Ist. n. 2 dep. 22/01/2021

RELAZIONE

TRIBUNALE DI ENNA

OGGETTO: Espropriazione Immobiliare n. 36/2018 R.G.

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Promossa da

Contro

Estimatore Ing. Lafuria Antonella Doriana

Giudice delle Esecuzioni Dott. Noto Nunzio

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 36/2018 R.G.Es.

PROMOSSA DA

SPV PROJECT 1503 S.R.L. E PER ESSA LA PROCURATRICE ALL RESERVED S.R.L.

CONTRO

****

1. INTRODUZIONE

Con decreto del 29 gennaio 2020, è stata notificata alla sottoscritta Ing. LAFURIA Antonella Doriana, l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Noto Nunzio, con la quale è stata nominata consulente tecnico di ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 36/2018 promossa dalla "**SPV PROJECT 1503 S.R.L.**" contro

Con il medesimo decreto la sottoscritta veniva invitata a presentarsi in cancelleria entro il giorno 10 febbraio 2020 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento. Il giorno 10 febbraio 2020 la sottoscritta prestava giuramento di rito e veniva incaricata dal Giudice ad esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati con Verbale di conferimento di incarico di stima del 29.01.2020. Contestualmente, era attribuito alla sottoscritta un termine di giorni sessanta (60) per il deposito della relazione di consulenza tecnica, l'autorizzazione

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'uso del mezzo proprio, l'accesso agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco. Il termine per l'inoltro alle parti della bozza di relazione scadeva il giorno 29.03.20. Tenuto conto delle "Linee guida per il governo dell'attività processuale in conseguenza dell'emergenza COVID-19" disposte dall'Ill.mo Presidente del Tribunale di Enna, ravvisata l'impossibilità di svolgere le operazioni peritali per via telematica e l'oggettiva difficoltà di reperire la documentazione necessaria presso gli Uffici Comunali chiusi al pubblico, preso atto altresì della richiesta di parte esecutata, inviatami a mezzo pec in data 05.03.2020 (cfr. **Allegato J**), con la quale si chiedeva alla sottoscritta di rinviare il sopralluogo nei luoghi per cui è causa, stante gli evidenziati problemi di salute del [redacted] le suddette operazioni peritali sono state rinviate e la sottoscritta, in data 28.03.20 ha richiesto proroga, che è stata concessa a mezzo pec del 08.09.20, in modo tale che il deposito della relazione finale e l'inoltro alle parti ai sensi dell'art. 173 del c.p.c., avvenisse entro il 06.10.20.

Inseguito, ravvisata l'impossibilità di svolgere nella completezza le operazioni peritali a causa delle difficoltà di accesso ai luoghi per cui è causa, dovuti alle condizioni di salute del [redacted] lle condizioni degli immobili e a detta delle parti esecutate, alla mancanza di chiavi di alcune unità immobiliari oggetto della presente, comportando il rinvio del sopralluogo per ben due volte; considerando che i beni sono localizzati in comuni diversi e a notevole distanza fra loro; tenuto conto della difficoltà nel

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reperire la documentazione necessaria presso gli Uffici Comunali, poiché le pratiche presentate risultano incomplete e intricate è stata richiesta un'ulteriore proroga di 30 gg in modo tale che il deposito della relazione finale e l'inoltro alle parti ai sensi dell'art. 173 del c.p.c., avvenisse entro il 16.11.20. Il giorno 15.10.20 essa è stata autorizzata dell'Illustrissimo Signor Giudice ad un ulteriore proroga.

In data 18/11/2020, evidenziato che in data 15/09/2020 e in data 26/10/2020 la parte esecutata non ha reso disponibile la visione di alcuni, vanificando in parte l'esito degli avvenuti sopralluoghi e soprattutto preso atto del particolare stato di fatto in cui si presentano gli immobili, difficilmente ispezionabili e riconoscibile a causa delle modifiche intercorse negli anni in raffronto alle planimetrie catastali ed estratti di mappa di riferimento acquisite nel corso delle operazioni peritali, è stata richiesta ulteriore proroga; L'Illustrissimo Signor Giudice ha quindi concesso alla sottoscritta, mezzo pec del 23/11/2020, una proroga di giorni sessanta con deposito previsto entro il 23/01/2021.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

Tenuto conto del mandato conferito alla sottoscritta da parte dell'Illustrissimo Signor Giudice con decreto di nomina del 29.01.2020, si riportano i quesiti formulati:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

B) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;*

C) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;*

D) *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

E) *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

F) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizione, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

G) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i 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 costi di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa se non sia possibile un'esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

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

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, 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 un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

necessario alla realizzazione del frazionamento previa autorizzazione del Giudice;

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

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, indicando, 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 successive modificazioni 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*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 del 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 succ. modifiche ed integrazioni;*

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

S) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio al proprio operato procedendo allo studio dei quesiti e di tutti gli atti depositati presso la Cancelleria del Tribunale. Tra i suddetti atti particolare rilevanza, ai fini della presente perizia, ha avuto la copia della certificazione notarile, sottoscritta dal notaio Dott. Maria Pantalone Balice del 16.07.2018, relativa ai beni oggetto del pignoramento immobiliare.

