

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Si demanda alle visure storiche (Allegato n.8)

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	70	2		D10			311,8 mc	8993 E	Piano Terra e Primo Piano	Graffato con corte

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla corrispondenza catastale si segnala che i locali catastalmente identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2 presentano conformità catastale sia al piano terra che al piano primo, ad eccezione di un locale tecnico posto a monte della costruzione il quale è in difformità al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1; ciò ne determina anche una difformità catastale in quanto non è stato denunciato presso l'Agenzia delle Entrate - direzione provincia e di Caltanissetta ufficio Catasto. Detta

difformità urbanistica e catastale, verrà meglio descritta nel paragrafo "Difformità Edilizia" laddove si valuterà anche se il locale tecnico è sanabile urbanisticamente e catastalmente.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	70	3		D/3			522,72 mq	5710 C	Piano Terra	SI

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	67	70	3		D/3			84,54 mq	3710 C	Piano Terra	Grazie al locale

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Con riferimento alla corrispondenza catastale si segnala che il locale catastalmente identificato al foglio 67 particella 70 Sub 3 e nella fattispecie il locale deposito posto al piano terra è stato trasformato in una pizzeria sala da pranzo e ciò è stato eseguito in assenza del titolo urbanistico abilitativo, di conseguenza non è stata eseguita la variazione catastale da deposito a sala-pizzeria. Detta trasformazione è sanabile sia urbanisticamente che catastalmente; si procederà a descrivere l'attività e i costi da sostenere nel paragrafo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
67	70	3			D10			278,29 mq	3/100	Piano Terzo e Primo Piano	Graffato con corte

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile catastalmente risulta difforme per la presenza di un tramezzo divisorio posto nella parte terminale del vano ad uso sala ristorazione, ciò si evince dal confronto tra gli elaborati grafici autorizzati dall'U.T.C. (autorizzazione unica n. 4/2007/1 del 22 maggio 2007) con gli elaborati grafici depositati presso l'Agenzia delle Entrate direzione provinciale di Caltanissetta ufficio catasto e quanto constatato in sede di sopralluogo. L'intervento realizzato abusivamente è sanabile sia urbanisticamente sia catastalmente; per maggiori dettagli si demanda al paragrafo "Regolarità Edilizia".

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
67	70	3			D10			13,63 mq	3/100	Piano Sottoterrat u	Graffato con corte

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal sopralluogo è emerso che i due depositi sono conformi alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale di Caltanissetta servizi catastali.

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Catasto fabbricati (CL)											
Dati identificativi					Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Plano	Grafato
67	70	3			D/3				3/100	Plano terra	Grafato con carte

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo si può affermare che vi è corrispondenza catastale.

PRECISAZIONI**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

La struttura agrituristica-ricettiva all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019 risultava essere in uso e abitato dalla famiglia del signor [REDACTED]

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura stalla-fienile all'epoca del sopralluogo, in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere in uso per il ricovero degli animali e per il deposito dei foraggi dal signor [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura agrituristica-ricettiva all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019 risultava essere in uso al signor [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura agrituristica-ricettiva all'epoca del sopralluogo, in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere in uso al signor [REDACTED]

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

La struttura agrituristica-ricettiva nel complesso presenta un buon stato conservativo.

Per la precisione alcuni ambienti hanno necessità di manutenzione ordinaria, come la camera da letto posta al piano primo del locale oggi destinato a pizzeria e sala da pranzo. In detto locale, lungo la scala di risalita, si sono potute riscontrare delle infiltrazioni di acqua dalla copertura che hanno prodotto delle macchie lungo le pareti. In fase di sopralluogo è stato riferito dall'attuale proprietario che l'intervento manutentivo in copertura è stato eseguito, mentre la coloritura delle pareti non è stata eseguita; per tale motivo le pareti continuano a presentare macchie e distaccamenti dello strato di pittura (allegato n.1). Altre camere da letto che presentano un grave degrado, sono quelle poste nella porzione di immobile a monte e precisamente quelle ubicate nella zona di Nord-Ovest dell'immobile in adiacenza della cucina della struttura agrituristica-ricettiva. Dal sopralluogo è stato possibile riscontrare presenza di umidità di risalita dai pavimenti probabilmente per la mancata realizzazione di un vespaio di aereazione. Inoltre, all'interno dell'altra camera essendo esposte a nord-ovest, sono presenti muffe, entrambi i fenomeni di degrado ne rendono al momento le due camere da letto inutilizzabili (allegato n.1).

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura stalla-fienile nel complesso presenta un sufficiente stato conservativo; necessita di manutenzione ordinaria come ad esempio la sostituzione di alcuni vetri rotti degli infissi e la verniciatura dei pilastri e delle capriate in acciaio, allo scopo di proteggerli dal fenomeno ossidativo tipico degli elementi in acciaio.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura deposito, oggi trasformata in pizzeria a servizio della struttura agrituristica-ricettiva, nel complesso presenta un buon stato conservativo e all'epoca del sopralluogo non sono stati individuati elementi che necessitassero di manutenzione ordinaria.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile a servizio della struttura agrituristica-ricettiva nel complesso presenta un buon stato conservativo.

Per la precisione il vano facente parte dell'agriturismo, necessita di un intervento manutentivo, in quanto lungo le pareti della sala sono presenti efflorescenze saline dovute ad umidità di risalita dalle fondamenta (allegato n.1).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

I due depositi utilizzati per il ricovero degli attrezzi presentano in uno stato conservativo sufficiente. Sono privi di impianto elettrico e delle rifiniture quali intonaci, pavimenti etc...

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

PARTI COMUNI

La particella 70 del foglio 67 è un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] e anche gli immobili di altrui proprietà non interessati in questa procedura esecutiva, ad essa vi si accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Dello passaggio costituisce una servitù per i proprietari sia degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva, che delle particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno dal complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] esso risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione, che viene descritta in modo dettagliato nel rogito in precedenza citato, non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella che è la numero 70 quest'ultima risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali (allegato n.6). Erroneamente in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] e dall'altrui proprietà.

