TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N. 01/2020 R.G. ES. IMM.

PROMOSSA DA

IBLA S.R.L

CONTRO

L

XXXXXXXXXXXXXXXX

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

LEONFORTE, LÌ 05/08/2020

LA C.T.U.

ING. Cinzia Cammarata



ING. CAMMARATA CINZIA
CORSO UMBERTO 52 – 94013 LEONFORTE (EN)
CELL. 3290551512, TELFONO 0935903616 - EMAIL ing.cammarata@tin.it
pec. cinzia.cammarata@ordine.ingegnerienna.it

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 01/2020R.G.Es.
Promossa da

IBLA S.R.L. – Avv.toPierfrancesco Buttafuoco

Contro

Illustrissima Giudice Dott.ssa Evelia Tricani

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1.0 PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Cinzia Cammarata, con studio tecnico in Leonforte, C.so Umberto n.52, veniva nominata in data 20/02/2020 C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, ed è comparsa in tribunale, in data 09/03/2020 per il giuramento di rito e la formulazione dei quesiti che si riportano di seguito:

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 l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

e) *accerti se il bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

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 e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento;*

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

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

i) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 di rilascio;*

j) *Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.);*

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

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

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

m) *Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni"ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

n) *Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

o) *Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

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

q) *Verifichi qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti di giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni;*

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

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

In data 10/06/2020 all'udienza è stato indicato di far accertare alla CTU la seguente condizione:

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

t) *"Se i debitori, da soli o con i loro parenti o affini, hanno dimora principale nell'immobile assogettato all'esecuzione sia al momento del pignoramento che alla data del 30/04/2020".*

Il termine entro il quale esperire l'incarico era di 60 giorni, a partire dalla data di conferimento dell'incarico del 22/02/2020.

La sottoscritta, C.T.U., fissava, presso il fabbricato di proprietà degli esecutati in Via Napoleone ColaJanni n. 54, in Villarosa (En), per il giorno 11/06/2020alle ore 10,00 il sopralluogo, per l'inizio delle indagini peritali, convocando sia gli esecutati, per mezzo di raccomandate A/R, che gli avvocati tramite pec.

Durante il sopralluogo la C.T.U., assieme all'aiutante geometra, iniziava le operazioni peritali eseguendo fotografie e misurazioni del lotto n. 1, corrispondente alla abitazione e garage di Via Napoleone Colajanni, n. 54 e n. 54A, proseguendo con le misurazioni e foto nel lotto n. 2, corrispondente ai fabbricati in Cda Giurfo Parcazzo snc del Comune di Villarosa (En) (*vds documentazione fotografica*: *all. n. 2 FO-L1 e all. n. 2 FO-L2*).

Dalle risultanze dei sopralluoghi, dalle planimetrie catastali, dalle visure nominative e storiche catastali, dagli elaborati progettuali, dalla documentazione notarile e dagli atti del fascicolo è emerso che:

I. In Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54A, al piano terra, denominata località "Zotta Caldaia", censito al catasto urbano al **foglio n. 17 part. 552, sub. 2**, classe censuaria n. 1, cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71, insiste l'immobile adibito a garage di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata (*vds all. n.4 VI-CA- L1*);

II. In Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, località "Zotta Caldaia", al piano secondo di un edificio condominiale, censito al catasto urbano al **foglio n. 17 part. 552, sub. 13**, zona censuaria 1, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100,

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

rendita catastale euro 228,27, insiste l'immobile adibito, attualmente, ad abitazione degli esecutati e del figlio, e di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata (*vds all. n.4 VI-CA- L1*)

III. In Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (parte dell'ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)** cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99, insiste l'immobile adibito a magazzino (ex granaio del fabbricato rurale) di proprietà, per la quota di 1/1, della figlia degli esecutati (*vds all. n.4 VI-CA- L1, vds all. n. 5 VI-CA-ST- L1*)

IV. In Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al **foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)**cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10, insiste l'immobile adibito ad abitazione di proprietà per la quota di 1/1 della figlia degli esecutati (*vds all. n.4 VI-CA- L1, vds all. n. 5 VI-CA-ST- L1*)

V. In Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al **foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex corte part. 30 senza sub)** cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56, insiste l'immobile adibito ad attività commerciale di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato (*vds all. n.4 VI-CA- L1*)

E' da evidenziare che il fabbricato, originariamente era di tipo rurale e di vecchissima costruzione, anni 1900 ***(vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC L2)*****, come riportato negli elaborati allegati alle richieste di concessione edilizia e denuncia di Inizio attività n.11 del 23/06/2011(*** ***vds all.9 TI-ED. L2*****). Si sviluppa**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

su due elevazioni fuori terra e all'origine aveva consistenza catastale mq 430, in catasto era distinto al foglio n. 36 part. 30, con annessa corte di mq 1.700,00. Nel tempo ha subito più frazionamenti, dando, a oggi, origine a 4 particelle:

- **foglio n. 36 part. 30, sub. 3, piano terra,**cat. C/2, magazzino, ex granaio, di cui al punto III, (**oggetto della esecuzione**) (*vds all. 8 EL-PLA- L2, elaborati planimetrici redatti a partire dall'08/11/2012 e vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC L2*);
- **foglio n. 36 part. 30, sub. 4,** piano primo, cat. A/3, appartamento di cui al punto IV (oggetto della esecuzione);
- **foglio n. 36 part. 30, sub. 5,** piano terra, cat. C/1, attività commerciale,(potenziale ristorante con annessa cucina) superficie catastale totale mq 1.108, in cui è inglobata parte della corte dell'ex fabbricato rurale e il piano primo dell'ex fabbricato rurale(vds all. 17 EL-OR-L2, elaborato planimetrico all'origine, al momento della stipula dell'atto di mutuo) ;
- **foglio n. 36 part. 30, sub. 6, piano terra,** cat. D/6, di cui una parte è corte dell'ex fabbricato rurale (*vds all. 17 EL-OR-L2, elaborato planimetrico all'origine, al momento della stipula dell'atto di mutuo; vds schema di frazionamento: all.17 SCH-FRA-L2*). Lo stesso non sarà oggetto di stima.

Considerato che nel Pignoramento Immobiliare, richiesto dall'Avv. ..... del 04/12/2019, depositato al Tribunale di Enna il 04/12/2019 al Cro n. 1011 mod f. 842, si sottopone a pignoramento solo le unità immobiliari oggi censite al **foglio n. 36 part. 30, sub. 3, piano terra, cat. C/2, magazzino (EX Granaio)** e **foglio n. 36 part. 30, sub. 4, piano primo, cat. A/3 (ex magazzino), e parte della particella 30, sub. 5** da cui estrapolare sia alcuni fabbricati, adibiti a wc e locali accessori al servizio dell'attività di GO-KART e non facenti parte del fabbricato, all'origine, ex rurale, che un tratto di corte previo frazionamento catastale (*vds all. 8 EL-PL-L2, elaborato planimetrico all'origine, al momento della stipula dell'atto di mutuo; vds all. n. 6*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

planimetria catastale, PL-CA, alla ultima pagina, pag. 5, vds schema di frazionamento: all.17 SCH-FRA-L2).

E' da evidenziare che:

1. **L'unità immobiliare censita come attività commerciale al piano terra, part. 30 sub. 5,** come riportato nel permesso di costruire prot. n. 1725 del 12 febb. 2018, in progetto è un bar/pizzeria con annesso magazzino, della stessa categoria catastale e stesso sub., e annessa corte esterna. Allo stato attuale è un ampia sala destinata a cucina-pranzo e soggiorno, del tipo civile abitazione, con annesso e comunicante wc, disimpegno wc, e disimpegno (ex forno e vano da destinare a cucina secondo il permesso di costruire di cui sopra) per l'accesso al magazzino, sub. 3, oggi allo stato rustico, privo di massetti e pavimenti, intonaci e coloriture e impianti, a cui si accede dall'esterno, lato nord (*vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC-L2 alla pag. 4*)
2. **L'unità immobiliare censita come magazzino al piano terra, part. 30 sub. 3,** ex granaio come riportato nel permesso di costruire prot. n. 1725 del 12 febb. 2018, attualmente è un magazzino, così come previsto nel suddetto titolo edilizio, comunicante dall'interno con l'unità di cui al punto precedente, e dalla corte esterna. E' stato rustico, privo di massetti e pavimenti, intonaci e coloriture e impianti(*vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC-L2 alla pag. 4)*
3. **L'Unità immobiliare censita come abitazione al piano primo, part. 30 sub. 4,** come riportato nel permesso di costruire prot. n. 1725 del 12 febb. 2018, sarebbe dovuta essere un appartamento per civile abitazione, da trasformare in Bed e Brekfast (B&B), secondo quanto riportato nella richiesta di Permesso di Costruire, presentata al SUAP di Villarosa, sportello unico per le attività produttive, in data 18/02/2018 al prot. n. 1926, ancora, probabilmente è in fase di istruttoria, in quanto in archivio non è stata trovato il permesso di costruire. Allo stato attuale il piano primo è rustico, privo di intonaci e coloriture, massetti e