I beni immobili oggetto del pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Enna – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare – in data 5 Giugno 2018 ai numeri 3401 registro generale e 2899 registro particolare e descritti nell'atto di pignoramento sono i seguenti:

1) immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 24, p.lla 169:
   - sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano 1, superficie 133 mq – totale escluse aree scoperte 128 mq, piano 1, rendita catastale € 219,49;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub 12, cat. F/3, piano 3, soppressa; (oggi sub 28 e 29)
- sub 13, cat. F/3, piano 3, soppressa; (oggi sub 28 e 29)
- sub 24, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 166,00;
- sub 26, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 630,00;
- sub 27, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 160,00;
- sub 19, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 20, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 16, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 62,00;
- sub 17, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;

2) unità immobiliare sita nel Comune di Troina (EN), alla via Mansueto n.7, distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 37, p.lla 2657, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 102 mq - totale escluse aree scoperte 100 mq, piano T-1-2, rendita catastale € 99,16;

3) terreni siti nel Comune di Centuripe (EN), alla contrada Cugno di Carcaci, distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 5:

- p.lla 527, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- p.lla 528, Agrumeto, classe 2, consistenza 25 are 20 ca, RD € 102,82 – RA € 26,68;
- p.lla 536, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;
- p.lla 537, Uliveto e Agrumeto, classe 2, consistenza 13 are 20 ca così suddivise: consistenza uliveto 01 ca, RD € 0,01 – RA € 0,01; consistenza agrumeto 13 are 19 ca, RD € 53,82 – RA € 13,96;
- p.lla 538, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 30 ca, RD € 58,34 – RA € 15,14;
- p.lla 539, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 90 ca, RD € 60,79 – RA € 15,78;
- p.lla 615, Agrumeto, Seminativo e Uliveto, classe 2, consistenza 22 are 90 ca così suddivise: consistenza agrumeto 02 are 49 ca, RD € 10,16 – RA € 2,64; consistenza seminativo 08 are 46 ca, RD € 3,93 – RA € 0,87; consistenza uliveto 11 are 95 ca, RD € 9,26 – RA € 4,32;
- p.lla 616, Agrumeto, classe 2, consistenza 23 are 88 ca, RD € 97,43 – RA € 25,28;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4) terreni siti nel Comune di Troina (EN), in contrada Camatrone, distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 11:

- p.lla 144, Pascolo, classe 1, consistenza 7 are 60 ca, RD € 1,57– RA € 0,39;
- p.lla 73, Seminativo e Vigneto, consistenza 17 are 82 ca così suddivise: Seminativo di classe 4, consistenza 12 are 53 ca, RD € 1,94 – RA € 0,58; Vigneto di classe 2, consistenza 5 are 29 ca, RD € 3,01 – RA € 1,64;
- p.lla 199, Seminativo, classe 3, consistenza 5 are 49 ca, RD € 1,98 – RA € 0,51;
- p.lla 201, Seminativo, classe 3, consistenza 2 are 36 ca, RD € 0,85 – RA € 0,22;
- p.lla 203, Vigneto, classe 2, consistenza 2 are 36 ca, RD € 1,34 – RA € 0,73;

In data 15 settembre 2020, previo avviso tramite pec del 11.09.2020 al creditore procedente e ai debitori esecutati, la sottoscritta si è recata nel Comune di Troina per effettuare i sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento sopra meglio individuati. La sottoscritta ha dato inizio alle

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

operazioni peritali, alla presenza della [redacted] ispezionando il piano terra dell'immobile sito in Contrada Camatrone, annotato in Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 169 sub 26 , con relativo cortile esterno ubicato alla quota di ingresso. Antistante il cortile si trova il piazzale in Catasto al Foglio 24 mappale 169 sub 27. In prosecuzione, è stato ispezionata l'unità immobiliare che si trova al piano primo, annotata al Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub 2 e il sottotetto al piano secondo in Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub 20. In seguito l'ispezione ha interessato i sub 24 e 16, al piano terra e per ultimo il sottotetto al piano secondo in Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub 17 e 19.

[redacted] ha dichiarato di non essere in possesso delle chiavi per poter accedere alle altre unità immobiliari oggetti di pignoramento (unità immobiliare sita in Troina, contrada Camatrone piano terzo, in Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub 29 e 28 (sub 12 e 13 nel certificato notarile) e l'immobile sito in Troina, Via Mansueto n. 7 in Catasto Fabbricati al Foglio 37, p.lla 2657.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In seguito, alla sola presenza della [redacted] mi sono recata sui terreni di Contrada Camatrone in Catasto Terreni al Foglio 11, mappale 144, 73, 199, 201, 203.

Vista la distanza dalla propria residenza i [redacted] si sono rifiutati di accompagnarmi sui terreni siti nel comune di Centuripe al Catasto Terreni al Foglio 5, mappale 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615, 616, in cui mi sono recata da sola.

Alle ore 13:15, concluse le operazioni peritali durante le quali sono stati presi appunti in separato foglio ed è stato realizzato un adeguato rilievo fotografico degli immobile (cfr. **Allegato B**), è stato redatto apposito verbale, per un totale di tre pagine dattiloscritte e manoscritte, debitamente firmato (cfr. **Allegato A**).