In loco comunque è stato rilevato una suddivisione fisica del cortile antistante gli immobili (part. 70 Sub 2 e 3 da una parte e part. 198 e 191 dall'altra) e detta separazione è stata realizzata utilizzando fioriere e transenne che ne delimitano la porzione di cortile di pertinenza delle due unità immobiliari. Per quanto riguarda le servitù di cui è interessata la particella 70, esse saranno meglio descritte nel paragrafo relativo alle servitù. (Allegato n.3)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Alla particella 70 del foglio 67 che è un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] e anche gli immobili di altrui proprietà, non interessati in questa procedura esecutiva, vi si accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Detto passaggio costituisce una servitù per i proprietari sia degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva e anche alle particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno del complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione che viene descritta in modo dettagliato nel rogito in precedenza citato, non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella cioè la numero 70 e catastalmente risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali. Erroneamente in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte, così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] dall'altrui proprietà, fermo restando che la servitù di passaggio è sempre garantita.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Alla particella 70 del foglio 67 che è un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] che catastalmente sono individuati al Sub 2 e 3 e anche gli immobili di altrui proprietà non interessati in questa procedura esecutiva, vi si accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Detto passaggio costituisce una servitù per i proprietari degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva e le particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno dal complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione che viene descritta in modo dettagliato nel rogito in precedenza citato, non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella che è la numero 70 e catastalmente risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali. Erroneamente in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] dall'altrui proprietà. In loco comunque è stata rilevata una suddivisione fisica del cortile antistante gli immobili (part. 70 Sub 2 e 3 da una parte e part. 189 e 191 dall'altra) e detta separazione è stata realizzata utilizzando fioriere e transenne che ne delimitano la porzione di cortile di pertinenza delle due unità immobiliari. Per quanto riguarda le servitù di cui è interessata la particella 70 saranno meglio descritte nel paragrafo relativo alle servitù. (Allegato n.3)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Alla particella 70 del foglio 67 che è un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] che catastalmente sono individuati al Sub 2 e 3 e anche gli immobili di altrui proprietà non interessati in questa procedura esecutiva, vi si accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Detto passaggio costituisce una servitù per i proprietari degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva e le particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno dal complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella che è la numero 70 e catastalmente risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali. Erroneamente in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] dall'altrui proprietà.

In loco comunque è stata rilevata una suddivisione fisica del cortile antistante gli immobili (part. 70 Sub 2 e 3 da una parte e part. 189 e 191 dall'altra) e detta separazione è stata realizzata utilizzando fioriere e transenne che ne delimitano la porzione di cortile di pertinenza delle due unità immobiliari. Per quanto riguarda le servitù di cui è interessata la particella 70, saranno meglio descritte nel paragrafo relativo alle servitù. (Allegato n.3)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La particella 70 del foglio 67 comprende un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] catastalmente sono individuati al Sub 2 e 3 e anche gli immobili di altrui proprietà non interessati in questa procedura esecutiva. Alla particella 70 vi si:

accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Detto passaggio costituisce una servitù per i proprietari sia degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva sia per le particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno dal complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione, che viene descritta in modo dettagliato nel rogito in precedenza citato, non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella che è la numero 70 e catastalmente risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali. Erroneamente, in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte, così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] dall'altrui proprietà.

Per accedere ai due depositi seminterrati che sono ubicati al di sotto del locale pizzeria e della corte, si deve attraversare la corte comune e una stradella interpodereale in terra battuta anch'essa comune e di servitù. Nel compendio immobiliare, le servitù sono regolamentata nel rogito di divisione stipulato dal Dottor Giovanni Vancheri del 21 febbraio 1979 repertorio 181233 (allegato n. 3) e verranno descritte al paragrafo "Servitù e parti comuni".

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La particella 70 del foglio 67 comprende un'ampia corte su cui insistono tutti gli immobili di proprietà dell'esecutato signor [REDACTED] che catastalmente sono individuati al Sub 2 e 3 e anche gli immobili di altrui proprietà non interessati in questa procedura esecutiva. Alla particella 70 vi si accede attraverso un varco carraio che immette in un'ampia corte. Detto passaggio costituisce una servitù per i proprietari sia degli immobili identificati al foglio 67 particella 70 Sub 2, 3 oggetto di procedura esecutiva che le particelle contigue 189 e 191 non oggetto di procedura esecutiva. Il cortile che è racchiuso all'interno dal complesso immobiliare formato dalla particella 70 Sub 2 e porzione del Sub 3 e dalle particelle 189 e 191 dal rogito di divisione (Dott. G. Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233) tra i comparenti [REDACTED] risulta essere di proprietà comune e diviso in parti uguali tra le particelle 70, 189 e 191. Detta divisione, che viene descritta in modo dettagliato nel rogito in precedenza citato, non è stata riportata nella documentazione catastale, di fatti catastalmente tutti gli immobili insistono in un'unica particella che è la numero 70 e catastalmente risulta essere intestata al signor [REDACTED] per come risulta dalle visure catastali. Erroneamente, in sede di divisione tra i comparenti [REDACTED] non è stato eseguito il frazionamento della corte, così da distinguere catastalmente la porzione di corte di proprietà e pertinenza del signor [REDACTED] dall'altrui proprietà.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Come già accennato nel paragrafo "Parti comuni", la particella 70 del foglio 67 è gravata da servitù che sono ampiamente descritte nel rogito di divisione dei comparenti [REDACTED] redatto dal dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233. Da detto documento si evince che le servitù sono le seguenti:

- La stradella che insiste nella porzione di terre delle particelle 107 e 7 che si trova ai piedi del muro di contenimento del cortile del fabbricato è di uso comune tra i condidenti signori [REDACTED] e [REDACTED] e le spese di manutenzione della strada e del muro sono a carico per metà ciascuno dei comparenti [REDACTED] in precedenza citati;