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

pavimentazioni, impianti tecnologici, porte, infissi e ringhiere (*vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC-L2 alla pag. 1 e pag. 2*)

La C.T.U., previa acquisizione, delle planimetrie catastali, delle visure nominative e delle visure storiche, dei titoli di proprietà, visionati gli atti d'ufficio, rilevati e fotografati i luoghi, vagliata la corrispondenza tra gli atti e la situazione di fatto dei luoghi, ha proceduto nel seguente modo:

1. ricerca presso l'ufficio tecnico del comune di VILLAROSA, di eventuali concessioni e titoli edilizi, agibilità, con annesse tavole progettuali:
   - Del garage e dell'appartamento di Via N. Colajanni è stata riscontrata, all'archivio storico comunale, Concessione Edilizia n. 140/80 di prot. 9069 e Concessione Edilizia in Variante 4335 del 29 giugno 1982 pratica n. 52/B1 (Vds all. n. 8 TI-ED- L1, titoli edilizi del lotto 19.
   - Del fabbricato ex rurale di Cda Giurfo Parcazzo sono state riscontrate le seguenti concessioni e titoli edilizi:
     A. **Concessione edilizia n. 4502 del 04 aprile 2007,** in ditta ....., relativa al *"mutamento della destinazione d'uso con intervento manutentivo e di riqualificazione dell'azienda agricola dismessa", con la quale venivano autorizzate le opere di (vds all. 9 TI-ED- L2, titoli, concessione e autorizzazioni edilizie con allegati elaborati grafici):*
        - *realizzazione di un locale ristorante nell'ex granaio;*
        - *la realizzazione di un locale forno per pizze, adiacente a suo tempo al locale adibito a cucina e stanza per il contadino;*
        - *realizzazione di un ampio locale commerciale nel locale a suo tempo adibito a stalla*
        - *realizzazione di due wc con accesso dall'interno, nei locali a suo tempo adibiti a piccoli magazzini che avevano accesso dall'esterno*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- *realizzazione di un altro ec in adiacenza al locale forno*
- *realizzazione di una cucina, 1 wc e servizi spogliatoio nella parte di fabbricato posta a nord;*
- *realizzazione di uffici e alloggio custode al piano primo;*
- *realizzazione di una pista Go -Kart al servizio del Ristorante;*
- *opere di manutenzione e riqualificazione del fabbricato all'interno e all'esterno*

B. ***AUTORIZZAZIONE N. 14207 DEL 12 OTTOBRE 2011 alla DIA in Variante n. 9051 del 23/06/2011,*** *in ditta ....., alla concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007 prorogata in data 29/03/2011 al Prot. n. 4903, e allegati Grafici, con la quale venivano autorizzata i seguenti lavori in variante:*

- *l'intero piano 1° veniva lasciato al suo stato originario, antecedente al rilascio della Concessione Edilizia n. 4502/2007, e pertanto non è stato interessato da lavori (attualmente è allo stato rustico, senza porte, infissi esterni, massetti e pavimentazioni, pareti divisori, impianti, intonaci e coloriture);*
- *anche il locale che doveva essere adibito a ristorante (ex granaio), a cucina e wc, venivano lasciati al suo stato originario antecedente al rilascio della Concessione Edilizia n. 4502/2007, e pertanto nessuna opera è stata eseguita nell'ex granaio;*

Con la variante i lavori da fare ed autorizzati erano:

- *Trasformazione del locale a forno per pizze a dispensa e servizi igienici per il personale;*
- *I due wc per i clienti verranno realizzati laddove erano stati Autorizzati dalla Concessione edilizia n. 4502/2007, ma con accesso dall'esterno;*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- *Veniva trasformato un vano porta in finestra e ridimensionato il portone di ingresso del locale commerciale posto al piano terra;*
- *La pista di Go-Kart veiva realizzata come da progetto.*

C. ***Autorizzazione prot. n. 13473 del 21 settembre 2012, in ditta .....,*** per la costruzione dei wc al servizio dell'attività commerciale e della Fossa Imhoff;

D. ***Autorizzazione prot. n. 14179 del 09 Ottobre 2012 in variante alla Concessione Edilizia N. 4502 del 04/04/2007 e DIA N. 9051 del 23 giugno 2011 ed allo scarico in fossa Imhoff, in ditta .....,*** con la quale venivano autorizzati i seguenti locali:

- Al piano terra veniva autorizzato il bar pizzeria con annessi wc, disimpegno e locale forno (nell'ex fabbricato rurale) (*vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC- L2, vano indicato con il numero 2-3-4-5-6)*
- In appendice, nel lato sud, veniva autorizzato un magazzino al piano terra, annesso all'attività commerciale (*nell'ex fabb. Rurale), vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC- L2, vano indicato con il numero 1)*
- Posteriormente, lato nord, al piano terra, veniva autorizzato il deposito *(ex granaio, nell'ex fabb. Agricolo), vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC- L2, vano indicato con il numero 7)*
- Al piano primo locali deposito (*nell'ex fabb. Rurale), vds disegni architettonici: all. 10 DI-ARC- L2, pianta al piano 1°)*
- Al Piano terra manufatti indicati con la lettera A e B , per deposito e alla lettera C per wc al servizio della pista Go-Kart *(vds elaborato planimetrico: all. 8 EL-ST-PL-L2 alla pag. 2 a monte della pista go-Kart, lato Nord indicato con il numero).*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

E. ***CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE N. 1132 DEL 22 GENNAIO 2013*** , relativamente ai lavori previsti nella concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007, alla DIA n. 9051 del 23/06/2011 e all'autorizzazione edilizia n. 14179 del 09/10/2012, per la sola pista Go-Kart, i wc annessi ricadenti nella particella n. 30, in corrispondenza della pista Go-Kart, e parte del piano terra, oggi adibito a attività commerciale, escluso la parte di fabbricato al piano terra che doveva essere adibito a ristorante nell'ex granaio e che con concessione in variante è rimasto destinato a deposito;

F. Permesso di costruire rilasciato in data 12 febbraio 2018 al prot. n. 1725 prat. Edilizia n. 02/2018, in ditta ....., per il frazionamento dell'unità immobiliare a destinazione magazzino del piano terra e piano primo con la variazione di destinazione d'uso del piano terra frazionato da magazzino a civile abitazione ed il mantenimento della destinazione d'uso a magazzino del piano terra.

G. Autorizzazione allo scarico, insiedamenti civili, del 13 febbraio 2018 prot. 1780 in ditta .....

H. Attestazione di ricevimento della istanza di Permesso di Costruire presentata il 18 febbraio 2018 al prot. 1926 in ditta ..... per la realizzazione di un Bed e Brekfast (B&B) nella part. 30 sub 4 a destinazione di civile abitazione, di cui non è stata riscontrata IL PERMESSO DI COSTRUIRE, ovvero non è stato mai rilasciato, **e per il quale, con lettera del 20 settembre 2018 di prot. 10592, è stato richiesto il pagamento di € 2084,28 per costo di costruzione, di € 48,36 ad integrazione dei diritti di segreteria e di n. 2 marche da bollo da € 16,00.**

Attualmente lo stato dell'immobile è pressoché conforme al progetto di Variante autorizzato nell'anno 2012, precedente l'agibilità, e precisamente:

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- Al piano terra, vi è un ampia sala in cui vi è il soggiorno/pranzo con annesso wc completa nelle finiture e impianti (luce e acqua e scarico fognario), adibita a civile abitazione e non ad attività commerciale come indicato in visura, distinto con il sub. 5, come riportato nel certificato catastale e nei progetti autorizzati;
- Al piano terra vi è un magazzino (lato sud annesso all'attività commerciale sub. 5) e un deposito posto sul lato nord, (sub. 3). Quest'ultimo ha accesso dalla corte esterna e anche dal disimpegno con il wc. E' allo stato rustico, senza intonaci, massetti e pavimenti, coloriture etc.
- Al piano primo vi sono 3 ambienti, da destinare a civile abitazione (sub. 4) ovvero a B&B, secondo gli elaborati progettuali, rispettivamente, approvati e ancora da approvare (caso B&B). E' allo stato completamente rustico, diversamente a quanto riportato nella visura catastale.
- Pista Go Kart, con annessi locali accessori, wc, uffici e depositi etc. (non è oggetto di stima)

