

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE ISCRITTA AL N.
44/2019 R.G. Es. IMM.

PROMOSSA DA

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CONTRO

L



 RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

LEONFORTE, lì 24/01/2020

LA G.T.U.

ING. Cinzia Cammarata



I N G . C A M M A R A T A C I N Z I A
C O R S O U M B E R T O 5 2 - 9 4 0 1 3 L E O N F O R T E (E N)
C E L L . 3 2 9 0 5 5 1 5 1 2 , T E L F O N O 0 9 3 5 9 0 3 6 1 6 - E M A I L ing.cammarata@tin.it
p e c . c i n z i a . c a m m a r a t a @ o r d i n e . i n g e g n e r i e n n a . i t

TRIBUNALE DI ENNA

Procedura Esecutiva Immobiliare iscritta al n.44/2019 R.G.Es.

Promossa da

Banca Monte Dei Paschi di Siena S.P.A.. – Avv.to Margherita Domengotti

Contro



Illustrissimo Giudice Dottor Nunzio Noto

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

I.O PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Cinzia Cammarata, con studio tecnico in Leonforte, C.so Umberto n.52, veniva nominata in data 15/11/2019 C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, è comparsa in tribunale 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*

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 dell/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;*

- m) *Allegghi 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;*

Il termine entro il quale esperire l'incarico era di 60 giorni, a partire dalla data di conferimento dell'incarico del 08/11/2019, a seguito del primo sopralluogo, andato deserto per

mancata presentazione degli esecutati e degli avvocati, in data 08/01/2020 è stata richiesta al giudice una proroga di ulteriori 45 giorni. Pertanto le azioni peritali, a seguito della proroga, si dovevano concludere entro il 22 del mese di febbraio .

La sottoscritta, C.T.U., fissava, presso il fabbricato di proprietà degli esecutati di Via G. Verga nn. 30/32 in Piazza Armerina, per il giorno 09/12/2019 alle ore 9,30 il primo sopralluogo per l'inizio delle indagini peritali, convocando sia gli esecutati mezzo di raccomandate A/R, che l'avvocato della Banca Monte Dei Paschi S.P.A., tramite pec.

Durante il primo sopralluogo la C.T.U., assieme all'aiutante geometra, iniziava le operazioni peritali eseguendo solo fotografie del lotto n. 1, fabbricato di Via G. Verga n. 30/32, Lotto n. 2, fabbricato e terreno di Cda Montagna Gebbia, e Lotto n. 3, terreni in Cda Casale, accessibili tutti e tre solo dall'esterno (vds documentazione fotografica: all. n. 2 FO-L1-L2-L3-L4).

Per la seconda volta, e per la data del 08/01/2020 alle ore 15,00, la scrivente, tramite A.R. agli esecutati, e pec. agli avvocati, fissava nuovamente un sopralluogo.

Alla data e all'ora stabilita si è presentata solo l'esecutata debitrice (vds verbale di sopralluogo: all. n. 1 VE-SO 1 E 2 Lotto L1-L2-L3-L4), la quale ci fa accedere solo nel fabbricato di Via G. Verga e nei terreni in Cda Rabbiato. Per quanto riguarda il fabbricato di Cda Montagna Gebbia, l'esecutata non poteva farci accedere in quanto lo stesso è di proprietà esclusiva del solo esecutato, nonché coniuge, in quanto lo ha acquistato dopo la separazione legale dalla esecutata (vds all. n.8 estratto di matrimonio: EST-MA-L2).

Dopo varie ricerche, riesco a contattare telefonicamente il signor [REDACTED], il quale in data 13/01/2020 consente l'accesso nel fabbricato di Cda Montagna Gebbia (vds verbale n. 3: VE-SO 3, Lotto 2).

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

- I. in Piazza Armerina con ingresso dalla via G. Verga nn. 30 e n. 32, insiste un fabbricato, costituito da un piano terra, destinato a garage, con ingresso al numero civico 32, erroneamente in visura catastale riportato come n. 132, piano primo, secondo e terzo con ingresso dal numero civico 30, destinato a civile abitazione (vds all. n. 4 VI-CA-L1);
- II. in Piazza Armerina in Cda Montagna Gebbia insiste un fabbricato di un solo piano seminterrato, destinato a civile abitazione con annesso terreno circostante e accesso da una strada comunale/rurale denominata Paratore (vds all. n. 4 VI-CA- L2);
- III. in Piazza Armerina in Cda Casale insistono tre appezzamenti di terreno, da considerarsi come unico lotto, in quanto suddiviso dall'attraversamento della strada privata/interpodereale, con innesto dalla strada provinciale S.P. n. 15. Terreni destinati prevalentemente a uliveto;
- IV. in Piazza Armerina in Cda Rabbiato insiste un appezzamento di terreno, con accesso da una strada rurale che si innesta nella S.P. n. 15, destinato prevalentemente a seminativo e mandorleto, e per una piccola parte a uliveto e pascolo;

Il fabbricato di G. Verga n. 30 e n. 32, di cui al punto I, è costituito da un piano terra, primo, secondo e terzo, seminterrato per due piani dal lato opposto alla Via G. Verga, e precisamente:

- piano terra con accesso dalla via G. Verga n. 32, adibito a garage al servizio dell'abitazione e soprastante e in comunicazione con lo stesso tramite una porta interna al vano scala vi è l'abitazione. Catastalmente, il garage, è

censito al foglio n. 129 part. 121 sub 1 categoria C/6, classe 8, consistenza 35 mq, rendita 144,61 superficie catastale 35 mq, l'abitazione, al piano primo, secondo e terzo con accesso dalla via G. Verga n. 30 e catastalmente censito al foglio n. 129 part. 121 sub 3 categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 392,77 superficie totale catastale 136 mq, superficie escluse aree scoperte 133 mq (vds planimetria catastale: all. n. 6, Lotto L1; vds visura storica catastale: all. n. 5, Lotto L1-L2). Che in fase di sopralluogo non erano occupato da terzi.

Il fabbricato con annesso terreno di Cda Montagna Gebbia snc, di cui al punto II, è costituito da un piano seminterrato, e precisamente:

- piano seminterrato, con accesso dalla corte del fabbricato, adibito a civile abitazione con annesso terreno agricolo circostante. Catastalmente è censito al foglio n. 118 part. 399 sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, rendita 86,76, piano terra (vds planimetria catastale: all. n. 6, PL-CA-L1-L2, Lotto L2; vds visura storica catastale: all. n. 5, VI-CA-ST-L1-L2, Lotto L2). Che in fase di sopralluogo non era occupato da terzi;
- il terreno annesso al fabbricato ha accesso dalla strada comunale/rurale, censito catastalmente al foglio n. 118 part. 413, qualità/classe Chiusa, superficie 5.083 mq, reddito dominicale € 23,63 e reddito agrario € 13,13. Che in fase di sopralluogo non era occupato da terzi

I terreni di Cda Rabbiato in Piazza Armerina, di cui al punto III, sono 3 particelle, e costituiscono un unico lotto di terreno, e precisamente:

- terreno agricolo sito in cda Casale censito in catasto al foglio n. 163 (vds visura catastale all. n. 4: VI-CA- L1-L2-L3-L4 Lotto 3):
 - ✚ part. 123, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2.645 mq, reddito dominicale € 14,34, reddito agrario € 6,56;
 - ✚ part. 125, qualità Uliveto, classe 2, superficie 710 mq, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 2,57;
 - ✚ part. 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie 150 mq, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54;

Terreno di Cda Rabbiato, di cui la superficie totale è 30.990 mq di cui al punto IV, e precisamente:

- part. 23, porzione AA qualità seminativo classe 4 di mq 18.339 reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 9,47, porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie 12.620 mq, reddito dominicale € 68,64 e reddito agrario € 45,62, e porzione AC qualità pascolo classe 2, superficie 32 reddito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02 (vds visura catastale all. n. 4: VI-CA- L1-L2-L3-L4 Lotto 4)

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 Piazza Armerina, delle pratiche edilizie, eventuali concessioni e titoli edilizi, agibilità, con annesse tavole progettuali:

- ✚ Del Fabbricato in Via G. Verga n. 30 e n. 32 (erroneamente indicato nella visura catastale n. 132) nel Comune di Piazza Armerina, censito in catasto al foglio n. foglio n. 129 part. 121 sub 1 e sub. 3 è stata riscontrata una pratica edilizia per la sopraelevazione del fabbricato esistente (piano terra-piano 1° e 2°). Trattasi della concessione

edilizia n. 55 del 18/07/2005, di cui l'ufficio non ha ritrovato gli elaborati progettuali (*vds risposta del comune, indicata quale comunicazione : all. n. 11 Co- Com-Lotto L1-L2*).

✚ Del Fabbricato di Montagna Gebbia, lotto L2, in catasto urbano al foglio n. 118 part. 399 sub 2 categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, rendita 86,76 non esistono progetti (*vds risposta del comune : all. n. 11 Int- Com-Lotto L1-L2*) , in quanto il fabbricato è stato costruito in data anteriore al 01 settembre 1967 (*vds atto di compravendita: all. n. 12 AT-COM L2*).