In data 26 ottobre 2020, previo avviso tramite pec del 19.10.2020 al creditore procedente e ai debitori esecutati, la sottoscritta si è recata nuovamente nel Comune di Troina per effettuare i sopralluoghi degli immobili oggetto di pignoramento che nel precedente sopralluogo, avvenuto in data 15.09.20 non era stato possibile visionare. La sottoscritta ha dato inizio alle operazioni peritali, alla presenza della [redacted]

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ispezionando l'unità immobiliare in Contrada Camatrone posta al piano terzo, annotata in Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 169 sub 28 e, alla sola presenza della [redacted] l'immobile sito in Troina, Via Mansueto n. 7 in Catasto Fabbricati al Foglio 37, p.lla 2657. L'unità immobiliare sita in Contrada Camatrone posta al piano terzo, annotata in Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 169 sub 29 non è stata visionata poiché, a detta dei [redacted] è inaccessibile. E' stata infatti realizzata una parete che impedisce l'accesso dal sub 28 al sub 29. Alle ore 12:10, concluse le operazioni peritali durante le quali sono stati presi appunti in separato foglio ed è stato realizzato un adeguato rilievo fotografico degli immobile (cfr. **Allegato B**), è stato redatto apposito verbale, per un totale di una pagina manoscritta, debitamente firmato (cfr. **Allegato A**).

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

4.1 Risposta al quesito A)

Si riportano di seguito i beni oggetto di pignoramento, così come identificati nella certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Maria Pantalone Belice, in data 16 luglio 2018.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Immobile siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone**

DATI CATASTALI: Foglio 24, p.lla 169:

- sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano 1, superficie 133 mq – totale escluse aree scoperte 128 mq, piano 1, rendita catastale € 219,49;
- sub 28, cat. F/3, piano 3, sottotetto in corso di costruzione, originata dai sub soppressi 12 e 13;
- sub 29, cat. F/3, piano 3, sottotetto in corso di costruzione, originata dai sub soppressi 12 e 13;
- sub 24, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 166,00;
- sub 26, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 630,00;
- sub 27, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 160,00;
- sub 19, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 20, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 16, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 62,00;
- sub 17, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;

(cfr. **Allegato C**).

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFINI: La particella 169, ove ricade l'immobile in oggetto**, c**onfina a Nord con la particella 304, a sud con la particella 158, a ovest con la particella 187, infine ad est con la strada statale SS120. (cfr. **Allegato D**).

PERTINENZE E ACCESSORI: Tra le pertinenze dell'immobile vi sono tettoie e piazzali, riportati anch'essi in Catasto al foglio 24, sub 26 e 27.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo non sono del tutto conformi a quelli emergenti e certificati in atti. Infatti le particelle 12 e 13 in atti, sono state soppresse e hanno originato le particelle 28 e 28.

- **Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7**

DATI CATASTALI: Foglio 37, p.lla 2657, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, piano T, rendita catastale € 99,16 (cfr. **Allegato C**).

CONFINI: La particella 2657, ove ricade l'immobile in oggetto**, c**onfina a Nord con la particella 1445, a sud e a est con la Via Mansueto, e infine a ovest con la Via S. Nicolò. (cfr. **Allegato D**).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in contrada Cugno di Carcaci**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DATI CATASTALI: Foglio 5,

- p.lla 527, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;
- p.lla 528, Agrumeto, classe 2, consistenza 25 are 20 ca, RD € 102,82 – RA € 26,68;
- p.lla 536, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;
- p.lla 537, Uliveto e Agrumeto, classe 2, consistenza 13 are 20 ca così suddivise: consistenza uliveto 01 ca, RD € 0,01 – RA € 0,01; consistenza agrumeto 13 are 19 ca, RD € 53,82 – RA € 13,96;
- p.lla 538, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 30 ca, RD € 58,34 – RA € 15,14;
- p.lla 539, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 90 ca, RD € 60,79 – RA € 15,78;
- p.lla 615, Agrumeto, Seminativo e Uliveto, classe 2, consistenza 22 are 90 ca così suddivise: consistenza agrumeto 02 are 49 ca, RD € 10,16 – RA € 2,64; consistenza seminativo 08 are 46 ca, RD € 3,93 – RA € 0,87; consistenza uliveto 11 are 95 ca, RD € 9,26 – RA € 4,32;

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- p.lla 616, Agrumeto, classe 2, consistenza 23 are 88 ca, RD € 97,43 – RA € 25,28;

  (cfr. **Allegato C**).

CONFINI: La particella **527** confina a Nord con la particella 536, a sud con la particella 61 a ovest con la particella 179, infine ad est con la particella 537.

La particella **528** confina a Nord con la particella 529, a sud con la particella 615 a ovest con la particella 194, infine ad est con la particella 116.

La particella **536** confina a Nord con la particella 616, a sud con la particella 527 a ovest con la particella 81, infine ad est con la particella 537.

La particella **537** confina a Nord con la particella 616, a sud con la particella 61 a ovest con le particelle 536 e 527, infine ad est con la particella 538.