2. restituzione dei rilievi planimetrici *(vds disegni architettonici: all. 9 DI-ARC-L1 e all. 10. DI-ARC- L2, e all.8 EL-PL-L2, pag. 5*) per il confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli atti autorizzativi o catastali;
3. redazione degli attestati di prestazione energetica per l'appartamento al piano 2° di Via N. Colajanni, adibito ad abitazione, e per parte del fabbricato a piano terra in Cda Giurfo Parcazzo, (ex fabbricato rurale). Sono stati esclusi i 5 fabbricati, quali accessori e wc per al servizio dell'attività di GO KART posta poco più a valle e vicino al fabbricato ex rurale *(*vds attestato di prestazione energetica: all. n.11 APE L1 e all. 14 APE L2);
4. Acquisizione, previa richiesta, presso l'agenzia delle entrate di Enna, delle interrogazioni relative ai contratti di affitto degli immobili di proprietà degli esecutati *(vds interrogazioni per* contratti di affitto: all. n. 15 Lotto L2), al fine di avvallare

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

l'ipotesi dell'occupazione degli immobili da parte di terzi. E' stata fatta una ricerca nominativa, dalla quale è emerso che gli immobili dei due esecutati in Via N. Colajanni non risultano affittati o ceduti in comodato a terzi, quelli in Cda Giurfo Parcazzo *(vds interrogazione fatta all'agenzia dell'entrate: all. n. 15 INT-AG-EN L2)* ovvero, per terreno agricolo (non potuto identificare telematicamente dall'Agenzia delle Entrate) esiste:

- un contratto di locazione identificato dal codice D8901L000674000AA, registrato il 27/01/2001, e di cui non si sa la scadenza, tra per l'importo di € 1.291,14.
- Contratto di locazione identificato dal codice TXQ13L001981000QH, registrato in data 16/08/2013 con scadenza 13/07/2021 per l'importo di € 6.000,00 tra il signor e la controparte avente codice fiscale/P.I. 91050500866.

L'agenzia delle Entrate a oggi non ha trasmesso alla scrivente copia dei contratti, pur avendone avanzata richiesta.

5. Acquisizione dell'estratto di matrimonio, al fine di verificare lo stato patrimoniale dei due esecutati.
6. Acquisizione del certificato dello Stato di Famiglia e delle Residenze storiche degli esecutati e dei loro figli, al fine di valutare se l'appartamento di Via N. Colajanni è stato adibito da anni ad abitazione degli esecutati e familiari.
7. valutazione dell'immobile.

1.1 RISPOSTE AI QUESITI

1.1. 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

I beni pignorati, così come risulta in atti, sono così descritti:

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

1. **unità immobiliare destinato a garage, annesso all'abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54A, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2, cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71, di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata, in separazione legale dei beni;**

Trattasi di un garage al piano terra, di una palazzina condominiale, ricadente urbanisticamente in zona di espansione territoriale, zona individuata nel piano particolareggiato del PRG nel lotto n. 10.

Il garage fa parte di un fabbricato condominiale a 4 elevazioni fuori terra, costituite da n. 2 unità immobiliari per piano, a partire dal piano primo, fino al terzo, per un totale di 6 unità immobiliari, oltre i garage al piano terra.

Ha accesso diretto dalla Via N. Colajanni al civico 54A, posteriormente all'ingresso alla scala condominiale che conduce all'appartamento.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 517 m, altitudine 37°35'17.57"N e longitudine 14°10'8.28"E *(vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1 Lotto L1)*.

L'unità immobiliare, ovvero l'intero fabbricato a cui appartiene, è stata edificata giusta concessione edilizia prot. 2 n.140/80 del 02 aprile 1981 e concessione in variante prot. n. 4335 del29 giugno 1982 prat. 52/81 (*vds titoli edilizi: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1)*.

La via pubblica, N. Colajanni, che conduce al garage è facilmente accessibile dai mezzi pubblici e dagli autoveicoli *(vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1 Lotto L1)*.

La planimetria catastale e i progetti approvati(*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1, e titoli edilizi: all. 8 TI-ED-L1*), sono conformi allo stato attuale e di fatto ritrovato in sede di sopralluogo (*vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO- L1 pag. 10 fot. n. 19 e n. 20*).

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Allo stato attuale e al momento del sopralluogo l'immobile è destinato a garage, conformemente a quanto riportato in visura catastale, ed è costituito da un unico vano (*vds disegni architettonici: all. n. 13 DI-ARCH- L1*).
La superficie catastale è 16 mq.
La struttura portante è in cemento armato. Le finiture sono di fascia media/bassa.
Le pareti sono intonacate, con sovrastante finitura in tonachina, il pavimento è in battuto di cemento lisciato, la porta di accesso è in ferro colorato con apertura manuale.
L'altezza utile interna è circa 2,35 mt.
La zona è urbanizzata ed è fornita di tutte le utenze, acqua, luce,fognature, telefono, ed è facilmente accessibile.

2. **unità immobiliare destinata ad abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano 2°, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27, di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata, in regime di separazione legale dei beni;**

Trattasi di un appartamento al piano secondo, facente parte di una palazzina condominiale, ricadente urbanisticamente in zona di espansione territoriale, zona individuata nel piano particolareggiato del P.R.G. nel lotto n. 10.
Fa parte di un fabbricato a 4 elevazioni fuori terra, costituito da n. 2 unità immobiliari per piano, a partire dal piano primo, fino al terzo, per un totale di 6 unità immobiliari, oltre i garages al piano terra.
Per due lati prospetta e si affaccia sulla via N. Colajanni e per i rimanenti altri due lati è in aderenza con gli appartamenti di proprietà di altre ditte (*vds documentazione fotografica L1: all. n. 2 Lotto L1;* vds foto satellitare FO-SA-L1, lotto L1; *vds visura storica catastale L1: all. n. 5 VI-ST-CA Lotto L1; vds Planimetrie catastali L1: all. n. 6 PL-CA*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Lotto 1; vds mappa catastale : all. n. 7 MA-CA- L1, Lotto 1; vds disegni architettonici : all. n. 10 DIS-ARC. L1).

La via pubblica, N. Colajanni, che conduce al fabbricato è facilmente accessibile e carrabile dai mezzi pubblici e dagli autoveicoli *(vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1 Lotto L1)*.

Le planimetrie catastale e i progetti approvati(*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1*), sono leggermente difformi rispetto allo stato attuale e di fatto ritrovato in sede di sopralluogo, per variazioni nella distribuzione interna in corrispondenza della cucina, del wc e della camera da letto (*vds planimetria catastali: all. n. 6 PL-CA- L1 e vds ALL. 9 disegni architettonici: DI-ARC- L1*).

Geograficamente è ubicata a quota sul livello del mare 517 m, altitudine 37°35'17.57"N e longitudine 14°10'8.28"E *(vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1 Lotto L1)*.

L'unità immobiliare, ovvero l'intero fabbricato a cui appartiene, è stata edificata giusta concessione edilizia prot. 2 n.140/80 del 02 aprile 1981 e concessione in variante prot. n. 4335 del29 giugno 1982 prat. 52/81 (*vds titoli edilizi: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1)*.

Allo stato attuale l'immobile è destinato a appartamento per civile abitazione (*vds disegni architettonici: all. n. 13 DI-ARCH- L1 e all. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L1, vds ALL. N. 2 documentazione fotografica: FO-L1)*.

La superficie catastale è 103 mq, la consistenza 6,5 vani (*vds all. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L1)*.

La struttura portante è in cemento armato. Le finiture sono di fascia media.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate, il pavimento è per la maggior parte in ceramica, e per piccola parte, nella cucina e lavanderia, tipo monocottura smaltata. Le porte interne sono in tamburato di noce, e gli infissi esterni in alluminio anodizzato color grigio con avvolgibili in plastica. Lo stato di manutenzione è buono. L'impianto di riscaldamento è costituito da elementi radianti a parete e caldaia ad alimentazione gas metano posta nel balcone.

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Non vi è ascensore e la scala condominiale è in marmo ed è ben curata. Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono l' idrico/fognario, citofonico, l'elettrico, tv e di riscaldamento.
L'altezza utile interna è circa 2,80 mt.
La zona è urbanizzata ed è fornita di tutte le utenze, acqua, luce,fognature, telefono, ed è facilmente accessibile.
La classe energetica è la G, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $E_{Pgl,nren}$=214,14 kWh/m2 anno.

3. **unità immobiliare destinata a magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99, di proprietà per la quota di 1/1 della figlia degli esecutati, a cui è pervenuta tramite atto di donazione da parte di ....., padre, con atto del Notar ....., del 19/01/2018, trascritto il 24/01/2018, ai nn. 554/491.**

Trattasi di un fabbricato di un solo piano terra destinato a magazzino con annessa corte circostante, facente parte dell'ex fabbricato rurale *(part. 30 senza sub al momento dell'ipoteca)*.
Urbanisticamente la particella ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo produttivo con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.
L'accesso al fondo, e quindi al magazzino, avviene dalla strada vicinale che si innesta nella strada S.P. n. 6 *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 1-2: all. n. 2: FO-L2)*
E' la parte posteriore (lato Nord) dell'ex fabbricato rurale, originariamente destinato a granaio.
Per tre lati prospetta sulla corte esterna e per un lato è in aderenza con parte dell'ex fabbricato rurale, distinto al catasto al foglio n.36 part. 30 sub. 5, a destinazione d'uso catastale attività commerciale (*vds documentazione fotografica: all. 2 FO-L2; vds all. n. 4 visure catastali: VI-CA-L2, vds all. n. 5 visure*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

storiche catastali: VI-CA-ST-L2, vds all. n. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2).