- Il cortile interno che è delimitato dal fabbricato e che insiste nella particella 70, come già detto in precedenza, non risulta catastalmente diviso ma nella descrizione riscontrata nel rogito di divisione risulta diviso in due parti distinte, il cui confine è il prolungamento della linea di confine tra le due porzioni di fabbricato e cioè il confine tra la particella 70 Sub 2 e porzione di Sub 3 e le particelle 189 e 191 tutte del foglio 67. Detto confine, però, non potrà essere realizzato fisicamente, in quanto entrambe le porzioni di cortile, resteranno a servizio del passaggio reciproco tra i due proprietari per l'attraversamento di mezzi a trazione meccanica e di animali.
- La sorgente che è collocata nella particella 7 del foglio 67 è di uso comune ai due proprietari signori [REDACTED] e [REDACTED] il cui uso e accesso è regolamentato dal rogito di divisione in precedenza citati tra i comparenti.
- La sorgente ubicata a monte del fabbricato e contenuta nella particella 70 del foglio 67 resterà di proprietà comune tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali la potranno utilizzare per tutti gli usi tranne quello irriguo.
- La concimaia che insiste sempre nella particella 70 sarà ad uso dei comparenti [REDACTED] e [REDACTED] per metà ciascuno, ma l'intestazione catastale sarà a carico del signor [REDACTED]
- L'accesso al cortile dei fabbricati sia dal lato sud-est sia dal lato sud-ovest, è consentito ad entrambi i proprietari come l'attraversamento della stradella interpoderale, che si sviluppa lungo la particella 70 e porta verso ovest, è di uso comune ad entrambi i comparenti e cioè [REDACTED] e [REDACTED]

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Come già accennato nel paragrafo "Parti comuni", la particella 70 del foglio 67 è gravata da servitù che sono ampiamente descritte nel rogito di divisione dei comparenti [REDACTED] redatto dal dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233 (allegato n.3). Da detto documento si evince che le servitù sono le seguenti:

- La stradella che insiste nella porzione di terre delle particelle 187 e 7 che si trova ai piedi del muro di contenimento del cortile del fabbricato è di uso comune tra i condividenti signori [REDACTED] e [REDACTED] e le spese di manutenzione della strada e del muro sono a carico per metà ciascuno dei comparenti [REDACTED] in precedenza citati;
- Il cortile interno che è delimitato dal fabbricato e che insiste nella particella 70, come già detto in precedenza, non risulta catastalmente diviso ma nella descrizione riscontrata nel rogito di divisione risulta diviso in due parti distinte, il cui confine è il prolungamento della linea di confine tra le due porzioni di fabbricato e cioè il confine tra la particella 70 Sub 2 e porzione di Sub 3 e le particelle 189 e 191 tutte del foglio 67. Detto confine però non potrà essere realizzato fisicamente in quanto entrambe le porzioni di cortile resteranno a servizio del passaggio reciproco tra i due proprietari per l'attraversamento di mezzi a trazione meccanica e di animali.
- La sorgente che è collocata nella particella 7 del foglio 67 è di uso comune ai due proprietari signori [REDACTED] e [REDACTED] il cui uso e accesso è regolamentato dal rogito di divisione in precedenza citato tra i comparenti.
- La sorgente ubicata a monte del fabbricato e contenuta nella particella 70 del foglio 67 resterà di proprietà comune tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali la potranno utilizzare per tutti gli usi tranne quello irriguo.
- La concimaia che insiste sempre nella particella 70 sarà ad uso dei comparenti [REDACTED] e [REDACTED] per metà ciascuno ma l'intestazione catastale sarà a carico del signor [REDACTED]
- L'accesso al cortile del fabbricato sia dal lato sud-est sia dal lato sud-ovest, è consentito ad entrambi i proprietari, come l'attraversamento della stradella interpoderale che si sviluppa lungo la particella 70 e porta verso ovest è di uso comune ad entrambi i comparenti e cioè [REDACTED] e [REDACTED]

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CT) - C/DA TUROLIFI

Come già accennato nel paragrafo "Parti comuni", la particella 70 del foglio 67 è gravata da servitù che sono ampiamente descritte nel rogito di divisione dei comproprietari [redatto] redatto dal dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233 (allegato n.3). Da detto documento si evince che le servitù sono le seguenti:

- La stradella che insiste nella porzione di terre delle particelle 187 e 7 che si trova ai piedi del muro di contenimento del cortile del fabbricato è di uso comune tra i condividenti signori [redatto] e [redatto] e le spese di manutenzione della strada e del muro sono a carico per metà ciascuno dei comproprietari [redatto] in precedenza citati;
- Il cortile interno che è delimitato dal fabbricato e che insiste nella particella 70, come già detto in precedenza, non risulta catastalmente diviso ma nella descrizione riscontrata nel rogito di divisione risulta diviso in due parti distinte il cui confine è il prolungamento della linea di confine tra le due porzioni di fabbricato e cioè il confine tra la particella 70 Sub 2 e porzione di Sub 3 e le particelle 189 e 191 tutte del foglio 67. Detto confine però non potrà essere realizzato fisicamente in quanto entrambe le porzioni di cortile resteranno a servizio del passaggio reciproco tra i due proprietari per l'attraversamento di mezzi a trazione meccanica e di animali.
- La sorgente che è collocata nella particella 7 del foglio 67 è di uso comune ai due proprietari signori [redatto] e [redatto] il cui uso e accesso è regolamentato dal rogito di divisione in precedenza citati tra i comproprietari.
- La sorgente ubicata a monte del fabbricato e contenuta nella particella 70 del foglio 67 resterà di proprietà comune tra i signori [redatto] e [redatto] i quali la potranno utilizzare per tutti gli usi tranne quello irriguo.
- La conca che insiste sempre nella particella 70 sarà ad uso dei comproprietari [redatto] e [redatto] per metà ciascuno ma l'intestazione catastale sarà a carico del signor [redatto]
- L'accesso al cortile del fabbricato sia dal lato sud-est sia dal lato sud-ovest è consentito ad entrambi i proprietari come l'attraversamento della stradella interpodereale che si sviluppa lungo la particella 70 e porta verso ovest è di uso comune ad entrambi i comproprietari e cioè [redatto] e [redatto]

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Come già accennato nel paragrafo "Parti comuni", la particella 70 del foglio 67 è gravata da servitù che sono ampiamente descritte nel rogito di divisione dei comproprietari [redatto] redatto dal dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233 (allegato n.3). Da detto documento si evince che le servitù sono le seguenti:

- La stradella che insiste nella porzione di terre delle particelle 187 e 7 che si trova ai piedi del muro di contenimento del cortile del fabbricato è di uso comune tra i condividenti signori [redatto] e [redatto] e le spese di manutenzione della strada e del muro sono a carico per metà ciascuno dei comproprietari [redatto] in precedenza citati;
- Il cortile interno che è delimitato dal fabbricato e che insiste nella particella 70 come già detto in precedenza non risulta catastalmente diviso ma nella descrizione riscontrata nel rogito di divisione risulta diviso in due parti distinte il cui confine è il prolungamento della linea di confine tra le due porzioni di fabbricato e cioè il confine tra la particella 70 Sub 2 e porzione di Sub 3 e le particelle 189 e 191 tutte del foglio 67. Detto confine però non potrà essere realizzato fisicamente in quanto entrambe le porzioni di cortile resteranno a servizio del passaggio reciproco tra i due proprietari per l'attraversamento di mezzi a trazione meccanica e di animali.
- La sorgente che è collocata nella particella 7 del foglio 67 è di uso comune ai due proprietari signori [redatto] e [redatto] il cui uso e accesso è regolamentato dal rogito di divisione in precedenza citati tra i comproprietari.
- La sorgente ubicata a monte del fabbricato e contenuta nella particella 70 del foglio 67 resterà di

proprietà comune tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali la potranno utilizzare per tutti gli usi tranne quello irriguo.

- La concimaia che insiste sempre nella particella 70 sarà ad uso dei comparenti [REDACTED] e [REDACTED] per metà ciascuno, ma l'intestazione catastale sarà a carico del signor [REDACTED]

- L'accesso al cortile del fabbricato sia dal lato sud-est sia dal lato sud-ovest è consentito ad entrambi i proprietari così come l'attraversamento della stradella interpoderale che si sviluppa lungo la particella 70 e porta verso ovest è di uso comune ad entrambi i comparenti e cioè [REDACTED] e [REDACTED]

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Come già accennato nel paragrafo "Parti comuni", la particella 70 del foglio 67 è gravata da servitù che sono ampiamente descritte nel rogito di divisione dei comparenti D'Agostino, redatto dal dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1979 rep. n. 181233 (allegato n.3). Da detto documento si evince che le servitù sono le seguenti:

- La stradella che insiste nella porzione di terre delle particelle 187 e 7 che si trova ai piedi del muro di contenimento del cortile del fabbricato è di uso comune tra i condividenti signor [REDACTED] e [REDACTED] e le spese di manutenzione della strada e del muro sono a carico per metà ciascuno dei comparenti [REDACTED] in precedenza citati;

- Il cortile interno che è delimitato dal fabbricato e che insiste nella particella 70, come già detto in precedenza, non risulta catastalmente diviso ma nella descrizione riscontrata nel rogito di divisione risulta diviso in due parti distinte il cui confine è il prolungamento della linea di confine tra le due porzioni di fabbricato e cioè il confine tra la particella 70 Sub 2 e porzione di Sub 3 e le particelle 189 e 191 tutte del foglio 67. Detto confine però non potrà essere realizzato fisicamente in quanto entrambe le porzioni di cortile resteranno a servizio del passaggio reciproco tra i due proprietari per l'attraversamento di mezzi a trazione meccanica e di animali.

- La sorgente che è collocata nella particella 7 del foglio 67 è di uso comune ai due proprietari signori [REDACTED] e [REDACTED] il cui uso e accesso è regolamentato dal rogito di divisione in precedenza citati tra i comparenti.

- La sorgente ubicata a monte del fabbricato e contenuta nella particella 70 del foglio 67, resterà di proprietà comune tra i signori [REDACTED] e [REDACTED] i quali la potranno utilizzare per tutti gli usi tranne quello irriguo.

- La concimaia che insiste sempre nella particella 70 sarà ad uso dei comparenti [REDACTED] e [REDACTED] per metà ciascuno ma l'intestazione catastale sarà a carico del signor [REDACTED]

- L'accesso al cortile del fabbricato sia dal lato sud-est sia dal lato sud-ovest è consentito ad entrambi i proprietari così come l'attraversamento della stradella interpoderale che si sviluppa lungo la particella 70 e porta verso ovest è di uso comune ad entrambi i comparenti e cioè [REDACTED] e [REDACTED]

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La struttura agriturismo-recettiva è inserita in un contesto rurale del territorio comunale di Santa Caterina Villarmosa ed è composta da un gruppo di fabbricati esposti a sud-est che insistono sulla particella 70 del foglio 67. L'immobile principale, che costituisce la struttura agriturismo-recettiva, è composto da diversi vani distribuiti al piano terra e al piano primo. Oltre alla struttura agriturismo-recettiva sono presenti nella particella 70 un gruppo di immobili a servizio dell'attività agricola

composti da una stalla-fienile, un deposito oggi trasformato in pizzeria (locale forno-cucina, sala da pranzo e W.C.). Al locale pizzeria vi si accede da un ingresso autonomo posto nel cortile al piano terra, un secondo deposito autorizzato come sala di conservazione e vendita dei prodotti agricoli anch'esso con accesso antistante il cortile ed oggi trasformato in parte in sala da pranzo e in parte come locale di conserva dei prodotti agricoli, un immobile vetusto ad uso stalla, una concimaia e infine un deposito interrato posto in una porzione sottostante del cortile.