2. restituzione dei rilievi planimetrici (*vds disegni architettonici: all. 13 DI-ARCH-L1-L2*) per il confronto tra lo stato di fatto e quanto riportato negli atti autorizzativi o catastali;
3. redazione dell'attestato di prestazione energetica dei fabbricati, in Piazza Armerina, destinati a civile abitazione e ubicati in Via G. Verga n. 30 e in Cda Montagna Gebbia snc (*vds attestato di prestazione energetica: all. n.14 APE L1-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. 11 Lotto L1 e L2*), al fine di avvallare 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 non risultano affittati o ceduti in comodato a terzi, ovvero è emerso che l'esecutata ha stipulato contratto di affitto relativamente a altri immobili non oggetto della esecuzione (*vds interrogazione fatta all'agenzia dell'entrate: all. n. 16 INT-AG-EN L1-L2-L3-L4*).
5. 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:

+ unità immobiliare sita in Piazza Armerina in via G. Verga n. 30 e n. 32, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 32 particella n.129 sub. 1, classe C/6 classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, piano terra, rendita € 144,61 e part. n. 129 sub 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 136 mq, totale escluse aree scoperte mq 133, rendita 392,77.

Trattasi di un fabbricato che urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "A", centro storico abitato (vds all. n. 9: *stralcio del piano regolatore generale PRG L1*).

Trattasi di un garage al piano seminterrato e di 3 piani ad esso soprastanti adibiti a civile abitazione e di cui il primo piano è seminterrato rispetto al lato anti posto alla Via G. Verga. Il fabbricato rispetto alla via G. Verga è completamente fuori terra. L'accesso avviene dalla via G. Verga n. 30 per l'abitazione, e n. 32 (*erroneamente indicato nella visura catastale n. 132*) per il garage.

Il fabbricato confina a destra e a sinistra con fabbricati in aderenza di proprietà altre ditte, posteriormente è in aderenza con un fabbricato costruito su terreno di proprietà comunale e nel quale l'esecutata ha accesso dal piano secondo e terzo attraverso una porta del vano scala non riscontrata nelle planimetrie catastali. L'ingresso del garage è a quota della via. L'accesso ai piani superiore si ha da una scala interna, con ingresso dal numero civico 30, e collegamento interno al garage (vds

documentazione fotografica L1-L2: all. n. 2 Lotto L1; vds foto satellitare FO-SA-L1-L2, lotto L1, vds visura storica catastale L1-L2: all. n. 5 VI-ST-CA Lotto L1; vds Planimetrie catastali L1-L2: all. n. 6 PL-CA Lotto 1, vds disegni architettonici : all. n. 13 dis-arch L1).

La classe energetica è la E, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 223,45 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 672 m, altitudine $37^{\circ}39'12.29''N$ e longitudine $14^{\circ}31'33.44''E$ (vds foto satellitare su google: all. n. 3 FO-SA- L1-L2 Lotto L1).

Il fabbricato, relativamente al piano terra, primo e secondo, è stato edificato anteriormente al 01/09/1967, e ha subito ristrutturazione edilizia riguardante la sopraelevazione del piano secondo, giusta concessione edilizia n. 55 del 18/07/2005, della quale L'Ufficio tecnico del Comune di Piazza Armerina non è riesce a trovare l'intero fascicolo (vds comunicazione del comune, in risposta alla richiesta della CTU: all. n. 11 COM-CO L1).

La via pubblica che conduce al fabbricato è facilmente accessibile dagli automezzi ed è quella che conduce al Campo Sportivo Comunale di Calcio.

Le planimetrie catastale (vds planimetria catastale: all. n.6 PL-CA L1), non sono conformi allo stato di fatto a causa di piccole variazioni interne e dell'apertura di una porta al piano secondo e una al piano terzo, lato scala, che consentono l'accesso a un vano posteriore, costruito su terreno di proprietà del Comune di Piazza Armerina, e non facente parte degli immobili oggetto della presente CTU (vds disegni architettonici: all. n. 13 DI-ARCH- L1).

Al piano terra, allo stato attuale, vi è l'immobile destinato a garage con accesso dalla Via G. Verga n. 32, costituito da un ampio vano e da un accessorio posteriore, adibito a ripostiglio, non conforme alle planimetrie catastali (vds disegni architettonici: all. n. 13 DI-ARCH- L1) in quanto non indicato.

Al piano primo, vi è la zona giorno, vi si accede dalla scala interna e comprende:

- un piccolo disimpegno sottoscala, senza aperture verso l'esterno;

- un vano wc, finestrato verso la Via G. Verga;
- e la cucina con affaccio sul balcone verso la via G. Verga.

Al piano secondo, al quale si arriva attraverso la scala interna al fabbricato, vi è:

- il soggiorno, con affaccio su balcone nella Via G. Verga;
- un wc finestrato verso la via G. Verga.

Nel vano scala, a quota del piano secondo vi è un piccolo ripostiglio sottoscala, non praticabile per la piccola altezza, non indicato nelle planimetrie catastali. Sempre nel vano scala a quota del secondo piano è stata aperta una porta che conduce a un vano adibito a cameretta, di cui non sono stati rinvenuti titoli edilizi per il suo ampliamento. Altresì è da sottolineare che tale cameretta, in ampliamento posteriore del secondo piano, ricade nella particella di terreno n. 313 del foglio n. 129, di proprietà per la quota 1000/1000 del Comune di Piazza Armerina.

Al piano terzo, mansardato e con abbaino posteriore e anteriore, vi si accede sempre dal vano scala interno al fabbricato, e vi sono:

- un wc con affaccio finestrato sulla via G. Verga, e con accesso dal disimpegno posto sul vano scala;
- due camere da letto, di cui quella matrimoniale che ha affaccio finestrato sulla Via G. Verga, e l'altra, quella singola, che ha affaccio sul terreno di proprietà comunale su cui è stato costruito un vano a veranda, con sottostante muretto in mattoni chiuso con struttura precaria in alluminio, e copertura in pannelli in alluminio e poliuretano (termo copertura), e il cui accesso avviene dal pianerottolo del vano scala a quota del terzo piano. Di questo vano, in ampliamento posteriore al terzo piano, non sono stati rinvenuti titoli edilizi né diritto di proprietà a favore degli esecutati. Altresì è da sottolineare che tale vano, come quello del piano sottostante, precisamente, ricade nella particella di terreno n. 313 del foglio n. 129, di cui

proprietario per la quota 1000/1000 è il Comune di Piazza Armerina (vds disegni architettonici: all. n. 13 DI-ARCH- L1).

Le variazioni in ampliamento del secondo e del terzo piano, sicuramente, non sono avvallate da alcuna autorizzazione ovvero titolo edilizio, in quanto trattasi di costruzione fatta su un terreno di proprietà comunale, e per il quale non esiste né rivendicazione di diritto di usucapione e né possibilità di sanatoria edilizia. C'è da sottolineare, altresì, che nella zona territoriale omogenea "A", zona storica, non sono ammesse opere edilizie in ampliamento.

Le superfici dei vari piani, e precisamente, quelle facenti parte della particella catastale n. 121 sub. 1 e sub 3, sono così distinte:

- **al piano terra** la superficie lorda è circa 47,0 mq, quella utile è circa 35 mq, coincidente con quella catastale;
- **al piano primo** la superficie lorda è circa 47,0 mq, quella utile è circa 36 mq, di cui 6 mq circa è quella del vano scala, oltre la superficie balconata di circa 5 mq;
- **al piano secondo** la superficie lorda è circa 47,0 mq, quella utile 41,70, di cui quella del vano scala è di circa 15 mq, e oltre la superficie balconata di circa 5 mq;
- **al piano terzo** la superficie lorda è circa 47,0 mq, quella utile 40,00, di cui quella del vano scala è di circa 6,9 mq.

Trattasi nel complesso di un fabbricato in muratura portante, a quattro elevazioni fuori terra rispetto alla via G. Verga, e interrato per circa due piani rispetto alla parte posteriore. Il piano terra, primo e secondo è di vecchia fattura, costruito con pietra naturale portante parzialmente squadrata. Il piano terzo è di più recente costruzione. La facciata esterna, sulla Via G. Verga è completa di intonaco e sovrastante coloritura nel piano primo, secondo e terzo e con pietra faccia vista al piano terra. Gli infissi e le persiane, di color marrone, e il portone d'ingresso sono in alluminio preverniciato e vetrocamera, la porta d'ingresso al garage è in ferro colorato con apertura manuale.

Attorno agli infissi vi sono gli stipiti realizzati con mattoncini pressati.

L'altezza utile interna del garage è circa 3,05 mt, del piano primo è 2,9 mt, del piano secondo 2,80 e del piano terzo con altezza minima di circa 2,15 mt e massima, al colmo dell'abbaino, di mt 2,80.

Le finiture sono di fascia media. L'interno del fabbricato è completo negli intonaci, pitture, pavimentazioni e negli impianti tecnologici. Le pavimentazioni sono in granito di marmo color grigio al piano primo e nelle scale, e in gres porcellanato, color chiaro, avorio/beige, nel piano secondo e terzo, quelle dei wc sono in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con termo camino a legna posto al piano primo, nel vano cucina, e radiatori a parete in alluminio smaltato. L'acqua calda sanitaria è garantita dal boiler elettrico.

