrà essere rettificata per tener conto delle difformità prima evidenziate, previa regolarizzazione urbanistica delle stesse.

L'immobile è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia N. 13/2002 del 26 febbraio 2002 (Pratica Edile n. 2322/120), cui è conforme con le eccezioni prima riportate, per le quali, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in questione, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna, appartiene alla zona omogenea "B₁: residenziali del centro urbano".

Prezzo base € 83.000,00 (diconsi euro OTTANTATREMILA/00).

9.3 LOTTO 3) LOCALE COMMERCIALE SITO A PARTANNA (TP) IN VIA PALERMO 156 F.M. 37 PART. 1230 SUB. 5 - PIANO T-SI

Piena ed intera proprietà di un locale commerciale distribuito tra piano terra e piano seminterrato con accesso dalla via Palermo civico 158.

Lo stesso è composto da:

- locale vendita, antibagno, bagno e due vani ripostiglio a piano terra con accesso dalla via Palermo al civico 158 e ampia porta-finestra prospiciente la via F. Leone civico 2;
- deposito e piccolo vano tecnico al piano seminterrato;

L'accesso al piano seminterrato avviene da una scala interna ad uso esclusivo.

Confina a ovest con la via Palermo, a nord con la via F. Leone, a est con lo spiazzo senza denominazione (piazza s.d.) ed a sud con immobili di proprietà del sig. [REDACTED]

E' riportato nel N.C.E.U. del comune di Partanna al foglio 37, particella 1230, sub. 5.



Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale, con eccezione del piccolo locale tecnico al piano seminterrato.

Pertanto, la planimetria catastale dovrà essere rettificata per tener conto della piccola difformità prima evidenziata, previa regolarizzazione urbanistica della stessa.

L'immobile è stato realizzato a seguito della Concessione Edilizia N. 13/2002 del 26 febbraio 2002 (Pratica Edile n. 2322/120), cui è conforme con l'eccezione prima riportata, per la quale, a parere dell'esperto stimatore, può ottenersi sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.

Dal punto di vista urbanistico, l'area su cui ricade il fabbricato in questione, secondo lo strumento di Pianificazione Territoriale vigente nel comune di Partanna, appartiene alla zona omogenea "B: residenziali del centro urbano".

Prezzo base € 83.800,00 (diconsi euro OTTANTATREMILAOTTOCENTO/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
© 2009-2022

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SCIACCA
ESPERTO: Ing. Francesco Florino

77