Per come si evince dagli elaborati di progetto allegati al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2017 (allegato n.4) e rilasciato dal D.T.C. di Santa Caterina Villarmosa e, per quanto possibile osservare in sede di sopralluogo, la struttura agriturismo-ricettiva ha forma geometrica pressoché quasi regolare con muri maestri fuori squadra, avente una superficie lorda complessiva tra piano terra e piano primo di circa 479,24 mq. La struttura portante è realizzata in muratura costituita da conci di pietrame informe debitamente incatenati fra loro con l'utilizzo di malta cementizia, mentre la copertura è del tipo a doppia falda realizzata con struttura portante in legno lamellare opportunamente impregnata per la protezione di tetti e mure, tavolato, barriera a vapore e coppi siciliani. I muri portanti di pietrame informe sono connessi con malta cementizia e hanno uno spessore variabile nel suo sviluppo in altezza che va da una dimensione minima di circa 50 cm a una dimensione massima di circa 1,60 ml. Gli orizzontamenti sono realizzati in parte da solai con travetti del tipo tralicciato in c.c.a. e pignatte e in parte sono solai in acciaio realizzati utilizzando profili a doppio "I" e tavelloni. I muri perimetrali internamente presentano un sovrastante strato di rinzaffo, ci traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura facilmente lavabile, mentre esternamente i muri in pietrame sono a faccia vista e sono stati fugati con l'utilizzo di malta cementizia. Alcune porzioni di muri esterni del prospetto sono stati rifiniti con uno strato di rinzaffo, traversato cementizio e con intonaco del tipo acrilico-silossanico di colore giallo paglierino. I muri interni di tramezzatura con funzione portante hanno anch'essi spessori variabili tra 50 cm e 70 cm circa e sono di pietrame informe, la struttura muraria è connessa con l'utilizzo di malta cementizia ed è rifinita con uno strato di rinzaffo, traversato e intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura facilmente lavabile. Nella sala destinata alla vendita dei prodotti aziendali, per come indicato negli elaborati di progetto, oggi utilizzata come sala da pranzo a servizio della ristorazione agriturismo, i muri sono rifiniti per un'altezza di circa 80 cm dal pavimento e nella porzione di volta a botte con un strato di rinzaffo, traversato e intonaco per civile abitazione e tinteggiato con idropittura, la restante porzione di muro è lasciata a faccia vista con il pietrame informe fugato con l'utilizzo di malta cementizia. Come già accennato in precedenza, le altezze dal piano di calpestio (pavimento) all'intradosso del solaio (sollito) sono diversi da vano a vano e variano da un'altezza minima di circa 2,41 ml ad un'altezza massima di circa 4,80 ml. Tutti i locali sono rifiniti con l'utilizzo della pavimentazione in mattoni di monocottura del tipo cotto siciliano completato con un battiscopa della stessa tipologia del pavimento con estremità arrotondata per evitare che si possano depositare polvere o altro materiale, quindi a norma igienico sanitaria. Le pareti dei servizi igienici nonché quelli della cucina e del locale forno, sono piastrellate fino all'altezza di circa 2,20 ml con piastrelle di maiolica porcellana. I servizi igienici hanno le dimensioni e le rifiniture conformi alle norme igienico-sanitarie, inoltre il servizio igienico destinato ai diversamente abili è fornito di tutti gli accessori utili a facilitare l'uso del W.C. al portatore di handicap. L'aerazione e la ventilazione dei locali è garantita dalla presenza delle finestre che rispettano il rapporto aero-illuminato di 1/8, come previsto dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G. del comune di Santa Caterina Villarmosa, laddove non sono presenti finestre nei W.C. è stato installato un sistema di aerazione forzata con l'utilizzo di aspiratori elettromeccanici collegati all'esterno con delle tubazioni in PVC che garantiscono il ricambio di aria secondo quanto prescritto dalla normativa in atto vigente (D.M. 5 luglio 1975 s.m.i.). La struttura agriturismo-ricettiva è anche adeguata all'abbattimento delle barriere architettoniche in quanto è dotata di un mini appartamento che è posto al piano terra con accesso dal cortile la cui quota del pavimento è complanare a quella del cortile. La sala ristorazione, essendo posta ad una quota di accesso più elevata dal piano di calpestio del cortile, è dotata di idonea rampa di accesso per i portatori di handicap.

Gli infissi esterni della struttura sono del tipo in alluminio con vetro camera, le finestre e le porte

finestre sono dotate di zanzariere esterne e internamente presentano degli oscuranti in alluminio, mentre gli infissi interni cioè le porte di separazione tra un vano e l'altro sono del tipo in legno laminato liscio.

Il collegamento tra il piano terra e il piano primo è consentito dalla presenza di una scala di risalita ad una sola rampa della larghezza di circa 1,10 ml presumibilmente realizzata con struttura portante in travi a doppio "I" e muratura le alzate e le pedate sono rifinite con l'utilizzo di pavimentazione in mattoni di monocottura del tipo cotto siciliano.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia e non è collegato ad alcuna rete di distribuzione pubblica. L'approvvigionamento dell'acqua per usi igienico-sanitari avviene attraverso il noleggio periodico di autobotti regolarmente autorizzate per trasporto dell'acqua potabile. L'acqua viene depositata in apposita vasca in cava, non interrata ed è ubicata nella porzione di corte a monte del fabbricato.

Le acque nere degli scarichi sono convogliate attraverso i tubi di scarico alla fossa imhoff del tipo disperdente che è collocata all'interno della particella 70 e cioè della corte di pertinenza del complesso immobiliare. (Allegato n.9)