La particella **538** confina a Nord con la particella 616, a sud con la particella 61 a ovest con la particella 537, infine ad est con la particella 539.

La particella **539** confina a Nord con la particella 616, a sud con la

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 61 a ovest con la particella 538, infine ad est con le particelle 787 e 117.

La particella **615** confina a Nord con la particella 528, a sud con la particella 616 a ovest con la particella 81, infine ad est con la particella 786.

La particella **616** confina a Nord con la particella 615, a sud con le particelle 536,537,538 e 539 a ovest con la particella 81, infine ad est con la particella 786.

(cfr. **Allegato D**).

PERTINENZE E ACCESSORI: non presenti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone**

DATI CATASTALI: Foglio 11,

- p.lla 144, Pascolo, classe 1, consistenza 7 are 60 ca, RD € 1,57– RA € 0,39;
- p.lla 73, Seminativo e Vigneto, consistenza 17 are 82 ca così suddivise:

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Seminativo di classe 4, consistenza 12 are 53 ca, RD € 1,94 – RA € 0,58; Vigneto di classe 2, consistenza 5 are 29 ca, RD € 3,01 – RA € 1,64;

- p.lla 199, Seminativo, classe 3, consistenza 5 are 49 ca, RD € 1,98 – RA € 0,51;
- p.lla 201, Seminativo, classe 3, consistenza 2 are 36 ca, RD € 0,85 – RA € 0,22;
- p.lla 203, Vigneto, classe 2, consistenza 2 are 36 ca, RD € 1,34 – RA € 0,73;

(cfr. Allegato C).

CONFINI: La particella **144** confina a Nord con la particella 71, a sud con la particella 201 a ovest con la particella 71, infine ad est con la particella 73.

La particella **73** confina a Nord con le particelle 71 e 190, a sud con le particelle 201 e 203 a ovest con la particella 144, infine ad est con la particella 312.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La particella **199** confina a Nord con la particella 143, a sud con la particella 198 a ovest con particella di altro foglio, infine ad est con la particella 201.

La particella **201** confina a Nord con le particelle 144 e 73, a sud con la particella 200 a ovest con la particella 199, infine ad est con la particella 203.

La particella **203** confina a Nord con la particella 73, a sud con la particella 202 a ovest con la particella 201, infine ad est con la particella 312.

(cfr. **Allegato D**).

PERTINENZE E ACCESSORI: Sono presenti un fabbricato e una struttura in ferro che non compaiono nei certificati in atti.

CONFORMITÀ: i dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti e certificati in atti.

4.2 Risposta al quesito B)

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 2-28-29-24-26-27-19-20 - sub 12 e 13 soppressi)**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo spezzone di terreno agricolo sito in territorio di Troina alla contrada Camatrone al foglio 24, p.lla 169 di are 22.50, sul quale è stata rilasciata dal comune di Troina in data 30/11/1979 – pratica edilizia n. 4875, concessione per la costruzione di un capannone, è pervenuto ai [redacted] dalla società cooperativa srl LA MADDALENA, con sede in Troina, con atto di compravendita a rogito del Notaio Dott. IUVARA Maria, in Troina, in data 17/04/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 21/04/1980 ai nn. 3735 registro generale e 3575 registro particolare.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni.

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 16-17)**

Con atto del notaio MADIA Alberto di Troina del 07/05/2015 repertorio n. 23308, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Enna in data 25/05/2015 ai nn. 3930 registro generale e 3424 registro particolare, i sigg. [redacted]

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coniugi in regime di comunione legale, hanno donato alla Signora , la quale ha accettato, i diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Troina alla Contrada Camatrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24, p.lla 169 sub. 17 natura F3 – unità in corso di costruzione al piano 2 e particella 169 sub. 16 natura D8 al piano T.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai coniugi , per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale dei beni e per la quota di 2/4 alla Signora .

- **Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

  L'unità immobiliare in Troina distinta al Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana A, al foglio 37 particella 2657 natura A4 di 4 vani, è pervenuta ai Sigg.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati alla Signora per la quota di 1/12, alla Signora a per la quota di 6/12 e ai Signori a per la quota di 1/12 ciascuno.

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,536,537,538 e 539)**

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe alla contrada Cugno di Carcaci, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 particelle

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

527,536,537,538 e 539 è pervenuta alla signora [redacted] quale bene personale, dai signori [redacted] coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita del notaio CULTRERA Salvatore di Adrano del 03/12/1999 repertorio n. 4110, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 29/12/1999 ai nn. 11052 registro generale e 9823 registro particolare.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati alla Signora [redacted] per la quota di 1/1.