L'accesso al magazzino avviene sia dall'interno, dalla particella 30 sub.5, che direttamente dalla corte esterna.

E' allo stato rustico, senza massetti e pavimenti, intonaci e coloriture, impianti e tramezzature *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 23 a foto n. 31 e dalla foto n. 5 alla foto n.6: all. n. 2: FO-L2).*

Il prospetto esterno in parte è intonacato e in parte in pietra a faccia vista, di vecchia fattura.

Il soffitto è in legno a faccia vista, con altezza minima di circa 3.35 mt e massima di circa 4.65 mt. La struttura portante è in muratura con pareti ad archi in pietra.

Gli infissi esterni sono in ferro.

La planimetria catastale e i progetti approvati(*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1, vds permesso di costruire prot. n. 1725 del 12/02/2018: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1*), sono conformi allo stato attuale e allo stato di fatto ritrovato in sede di sopralluogo.

Il magazzino necessita di opere di completamento, riguardante le finiture e tutti gli impianti.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 530 m, altitudine 37°37'13.46"N e longitudine 14°11'25.13"E (*vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L2 Lotto L2).*

L'unità immobiliare, ovvero l'intero fabbricato a cui appartiene, è stata ristrutturato giusta concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007, D.I.A. in variante n. 9051 del 23/06/2011, concessione edilizia in variante autorizzata il 14/10/2011 con prot. n. 14027, variante n. 13474 del 21/09/2012 alla concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007 e D.I.A. n. 9051 del 23/06/2011, permesso di costruire n. 02/2018 prot. n. 1725 del 12/02/2018(vds titoli edilizi: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1).

La superficie catastale è 234 mq, la consistenza è 105 mq (vds *all. 4 visure catastali: VI-CA-L2; vds all. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2).*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

4. **unità immobiliare destinata ad abitazione, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10, di proprietà per la quota di 1/1 della figlia degli esecutati, a cui è pervenuta tramite atto di donazione da parte di ....., padre, con atto del Notar ....., del 19/01/2018, trascritto il 24/01/2018, ai nn. 554/491;**

Trattasi del piano primo di un fabbricato ex rurale a due elevazioni, destinato a civile abitazione.

Urbanisticamente la particella ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo produttivo con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.

L'accesso al fondo, e quindi all'unità immobiliare, avviene dalla strada vicinale che si innesta nella strada S.P. n. 6 *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 1-2: all. n. 2: FO-L2)*.

Al piano vi si accede dalla scala esterna all'aperto, che si diparte dalla corte circostante graffata con il sub. 5.

Per tre lati prospetta sulla corte esterna e per un lato si affaccia sulla copertura del magazzino di cui al punto 3, precedente. E' distinto al catasto al foglio n.36 part. 30 sub. 4, a destinazione d'uso catastale abitazione (*vds documentazione fotografica: all. 2 FO-L2; vds all. n. 4 visure catastali: VI-CA-L2, vds all. n. 5 visure storiche catastali: VI-CA-ST-L2, vds all. n. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2*).

E' allo stato rustico, senza massetti e pavimenti, senza intonaci e coloriture, senza impianti e tramezzature *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 38 a foto n. 48 e dalla foto n. 9 alla foto n.13: all. n. 2: FO-L2)*.

Il prospetto esterno non è intonacato ed è privo di infissi e ringhiere.

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Il soffitto è in legno tipo massiccio a faccia vista. La struttura portante è in muratura.
La planimetria catastale è leggermente difforme allo stato dei luoghi ma conforme al permesso di costruire 2/2018 prot. 1725 del 12/02/2018 (*vds disegni architettonici all. n. 10:DI-ARC-L2*) ed è conforme al progetto approvato (*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1, vds permesso di costruire prot. n. 1725 del 12/02/2018*: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1) pur essendo ancora allo stato rustico.
Catastalmente per lo stato di fatto in cui si trova dovrebbe essere censito con la categoria F3, unità in fase di costruzione.
L'unità immobiliare richiede opere di completamento, riguardante le finiture interne e esterne e tutti gli impianti.
Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 530 m, altitudine 37°37'13.46"N e longitudine 14°11'25.13"E (*vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L2 Lotto L2).*
L'unità immobiliare, ovvero l'intero fabbricato a cui appartiene, è stata ristrutturato giusta concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007,D.I.A. in variante n. 9051 del 23/06/2011, concessione edilizia in variante autorizzata il 14/10/2011 con prot. n. 14027, variante n. 13474 del 21/09/2012 alla concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007 e D.I.A. n. 9051 del 23/06/2011, permesso di costruire prot. n. 1725 del 12/02/2018(vds titoli edilizi: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1).
Di esso è stata presentata la richiesta di rilascio di permesso di costruire per la realizzazione di un Bed e Brekfast, in data 18/02/2018 al prot. n. 1926. Permesso di costruire non riscontrato tra le pratiche dell'archivio comunale, ovvero permesso di costruire non ancora rilasciato.
La superficie catastale è 213 mq, totale escluso aree scoperte è 207 mq e la consistenza è 8,5 vani (*vds all. 4 visure catastali: VI-CA-L2; vds all. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2).*

5. unità immobiliare destinata ad attività commerciale, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex corte part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56, di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutato;

Trattasi del piano terra di un fabbricato ex rurale a due elevazioni, da destinare ad attività commerciale, con annesso magazzino, posto lateralmente sul lato ovest e in aderenza, e con ingresso indipendente dall'esterno, censito in catasto con lo stesso sub. 5.

Attualmente e allo stato di fatto si configura come civile abitazione, con annessa corte circostante, di superficie maggiore a quella originaria, ovvero alla superficie che aveva al momento dell'ipoteca.

Urbanisticamente la particella ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo produttivo con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.

L'accesso al fondo, e quindi all'unità immobiliare, avviene dalla strada vicinale che si innesta nella strada S.P. n. 6 *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 1-2: all. n. 2: FO-L2)*.

Vi si accede direttamente dalla corte esterna.

Per tre lati prospetta sulla corte esterna e per un lato è in aderenza con il magazzino di cui al punto 3. E' distinto al catasto al foglio n.36 part. 30 sub. 5, a destinazione d'uso catastale attività commerciale (*vds documentazione fotografica: all. 2 FO-L2; vds all. n. 4 visure catastali: VI-CA-L2, vds all. n. 5 visure storiche catastali: VI-CA-ST-L2, vds all. n. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2*).

Il vano adibito a pranzo/soggiorno/cucina e quello a wc con antiwc è completo nelle finiture e nell'impianto elettrico e idrico/fognario. Non vi sono le porte interne.

Il vano destinato a magazzino, che costituisce un unico e ampio vano con accesso dalla corte, lato Sud, è allo stato rustico, privo di intonaci e coloriture, con pavimentazione in battuto di cemento, avente il soffitto in latero cemento ammalorato per

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

distacco di parte di pignatte *(vds documentazione fotografica dalla foto n. 32 a foto n. 37 e dalla foto n. 9 alla foto n.11: all. n. 2: FO-L2).*

Il prospetto esterno non è intonacato.

Il soffitto del vano magazzino è in latero cemento a faccia vista, quello del vano soggiorno/cucina/pranzo è in legno. La struttura portante è in muratura.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi e nella distribuzione interna, al progetto di variante di cui al parere del 21/09/2012 prot. 13474 e al permesso di costruire 2/2018 prot. 1725 del 12/02/2018 (*vds disegni architettonici all. n. 10 pag. 3:DI-ARC-L2; vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L2, vds permesso di costruire n. 02/2018 prot. n. 1725 del 12/02/2018 e parere favorevole in variante prot. n. 13474 del 21/09/2012*: all. n. 8 TI-ED-L2 Lotto L2) pur essendo ancora allo stato rustico.

Non è conforme alla destinazione d'uso prevista in progetto, in quanto attualmente è adibita a soggiorno/pranzo/cucina anzichè a bar pizzeria, con annessa cucina (zona ex forno) e wc.

La corte circostante non ha la superficie uguale a quella originaria in quanto è stata ampliata inglobando alcuni manufatti al servizio della attività di Go-Kart posta subito a valle dell'ex fabbricato rurale.