L'impianto elettrico è coevo ai lavori di ristrutturazione dell'immobile ed è del tipo sottotraccia. All'interno della struttura è posizionato, nel vano disinpegno, il quadro elettrico generale con appositi interruttori magnetotermici che sezionano in modo opportuno l'impianto elettrico in funzione della tipologia e dell'attività che vi si svolge all'interno di ciascun vano, inoltre, esistono dei sotto quadri nel vano cucina, in dettaglio nel vano destinato alla conservazione dei prodotti alimentari. Altro sottoquadro elettrico è realizzato nel locale tecnico; in quest'ultimo il quadro gestisce le linee relative al solare termico, il compressore cucina etc... Per come attestato nel certificato di agibilità (Allegato n.10) e per quanto possibile constatare in sede di sopralluogo l'impianto elettrico è a norma della ex 46/90 oggi D.M. 37/2008 s.m.i. Infine, sulla copertura dell'immobile è stato installato un solare termico per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio delle camere dalla struttura con un accumulatore da 1000 litri posto nel locale tecnico a monte della struttura agriturismo-ricettiva.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile oggetto di studio è di forma rettangolare delle dimensioni di circa 24,30 ml x 21,60 ml, l'esposizione del fabbricato è sud-est. Dalla relazione allegata alla concessione edilizia si evince che le fondazioni sono del tipo continue di calcestruzzo cementizio e la struttura in elevazione è realizzata in muratura con blocchi del tipo sambucina. I muri perimetrali internamente presentano un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio, mentre esternamente i muri in blocchi presentano un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio rifinito con intonaco del tipo "Li Vigni" di colore bianco. La struttura portante della copertura è realizzata con delle capriate in acciaio del tipo all'inglese su cui sono poggiati degli scatolari in acciaio che hanno la funzione di orditura secondaria sui quali sono fissate delle lastre eternit. La copertura è del tipo a doppia falda sia nella struttura destinata a stalla, sia nella struttura destinata a fienile; le due strutture sono contigue e comunicanti per come si può osservare dalle foto allegate alla presente relazione (Allegato n.1). La copertura, nel punto di unione tra la stalla e il fienile, presenta un compluvio di raccolta delle acque piovane. La pavimentazione all'interno è realizzata in cemento battuto e per come si evince dalla relazione tecnica, al disotto della pavimentazione è realizzato uno strato di malta cementizia dello spessore di cm. 8, al disotto del quale è realizzato il vespaio in pietrame. Gli infissi sono del tipo a vasistas nella stalla e sono in ferro e vetro, l'accesso alla stalla è garantito da due porte carraie scorrevoli in ferro, mentre nel fienile è presente un solo ingresso carraio anch'esso in ferro e le finestre sono realizzate con dei tipici mattoni forati icorei per l'aerazione del foraggio così da impedirne eventuali processi di autocombustione del foraggio. Nella stalla, l'impianto elettrico è coevo alla realizzazione della stessa e non è del tipo sotto traccia, esso è stato realizzato con canaline passa cavi in PVC fissate sui muri interni della stalla. In sede di sopralluogo è stato possibile osservare che l'impianto andrebbe adeguato alla normativa in atto vigente D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Il deposito oggi trasformato in pizzeria[locale forno-cucina, sala da pranzo e W.C.] a servizio della struttura agriturismo-recettiva, è inserito in un contesto rurale del territorio comunale di Santa Caterina Villarmosa ed è composto da un gruppo di fabbricati esposti a sud-est che insistono sulla particella 70 del foglio 67. Al locale deposito trasformato in pizzeria, vi si accede da un ingresso autonomo posto nel cortile al piano terra, e si compone di una sala da pranzo, cucina e W.C.

Per come si evince dagli elaborati di progetto allegati al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22 maggio 2017 (allegato n. 4) e rilasciato dal U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa e per quanto possibile osservare in sede di sopralluogo, la struttura deposito, oggi pizzeria, ha forma geometrica quasi regolare con muri maestri fuori squadra, avente una superficie lorda complessiva a piano terra di circa 91,12 mq. La struttura portante è realizzata in muratura costituita da conci di pietrame informe debitamente incatenati fra loro con l'utilizzo di malta cementizia, mentre la copertura è del tipo a falda singola realizzata con struttura portante con solai in acciaio realizzati utilizzando profili a doppio "T" e tavelloni, barriera a vapore e coppi siciliani. I muri portanti di pietrame in forme sono connessi con malta cementizia e hanno uno spessore di circa 35 cm. Il solaio di calpestio del locale è del tipo a travetti tralicciato in c.c.a. e pignatte. I muri perimetrali internamente presentano un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura facilmente lavabile, mentre esternamente i muri sono in parte a faccia vista e sono fuggati con l'utilizzo di malta cementizia e in parte intonacati con intonaco del tipo acril-silossanico di colore giallo paglierino. I muri interni di tramezzatura hanno uno spessore di 12 cm circa e sono in laterizio, la struttura muraria è connessa con l'utilizzo di malta cementizia ed è rifinita con uno strato di rinzaffo, traversato e intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura facilmente lavabile. Il locale è rifinito con l'utilizzo della pavimentazione in mattoni di monocottura del tipo cutlo siciliano completato con un battiscopa della stessa tipologia del pavimento con estremità arrotondata per evitare che si possano depositare polvere o altro materiale. Le pareti dei servizi igienici nonché quelli della cucina e del locale forno per pizzeria, sono piastrellate fino all'altezza di circa 2,20 ml con piastrelle di maiolica porcellana. I servizi igienici seppur rifiniti con piastrelle lungo le pareti e di dimensione quasi conformi agli standard di legge, non sono conformi alla normativa igienico sanitari (D.M. 5 luglio 1975 s.m.l.) per via dell'altezza tra il solaio di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura (soffitta), in quanto hanno un'altezza utile di 2,15 m inferiore agli standard minimi stabiliti per legge. Gli infissi esterni sono del tipo in alluminio con vetro camera, le finestre e porte finestre sono dotati di zanzariere esterne e internamente presentano degli oscuranti in alluminio, mentre gli infissi interni, cioè le porte di separazione tra un vano e l'altro, sono del tipo in legno tamburato liscio. L'impianto idrico è realizzato sottotraccia e non è collegato ad alcuna rete di distribuzione pubblica. L'approvvigionamento dell'acqua per usi igienico-sanitari avviene attraverso il noleggio periodico di autobotti regolarmente autorizzate per trasporto dell'acqua potabile. L'acqua viene depositata in apposita vasca in c.a.a. non interrata e ubicata nella porzione di corte a monte del fabbricato.

Le acque nere degli scarichi sono convogliate attraverso i tubi di scarico alla fossa imhoff del tipo disperdente che è collocata all'interno della particella 70 e cioè della corte di pertinenza del complesso immobiliare. (Allegato n.9)

L'impianto elettrico è coevo ai lavori di ristrutturazione dell'immobile ed è del tipo sottotraccia. All'interno della struttura è posizionato un sottoquadro elettrico collegato al quadro generale posto nel locale disimpegno con appositi interruttori magnetotermici che sezionano in modo opportuno l'impianto elettrico in funzione della tipologia e dell'attività che vi si svolge.

Per quanto possibile constatare in sede di sopralluogo, l'impianto elettrico è a norma della ex 46/90 oggi D.M. 37/2008 s.m.l.(Allegato n.10)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile utilizzato a sala da pranzo è direttamente comunicante per mezzo di un porta al Sub 2 della particella 70 in precedenza descritta nel lotto numero 1. Il vano ha una forma rettangolare ed è diviso in una sala ad uso ristorante a servizio dell'agriturismo e una sala di conservazione prodotti.