Il grado di manutenzione è buono, a parte il fatto che la parete del vano scala al piano primo è ammalorata negli intonaci, a causa di tracce di umidità (*vds documentazione Fotografica L1-L2-L3-L4: all. n. 2 DO-FO- Lotto L1*).

La zona è urbanizzata ed è fornita di tutte le utenze, acqua, luce, gas e telefono, ed è facilmente accessibile.

+ unità immobiliare sita in Piazza Armerina in Cda Montagna Gebbia snc, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 118 particella n.399 sub. 2, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, rendita catastale € 86,67 con annesso terreno agricolo, censito catastalmente al foglio n. 118 part. 413, qualità "chiusa", classe 3, superficie 5.083, reddito dominicale € 23,63,

Urbanisticamente, secondo il PRG vigente, ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo (*vds certificato di destinazione urbanistica L2-L3-L4: all. n. 10 CE-DE-UR- Lotto 2*).

Vi si accede da una stradella vicinale, in parte cementata e in parte in terra battuta, dissestata e che si dirama dalla strada provinciale n. 15.

Il fabbricato è nelle vicinanze della "Villa del Casale" e dei "Mosaici" di Piazza Armerina.

Il terreno è acclive ed è recintato con paletti in cemento prefabbricato, cancello in ferro all'ingresso e rete con filo spinato attorno. In corrispondenza del cancello, lateralmente, l'accesso è consentito il passaggio a piedi, in quanto la recinzione non ostruisce l'accesso.

Vi sono sparsi, pochi alberi di pino. Il terreno risulta incolto.

Nelle vicinanze vi sono case sparse, tipiche delle zone agricole.

Il fabbricato è costituito da un solo piano seminterrato da un lato. Trattasi di un fabbricato con struttura portante e di tamponamento in muratura di pietra, di vecchia fattura. L'ingresso è a quota della corte circostante (vds documentazione fotografica L1-L2-L3-L4: all. n. 2 Lotto L2; vds visura catastale L1-L-2-L3-L4: all. n. 4 Lotto L2; vds Planimetrie catastali L1-L2: all. n. 6 Lotto 2; vds disegni architettonici L1-L2: all. 10 Lotto L2). La corte e la strada di accesso dopo il cancello sono cementate.

La classe energetica è la G, e l'indice di prestazione energetica non rinnovabile $EP_{gl,nren} = 475,73 \text{ kWh/m}^2 \text{ anno}$.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 642 m, altitudine $37^{\circ}22'46.76''N$ e longitudine $14^{\circ}19'41.14''E$ (vds foto satellitare di google L1-L2-L3-L4: FO-SA Lotto n. 2).

Del fabbricato non è stata rinvenuta alcuna traccia di nulla osta e/o concessione e autorizzazioni. E' stato edificato in data anteriore al 01 settembre 1967 così come risulta nell'atto notarile di compravendita (vds risposta del Comune di Piazza Armerina L1-L2: CO-COM Lotto 2 all.n 11, vds atto di compravendita: ATT-COM Lotto L2). La costruzione alla data antecedente del 01/09/1967 era possibile realizzarla anche senza richiesta di titolo edilizio.

Il fabbricato è indipendente, non ha situazioni condominiali ed è stato costruito in aperta campagna.

E' un unico fabbricato in muratura costituito da tre unità indipendenti, così dislocati:

- **vano cucina** con accesso diretto dall'esterno, la cui superficie utile è di circa 15,50 mq;
- **una camera da letto**, di superficie utile circa 8,22 mq, a cui si accede dalla cucina,
- **due ripostigli** di superficie utile totale circa 8,8 mq, a cui si accede dalla cucina,
- **il wc**, con accesso diretto dall'esterno e senza comunicazione con altre unità, la cui superficie utile è di circa 3,48 mq;
- **un locale di sgombero**, con accesso diretto dall'esterno, di superficie utile 10,95 mq circa;
- **un locale forno** con accesso dall'esterno, di superficie utile di circa 6,20 mq, di cui solo 4 mq circa risultano regolari, e conformi alla planimetria catastale.

La superficie utile totale del fabbricato è di 53,15 mq, di cui 2,20 mq in eccesso rispetto a quelli rappresentati nella planimetria catastale, per ampliamento del locale forno. La superficie lorda è circa 74 mq, e quella catastale è di 66 mq (*vds disegni architettonici: vds all. n. 13, DI-ARCH- L2*)

Antistante il fabbricato vi è una tettoia con struttura in ferro, in parte coperta da lamiera. Non è riportata nelle planimetrie catastali, ed è consigliabile demolirla poiché a seguito dell'incendio che mette in dubbio la sua affidabilità. La stessa è difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Pertanto, rispetto alla planimetria catastale (*vds disegni architettonici: all. n. 13, DI-ARCH- L2, vds planimetria catastale: all. 4 VI-CA- L2*) vi sono delle difformità, che in quanto realizzate in data posteriore al 1967, costituiscono difformità urbanistiche, e precisamente:

- tettoia in ferro con sovrastante termo copertura in lamiera, antistante il fabbricato e da demolire;
- ampliamento del forno per circa 2,2 mq, da ripristinare;
- apertura di n. 2 finestre una nella cucina e una nel locale forno.

La struttura portante è in muratura, la copertura del locale forno, del wc e del locale di sgombero è con lastre di fibrocemento, a vista nel locale forno. La copertura della cucina della camera da letto e dei due disimpegni è con lame di ferro e tavelloni e sovrastante manto di tegole marsigliesi.

Le finiture e gli impianti dei vani sono così descritti:

- **il vano forno è ancora allo stato rustico**, con pareti interne con intonaco cementizio, privi di finitura e tinteggiatura, senza pavimentazione e impianti tecnologici. La porta d'ingresso è in ferro e la finestra in ferro e vetri. Il prospetto esterno è solo intonacato, privo di finitura e coloritura. La copertura è stata realizzata con lastre in fibrocemento a vista dall'interno;
- **il vano cucina, i due ripostigli e la camera da letto** sono finiti negli intonaci e nella pittura, ma presentano tracce di umidità, lesioni e ammaloramenti per infiltrazioni dal lato del terrapieno e dal tetto. Le pavimentazioni sono state realizzate con marmette in scaglie di marmo. La porta di ingresso è in ferro, gli infissi esterni in legno e vetro singolo e portello in ferro. Vi è solo l'impianto elettrico. Il prospetto esterno è in pietra dura parzialmente squadrata a faccia vista.
- **il wc** ha accesso dall'esterno. Ha la porta in ferro verniciata.
- **Il locale di sgombero** è finito negli intonaci cementizi, ed è privo di pittura. Il pavimento è stato realizzato con piastrelle di monocottura. Il vano è stato oggetto di incendio, infatti le pareti sono affumicate e annerite. Gli infissi sono in ferro e vetri con portelli oscuranti. Vi è solo l'impianto elettrico. La copertura è stata realizzata con lastre di fibrocemento, poggiate su sottostante solaio in laterizio.

Nel complesso, la facciata esterna, a parte quella centrale anteriore, è solo intonacata e priva di finitura e di coloritura.

Lo stato di manutenzione, sia interno che esterno, è scadente e il fabbricato necessita di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella parte laterale al fabbricato, sul terreno adiacente, vi sono due vasche fuori terra in fibrocemento per l'accumulo dell'acqua. Altresì sul lato destro prospetto anteriore, vi è una cisterna d'acqua interrata, di cui non è stato possibile misurare la capienza. (vds documentazione fotografica: all. n. 2, FO-L2).

unità immobiliare sita in Piazza Armerina in Cda Casale, riportata al N.C.T. al Foglio n. 163 particella:

- +** n. 123, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2.645 mq, reddito dominicale € 14,34, reddito agrario € 6,56;
- +** n. 125 qualità Uliveto, classe 2, superficie 710 mq, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 2,57;
- +** n. 127, qualità Uliveto, classe 2, superficie 150 mq, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54;

Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 10 CE-DE-URB lotto L3), con indice di edificabilità 0,03 mc/mq, e non è sottoposto a vincoli paesaggistici e/o urbanistici e territoriali. Per come è strutturato il terreno, le tre particelle costituiscono un unico appezzamento, spezzettato dalla strada di accesso interpodereale, di accesso ai terreni limitrofi, di proprietà di altre ditte (vds mappe catastali: all. n. 7 MA-CA- lotto n. 3).

La superficie totale delle tre particelle è 3.505 mq (vds visure catastali: all. n. 4 VI-CA- lotto L3).

Vi si accede da una strada interpodereale, asphaltata e dissestata, che si innesta nella strada SP n.15. La particella n. 125 confina da un lato direttamente con la strada provinciale, le altre particelle si diramano nella stessa direzione verso l'alto.

Il terreno è un po' scosceso ed è costituito prevalentemente da uliveto di alberi secolari e da alberi sparsi di mandorlo.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 580 m, altitudine 37°21'31.89"N e longitudine 14°19'35.44"E (vds foto satellitare di google L1-L2: All. n. 3 FO-SA- Lotto N. 3).

Il terreno è libero, non è ne recintato ne delimitato (vds documentazione fotografica: All. n. 2 FO Lotto L3), all'ingresso della strada vi è una barra per non consentire l'accesso con le autovetture.