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 528,615 e 616)**

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe alla contrada Cugno di Carcaci, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 particelle 528,615 e 616 è pervenuta alla signora [redacted] quale bene personale, dai signori [redacted] coniugi in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita del

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notaio CULTRERA Salvatore di Adrano del 03/12/1999 repertorio n. 4110, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 29/12/1999 ai nn. 11051 registro generale e 9822 registro particolare.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati alla Signora [redacted] per la quota di 1/1.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144)**

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Troina alla contrada Camatrone, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particelle 73 e 144 è pervenuta alla signora [redacted] in regime di comunione legale, dalla signora [redacted] a [redacted] per i diritti pari a due terzi di proprietà e dai signori [redacted] a [redacted] per i diritti pari a 2/30 di proprietà quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar MAIDA Alberto di Troina dell'01/03/2001 repertorio n. 1418, trascritto presso la

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 28/03/2001 ai nn. 2638 e registro generale e 2400 registro particolare.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati alla Signora [redacted] per la quota di 1/1.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 199,201 e 203)**

I diritti pari a 170/1000 di proprietà delle unità immobiliari in Troina alla contrada Camatrone, distinte al catasto al Terreni al foglio 11 particelle 199, 201 e 203, sono pervenute alla Signora [redacted] in regime di comunione legale, dalla Signora [redacted] per i diritti pari a 28.35/1000 di proprietà quale bene personale e dai signori [redacted] per i diritti pari a 28.33/1000 di proprietà ciascuno quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar MAIDA Alberto di Troina dell'01/03/2001 repertorio n. 1418, trascritto presso la Conservatoria dei

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Registri Immobiliari di Enna il 28/03/2001 ai nn. 2638 e registro generale e 2400 registro particolare.

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati alla Signora [redacted] per la quota di 170/1000, al signor [redacted] per la proprietà di 546/6000 ciascuno, ai signori [redacted] per la proprietà di 1482/12000 ciascuno, al signor [redacted] per la proprietà di 828/6000 e al signor [redacted] per la proprietà di 1032/6000.

4.3 Risposta al quesito C)

TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO (1998-2018) ANTERIORE ALLA DATA DI PIGNORAMENTO:

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169)**

- Trascrizione asservimento di area edificabile registro generale n. 5865 registro particolare n. 5594 del 28/6/1980 a favore Comune di Troina, contro [redacted] in virtù di atto per notar Maria Iuvara di Troina del 2/5/1980

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

repertorio n. 21496. I coniugi [redacted] ai fini della edificazione di un capannone in Troina alla contrada Castile, sul fondo di loro proprietà distinto nel N.C.T. al foglio 24 particella 169 di mq. 2250, si sono obbligati a costruire sull'area sopra descritta secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al progetto esecutivo approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/11/1979, obbligandosi a non ricavare altri locali abitabili di nessuna specie, né volumi in più di quelli di progetto, intendendosi così vincolate la rimanente area disponibile ad assolvere in modo specifico ai vincoli imposti dalla legge n. 71 del 27/12/1978 art. 22, con eccezione di poter realizzare le opere di urbanizzazione (piazzale e stradella) a corredo della costruzione;

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2)**

- trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 446 registro particolare n. 405 del 22/1/1990 a favore e contro [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto per notar Giorgio Licciardello di Catania del 18/1/1990 repertorio n. 36096. Immobili

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Urbano al foglio 24 particella 169 sub. 1 natura D di mq. 1900, particella 169 sub. 2 natura A di 3,5 vani ed al Catasto Terreni al foglio 24 particella 169 natura T di mq. 2250;

Annotazioni: registro generale n. 3202 registro particolare n. 133 del 26/4/1999, in virtù di atto per notar Laura Messina di Nicosia dell'1/4/1999. Modifica convenzione matrimoniale (art. 163 c.c., u.c.).

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2)**

- trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n. 4852 registro particolare n. 4238 del 6/7/1991 a favore di Istituto San Paolo di Torino con sede in Torino codice fiscale 00772450011, contro

coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di domanda giudiziale del Tribunale Civile di Nicosia del 29/6/1991. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina contrada Camatrone, distinte al Catasto Urbano al foglio 24 particella 169 sub. 1

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

natura D di mq. 1900, particella 169 sub. 2 natura A di 3,5 vani ed al Catasto Terreni al foglio 24 particella 169 natura T di mq. 2250;

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28 e 29 – sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,528,536,537,538,539,615 e 616)**

- trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 5777 registro particolare n. 5127 del 30/7/202 a favore di [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto per notar Gaetano Caruso di Catania del 25/7/2002 repertorio n. 109904. Immobili interessati:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina contrada Camatrone, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T di are 17.82, particella 144 natura T di are 7.60, al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 8 natura D8 al piano T, particella 169 sub. 2 natura A3 di 3 vani al piano 1, particella 169 sub. 11 natura A3 di 3 vani al piano 2,

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 169 sub. 12 natura A3 al piano 3 e particella 169 sub. 13 natura A3 di 3 vani al piano 3, di cui sono titolari i signori per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe alla contrada Cugno di Carcaci, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 particella 527 natura T di are 15.30, particella 528 natura T di are 25.20, particella 536 natura T di are 15.30, particella 537 natura T di are 13.20, particella 538 natura T di are 14.30, particella 539 natura T di are 14.90, particella 615 natura T di are 22.90 e particella 616 natura T di are 23.88, di cui è titolare la signora

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2, 28 e 29 – sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,528,536,537,538,539,615 e 616), Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 10876 registro particolare n. 688 del 20/9/2003 di Euro 58.000,00 a favore Banco di Sicilia con sede in