La struttura portante è realizzata in muratura costituita da conci di pietrame informe debitamente incatenati fra loro con l'utilizzo di malta cementizia, mentre il soffitto del vano è realizzato con una volta a botte sorretta da archi in muratura. I muri portanti di pietrame in forme, sono connessi con malta cementizia e hanno uno spessore di circa 1,60 ml. I muri interni sono rifiniti con un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione tinteggiato con idropittura facilmente lavabile per un'altezza di circa 0,80 ml mentre, la restante parte di muro in corrispondenza del cono d'imposta della volta è lasciato con il pietrame in forme a vista, fregato con malta cementizia. Lo sviluppo della volta è rifinita con un sovrastante strato di rinzaffo, di traversato cementizio e di intonaco per civile abitazione, tinteggiato con idropittura facilmente lavabile (Allegato n.1). Il locale è rifinito con l'utilizzo della pavimentazione e battiscopa in mattoni di monocottura del tipo cotto siciliano.

L'infisso esterno è del tipo in alluminio con vetro camera, mentre gli infissi interni cioè le porte di separazione tra il vano di conservazione prodotti e la sala ristorazione è del tipo in legno tamburato liscio (Allegato n.1).

L'impianto elettrico è coevo ai lavori di ristrutturazione dell'immobile ed è del tipo sottotraccia. All'interno della struttura è posizionato, nel vano conserva dei prodotti, un sottoquadro che gestisce la cella frigorifera e altre apparecchiature presenti in detto locale. Per come attestato nel certificato di agibilità (Allegato n.10) e per quanto possibile constatare in sede di sopralluogo l'impianto elettrico è a norma della ex 46/90 oggi D.M. 37/2008 s.m.i.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

I due depositi fanno parte della struttura agriturismo-ricettiva e sono seminterrati, presentano un solo fronte libero prospiciente una stradella interpodereale in terra battuta (allegato n.1). Nel fronte libero è collocato il varco carraio d'accesso per il ricovero dei mezzi agricoli. Da un punto di vista costruttivo, uno dei due depositi è realizzato con una struttura in calcestruzzo di cemento armato con orizzontamenti realizzati con travetti del tipo tralicciati e pignatte, mentre il tamponato dei muri esterni è realizzato con blocchi di sambucina a faccia vista e connessi con malta cementizia (allegato n.1). L'altro deposito è realizzato con una struttura portante in muratura costituita da blocchi in sambucina e orizzontamenti realizzati con solaio a doppio "I" in ferro e tavelloni. Entrambi i depositi sono privi, delle rifiniture, degli impianti elettrici e di quelli idrici. I muri interni sono rifiniti con uno strato di rinzaffo in cemento e il pavimento è in battuto di calcestruzzo. Infine, uno dei due depositi è privo dell'infisso di porta carraia.

**BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

L'immobile, di forma geometrica regolare, utilizzato a stalla è un vetusto fabbricato realizzato con struttura muraria portante in pietra informe del tipo sambucina, la copertura è ad unica falda con struttura portante in legno, poggiata sulla muratura e uno strato di incannucciato su cui è collocata una miscela di malta cementizia che serve d'appoggio alle tegole del tipo coppo siciliano. I muri perimetrali hanno uno spessore variabile tra 1,0 ml circa e 0,40 ml circa. La pavimentazione è del tipo

in cemento battuto. La struttura muraria interna, come quella esterna, è priva di rifiniture in malta cementizia; gli infissi sono in legno e vetusti. L'immobile è privo di impianto idrico e di illuminazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile, all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere occupato dall'esecutato signor [REDACTED] dalla moglie signora [REDACTED] e dai figli della coppia.

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile, all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere utilizzato a servizio della struttura agricola-agrituristica in quanto funge da ricovero per gli ovini.

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile, all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere occupato dall'esecutato signor [REDACTED] che ne gestisce la struttura agrituristica-recettiva con annessa azienda agricola.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile, all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere occupato dall'esecutato signor [REDACTED] quest'ultimo utilizza detti locali per la gestione della struttura agrituristica di ristorazione.

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile all'epoca del sopralluogo, in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere occupato dall'esecutato signor [REDACTED] quest'ultimo utilizza detti locali per il ricovero delle attrezzature aziendali come la rotopressa e una trattrice cingolata.

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile, all'epoca del sopralluogo in data 4 e 7 febbraio 2019, risultava essere in uso all'esecutato signor [REDACTED] quest'ultimo utilizza detti locali per l'allevamento di suini da carne per uso personale.

PROVENIENZE VENTENNALI**BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

ASTE GIUDIZIARIE.it

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si demanda alle ispezioni ipotecarie. (Allegato n.11)

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1970 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto da P.R.C. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Dagli elaborati del Piano di Fabbricazione approvato con D.A. n. 299 del 22/11/1978 e D.A. n.91 del 17/03/1982 e da quanto previsto dal P.R.G. adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/06/2009 gli immobili del foglio n. 67 particelle 20, 205, 206, 208, 209, 16, 26, 54 rientrano nella Z.T.O. "E" edilizia per l'agricoltura. (Allegato n.12)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che la struttura agrituristica è conforme a quanto autorizzato con il provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007 (Allegato n.4); ad eccezione del locale tecnico e della attuale pizzeria per quest'ultima si demanda al lotto n. 3 paragrafo regolarità edilizia della presente perizia estimativa.