✚ **unità immobiliare sita in Piazza Armerina in Cda Rabbiate**

snc, riportata al N.C.T. al **Foglio n. 293** particella n. 23, di cui la superficie totale è 30.990 mq distinta catastalmente in 3 porzioni e precisamente:

- ✚ porzione AA qualità seminativo classe 4 di mq 18.339 reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 9,47,
- porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie 12.620 mq, reddito dominicale € 68,64 e reddito agrario € 45,62, e porzione AC qualità pascolo classe 2, superficie 32 reddito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02 (vds visure catastali: all. n. 4 VI-CA- Lotto L4).

Urbanisticamente ricade in zona territoriale omogenea "E", verde agricolo (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 10 CE-DE-URB Lotto L4), con indice di edificabilità 0,03 mc/mq. In parte la particella ricade in zona di vincolo idrogeologico, vincolo boschivo naturale, in zona di rispetto SIC e in zona di vincolo geologico, di classe 2a.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 480 m, altitudine 37°21'31.89"N e longitudine 14°19'35.44"E (vds foto satellitare di google L1-L2: All. n. 3).

Il terreno, di fatto, per più della metà della superficie è destinato a seminativo e la rimanente parte a mandorleto, e alberi molto sporadici di uliveto (vds documentazione fotografica: All. n. 2 FO LOTTO L3).

All'interno del terreno vi è un fabbricato. Al fabbricato vi si arriva percorrendo la strada sterrata che corre lateralmente la particella n. 23, a pochi metri. Si potrebbe garantire il diritto di passaggio per il fabbricato delimitando una striscia di terreno lunga circa 60 mt e larga 3 mt, che parte dal punto di accesso in corrispondenza della strada interpodereale privata e arriva in corrispondenza della corte del fabbricato. Tale fabbricato non è oggetto della esecuzione ed è in comproprietà con altre ditte.

La strada che conduce all'appezzamento del terreno è dissestata, non facilmente praticabile con autovetture utilitarie.

L'ambiente circostante è rappresentato soprattutto da terreni seminativi e da pascolo. A parte un fabbricato limitrofo di tipo rurale, nei dintorni si riscontrano fabbricati molto sporadicamente e lontanamente (vds documentazione fotografica: All. n. 2 FO Lotto L4).

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:

✚ **Fabbricato in Piazza Armerina (En) via Giovanni Verga n. 30 e n. 32**, in catasto fabbricati al foglio n. 129 part. 121 sub. 1, e sub. 3 risulta regolarmente di proprietà del signor [REDACTED] debitore esecutato, proprietà $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, e di proprietà della signora [REDACTED] debitrice esecutata, proprietà $\frac{1}{2}$, come risulta dagli atti allegati al fascicolo.

La signora [REDACTED] è stata coniugata con il signor [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ed hanno acquistato il fabbricato prima della separazione legale, avvenuta in data 23/02/2016 (vds estratto dell'atto di matrimonio: all. n. 8 ESTR-MA- L2);

- ✚ **Terreno e fabbricato siti in Piazza Armerina (En) in Cda Montagna Gebbia snc**, in catasto fabbricati al foglio n. 118 part. 399 sub. 2, e in catasto terreno al foglio n. 118 part. 413 risultano regolarmente di proprietà del signor [REDACTED] core esecutato, proprietà 1/1 in [REDACTED] legale dei beni con la signora [REDACTED] (vds estratto dell'atto di matrimonio: all. n. 8 ESTR-MA- L2; vds atto di compravendita: all. n. 12, ATT-CO L2);
- ✚ **Terreni siti in Piazza Armerina (En) in Cda Casale snc**, in catasto terreni al foglio n. 163 part. 123, 125, 127, risultano regolarmente di proprietà esclusiva della signora [REDACTED] in quanto bene personale, debitrice esecutata, proprietà 1/1, per averle ricevute per successione testamentaria.
- ✚ **Terreno sito in Piazza Armerina (En) in Cda Rabbiato snc**, in catasto terreni al foglio n. 293 part. 23, risulta regolarmente di proprietà esclusiva, in quanto bene personale, della signora [REDACTED] debitrice esecutata, proprietà 1/1, per averle ricevute per successione testamentaria.

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 e n. 2

Fabbricato sito in Piazza Armerina in Via G. Verga n. 30 e n. 32, composto dalla seguenti unità immobiliare:

- A. garage a piano terra, censito al foglio n. 129 part. 121 sub. 1, categoria catastale C/6, consistenza 35 mq e rendita € 144,61;
- B. abitazione composto da 3 piani in elevazione censiti in catasto al foglio n. 129 part. 121 sub. 3, categoria catastale A/3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq e rendita € 392,77.



 **ASTALEGALE.NET**

[Redacted]

La provenienza degli immobili censiti al foglio 118 part. 399 (ex a foglio 118 part. 259) e part. 413 (ex foglio 118 part. 260) è riportata nel certificato notarile (vds certificato notarile: all. n. 15 CER-NO L1-L2-L3-L4)

1. 1.c.3 Cespite N. 5-6-7-8

Terreni siti in Piazza Armerina (En) in Cda Casale snc, composto dalle seguenti unità immobiliari:

- A. **Terreno agricolo** censito in catasto al foglio n. 163 part. 123 , qualità uliveto, superficie mq 2.645 reddito dominicale € 14,34 e reddito agrario € 9,56;
- B. **Terreno agricolo** censito in catasto al foglio n. 163 part. 125 , qualità uliveto, superficie mq 710 reddito dominicale € 3,85 e reddito agrario € 2,57;
- C. **Terreno agricolo** censito in catasto al foglio n. 163 part. 127 , qualità uliveto, superficie mq 150 reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54.

Terreno sito in Piazza Armerina (En) in Cda Rabbiato snc, composto dalla seguente unità immobiliare:

- A. **Terreno agricolo** censito in catasto al foglio n. 293 part. 23, qualità prevalente seminativo/mandorleto, sporadico uliveto e pascolo, superficie mq 30.990 reddito dominicale € 96,89 e reddito agrario € 55,11

Le unità censuarie, al cespite n. 5-6-7-8, sopra descritte,

[REDACTED]

La provenienza degli immobili censiti al foglio 163 partt. 123, 125,127 e al foglio n. 293 particella 23, è riportata nel certificato notarile (vds certificato notarile: all. n. 15 CER-NO L1-L2-L3-L4)

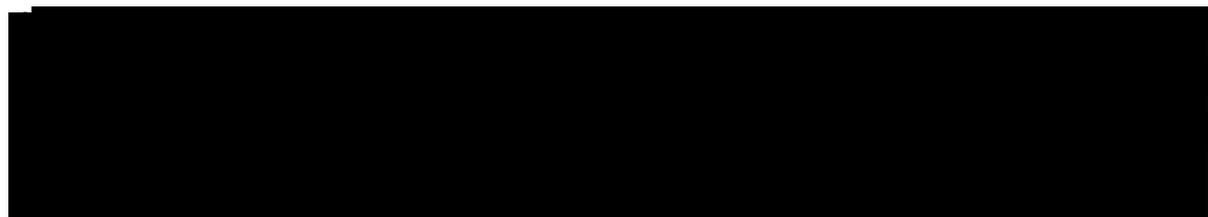
Lo stato delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli a carico dei debitori eseguiti e dei loro danti causa nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento immobiliare, con esclusione delle formalità cancellate o no rinnovate è il seguente:

- 1) **Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/12/2009 ai rogiti notarili del Notaio Renda Maria Pia di Piazza Armerina, repertorio n. 72425/19907, iscritta il 04/01/2010 ai nn. 13/2, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. con sede a Siena C.F. 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni n. 3) e



ipotecario di € 120.000,00 ed un capitale di € 60.000,00, che grava su immobili censiti in Piazza Armerina al foglio n. 129 part. 121 sub. 3-1, per la piena proprietà;

- 2) **Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/05/2019 emesso dal Tribunale di Enna, repertorio n. 417/2019, trascritto il 11/06/2019 ai nn. 3670/3092, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena Spa, con sede in Siena, C.F. 00884060526, e contro i signori**



censiti in Piazza armerina, foglio n. 129 part. 121 sub. 3 e sub. 1, foglio 118 particella 399 sub , foglio 118 particella

413, foglio 163 particella 123,125,127 e foglio 293
particella 23;

Risultano, a carico degli immobili sopra descritti, alla data della sopra indicata trascrizione di pignoramento, la seguente formalità:

-pignoramento immobiliare del 17 maggio 2019 trascritto presso i servizi ipotecari dell' Agenzia delle Entrate di Enna il giorno 11 giugno 2019 ai nn. 3670/3092

a favore di:

“Banca Monte dei Paschi di Siena, con sede a Siena, codice fiscale 00884060526”

a car

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 (vds certificato notarile: all. n. 15 CER-NO L1-L2-L3-L4).

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 per soggetto, le planimetrie catastali dei fabbricati, 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, titoli di proprietà per comprendere la data di costruzione dei fabbricati, ovvero poter risalire alla regolarità urbanistica, certificato di destinazione urbanistica, estratto di matrimonio per comprendere il regime legale degli esecutati, attestato di

prestazione energetica APE, per le due unità immobiliari destinati a civile abitazione.