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Palermo codice fiscale 05102070827, domicilio ipotecario eletto presso la sede di Enna, contro [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 3/9/2003 repertorio n.83. A garanzia della somma di Euro 38.076,87. Ipoteca su: 1) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla C.da Camatrone, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 10 natura A2, di cui è titolare la signora [redacted] 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla C.da Camatrone, distinta al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T di are 17.82, particella 144 natura T di are 7.60 ed al Catasto Fabbricati alla C.da Camatrone, al foglio 24 particella 169 natura D8, particella 169 sub. 2 natura A3, particella 169 sub. 11 natura A3, particella 169 sub. 12 natura A3 e particella 169 sub. 13 natura A3, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al catasto Terreni al foglio 5 particella 527 natura T all'indirizzo Cugno di Carcaci, particella 528 natura T, particella 536 natura T, particella 537 natura T, particella 538 natura T, particella 539

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

natura T, particella 615 natura T, particella 616 natura T e delle unità immobiliari in Troina distinte al Catasto Terreni al foglio 32 particella 230 natura T, particella 238 natura T e particella 233 natura T, di cui è titolare la signora [redacted] 4) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell' unità immobiliare in Troina, alla Via Riccardo Lombardi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 566 sub. 21 natura C1, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno; 5) diritti pari ad 1/12 di proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione Urbana A, al foglio 37 particella 2657 natura A4 ed al foglio 32 particella 48 natura A3 alla C.da Lavanche, di cui è titolare la signora [redacted].

Annotazioni:

-registro generale n. 1783 registro particolare n. 134 del 7/4/2017, in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Enna del 22/2/2017 repertorio n. 2042/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Troina alla Contrada Lavanche, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 32 particella 48;

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2, 28 e 29– sub 12 e 13 soppressi), Terreni**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 528,536,537,538,539,615 e 616)

-registro generale n. 409 registro particolare n. 22 del 18/01/2018 in virtù di atto giudiziario del Tribunale di Enna del 13/12/2017 repertorio n. 2302/2017. Restrizione di beni relativa alle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 566 sub. 21;

-trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n. 12125 registro particolare n. 7818 del 05/11/2005 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo C.F. 05102070827, contro [redacted], in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Nicosia del 22/12/2004 repertorio n. 48604. Immobili interessati: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T alla C.da Camatrone, p.lla 144 natura T ed al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 8 natura D8 alla C.da

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Camatrone, p.lla 169 sub. 2 natura A3 alla C.da Camatrone, p.lla 169 sub. 11 natura A, p.lla 169 sub. 12 natura A e p.lla 169 sub. 13 natura A, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 525 natura T alla C.da Cugno di Carcaci, p.lla 528 natura T, p.lla 536 natura T, p.lla 537 natura T, p.lla 538 natura T, p.lla 539 natura T, p.lla 615 natura T e p.lla 616 natura T, di cui è titolare la signora [redacted] 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla C.da Camatrone, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 10 natura A, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno.

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169)**

-trascrizione concessione edilizia registro generale n. 670 registri particolare n. 584 del 22/01/2010 a favore di [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno, contro Comune di Troina C.F. 81000970863, in virtù di atto amministrativo del Comune di Troina del 31/12/2009 repertorio n.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10765. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla C.da Camatrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 8 natura A3 e p.lla 169 sub. 11 natura A3.

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28,29,24,26,27,19,20,16 e 17 – sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73,144,199,201 e 203), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,528,536,537,538,539,615 e 616), Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

-trascrizione verbale di pignoramenti immobili registro generale n. 3401 registro particolare n. 2899 del 05/06/2018 a favore SPV Project 1503 Srl con sede in Milano C.F. 09045590966, contro [redacted], in virtù di atto giudiziario dell'Unep – Tribunale di Enna del 16/04/2018 repertorio n. 344. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla Contrada Camatrone, distinte al catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 2 natura A3 di vani 5 al piano 1, p.lla 169 sub. 12 natura C al piano 3, p.lla

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

169 sub. 13 natura C al piano 3, p.lla 169 sub. 24 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 26 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 27 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 19 natura C al piano 2 e p.lla 169 sub. 20 natura C al piano 2, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 2)diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla Contrada Camatrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24, p.lla 169 sub. 16 natura D8 al piano T e p.lla 169 sub. 17 natura C al piano 2, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno; 3)diritti pari ad 1/12 di proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla Via Mansueto n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 37 p.lla 2657 natura A4 di 4 vani al piano T12, di cui è titolare la signora [redacted] 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 527 natura T di are 15.30, p.lla 528 natura T di are 25.20, p.lla 536 natura T di are 15.30, p.lla 537 natura T di are 13.20, p.lla 538 natura T di are 14.30, p.lla 539 natura T di are 14.90, p.lla 615 natura T di are 22.90, p.lla 616 natura T di are 23.88 e delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 p.lla 144 natura T di are 7.60 e p.lla 73 natura T di are

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 2 dep. 22/01/2021

17.82, di cui è titolare la signora [redacted] 5) diritti pari a 170/1000 di proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 p.lla 199 natura T di are 5.49 , p.lla 201 natura T di are 2.36 e p.lla 203 natura T di are 2.36, di cui è titolare la signora [redacted].