Il locale tecnico è stato realizzato in totale difformità al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007 e ne ha comportato un aumento di volumetria dell'immobile oggetto di studio. Detta difformità non potrà essere sanata e occorrerà trasformare il

locale tecnico in una semplice tettoia che proteggerà dalle intemperie le apparecchiature installate.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento al certificato di abitabilità/agibilità quest'ultimo dovrà essere rinnovato in virtù delle trasformazioni eseguite nel locale deposito oggi trasformato in sala pizzeria pranzo e per l'aggiunta del locale tecnico non sanabile a servizio dell'intera struttura recettiva. (Allegato n.10)

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La stalla con annesso fienile sono stati realizzati attraverso il rilascio da parte dell'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa della concessione edilizia numero 2 in data 29 marzo 1978 rilasciata ai fratelli [REDACTED] (Allegato n.13)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Dall'esame del fascicolo relativo alla concessione edilizia dell'immobile oggetto di studio, non è stato possibile constatare la presenza degli elaborati architettonici che rappresentassero gli immobili; ciò ne ha impedito una verifica sulla distribuzione planimetrica dell'immobile. L'unico elaborato grafico ritrovato nel fascicolo è rappresentato da uno schema planimetrico privo dell'indicazione della scala di rappresentazione che presumibilmente è 1:500 che fornisce le dimensioni dell'immobile (24,30 ml x 21,60 ml) e i metri cubi da realizzare (2.400,00 circa) (Allegato n.13). Dal sopralluogo e dalle misurazioni effettuate in loco è emerso che l'immobile coincide circa a quanto autorizzato sia nelle dimensioni che nella volumetria. Inoltre, l'immobile stalla-fienile è in possesso del permesso di agibilità (allegato n.14).

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il locale deposito trasformato oggi in pizzeria è stato realizzato in maniera abusiva e difforme a quanto disposto dal provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 del 22/05/2007. Il locale deposito è stato trasformato in locale pizzeria attraverso una diversa distribuzione planimetrica da cui sono stati ricavati una cucina con annesso forno da pizzeria, una sala da pranzo, un anti-bagno con due bagni uno destinato ai signori e uno destinato alle signore (Allegato n.15). Lungo il muro interno di perimetrazione del locale sala da pranzo e bagno l'altezza utile netta per come si evince dagli elaborati grafici autorizzati dall'U.T.C. di Santa Caterina Villarmosa e dal sopralluogo è di 2,16 ml inferiore agli standard urbanistici di abitabilità che impongono per locali da adibire all'uso abitativo un'altezza minima di ml 2,70; per tali motivi dovrà utilizzarsi la porzione di spazio fino al raggiungimento dell'altezza non inferiore a 2,70 ml; la restante porzione di spazio al di sotto dei 2,70 ml potrà essere usata come locale di sgombrò. Tale trasformazione urbanistica non avendo comportato un aumento di volumetria ma solo una diversa distribuzione planimetrica finalizzata al cambio di destinazione d'uso del locale da deposito a sala pranzo-pizzeria è sanabile ai sensi dell'articolo 37 comma 4 del Testo unico per l'edilizia n. 380 del 6 agosto 2001 per come recepito dinamicamente dalla L.R. n. 16 del 10 agosto 2016. Il costo della sanatoria per come indicato dall'articolo 37 comma 4 è corrispondente ad un'oblazione che varia da una sanzione minima di € 516,00 a una massima di 5.164,00 €. Inoltre, ottenute il provvedimento di sanatoria, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate Ufficio provinciale di Caltanissetta servizi catastali. I costi professionali da sostenere per la stesura dello progetto di sanatoria con relativo accatastamento ammontano a circa 3.200,00 €.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / API.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Con riferimento al certificato di abitabilità/agibilità, (allegato n.10) quest'ultimo dovrà essere rinnovato in virtù delle trasformazioni eseguite nel locale deposito oggi trasformato in sala pizzeria pranzo e per l'aggiunta del locale tecnico a servizio dell'intera struttura recettiva.

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che il locale deposito-conserva dei prodotti utilizzato a sala da ristorazione a servizio della struttura agrituristica è conforme a quanto autorizzato con il provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007

[Allegato n.4].

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità



- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Da quanto emerso in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che i locali depositi seppur non rientranti nell'intervento di cui al provvedimento autorizzativo unico n. 4/2007/1 rilasciato in data 22 maggio 2007, è da ritenersi conforme perché essi non sono di recente costruzione in quanto sia per ubicazione che per ragioni strutturali essi dovevano esistere prima di tale intervento. A parere dello scrivente C.T.U. si tratta di un immobile costruito prima del 1967.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Trattandosi di un fabbricato vetusto, a parere dello scrivente C.T.U. è ragionevole desumere che, per tipologia edilizia, per materiali utilizzati, per le tecniche costruttive utilizzate, l'immobile è da ritenersi costruito prima del 1967.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

**VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI****BENE N° 1 - AGRITURISMO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI**

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali stadera interpoderele, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).

BENE N° 2 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali stadera interpoderele, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).



BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali: stadella interpoderale, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).

BENE N° 4 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali: stadella interpoderale, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).

BENE N° 5 - DEPOSITO UBICATO A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali: stadella interpoderale, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).

BENE N° 6 - STALLA UBICATA A SANTA CATERINA VILLARMOSA (CL) - C/DA TUROLIFI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'immobile, come detto nella presente relazione, è inserito nella foglio 67 della particella 70 dell'agro del comune di Santa Caterina Villarmosa. In detta particella sono anche ubicati, oltre gli immobili

esecutati, anche gli immobili di altrui proprietà, non oggetto di questa procedura esecutiva, quindi condividono i passaggi di accesso e altri elementi quali stadera interpodereale, relativo muro di contenimento e il muro di contenimento della corte. Per questi elementi costruttivi i costi di manutenzione sono da dividere in parti uguali tra i due proprietari degli immobili, per come descritto nel rogito di divisione stipulato presso il notaio Dottor Giovanni Vancheri in data 21 febbraio 1977 con repertorio numero 181233 al paragrafo "Servitù e parti comuni" (Allegato n.3).

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Terreno ubicato a Santa Caterina Villarmosa (CL) - C/da Turolifi

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

Il terreno agricolo è di proprietà del signor [REDACTED] anch'esso esecutato nella presente procedura esecutiva e padre del signor [REDACTED]. Detto immobile è pervenuto per ricongiungimento di usufrutto del 07/05/2001 protocollo n. 129388 in atti dal 09/10/2001 registrazione riunione usufrutto [REDACTED] (n. 120738.1/2001. (Allegato n.6)

CONFINI

Per come si desume dai fogli di mappa e dal sopralluogo, il terreno oggetto di stima, è identificato nel foglio 67 particelle 16 del territorio del comune di Santa Caterina Villarmosa e confinante con le particelle 26, 2, 313, 314 e 309. (Allegato n.5)