Geograficamente è ubicata a quota sul livello del mare 530 m, altitudine 37°37'13.46"N e longitudine 14°11'25.13"E (*vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L2 Lotto L2).*

L'unità immobiliare, ovvero l'intero fabbricato a cui appartiene, è stata ristrutturato giusta concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007, D.I.A. in variante n. 9051 del 23/06/2011, concessione edilizia in variante autorizzata il 14/10/2011 con prot. n. 14027, variante n. 13474 del 21/09/2012 alla concessione edilizia n. 4502 del 04/04/2007 e D.I.A. n. 9051 del 23/06/2011, permesso di costruire prot. n. 1725 del 12/02/2018(vds titoli edilizi: all. n. 8 TI-ED-L1 Lotto L1).

La consistenza è 195 mq, e la superficie catastale è 1.108 mq (*vds all. 4 visure catastali: VI-CA-L2; vds all. 6 planimetrie catastali: PL-CA-L2).*

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

1.1.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

I beni, di cui sopra, e precisamente quelli ricadenti all'interno del centro urbano del Comune, quale:

- **il garage, annesso all'abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, in catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2, cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71,** di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata, pervenutele giusto atto di vendita in Notar Argento Salvatore del 14/12/1990, trascritto il 05/01/1991 ai nn. 73/72, da potere di ....., ... (per la quota di ½ di proprietà), e ..... (per la quota di ½ di piena proprietà);

- **l' abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27,** di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata, pervenutele giusto atto di vendita in Notar Argento Salvatore del 14/12/1990, trascritto il 05/01/1991 ai nn. 73/72, da potere di ....., (per la quota di ½ di proprietà), e .....(per la quota di ½ di piena proprietà);;
- **il magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99, di proprietà per la quota di 1/1 della figlia degli esecutati, ...**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

..... a cui è pervenuto tramite atto di donazione da parte di ....., padre, con atto del Notar Cavagna Carlo, del 19/01/2018, trascritto il 24/01/2018, ai nn. 554/491e ai nn. 1242/1116,giusto atto di vendita del notaio Barresi Aldo, del 05/02/1998, trascritto il 23/02/1998 da poter di ..... (per la quota 1/1 di piena proprietà), e ai nn. 1243/1117 (pscrtc 156), da Potere di ..... (per la quota 1/1 di proprietà);

- **L'abitazione, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10, di proprietà per la quota di 1/1** della figlia degli esecutati, ..., a cui è pervenuto tramite atto di donazione da parte di .....padre, con atto del Notar Cavagna Carlo, del 19/01/2018, trascritto il 24/01/2018, ai nn. 554/491; e ai nn. 1242/1116,giusto atto di vendita del notaio Barresi Aldo, del 05/02/1998, trascritto il 23/02/1998 da poter di ..... (per la quota 1/1 di piena proprietà), e ai nn. 1243/1117 (pscrtc 156), da Potere di ..... (per laquota 1/1 di proprietà);

- **L'attività commerciale, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex corte part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56, di proprietà per**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

la quota di 1/1 dell'esecutato, a cui è pervenuto giusto atto di vendita del notaio Barresi Aldo, del 05/02/1998, trascritto il 23/02/1998 ai nn. 1242/1116, da poter di ..... (per la quota 1/1 di piena proprietà), e ai nn. 1243/1117 (pscrtc 156), da Potere di .....(per laquota 1/1 di proprietà);

1.1 c. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento

Dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, allegati al fascicolo, per le iscrizioni contro e le trascrizioni a favore e contro i debitori esecutati e dei loro danti causa succedutesi nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento è emerso che:

1.1.c.1 Cespite n. 1, n. 2

I cespiti dal n. 1 al n.2 di proprietà, della signora ..... , ubicati nel comune di Villarosa, in Via N. Colajanni n. 54:

- **Quota 1/1 , in regime di separazione legale dei beni *(vds all. 12 estratto per riassunto del registro di matrimonio: ES-MA-L1-L2)* del garage, annesso all'abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, in catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2, cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71;**
- **Quota 1/1 , in regime di separazione legale dei beni *(vds all. 12 estratto per riassunto del registro di matrimonio: ES-MA-L1-L2)*, l' abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27;

1.1.c.1 Cespite n. 3, n. 4

I cespiti dal n. 3 al n.4 di proprietà, della signora ..... , ubicati nel comune di Villarosa in Cda Giurfo Parcazzo:

- **Quota 1/1, bene personale, del magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99;**
- **Quota 1/1, bene personale, dell'abitazione, secondo la visura catastale ma non allo stato di fatto, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10;**

1.1.c.1 Cespite n. 5, n. 6

I cespiti dal n. 5 al n. 6 di proprietà, dell'esecutato ....., ubicati nel comune di Villarosa in Cda Giurfo Parcazzo, sono:

- **Quota 1/1, (in regime di separazione legale dei beni (vds all. 12 estratto per riassunto del registro di matrimonio: ES-MA-L1-L2), dell'attività commerciale, secondo visura catastale ma non allo stato di fatto, sito in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex corte part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56;

- **Quota 1/1, in regime di separazione legale dei beni (vds all. 12 estratto per riassunto del registro di matrimonio: ES-MA-L1-L2), dell'immobile destinato, ad attività commerciale, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Farcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 6, (ex corte della part. 30 senza sub), cat. D/6, rendita catastale euro 5.631,80;**

1.1 d. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante

Dall'esame degli atti di causa emergeva che mancavano le visure storiche, le visure nominative per soggetto, le planimetrie catastali dei fabbricati/immobili, le autorizzazioni e concessioni edilizie con annessi disegni architettonici, l'attestato di prestazione energetica (*APE*),eventuali certificati di abitabilità e agibilità, e eventuali contratti di affitto.

La scrivente CTU ha proceduto, prima e dopo i sopralluoghi, all'integrazione di quanto necessitava, come risulta dagli elaborati allegati:

- planimetrie e visure Catastali
- Concessioni, titoli edilizi, agibilità
- Certificato di prestazione energetica
- Certificati storici di residenza
- Certificato di stato di famiglia
- Estratto di matrimonio
- Ricerca di eventuali contratti di affitto e comodato

1.1e. Accerti se il bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

l'aggiornamento del catasto, provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione

BENE IN CAPO AI DEBITORI

I beni in capo ai debitori sono accatastati, di essi vi sono le planimetrie catastali e precisamente:

- **dell'unità immobiliare, quota 1/1 , in regime di separazione legale dei beni, del garage, annesso all'abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, in catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2,** cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71, è associata la planimetria catastale prot. 0781, codice a barre 07699333 ;
- **dell'unità immobiliare, quota 1/1 , in regime di separazione legale dei beni, abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajannin. 54, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27,** è associata la planimetria catastale riportante il codice a barre 07699325;
- **dell'unità immobiliare, quota 1/1, bene personale, del magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99** è associata la planimetria catastale EN 0072600;
- **dell'unità immobiliare, quota 1/1, bene personale, dell'abitazione, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

207,00, rendita catastale euro 215,10 è associata la planimetria catastale EN 0072600;

- **dell'unità immobiliare, quota 1/1, in regime di separazione legale dei beni, attività commerciale, sito in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex corte part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56** è associata la planimetria catastale EN 0047988;

1.1 f. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento

Dall'esame della documentazione allegati al fascicolo, risultano le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli contro gli esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento:
Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori esecutati e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o no rinnovate è il seguente:

- **Quanto ai cespiti di cui al punto 1-2-3-4-5-6.**

1) **ISCRIZIONE N. 1192/131** del 05/02/2009 nascente da atto di mutuo fondiario rogato dal notaio Rizzo Massimo il 03/02/2009, **a favore della Banca Agricola Popolare** di Ragusa Soc. coop. Per azioni sede di Ragusa (Rg), codice fiscale 00026870881, elettivamente domiciliata in Ragusa (Rg), in Viale Europa n. 65 **e contro** ..... Mutuo di euro 100.000,00 (centomila euro) per la durata di anni 15, a fronte dell'ipoteca di euro 150.000,00 (euro centocinquantamila);

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

2) **ISCRIZIONE N. 6605/772** del 16/07/2010 nascente da atto di mutuo fondiario rogato dal notaio Rizzo Massimo il 08/07/2010, **a favore della Banca Agricola Popolare** di Ragusa Soc. coop. Per azioni sede di Ragusa (Rg), codice fiscale 00026870881, elettivamente domiciliata in Ragusa (Rg), in Viale Europa n. 65 **e contro** ..... Mutuo di euro 70.000,00 (settantamila euro) per la durata di anni 15, a fronte dell'ipoteca di euro 150.000,00 (euro centocinquantamila);
3) **TRASCRIZIONE N. 379/293** del 14/01/2020 nascente da pignoramento n. 1011 del 21/12/2019, Tribunale di Enna, **a favore** di IBLA s.r.l. con sede in Conegliano (Tv), codice fiscale 0495940266 **e contro** ..... Mutuo di euro 70.000,00 (settantamila euro) per la durata di anni 15, a fronte dell'ipoteca di euro 150.000,00 (euro centocinquantamila);

Tali formalità sono stati desunti dalle "Note di trascrizione" rilasciate dall'Agenzia del Territorio ufficio Provinciale di Enna, e dalla relazione notarile allegata al fascicolo degli esecutati redatto in data 27 gennaio 2020 (*vds certificato notarile allegato agli atti per l'esecuzione immobiliare*).
Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate dovranno essere cancellate con la emissione del decreto di trasferimento.