4.4 Risposta al quesito D)

La documentazione prodotta non risultava completa per adempiere all'accertamento conferito per cui, sono stati acquisiti i seguenti documenti:

- Comune di Troina, copia della Concessione Edilizia prot. n° 9 del 14/11/1979 pratica n°4875/58/1980 del 14/07/1980, con la quale venivano assentiti i lavori per l'insediamento produttivo-verde agricolo- costruzione di un capannone (in catasto foglio n. 24 mappale n.169 sub. 26,24 e 16) in c.da Camatrone (cfr. **Allegato F**);
- Comune di Troina, copia della Concessione Edilizia prot. n° 4875/58/80 pratica n°4875/28/87, con la quale venivano assentiti i lavori per la realizzazione di un alloggio per il custode e famiglia all'interno del capannone (in catasto foglio n. 24 mappale n.169 sub.2) in c.da Camatrone (cfr. **Allegato F**);

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Comune di Troina, copia della Concessione Edilizia prot. n° 1943/87 pratica n°4875/181/87, con la quale venivano assentiti i lavori per la costruzione della copertura ed ampliamento del capannone (in catasto foglio n. 24 mappale n.169 sub. 17,19e 20) in c.da Camatrone (cfr. **Allegato F)**;
- Comune di Troina, copia della Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 8254/1987 pratica n°1182/4/2019, ai sensi della Legge n. 47/85 e Legge n. 37/85, per "CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI QUOTA PARTE DEL PIANO TERRA DEL CAPANNONE DA CELLA FRIGORIFERO ED ATTIVITA' PRODUTTIVA AD UFFICI A SERVIZIO DELL'ATTIVITA' AUTORIZZATA CON CONCESSIONE EDILIZIA N.4875/58/80 del 04/07/1980", nel fabbricato sito in C.da Camatrone, in catasto al foglio 24 p.lla 169 sub. 26. (cfr. **Allegato F)**;
- Comune di Troina, copia della Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA, prot. n° 23446 del 30/10/2018 pratica n°12807/191/2018, e comunicazione fine lavori prot. n° 22681 del 06/11/2019 pratica n°12807/191/2018 , progetto per la "diversa

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

distribuzione interna" del piano terzo del fabbricato sito in Troina in C/da Camatone in catasto al foglio 24 p.lla 169 sub. 12 e 13. (cfr. **Allegato F)**.

- Comune di Troina, domanda per la Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 4059 del 26/04/1986 pratica n°459/2006, ai sensi della Legge n. 47/85 e Legge n. 37/85, per la "SOPRAELEVAZIONE PIANO SECONDO", nel fabbricato sito in Via Mansueto n.7, in catasto al foglio 37 p.lla 2657. (cfr. **Allegato F)**;

Documentazione indispensabile al fine di accertare la conformità urbanistica edilizia delle unità immobiliari urbane pignorate.

4.5 Risposta al quesito E)

- L'immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, risulta accatastato al Catasto Fabbricati del detto Comune (cfr. **Allegato C)** al Foglio 24, p.lla 169:

  - sub 2, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, piano 1, superficie 133 mq – totale escluse aree scoperte 128 mq, piano 1, rendita catastale € 219,49;

  - sub 28, cat. F/3, piano 3, in corso di costruzione;

  - sub 29, cat. F/3, piano 3, in corso di costruzione;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- sub 24, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 166,00;
- sub 26, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 630,00;
- sub 27, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 160,00;
- sub 19, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 20, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;
- sub 16, cat. D/8, piano T, rendita catastale € 62,00;
- sub 17, cat. F/3, piano 2, in corso di costruzione;

Per quanto riguarda i sub 19, 20, 16 e 17 al piano secondo e i sub 28 e 29 al piano terzo, trattandosi di immobili in corso di costruzione non è ancora presente la planimetria catastale;

Le categorie catastali F/3 relative ai fabbricati in corso di costruzione, sono necessariamente provvisorie, per un periodo che va dai 6 ai 12 mesi, con la possibilità di ottenere una proroga presentando apposita dichiarazione circa la mancata ultimazione dell'immobile, come prevede la circolare 4/T del 2009 dell'Agenzia del Territorio. Essendo abbondantemente passato tale termine per le unità immobiliari oggetto di causa, dichiarate F3 nel 2010, è previsto il pagamento di una sanzione pecuniaria. Con decreto legislativo n. 23/2011, art. 2, comma 122 , detti importi sono stati definiti da

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

un minimo di € 1.032,00 a un massimo di € 8.264,00 . Nel caso in esame, in cui il mancato accatastamento interessa più unità, la sanzione applicata sarà unica, secondo il detto criterio del "cumulo giuridico", con un importo pari a quello corrispondente alla sanzione stabilita per la violazione più grave, aumentato da un quarto al doppio.