Considerato che nel fabbricato di via G. Verga, Lotto 1, censito in catasto al foglio n,. 129 part. 121 sub. 1 e sub. 3:

- ✚ non vi sono i presupposti per la regolarizzare urbanistica dell'ampliamento sul lato posteriore del piano secondo e terzo;
- ✚ l'altra variazione è la modifica interna, di poco conto, dovuta alla realizzazione di un ripostiglio al piano terra nel garage e degli scalini di accesso dalla scala. Tali modifiche possono essere regolarizzate da un punto di vista urbanistico, molto semplicemente in quanto modifiche interne al fabbricato: basta redigere una CILA in sanatoria, con annesse relazioni e disegni, e il docfa per la variazione catastale
- ✚ redigere una pratica edilizia comporta una spesa per onorario del professionista e la multa per l'abuso di circa € 3.500,00 di cui 2.000,00 per onorario e spese del professionista.

E' più conveniente da un punto di vista economico, affrontare una spesa a corpo per complessivi € 800,00 circa, di cui € 310,00 già inseriti nella somma di cui sopra, per demolire la parete del garage del piano terra e chiudere con forati tipo poroton portante i due vani di accesso all'ampliamento del piano secondo e terzo.

Considerato che nel fabbricato di Cda Montagna Gebbia, Lotto 2, censito in catasto al foglio n. 118 part. 399 sub. 2:

- ✚ L'ampliamento del locale forno è all'interno del 20% della superficie esistente e che lo stesso non comporterebbe oneri concessori
- ✚ Una delle difformità è dovuta all'apertura di due finestre
- ✚ È stata costruita una tettoia in parte senza copertura e in parte con copertura, ormai ridotta a lamiera dopo l'incendio, e strutturalmente di dubbia prestazione;
- ✚ redigere una pratica edilizia comporta una spesa per onorario del professionista e la multa per l'abuso di circa € 4.600,00

di cui 3.300,00 per onorario e spese del professionista per la SCIA in sanatoria, e la variazione catastale con redazione di docfa e tipo mappale e il calcolo statico da presentare al genio civile con annessa relazione geologica;

È consigliabile smontare la tettoia di dubbia resistenza strutturale a seguito dell'incendio, chiudere le due finestre con blocchi di muratura portante e ricostruire la parete portante del locale forno nella posizione originaria, smontando, almeno, il pannello in fibrocemento della copertura in difformità.

Tali interventi comporterebbero una spesa a corpo di circa € 1.200,00 a fronte di € 4.600,00, oltre che una procedura per l'avvio della causa penale per abuso edilizio di tipo urbanistico e sismico.

1.1.e. Accerti se il bene/ 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

BENE IN CAPO AI DEBITORI

- ✚ Relativamente al fabbricato di Via G. Verga n. 30 e n. 32, censito in catasto al foglio n. 129 part. 121 sub 1, è associata la planimetria presentata in data 26/02/1988, relativamente al sub 3 è associata la planimetria EN0019700 DEL 21/02/2008. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi trovato in sede di sopralluogo, dovute alla diversa distribuzione interna del garage al piano terra, sub 1, e all'apertura di due porte per l'accesso al vano posteriore del sub. 3.
- ✚ Relativamente al fabbricato di sito in Piazza Armerina in Cda Montagna Gebbia, censito al foglio n. 118 part. 399 sub. 2 è associata la planimetria n. EN0011873 DEL

14/03/2017. Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi in sede di sopralluogo, in quanto non è rappresentata la tettoia antistante, l'ampliamento posteriore del locale forno, e l'apertura di n. 2 finestre.

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:

1. Ipoteca Volontaria nascente dalla concessione a garanzia di mutuo fondiario del 22/12/2009 ai rogiti notarili del Notaio Renda Maria Pia di Piazza armerina, repertorio n. 72425/19907, iscritta il 04/01/2010 ai nn. 13/2, a favore di Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena, codice fiscale 00884060526 (domicilio ipotecario eletto Siena



60.000,00 che grava sugli immobili siti in Piazza Armerina alla Via G. Verga ai nn. 30 e 32, censiti in catasto urbano al foglio n. 129 part. 121 sub. N. 1 e n. 3, per la piena proprietà di ½ cadauno;

2. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 17/05/2019 emesso dal Tribunale di Enna, repertorio n. 417/2019, trascritto il 11/06/2019 ai nn. 3670/3092, a favore Banca Monte Dei Paschi di Siena s.p.a.



esecutati, che grava sulla piena proprietà degli immobili censiti in catasto in Piazza Armerina al foglio n. 129 part.



121 sub. 1 e sub. 3, fabbricato, foglio 118 part. 339 sub. 2, fabbricato, foglio 118 part. 413, terreno e foglio 293 part. 23, terreno.

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

- ✚ **Gli immobili in Piazza Armerina in Via G. Verga** al n. 30 e n. 32, ricadono in zona territoriale omogenea del piano regolatore vigente denominata "A" centro storico, dove le norme di attuazione consentono lavori di restauro, conservazione e manutenzione ordinaria, e sono destinati, rispettivamente, a garage e a civile abitazione, destinazioni d'uso consentite nella zona territoriale omogenea "A" (vds stralcio PRG: allegato n. 9 PRG Lotto L1);
- ✚ **Gli immobili in Piazza Armerina in Cda Montagna Gebbia** snc, in catasto urbano al foglio n. 118 part. 399 sub. 2 e catasto terreni part. 413, ricadono in zona territoriale omogenea del PRG, denominata "E", verde agricolo, in cui l'indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq. Non soggetti a vincoli urbanistici e/o territoriali, o paesaggistici e SIC (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 10, CER-DE-UR-Lotto n. 2);
- ✚ **Gli immobili siti in Piazza Armerina in Cda Casale** in catasto terreni al foglio n. 163 particelle nn. 123-125-127, ricadono in zona territoriale omogenea del PRG, denominata "E", verde agricolo, in cui l'indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq. Non soggetti a vincoli urbanistici e/o territoriali o paesaggistici e SIC (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 10, CER-DE-UR-Lotto n. 3);

✚ **Gli immobili siti in Piazza Armerina in Cda Rabbiato** in catasto terreni al foglio n. 293 part. N.23, ricade in zona territoriale omogenea del PRG, denominata "E", verde agricolo, in cui l'indice di edificabilità è di 0,03 mc/mq, ed in parte ricade in zona di vincolo idrogeologico, boschivo, SIC e geologico di classe 2a (vds certificato di destinazione urbanistica: all. n. 10, CER-DE-UR- Lotto n. 4).

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

✚ **unità immobiliare sita in Piazza Armerina (En) in via G. Verga n. 30 e n. 32**, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 129 part. 121 sub. 3, categoria catastale A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, totale superficie escluse aree scoperte 133 mq, piano primo, secondo e terzo, rendita 392,77 e sub. 1, categoria catastale C/6 Classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, piano terra, rendita 144,61.

Le difformità riscontrate nel sub. 3, abitazione al piano 1°-2°-3°, sono dovute all'apertura della porta per l'accesso a un vano posteriore ad ampliamento del piano secondo e terzo.

Poiché tale ampliamento è stato fatto su una particella di terreno censita in catasto al foglio n. 129 part. 313 di proprietà del Comune di Piazza Armerina, non è possibile regolarizzarlo tramite sanatoria, per diversi motivi:

- ✚ gli esecutati non hanno titolo, in quanto non proprietari, a chiedere un permesso di costruire in sanatoria;
- ✚ qualora i proprietari acquisissero il titolo, non potrebbero comunque sanare l'ampliamento in quanto eseguito probabilmente in data posteriore alla data del vincolo di in

edificabilità per zona territoriale urbanistica "A", centro storico;

E' altresì da precisare che la particella catastale su cui insiste l'ampliamento non è inserito nella procedura di esecuzione immobiliare. Pertanto l'intervento da fare per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile è quello di occludere le due porte che conducono all'ampliamento con isoporoton portante T800, ripristinando i luoghi, e interrompere le utenze in quel vano.

La difformità riscontrata nel sub. 1, garage al piano terra dello stesso fabbricato di cui al punto precedente, è dovuta principalmente alla realizzazione di un tramezzo posteriore del ripostiglio. Gli scalini tra la scla e il garage non costituiscono una difformità vera e propria.

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	€	150,00
+ n. 4 marche da bollo da € 2,0, stimabili per 4 tavole	€	8,00
+ n. 2 marche da bollo da 16,00 euro	€	32,00
+ oneri concessori (non vi è aumento delle superfici utili e nei volumi)	€	0,00
TOTALE	€	1.190,00

➤ onorario presunto del tecnico professionista, per la redazione e presentazione della CILA in sanatoria, e l'aggiornamento del docfa catastale comprensivo di Iva e cassa previdenza

€ 2.000,00

➤ spese per lo smontaggio di n. 2 infissi, al piano secondo e terzo, chiusura di due vani porta di circa 5,00 mq totali, intonaco cementizio, finitura e pittura per circa 5 mq e smaltimento

€ 310,00

TOTALE COMPLESSIVO € 3.500,00

E' consigliabile e più immediato abbattere la parete al piano terra nel garage, chiudere i due vani porta che conducono all'ampliamento, e quindi ripristinare i luoghi, affrontando una spesa complessiva per i lavori di circa € 800,00, a fronte di € 3.500,00:

unità immobiliare sita in Piazza Armerina (En) in Cda Montagna Gebbia snc, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 118 part. 399 sub. 2, categoria catastale A/4 classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 66 mq, totale superficie escluse aree scoperte 66 mq, piano terra, rendita 86,76.