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

Secondo lo strumento urbanistico vigente:

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- il garage e l'abitazione in Villarosa in via N. Colajanni ricadono urbanisticamente in zona territoriale omogenea di espansione, facenti parte del piano particolareggiato del lotto n.10;
- tutte le unità immobiliari ricadenti in Cda Giurfo Parcazzo sono urbanisticamente in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo produttivo con indice di edificabilità 0,03 mc/mq.

Il certificato di destinazione urbanistica viene rilasciato allorquando si tratti di particelle di terreno.

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

1. **unità immobiliare destinata ad abitazione, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano 2°, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27, di proprietà per la quota di 1/1 dell'esecutata, in regime di separazione legale dei beni;**

Le planimetrie catastali e i progetti approvati(*vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1*), sono leggermente difformi rispetto allo stato attuale e di fatto, ritrovato in sede di sopralluogo, per avvenute variazioni nella distribuzione interna in corrispondenza della cucina, del wc e della camera da letto (*vds planimetria catastali: all. n. 6 PL-CA- L1 e vds ALL. 9 disegni architettonici: DI-ARC-L1*).

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Per regolarizzare urbanisticamente tale difformità non ritenuta alquanto essenziale (trattasi di diversa distribuzione interna) le spese previste sono:

- sanzione amministrativa per CILA € 1.000,0
- diritti di segreteria stimabili in € 150,0
- n. 4 marche da bollo da € 2,0, stimabili per 4 tavole € 8,00
- n. 4 marche da bollo da 16,00 euro € 64,00
- oneri concessori (non vi è aumento delle superfici utili e nei volumi) € 0,00

TOTALE € 1.262,00

- onorario presunto del tecnico professionista, per la redazione e presentazione della CILA in sanatoria, della richiesta di agibilità (SCA) e l'aggiornamento del docfa catastale comprensivo di Iva e cassa previdenza

€ 2.000,00

TOTALE COMPLESSIVO € 3.262,00

In merito al fabbricato ubicato in Cda Giurfo Parcazzo, costituito da 3 unità immobiliari, poiché allo stato di fatto è ancora sono in fase di definizione/costruzione e completamento, non si può parlare di irregolarità ovvero difformità urbanistiche.

C'è da precisare che per ritirare il permesso di costruire relativo al piano primo da destinare a B&B, è necessario effettuare i seguenti pagamenti, riportati nella lettera del 20/09/2018 di prot. 10592 (*vds titoli edilizi all. 9.1: TI-ED-L2*) inviata dal Comune alla signora Sciandra Maria Cristina, :

- 2 marche da €16,00 € 32,00
- Versamento integrativo per diritti di segreteria € 48,36
- Versamento per costo di costruzione di € 2.084,28
- **TOTALE COMPLESSIVO € 2.164,64**

- onorario presunto del tecnico professionista, per la redazione e presentazione del frazionamento, al fine di ricostituire la corte originaria, comprensivo di Iva e cassa previdenza

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

	€ 1.500,00
TOTALE COMPLESSIVO	**€ 3.664,64**

l.l. i. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio

Dalle ricerche effettuate presso l'agenzia delle entrate di Enna è emerso che nessuno degli immobili risulta locato. (*vds l'interrogazione dell'agenzia delle entrate: all. n.15, INT-AG-EN- Lotto L1-L2-L3-L4*). Altresì, in sede dei sopralluoghi, non si è rinvenuto nessuno che occupasse i fabbricati.
Dal certificato di residenza storico risulta che la signora ....., figlia degli esecutati, è residente nel fabbricato ex agricolo in Cda Giurfo Parcazzo (vds all. 13 certificato di residenza storico: CE-RE-ST-L2) a partire dal 15 febbraio 2018 a tutt'oggi.
Inoltre dall'atto di donazione del 19 gennaio 2018 rep. N. 28095 e n. raccolta 16823, la signora ..... risulta unica proprietaria di parte dell'ex fabbricato rurale, oggi censito al foglio n. 36 part. 30 sub. 3, magazzino al piano terra, e foglio n. 36 part. 30 sub. 4, abitazione al piano primo in Cda Giurfo Parcazzo snc.

l.l j. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.);

- **LOTTO N. 1: costituito dalle seguenti unità immobiliari:**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

1. **unità immobiliare destinata a abitazione, con annesso garage, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano 2°, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27, quota di proprietà 1/1 dell'esecutata ..... in regime di separazione legale dei beni;**
2. **Unità immobiliare destinata a garage,annesso alla abitazione di cui al punto 1, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54A, al piano terra, in catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2, cat.C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71, quota di proprietà 1/1 dell'esecutata ....., in regime di separazione legale dei beni.**

Appartamento al piano secondo, ben illuminato, con affaccio balconato sulla via pubblica, con finiture di fascia media, riscaldato, con annesso garage per un posto auto al piano terra, facenti parte di una palazzina condominiale, non ascensorata, in Via Colajanni n. 54 e 54A. Anno di costruzione 80.
Geograficamente ubicati a quota sul livello del mare 517 m, altitudine 37°35'17.57"N e longitudine 14°10'8.28"E.
L'appartamento ha consistenza 6,5 vani, di cui la cucina/pranzo, il soggiorno, 2 camere da letto matrimoniali, e i vani accessori, wc, ripostiglio e un vano wc/lavanderia. A parte i vani accessori, tutti i vani principali hanno affaccio sul balcone.
La superficie catastale è 103 mq, quella utile è 86,43 mq, ela superficie a balconi è 11,67 mq. La struttura portante è in cemento armato. Le finiture sono di fascia media.
Pavimento per la maggior parte in ceramica, e per piccola parte, nella cucina e lavanderia, tipo monocottura smaltata. Le porte interne sono in tamburato di noce, e gli infissi esterni in

Firmato Da: AMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11749de078a8f46a51d0b14de6080e0

alluminio anodizzato color grigio con avvolgibili in plastica. Lo stato di manutenzione è buono.
L'altezza utile interna è circa 2,80 mt.
La classe energetica è la G, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $E_{Pgl,nren}$=214,14 kWh/m2 anno.
Il garage è al piano terra ha superficie catastale 16 mq ed altezza utile 2.35 mt.

- **LOTTO N. 2 costituito dalle seguenti unità immobiliari:**
  1. **unità immobiliare destinata a magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Farcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99,rendita catastale euro 228,27, quota di proprietà 1/1, bene personale, della figlia degli esecutati ....**

  2. **unità immobiliare destinata a abitazione, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10, quota di proprietà 1/1, bene personale della figlia degli esecutati .....;**
  3. **unità immobiliare destinata a attività commerciale, sito in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex fabbricato rurale con parte della corte distinti alla part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56, quota di proprietà 1/1 dell'esecutato ..... in regime di separazione legale dei beni.**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Ex fabbricato rurale in posizione panoramica , immerso nel Verde Agricolo e del Comune di Villarosa in Cda Furgio-Porcazza, nelle adiacenze di una pista per Go-KART, costruito negli anni 1900 in muratura di vecchia fattura e coperture in legno a faccia vista dall'interno, ristrutturato negli anni 2007/ 2011/2012 e 2018,in parte allo stato rustico, da completare e in parte finito.

La cui superficie lorda è 546 mq,di cui 340 mq al piano terra e 206 mq al piano 1°, oltre 19.40 mq di superficie balconata e 1700 mq di corte circostante in terreno battuto.

Comprende un piano terra e primo con circostante corte di circa 1700 mq.

Raggiungibile attraverso una strada vicinale che si dirama dalla S.P. n. 6.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 530 m, altitudine 37°37'13.46"N e longitudine 14°11'25.13"E.

Comprende un:

- Magazzino allo stato grezzo, a un solo piano, con accesso dalla corte esterna, e comunicante dall'interno, costituito da un ampio e unico vano di superficie utile di 104 mq, ben illuminato e areato.
- Magazzino allo stato grezzo al piano terra con accesso esclusivo dalla corte di superficie utile 48 mq, a destinazione commerciale
- Un ampia sala al piano terra, con accesso dalla corte esterna, con finiture medie, ben areata e illuminata, a destinazione commerciale con annessi wc e vano da adibire a cucina per la ristorazione.
- Piano primo allo stato grezzo, da completare, da adibire ad abitazione ovvero a B&B, la cui superficie utile è 194 mq, di cui quella balconata è 19.40 mq.

1.2 k. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;

VALUTAZIONE BENI APPARTENENTI AGLI ESECUTATI

- **LOTTO 1:**

a. **Quota 1/1. Unità immobiliare destinata a abitazione, con annesso garage di cui sopra, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 13, cat. A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale mq 103, superficie totale catastale escluse aree scoperte mq 100, rendita catastale euro 228,27, quota di proprietà 1/1 dell'esecutata .....**
b. **Quota 1/1. Unità immobiliare destinata a garage, annesso all'appartamento del 2° Piano, sita in Villarosa alla Via Napoleone Colajanni n. 54A, al piano terra, in catasto urbano al foglio n. 17 part. 552, sub. 2, cat. C6 classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 16, rendita catastale euro 53,71, quota di proprietà 1/1 dell'esecutata .....**

Appartamento al piano secondo di un edificio condominiale, non ascensorato, termosifonato, destinato a civile abitazione con annesso garage al piano terra e con affaccio principale e posteriore sulla via pubblica N. Colajanni. La cui superficie catastale è 103 mq, quella utile è circa 86,43 mq oltre 11,67 mq di balconi.

Garage al piano terra, di un edificio condominiale, annesso all'abitazione del piano 2° di cui sopra, di superficie catastale 16 mq.

$V_{abitazione\ p2°}$ =mq 86,43 x € 600,00 €/mq = **€ 51.858,00**

$V_{balconi\ p2°}$ =mq 11,67 x € 300,00 €/mq = **€ 3.501,00**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

$V_{garage\ pt}$ =mq 16,00 x € 400,00 €/mq = **€ 6.400,00**

TOTALE € 61.759,00

$V_{alore\ Commerciale\ L1}$= € 61.759,00

A detrarre la spesa per la regolarizzazione urbanistica e l'onorario del professionista di **€ 3.262,00**

Pertanto il valore dell'immobile decurtato dalle spese per la regolarizzazione urbanistica è **€ 61.759,00-€ 3.262,00= € 58.497,00**

$V_{alore\ Commerciale\text{-}decurtato\ da\ spese\ L1}$= € 58.497,00

I prezzi unitari medi di mercato sono stati moltiplicati per la **superficie utile** e sono stati valutati considerando lo stato di manutenzione in cui si trova l'edificio, la qualità delle finiture, la posizione geografica, la tipologia degli impianti e quindi le condizioni intrinseche e estrinseche all'immobile, e in base ai valori di vendita verificatesi per altro appartamento della stesso condominio.

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE ALLA DEBITRICE:

ESECUTATA € 61.759,00x1/1=**€ 61.759,00**

TOT. € 61.759,00

- **LOTTO 2:**

a. **Quota 1/1. Unità immobiliare destinata CATASTALMENTE ad attività commerciale, da destinare a bar-pizzeria, sito in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 5, (ex fabbricato rurale con annessa corte ex part. 30 senza sub) cat. C/1 classe 2, consistenza mq 195, superficie catastale totale mq 1.108, rendita catastale euro 2.920,56, quota di proprietà 1/1 dell'esecutato .**

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

b. **Quota 1/1. unità immobiliare destinata a magazzino, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano terra, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 3, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale) cat. C/2 classe 1, consistenza mq 105, superficie catastale totale mq 234, rendita catastale euro 140,99,rendita catastale euro 228,27, quota di proprietà 1/1 della figlia degli esecutati .**

c. **Quota 1/1. Unità immobiliare destinata a abitazione, e da destinare a B&B, allo stato rustico, sita in Villarosa in Cda Giurfo-Parcazzo, al piano primo, censito al catasto urbano al foglio n. 36 part. 30, sub. 4, (ex part. 30 senza sub, fabbricato rurale)cat. A/3 classe 2, consistenza 8,5 vani, superficie catastale totale mq 213, superficie totale escluse aree scoperte mq 207,00, rendita catastale euro 215,10, quota di proprietà 1/1 della figlia degli esecutati**

Trattasi di intero fabbricato nel verde agricolo,in Cda Furgio Parcazzo, composto da piano terra e primo e con corte circostante annessa, costituito dai sub. 3, sub 4 e sub. 5, e precisamente:

- Al piano terra vi è autorizzato una pizzeria-bar, finita con elementi tipici per civile abitazione, senza riscaldamento, con annesso vano cucina e magazzino ancora allo stato rustico. Pavimentazione in cotto, infissi esterni in alluminio color legno e vetrocamera. La superficie utile totale è di circa 154 mq, di cui circa 48 mq sono il magazzino rustico annesso alla attività, la superficie catastale è 195 mq e la corte esterna, da frazionare, sarà circa 625 mq ;
- Al piano terra vi è un magazzino/deposito, allo stato rustico, con accesso dal vano cucina di cui sopra e dalla corte esterna, di superficie catastale 105 mq, superficie utile circa 104 mq e corte esterna di circa 119 mq;
- Al piano primo vi è un unità destinata catastalmente ad abitazione allo stato rustico, con progetto presentato al Comune di Villarosa per l'approvazione di un B&B. La

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

superficie catastale è 213 mq quella utile è 195 mq comprensiva delle superfici a balcone, pari a circa 19,15 mq.

- Corte esterna in terreno battuto da frazionare, di superficie totale, comprensiva di quelle sopra descritte e da ottenere previo frazionamento, di circa 1700 mq.

$V_{negozio\ pt°}$ =mq 154 x € 420,00 €/mq = **€ 64.680,00**

$V_{magazzino\ pt°}$=mq 104 x € 280,00 €/mq = **€ 29.120,00**

$V_{abitazione\ (B\&B)\ p1°}$=mq 195 x € 300,00 €/mq = **€ 58.500,00**

$V_{corte\ pt}$=mq 1.700 x € 10,00 €/mq = **€ 17.000,00**

TOTALE € 169.300,00

$V_{alore\ Commerciale\ L2}$= € 169.300,00

A detrarre la spesa per il pagamento di oneri e diritti e l'onorario per l'eventuale frazionamento, per un totale di **€ 3.664,64.**

Pertanto il valore dell'immobile decurtato dalle spese per la regolarizzazione urbanistica è **€ 169.300,00-€ 3.664,64= € 165.635,36**

$V_{alore\ Commerciale\text{-}decurtato\ da\ spese\ L1}$= € 165.635,36

I prezzi unitari medi di mercato sono stati moltiplicati per la **superficie utile** e sono stati valutati considerando lo stato di fatto e di manutenzione in cui si trova l'edificio, la qualità delle finiture, la posizione geografica, la destinazione d'uso, la tipologia degli impianti e quindi le condizioni intrinseche e estrinseche degli immobili

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE:

ESECUTATA € 169.300,00x1/1= **€ 169.300,00**

TOT. € 169.300,00

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

Il valore complessivo dei due lotti è:

LOTTO	VALORE EFFETTIVO	VALORI DECURTATI DELLE SPESE PER LA REGOLARIZZAZIONE
1) LOTTO L1	€ 61.759,00	€ 58.497,00
2) LOTTO L2	€ 169.300,00	€ 165.635,36
SOMMANO=	**€ 231.059,00**	**€ 224.132,36**

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

- Per quanto riguarda l'immobile di Via N. Colajanni, adibito ad appartamento per civile abitazione con garage sottostante, è stato ritenuto più appropriato, al fine della vendita, costituire un unico lotto, denominato L1, per la vendita, in quanto, pur avendo due unità immobiliari distinte e separate, l'abitazione è più funzionale e vendibile se ad essa è annesso un garage. Altresì l'interesse per l'acquisto del solo garage sarebbe stato limitato ai soli condomini, perché abitanti della zona.
- Per quanto riguarda gli immobili siti in Cda Giurfo Parcazzo, pur essendo costituiti da 3 diverse unità immobiliari, con diversa destinazione d'uso, è stato ritenuto più appropriato, al fine della vendita, costituire un unico lotto, denominato L2, in quanto, allo stato di fatto, gli immobili, per la loro dislocazione, funzionalità e distribuzione si configurano come un unico fabbricato. Fare più lotti avrebbe portato alla costituzione di servitù che probabilmente pregiudicassero la vendita.

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

1.1m. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

VEDASI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA: ALL. N. 2 FO-L1, per il Lotto L1, FO-L2 per il Lotto L2.

1.1 p. 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;

I beni oggetto dell'esecuzione sono in parte di proprietà esclusiva degli esecutati e in parte di proprietà esclusiva della figlia (vedasi le visure catastali e atti di provenienza).

1.1. o. Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Il trasferimento dei beni non sono soggetti al pagamento dell'I.V.A., altresì le caratteristiche dei fabbricati non rivestono quelli di abitazione di lusso.