Nel fabbricato le difformità urbanistiche (realizzate in data posteriore all'anno 1967) sono riscontrate rispetto alle planimetrie catastali, e sono:

- ✚ L'ampliamento del locale forno per una superficie di circa 2,2 mq utile e 2,5 mq lorda
- ✚ L'apertura di due finestre, una nella cucina e una nel locale forno
- ✚ tettoia in parte senza copertura e in parte con copertura, ormai divenuta lamiera a seguito dell'incendio.

Per regolarizzare urbanisticamente tale difformità le spese previste sono:

✚ sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria	€	516,00
✚ diritti di segreteria stimabili in	€	150,00
✚ n. 5 marche da bollo da € 2,0, stimabili per 5 tavole	€	10,00
✚ n. 4 marche da bollo da 16,00 euro	€	64,00
✚ versamento all'Ufficio del Genio Civile per diritti	€	50,00
✚ oneri concessori (aumento delle superfici inferiori al 20%)	€	0,00
TOTALE		€ 790,00

➤ onorario presunto del tecnico professionista ingegnere/architetto, per la redazione e presentazione della

SCIA in sanatoria, la redazione dei calcoli statici e e l'aggiornamento del docfa e tipo mappale comprensivo di Iva e cassa previdenza € 2.500,00

➤ onorario presunto del tecnico professionista, per la redazione della relazione geologica e l'esecuzione delle prove sismiche a rifrazione, compreso Iva e cassa previdenza € 800,00

➤ spese per lo smontaggio della tettoia, al piano terra, circa € 510,00

TOTALE COMPLESSIVO € 4.600,00

E' consigliabile smontare la tettoia di dubbia resistenza strutturale a causa dell'incendio, chiudere le due finestre con blocchi di muratura portante e ricostruire la parete portante del locale forno nella posizione originaria, smontando, ALMENO il pannello in fibrocemento della copertura in difformità.

Tali interventi di ripristino comporterebbero una spesa a corpo di circa € 1.200,00 a fronte di € 4.600,00, oltre l'avvio della procedura per la causa di tipo penale per l'abuso edilizio di tipo urbanistico e sismico.

1.1. i. 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. 16 Lotto L1-L2-L3-L4).

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

Non vi sono spese di gestione o di manutenzione relativamente alle spese condominiali in quanto per i fabbricati e i terreni non sono stati costituiti condomini.

1.1 .k Verifiche 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;

✚ All'unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 129 part. 121 sub. 3, in Piazza Armerina (En) in Via G. Verga n. 30, piano primo, secondo e terzo, Lotto L1, destinata a civile abitazione, è attribuita la **Classe Energetica E**, con indice di prestazione energetica globale, EPgl,nren=223,45 Kwh/m²anno (vds attestato di prestazione energetica: all. n. 14 APE Lotto L1);

Per la destinazione d'uso a garage dell'unità immobiliare di Via G. Verga n. 32 la normativa vigente non obbliga alla redazione dell'APE.

✚ All'unità immobiliare censita in catasto al foglio n. 118 part. 399, sub. N. 2, in Piazza Armerina in Cda Montagna Gebbia snc, piano terra, destinato a civile abitazione, Lotto L2, destinata a civile abitazione, è attribuita la **Classe Energetica G**, con indice di prestazione energetica globale, EPgl,nren=475,73 Kwh/m²anno (vds attestato di prestazione energetica: all. n. 14 APE Lotto L1).

1.1.1. 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 dei due immobili risulta locato. (vds l'interrogazione dell'agenzia delle entrate: all. n.16, INT-AG-EN-Lotto L1-L2-L3-L4). Altresì, in sede dei sopralluoghi, non si è rinvenuto nessuno che occupasse i fabbricati.

1.1 m. 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.);



piano primo, secondo e terzo, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 3, classe A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, totale superficie escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 392,77 con annesso garage, riportato al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 1, classe C/6 classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 144,61;

Fabbricato indipendente, non ascensorato, termosifonato con alimentazione da termocamino, a quattro elevazioni, destinato a civile abitazione con annesso garage e affaccio principale sulla via pubblica G. Verga. La Classe Energetica E, con indice di prestazione energetica globale, EPgl,nren=223,45 Kwh/m²anno.

Geograficamente ubicato a quota sul livello del mare di 672 m, altitudine 37°39'12.29"N e longitudine 14°31'33.44"E, costruito nella zona "A", centro storico abitato, facilmente accessibile dagli automezzi, attraverso la strada che conduce al Campo Sportivo Comunale di Calcio.

Al piano terra, di superficie lorda circa 47,0 mq, superficie utile circa 34 mq, allo stato attuale, vi è il garage con accesso dalla Via G. Verga n. 32.

Al piano primo, di superficie lorda circa 47,0 mq, superficie utile circa 36 mq, di cui 6 mq circa è quella del vano scala e circa 5 mq di superficie balconata; vi sono:

- un piccolo disimpegno sottoscala, senza aperture verso l'esterno;
- un vano wc, finestrato verso la Via G. Verga;
- e la cucina con affaccio sul balcone verso la via G. Verga.

Al piano secondo, di superficie lorda circa 47,0 mq, superficie utile 41,70, di cui quella del vano scala di circa 15 mq, e superficie balconata di circa 5 mq, vi sono:

- il soggiorno, con affaccio su balcone nella Via G. Verga;
- un wc finestrato verso la via G. Verga.

Al piano terzo, mansardato e con abbaino posteriore e anteriore, di superficie lorda circa 47,0 mq, quella utile 40,00, di cui quella del vano scala è circa 6,9 mq vi sono:

- un wc con affaccio finestrato sulla via G. Verga, e con accesso dal disimpegno delle due camere;
- due camere da letto, di cui quella matrimoniale ha affaccio finestrato sulla Via G. Verga

Fabbricato in muratura portante con finiture esterne e interne di livello medio, infissi esterni e persiane in alluminio preverniciato e vetrocamera, porte interne in legno e vetri.

Pavimentazioni in granito di marmo color grigio al piano primo e nelle scale, e in gres porcellanato, color chiaro, avorio/beige, nel piano secondo e terzo, quelle dei wc sono in ceramica smaltata.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

🚧 LOTTO 2: Quota 1/1 [REDACTED]

Fabbricato per abitazione al piano terra in Cda Montagna Gebbia snc IN Piazza Armerina, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 118 part. 399, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, rendita catastale € 86,76, con annesso terreno circostante censito in catasto al foglio n. 118 part. 413, qualità "Chiusa", classe 3, superficie 5.083 mq, reddito dominicale € 23,63 e reddito agrario € 13,13.

Fabbricato indipendente al piano terra, non riscaldato, da ristrutturare sia all'interno che all'esterno, in parte allo stato rustico, adibito a civile abitazione, costruito nel verde agricolo, con attorno corte e terreno agricolo scosceso, recintato, con accesso dalla stradella vicinale, in parte cementata e in parte in terra battuta, dissestata e che si dirama dalla strada provinciale n. 15. La Classe Energetica G, con indice di prestazione energetica globale, EPgl,nren=475,73 Kwh/m²anno Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 642 m, altitudine 37°22'46.76"N e longitudine 14°19'41.14"E, nelle vicinanze della "Villa del Casale e dei Mosaici di Piazza Armerina".

E' composto da:

- **vano cucina** con accesso diretto dall'esterno, la cui superficie utile è di circa 15,50 mq;
- **una camera da letto**, di superficie utile circa 8,22 mq, a cui si accede dalla cucina,
- **due ripostigli** di superficie utile circa 8,8 mq, a cui si accede dalla cucina,
- **il wc**, con accesso diretto dall'esterno e senza comunicazione con altre unità, la cui superficie utile è di circa 3,48 mq;
- **un locale di sgombero**, con accesso dall'esterno, di superficie utile 10,95 mq circa;

- **un locale forno** con accesso dall'esterno, di superficie utile di circa 6,20 mq.

La superficie utile totale del fabbricato è di 53,15 mq.

LOTTO 3: Quota 1/1

Terreni in Cda Casale SNC in Piazza Armerina (EN),
riportati al N.C.T. al **Foglio n. 163**
particella:

- 123, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2.645 mq, reddito dominicale € 14,34, reddito agrario € 6,56;
- 125 qualità Uliveto, classe 2, superficie 710 mq, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 2,57;
- 127 qualità Uliveto, classe 2, superficie 150 mq, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54;

Terreno agricolo, un po' scosceso, che sia affaccia sulla SP n. 15, costituito prevalentemente da alberi di ulivi secolari e da alcune alberi di mandorlo, di superficie 3.505 mq. Spezzettato al centro dalla strada di accesso interpoderale.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 580 m, altitudine 37°21'31.89"N e longitudine 14°19'35.44"E.

LOTTO 4: Quota 1/1 dell'

Terreno sito in Piazza Armerina in Cda Rabbiateo snc, riportata al N.C.T. al **Foglio n. 163** particella n. 23, di cui la superficie totale è 30.990 mq distinta catastalmente in 3 porzioni e precisamente:

- porzione AA qualità seminativo classe 4 di mq 18.339 reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 9,47,
- porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie 12.620 mq, reddito dominicale € 68,64 e reddito agrario € 45,62,
- e porzione AC qualità pascolo classe 2, superficie 32 reddito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02

Terreno agricolo, pianeggiante, non recintato, posto su un cocuzzolo collinare, prevalentemente destinato a seminativo e in parte a uliveto e mandorleto.

Geograficamente è ubicato a quota sul livello del mare 480 m, altitudine 37°21'31.89"N e longitudine 14°19'35.44"E.

Raggiungibile dalla strada interpodereale che si innesta dalla SP N. 15.

VALUTAZIONE BENI APPARTENENTI AGLI ESECUTATI

✚ LOTTO 1:

Quota 1/2+1/2. Abitazione, al piano primo, secondo e terzo, riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 3, classe A/3 classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, totale superficie escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 392,77 con annesso garage, riportato al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 1, classe C/6 classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 144,61, per la quota 1/2 +1/2 in regime di comunione dei beni dei beni.

Fabbricato indipendente, non ascensorato, termosifonato, a quattro elevazioni, destinato a civile abitazione con annesso garage e affaccio principale sulla via pubblica G. Verga

Piano terra, garage, di superficie lorda circa 47,0 mq, superficie utile circa 34 mq.

Piano primo, secondo e terzo, di superficie lorda totale circa 141 mq, superficie utile totale circa 117,70 mq e superficie totale balconata di 10 mq.

$V_{\text{abitazione pl-2-3}} = \text{mq } 117,70 \times € 450,00 \text{ €/mq} =$	€ 52.965,00
$V_{\text{balcone}} = \text{mq } 10,00 \times 200,00 \text{ €/mq} =$	€ 2.000,00
$V_{\text{garage piano t}} = \text{mq } 34,00 \times 350 \text{ € /mq} =$	€ 11.900,00
TOTALE	€ 66.865,00

A detrarre la spesa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile attraverso il ripristino dei luoghi:

✚ Spesa necessaria per la messa in pristino dei luoghi € 800,00, pertanto il valore ricavato è € 66.865,00-€ 800,00= € 66.065,00

Valore Commerciale L1=€ 66.065,00

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, il fatto che trattasi di ABITAZIONE su tre livelli e annesso garage, in centro storico, dove data la posizione geografica e urbanistica svantaggiosa, potrebbe risultare appetibile soprattutto per gli abitanti della zona e meno per altri abitanti: nella zona storica, in ottemperanza al PRG, i fabbricati non possono essere ne ampliati, ne sopraelevazioni e ogni modifica ai prospetti deve essere autorizzata dalla Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali di Enna.

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI:

ESECUTATO	€ 66.065,00x1/2=	€ 33.032,50
ESECUTATA	€ 66.065,00x1/2=	€ 33.032,50
TOT.		€ 66.065,00

✚ **LOTTO 2**

Quota 1/1 [REDACTED] Fabbricato per abitazione al piano terra in Cda Montagna Gebbia snc in Piazza Armerina (En), riportata al N.C.E.U. al Foglio n. 118 part. 399, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, rendita catastale € 86,76, con annesso terreno circostante censito in catasto al foglio n. 118 part. 413,

qualità "Chiusa", classe 3, superficie 5.083 mq, reddito dominicale € 23,63 e reddito agrario € 13,13.

Fabbricato indipendente al piano terra, non riscaldato, da ristrutturare sia all'interno che all'esterno, adibito a civile abitazione, costruito nel verde agricolo, con attorno corte e terreno agricolo scosceso, recintato, con sporadiche piante di ulivo e frutti vari di 5.083 mq.

La superficie utile totale del fabbricato è di 53,15 mq.

$V_{\text{abitazione piano terra}}$	=mq 53,15 x € 270,00 €/mq =	€ 14.350,50
V_{terreno}	=mq 5.083,00x0,60 € /mq =	€ 3.049,80
	TOTALE	€ 17.400,30

I prezzi unitari medi di mercato sono stati moltiplicati per la superficie utile. I prezzi sono stati valutati in funzione dello 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, la distanza dal centro abitato e le infrastrutture per l'accesso agli immobili.

A detrarre la spesa per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile attraverso il ripristino dei luoghi:

+ Spesa necessaria per la messa in pristino dei luoghi € 1.200,00, pertanto il valore ricavato è **€ 17.400,3-€ 1.200,00= € 16.200,30**

Valore Commerciale L1=€ 16.200,30

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI:

Considerato che gli immobili sono stati acquistati in regime di separazione legale dei beni, la quota spettante, al signor

[REDACTED]

ESECUTATO € 16.200,3x1/1=**€ 16.200,30**

TOT. € 16.200,30

✚ LOTTO 3:

Quota 1/1 dell'esecutata [REDACTED] **Terreni in Cda Casale snc in Piazza Armerina, _riportati al riportati al N.C.T. al Foglio n. 163 particella:**

- ✚ 123, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2.645 mq, reddito dominicale € 14,34, reddito agrario € 6,56;
- ✚ 125 qualità Uliveto, classe 2, superficie 710 mq, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 2,57;
- ✚ 127 qualità Uliveto, classe 2, superficie 150 mq, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54;

Terreno agricolo, un po' scosceso, che sia affaccia sulla SP n. 15, costituito prevalentemente da alberi di ulivi secolari e da alcune alberi di mandorlo, di superficie 3.505 mq. Spezzettato al centro dalla strada di accesso interpodereale.

$V_{\text{terreno}} = \text{mq } 3.505 \times 1,70 \text{€ /mq} = \underline{\text{€ } 5.958.50}$
TOTALE € 5.958.50

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI:

Considerato che gli immobili le sono pervenuti per successione testamentaria, la quota spettante, è 1/1 in quanto bene personale.

ESECUTATA € 5.958,50x1/1=€ **5.958,50**

✚ LOTTO 4:

Quota 1/1 dell'esecutata [REDACTED] Terreno sito in Piazza Armerina in Cda Rabbiano snc, riportato al N.C.T. al Foglio n. 163 particella n. 23, di cui la superficie totale è 30.990 mq distinta catastalmente in 3 porzioni e precisamente:

▣ porzione AA qualità seminativo classe 4 di mq 18.339 reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 9,47, porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie 12.620 mq, reddito dominicale € 68,64 e reddito agrario € 45,62, e porzione AC qualità pascolo classe 2, superficie 32 reddito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02

Terreno agricolo, pianeggiante, non recintato, posto su un cocuzzolo, prevalentemente destinato a seminativo e mandorleto, di superficie totale 30.990 mq.

$V_{\text{terrenoseminativo}} =$	mq 18.339x1,0 € /mq=	€ 18.399,00
$V_{\text{terreno mandorleto}} =$	mq 12.651x1,50€ /mq=	€ 18.976,50
	TOTALE	€ 37.375,50

VALORE DELLA QUOTA SPETTANTE AI DEBITORI:

Considerato che gli immobili le sono pervenuti per successione testamentaria, la quota spettante, è 1/1 in quanto bene personale.

ECUTATA € 37.375,50x1/1= € 37.375,50

1.1.1. 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;

Poiché i fabbricati e i terreni sono distinti e separati è possibile procedere alla vendita in 4 lotti, avendo accorpato il garage e l'abitazione di Via Giovanni Verga in un unico Lotto L1, e il terreno e il fabbricato in Cda Montagna Gebbia in un unico Lotto L2, e:

▣ **Lotto L1, Fabbricato, per civile abitazione, con annesso garage, in Piazza Armerina (En) composto da piano terra, o**

primo, secondo e terzo, riportato al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 3, classe A/3 classe 3 (abitazione), consistenza 6,5 vani, superficie catastale 136 mq, totale superficie escluse aree scoperte 133 mq, rendita € 392,77, piano 1°-2°-3°, e garage, al piano terra, riportato al N.C.E.U. al Foglio n. 129 particella n.121 sub. 1, classe C/6 classe 8, consistenza 35 mq, superficie catastale 35 mq, rendita € 144,61.