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non differiscono dallo stato attuale dei luoghi.
L'atto pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori.

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

E' stata accertata, inoltre, l'esatta corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

1.1 .q Verifichi qualora sussista, ovvero accerti, in caso di mancato riscontro emergente dagli atti di giudizio o da quelli acquisiti autonomamente dall'esperto, nel caso di pignoramento di edifici, gli indici di prestazione energetica dell'involucro e globale dell'edificio o dell'unità immobiliare e la classe energetica corrispondente, così come previsto dal decreto legislativo del 19 agosto 2005, n. 192 e successive modifiche e integrazioni;

L'attestato di prestazione energetica, nel rispetto delle normative vigenti in termini di risparmio energetico, non è necessario per i magazzini e i garages.

Per quanto riguarda l'abitazione di via N. Colajanni e l'attività commerciale in Cda Giurfo Parcazzo è obbligatorio redigere l'APE.

Per quanto riguarda l'unità immobiliare da adibire ad abitazione e sita in Cda Giurfo Parcazzo al piano primo si è ritenuto non redigere il certificato APE poiché l'immobile allo stato di fatto, e al momento del sopralluogo, era allo stato rustico.

- Dalla redazione del certificato di prestazione energetica, APE, per l'appartamento condominiale, in Via N. Colajanni n. 54, censito al catasto al foglio . 17 part. 552 sub. 13, è emerso che la classe energetica è la "G", e che l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $E_{Pgl,nren}$=214,14 kWh/m2 anno.
- Dalla redazione del certificato di prestazione energetica, APE, per l'attività commerciale in Cda Giurfo Parcazzo, censita al catasto al foglio . 36 part. 30 sub. 5, è emerso che la classe energetica è la "C", e che l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $E_{Pgl,nren}$=353,72 kWh/m2 anno.

1.1. r. Indichi l' importo annuo delle spese di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia scaduto, su

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

E' stato possibile risalire spese di gestione condominiale attraverso i dati riferitemi dall'esecutato.
Mensilmente le spese di gestione oscillano tra euro 25,00 a € 30,00. Non è stato costituito il condominio. A turno i proprietari della palazzina gestiscono il condominio.
Al momento non sono previste e non sono state deliberate spese straordinarie condominiali e non risultano debiti per spese condominiali non pagati negli ultimi due anni, anteriori alla presente.

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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico(*vds risposta della agenzia delle entrate: all. n. 15 Lotto L2)*.

1.1. t. Verifichi se i debitori, da soli o con i loro parenti o affini, hanno dimora principale nell'immobile assoggettato all'esecuzione sia al momento del pignoramento che alla data del 30/04/2020".

Dal certificato di residenza storico, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe di Villarosa, in data 14/07/2020,*(vds all. n.13: CER-RES-STO-L1-L2)* è emerso che:

- La signora è residente in via N. Colajanni n. 54 dal 08/09/1984 a tutt'oggi;
- Il signor è residente in via N. Colajanni n. 54 a tutt'oggi;
- Il signor (*figlio vds stato di famiglia: all. 10 E14: STAT-FAM-L1-L2*) è residente in via N. Colajanni n. 54 dal 31/12/1984 a tutt'oggi;

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- La signora (*figlia*) è stata residente in via N. Colajanni n. 54 dal 22/10/1987 al 14/02/2018, e dal 15/02/2018 a tutt'oggi risulta residente in Cda Giurfo snc.

CONCLUSIONI

Nella CTU sono stati costituiti n. 2 lotti, e precisamente:

- **Lotto n. 1:** costituito dall'appartamento condominiale al piano 2° con annesso garage al piano terra in Via N. Colajanni n. 54 e 54° nel comune di Villarosa, di medie finiture.
  Risulta leggermente difforme, a causa di una diversa distribuzione interna, al progetto approvato e alla planimetria catastale. Dello stesso è necessario aggiornare la planimetria. Il costo per l'aggiornamento è di € 3.262,00. **Il prezzo complessivo di stima € 61.759,00.**
  E' di proprietà dell'esecutata, in regime di separazione legale dei beni. Ed è adibito da sempre ad abitazione principale della famiglia degli esecutati .
- **Lotto n. 2:** costituito da un ex fabbricato rurale a due elevazioni fuori terra con annessa corte esterna di circa 1700 mq, immerso nel verde agricolo nel Comune di Villarosa, nelle vicinanze di una pista Go-Kart. Comprende due magazzini al piano terra, allo stato grezzo e di cui uno è annesso all'attiva commerciale prevista in progetto, una unità immobiliare destinata a locale commerciale, e precisamente da progetto a bar/pizzeria con annessa cucina, e una unità immobiliare al piano primo, attualmente allo stato grezzo, da destinare a civile abitazione, ovvero da progetto, da destinare a B&B. Al fine di ripristinare la corte di 1700 mq è necessario eseguire un frazionamento, a cui aggiungere le spese per gli oneri concessori e onorario per il ritiro del Permesso di Costruire per la realizzazione del B&B, dell'entità di €3.664,64. **Il prezzo complessivo di stima € 185.485,36.** In parte è di proprietà dell'esecutato, (la parte

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

di fabbricato da destinare ad attività commerciale), in regime legale di separazione dei beni e in parte (abitazione da destinare a B&B e magazzino al piano terra) è attualmente di proprietà della figlia per averlo ricevuto in donazione nell'anno 2018. Nel fabbricato ha la residenza la figlia

Leonforte, lì 05/08/2020

LA C.T.U.
(Ing. Cinzia Cammarata)



Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

ELENCO DEGLI ELABORATI

- ALLEGATI L1
  - 1_ Verbale di Sopralluogo L1
  - 2_ Documentazione fotografica L1
  - 3_FoTo Satellitare di Google L1
  - 4_ Visure Catastali L1
  - 5_Visure Storiche Catastali L1
  - 6_Planiometrie Catastali L1
  - 7_ Mappa Catastale L1
  - 8_ Titoli e Elaborati Edilizi L1
  - 9_Disegni Architettonici L1
  - 10_Certificato di Stato Di Famiglia L1
  - 11_Attestazione di Prestazione Energetica (APE) L1
  - 12_Estratto di Matrimonio L1
  - 13_ Certificati di Residenza Storici L1

- ALLEGATO L2
  - 1_ Verbale di Sopralluogo L2
  - 2_ Documentazione fotografica L2
  - 3_FoTo Satellitare di Google L2
  - 4_ Visure Catastali L2
  - 5_Visure Storiche Catastali L2
  - 6_Planiometrie Catastali L2
  - 7_ Mappa Catastale L2
  - 8_ Elaborati Planimetrici Storici L2
  - 9_ Titoli e Elaborato Edilizi L2
  - 10_Disegni Architettonici L2
  - 11_Attestazione di Prestazione Energetica (APE) L2
  - 12_Estratto di Matrimonio L2
  - 13_ Certificati di Residenza Storici L2
  - 14_Certificato di Stato Di Famiglia L2
  - 15_ Interrogazioni Agenzia Delle Entrate Per Affitti e Comodati L2
  - 16_Atto Di Donazione L2
  - 17_ Schema del Frazionamento e Corografia All'Origine- Al Momento dell'Ipoteca L2

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

- nota delle competenze spettanti con spese documentate

Leonforte, lì 05/08/2020

LA C.T.U.
(Ing. Cinzia Cammarata)



Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

INDICE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO 2
1.0 PREMESSA 2
1.1 RISPOSTE AI QUESITI 14
1.1. 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 14
1.1.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 24
1.1 c. Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento 26
1.1 d. Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante..... 28
1.1e. Accerti se il 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 28
1.1 f. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare col decreto di trasferimento 30
1.1. g. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente 31
1.1 h. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistono procedure amministrative e sanzionatorie 32
1.1. i. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio 34
1.1 j. Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad esempio casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

edificabile, coltivato o bosco, etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, etc.);.....34
1.2 k. Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno una offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria; 37
1.1.L. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice; 42
1.1m. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;.....43
1.1 p. 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;.....43
1.1. o. Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e succ. mod. o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;.....43
1.1. p. Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. 43
1.1. s. Verifichi che i beni pignorati se siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivi da alcuno dei titoli prima indicati:.....45
CONCLUSIONI 46

Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11c7d2de076a6f4fe51b0b1dab6089c0

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n. 01/2020 R.G.Es.

Promossa da

IBLA S.R.L. – Avv.to Pierfrancesco Buttafuoco

Contro

Illustrissima Giudice Dott.ssa Evelia Tricani

DATI ANAGRAFICI DEI DEBITORI ESECUTATI

- *residente a Villarosa (En), in via N. Colajanni n. 54;*
-

residente a Villarosa (En), in via N. Colajanni n. 54;

LA CTU
(Ing. Cinzia Cammarata)



Firmato Da: CAMMARATA CINZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 11749de078a6f4fa51d0b1ddb6080a0