- ✚ Lotto L2, Fabbricato per abitazione al piano terra in Cda Montagna Gebbiasnc in Piazza Armerina (En), riportato al N.C.E.U. al Foglio n. 118 part. 399, categoria catastale A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 66 mq, rendita catastale € 86,76, con annesso terreno circostante censito in catasto al foglio n. 118 part. 413, qualità "Chiusa", classe 3, superficie 5.083 mq, reddito dominicale € 23,63 e reddito agrario € 13,13.
- ✚ Lotto L3, Terreni a destinazione agricola in Piazza Armerina (En) in Cda Casale snc, riportato al N.C.T. al Foglio n. 163 particella, 123, qualità Uliveto, classe 2, superficie 2.645 mq, reddito dominicale € 14,34, reddito agrario € 6,56; particella 125 qualità Uliveto, classe 2, superficie 710 mq, reddito dominicale € 3,85, reddito agrario € 2,57; particella 127 qualità Uliveto, classe 2, superficie 150 mq, reddito dominicale € 0,81 e reddito agrario € 0,54.
- ✚ Lotto L4, Terreni a destinazione agricola in Piazza Armerina (En) in Cda Rabbiato snc, riportato al N.C.T. al Foglio n. 163 particella, 23, di superficie totale è 30.990 mq distinta catastalmente in 3 porzioni e precisamente, porzione AA qualità seminativo classe 4 di mq 18.339 reddito dominicale € 28,41 e reddito agrario € 9,47, porzione AB qualità uliveto, classe 2, superficie 12.620 mq, reddito dominicale € 68,64 e reddito agrario € 45,62, e porzione AC qualità pascolo classe 2, superficie 32 redito dominicale € 0,04 e reddito agrario € 0,02

1.1o. 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-Lotto L1, Lotto L2, Lotto L3 e Lotto L4.

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 lotti sopra costituiti appartengono agli esecutati e precisamente:

+ Il Lotto L1, fabbricato per civile abitazione con annesso garage in Piazza Armerina (En), in Via G. Verga n. 30 e n. 32,

proprietà $\frac{1}{2}$ cadauno, per averlo acquistato in regime di comunione legale dei beni

+ Il Lotto L2, fabbricato per civile abitazione, in zona agricola, con annesso terreno in Piazza Armerina (En) in Cda Montagna Gebbia, appartiene al Signor [REDACTED] come sopra generalizzato, per la quota di piena proprietà 1/1, per averlo acquistato in regime di separazione legale dei beni, ovvero dopo la separazione legale dalla moglie nonché esecutata

+ I Lotti L3 e L4, terreni, rispettivamente, in Piazza Armerina in Cda casale e Cda Rabbiato, appartengono alla [REDACTED], come sopra generalizzata, per la quota di piena proprietà 1/1, per averlo ereditato e trasferito con successione testamentaria

Il valore complessivo dei due lotti è:

LOTTO	VALORE EFFETTIVO	VALORI DECURTATI PER I LAVORI DI MESSA IN PRISTINO
1) LOTTO L1	€ 66.865,00	€ 66.065,00
2) LOTTO L2	€ 17.400,30	€ 16.200,30
3) LOTTO L3	€ 5.958,50	€ 5958,50
4) LOTTO L4	€ 37.375,50	€ 37.375,50
SOMMANO=	€ 127.600,00	€ 125.599,00

1.1. q. 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. r. 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.

Da precisare che il fabbricato censito al foglio n. 118 part. 399 sub 2 categoria catastale A/4 classe 1 e il terreno distinto in catasto al foglio n. 118 part. 413, ubicati entrambi in Cda Montagna Gebbia, e facenti parte del Lotto 2, sono stati acquistati dall'esecutato, signor [REDACTED] dopo l'avvenuta separazione legale con la moglie, nonché eseguita, La Porta Maria Concetta..

L'atto pignoramento ha colpito la quota spettante ai debitori.

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

CONCLUSIONI

Nella CTU sono stati costituiti n. 4 lotti, e precisamente:

1. Il lotto L1, per la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ della signora La



in regime legale di comunione dei beni, è un fabbricato indipendente, non ascensorato, termosifonato, per civile abitazione, in Piazza Armerina (En) Via Giovanni Verga n. 30-32, con annesso garage a piano terra, di 4 elevazioni che si affacciano sulla via pubblica, costruito con elementi in muratura, ubicato nel centro urbanizzato di Piazza Armerina, nei pressi del Campo sportivo di Calcio Comunale, zona omogenea territoriale "A", centro storico. La sua classe energetica è "E". E' stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 ed è stato ristrutturato per sopraelevazione giusta concessione edilizia. Le finiture sono di livello medio, con pavimenti in gres porcellanato e in granito color grigio, infissi in alluminio e vetrocamera con persiane. Prospetto esterno tinteggiato e colorato a parte il piano terra che ha il prospetto con pietra naturale a faccia vista.

Lo stato di manutenzione è buono, a parte lo stacco di un po' di intonaco al piano primo del vano scala.

Poiché sono stati realizzati due porte per l'accesso al piano secondo e terzo all'immobile in aderenza sul lato posteriore, e poiché al piano terra è stata realizzata una parete senza titolo edilizio, è necessario eseguire dei lavori di muratura per la messa in pristino che comportano una spesa totale di € 800,00.

Il suo valore commerciale, considerando la sola superficie utile per il prezzo unitario di mercato, è di € 66.865,00, dai quali decurtando le suddette spese si riduce a € **66.065,00.**

2. Il lotto L2, per la proprietà 1/1 del signor [REDACTED] [REDACTED] per averlo acquistato con atto notarile di compravendita in regime di separazione legale dei beni, è un fabbricato da ristrutturare, indipendente senza soluzioni condominiali, agricolo per civile abitazione, a un solo piano seminterrato, costruito con elementi in muratura nel verde agricolo in Piazza Armerina (En) in Cda Montagna Gebbia, con annessa corte circostante e terreno agricolo abbastanza scosceso, in cui vi sono sporadici alberi di ulivo e di frutto. La sua classe energetica è G. E' stato costruito antecedentemente al 01/09/1967 e ha subito variazioni, senza alcuna autorizzazione edilizia, per ampliamento di un piccolo locale adibito a forno, e la realizzazione di una tettoia in ferro prefabbricata e in parte coperta con elementi in lamiera. Per la sua regolarizzazione è conveniente eseguire lavori di messa in pristino per un costo totale di € 1.200,00, al posto della presentazione di SCIA in sanatoria che comporterebbe una spesa di € 4.500,00. Il fabbricato è da completare negli intonaci interni e esterni, nella pittura, nelle pavimentazioni. Lo stato di conservazione è scadente. Necessita di intervento di completamento delle finiture.

Il suo valore commerciale, considerando la sola superficie utile per il valore unitario della stima, è di € 17.400,00, dai quali decurtando le suddette spese si riduce a € **16.200,30**

3. Il lotto L3, di proprietà esclusiva 1/1 della Signora La [REDACTED] per averlo ricevuto per successione testamentaria, è costituito da 3 appezzamenti di terreno, poco scosceso, non recintato, in Cda Casale snc in Piazza

Armerina (En) , in cui vi sono alberi di ulivo secolari, e alcuni alberi di mandorlo. Si affaccia sulla strada provinciale n. 15 e ha una superficie di 3.505 mq. Spezzettato al centro dalla strada di accesso interpodereale. Il suo valore commerciale è stato valutato in **€ 5.958,50.**

4. Il lotto L4, di proprietà esclusiva 1/1 della Signora La [REDACTED] per averlo ricevuto per successione testamentaria, è un terreno pianeggiante, non recintato, in Cda Rabbiato snc in Piazza Armerina (En) , in cui, su una parte, vi sono alberi di mandorlo, e sulla maggior parte vi è terreno seminativo. E' raggiungibile da una strada interpodereale che si dirama dalla strada provinciale SP n. 15 e ha una superficie totale di 30.990 mq. In corrispondenza di un lato vi è un fabbricato, non oggetto dell'esecuzione immobiliare, a cui si può accedere indisturbato senza invadere l'intero appezzamento di terreno ovvero lasciandogli il diritto di accesso. Il suo valore commerciale è stato valutato in **€ 37.375,50;**

5. Il valore complessivo dei due lotti è:

LOTTO	VALORE EFFETTIVO	VALORI DECURTATI PER I LAVORI DI MESSA IN PRISTINO
5) LOTTO L1	€ 66.865,00	€ 66.065,00
6) LOTTO L2	€ 17.400,30	€ 16.200,30
7) LOTTO L3	€ 5.958,50	€ 5.958,50
8) LOTTO L4	€ 37.375,50	€ 37.375,50
SOMMANO=	€ 127.600,00	€ 125.599,00

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi e rimanendo sempre a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti la scrivente CTU rimette:

 Relazione Tecnica di Ufficio



Lotto 1-2-3-4

- o ALLEGATO 1: verbale di sopralluogo L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 2: documentazione fotografica L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 3: foto satellitare di google L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 4: visure catastali L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 5: visure storiche catastali L1-l2
- o ALLEGATO 6: planimetrie catastali L1-l2
- o ALLEGATO 7: mappa catastale L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 8: estratto di matrimonio L2
- o ALLEGATO 9. Stralcio del piano regolatore generale (PRG) L1
- o ALLEGATO 10: certificato di destinazione urbanistica (CDU) L2-L3-L4
- o ALLEGATO 11: richieste autorizzazioni edilizie al comune e risposta del comune L1-L2
- o ALLEGATO 12: atto di compravendita L2
- o ALLEGATO 13: disegni architettonici L1-L2
- o ALLEGATO 14 attestazione di prestazione energetica (APE) L1-L2
- o ALLEGATO 15 certificazione notarile L1-L2-L3-L4
- o ALLEGATO 16 interrogazione alla agenzia delle entrate sugli affitti L1-L2-L3-L4

+ nota delle competenze spettanti con spese documentate

Leonforte, lì 24/01/2020

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