- L'unità immobiliare sita nel Comune di Troina (EN), alla via Mansueto n.7, è distinta nel Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 37, p.lla 2657, cat. A/4, classe 1, consistenza 4 vani, superficie catastale 102 mq - totale escluse aree scoperte 100 mq, piano T-1-2, rendita catastale € 99,16; (cfr. **Allegato C**).
- I terreni siti nel Comune di Centuripe (EN), alla contrada Cugno di Carcaci, sono distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 5(cfr. **Allegato C**) :
  - p.lla 527, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;
  - p.lla 528, Agrumeto, classe 2, consistenza 25 are 20 ca, RD € 102,82 – RA € 26,68;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- p.lla 536, Agrumeto, classe 2, consistenza 15 are 30 ca, RD € 62,42 – RA € 16,20;
- p.lla 537, Uliveto e Agrumeto, classe 2, consistenza 13 are 20 ca così suddivise: consistenza uliveto 01 ca, RD € 0,01 – RA € 0,01; consistenza agrumeto 13 are 19 ca, RD € 53,82 – RA € 13,96;
- p.lla 538, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 30 ca, RD € 58,34 – RA € 15,14;
- p.lla 539, Agrumeto, classe 2, consistenza 14 are 90 ca, RD € 60,79 – RA € 15,78;
- p.lla 615, Agrumeto, Seminativo e Uliveto, classe 2, consistenza 22 are 90 ca così suddivise: consistenza agrumeto 02 are 49 ca, RD € 10,16 – RA € 2,64; consistenza seminativo 08 are 46 ca, RD € 3,93 – RA € 0,87; consistenza uliveto 11 are 95 ca, RD € 9,26 – RA € 4,32;
- p.lla 616, Agrumeto, classe 2, consistenza 23 are 88 ca, RD € 97,43 – RA € 25,28;

- I terreni siti nel Comune di Troina (EN), in contrada Camatrone, sono distinti nel Catasto Terreni del detto Comune al Foglio 11(cfr. **Allegato C**) :

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- p.lla 144, Pascolo, classe 1, consistenza 7 are 60 ca, RD € 1,57– RA € 0,39;
- p.lla 73, Seminativo e Vigneto, consistenza 17 are 82 ca così suddivise: Seminativo di classe 4, consistenza 12 are 53 ca, RD € 1,94 – RA € 0,58; Vigneto di classe 2, consistenza 5 are 29 ca, RD € 3,01 – RA € 1,64;
- p.lla 199, Seminativo, classe 3, consistenza 5 are 49 ca, RD € 1,98 – RA € 0,51;
- p.lla 201, Seminativo, classe 3, consistenza 2 are 36 ca, RD € 0,85 – RA € 0,22;
- p.lla 203, Vigneto, classe 2, consistenza 2 are 36 ca, RD € 1,34 – RA € 0,73;

In sede di sopralluogo sulla p.lla 73 era presente una struttura di dimensioni 12,00x10,00 costituita da una parte metallica in ferro con copertura a una falda di altezza utile massima pari a 1.80 m, la stessa ricopre un piccolo manufatto di dimensioni 3,00x6.00 m. Tale struttura è adibita a "cuccia" per cani e/o pollaio ed ha una cubatura di circa 120 mc.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catastalmente la struttura metallica di che trattasi, unitamente al manufatto in legno, non è da considerarsi tra gli immobili oggetto di censimento ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del decreto del Ministro delle finanze 2 gennaio 1998, n. 28 il quale recita espressamente che: " A meno di una ordinaria autonoma suscettibilità reddituale, non costituiscono oggetto di inventariazione i seguenti immobili: …(omissis)… e) tettoie, porcili, pollai, casotti, concimaie, pozzi e simili, di altezza utile inferiore a 1,80 m, purché' di volumetria inferiore a 150 m(elevato a)3"; caratteristiche, quest'ultime, rispondenti alla struttura descritta.

Sempre all'interno della particella 73 è stato realizzato un piazzale in cemento di 180 mq, che dovrebbe essere accatastato come particella a sé stante, al catasto fabbricati. La sottoscritta non possedendo gli strumenti di misurazione informatici necessari per determinare i confini catastali del nuovo lotto che ospita il piazzale non può procedere all'accatastamento della stessa.

4.6 Risposta al quesito F)

Dalla certificazione notarile ipocatastale risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169)**

- Trascrizione asservimento di area edificabile registro generale n. 5865 registro particolare n. 5594 del 28/6/1980 a favore Comune di Troina, contro [redacted] in virtù di atto per notar Maria Iuvara di Troina del 2/5/1980 repertorio n. 21496. I coniugi [redacted] ai fini della edificazione di un capannone in Troina alla contrada Castile, sul fondo di loro proprietà distinto nel N.C.T. al foglio 24 particella 169 di mq. 2250, si sono obbligati a costruire sull'area sopra descritta secondo la distribuzione edilizia e la volumetria di cui al progetto esecutivo approvato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 30/11/1979, obbligandosi a non ricavare altri locali abitabili di nessuna specie, né volumi in più di quelli di progetto, intendendosi così vincolate la rimanente area disponibile ad assolvere in modo specifico ai vincoli imposti dalla legge n. 71 del 27/12/1978 art. 22, con eccezione di poter realizzare le opere di urbanizzazione (piazzale e stradella) a corredo della costruzione;

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2)**

- trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 446 registro particolare n. 405 del 22/1/1990 a favore e contro [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto per notar Giorgio Licciardello di Catania del 18/1/1990 repertorio n. 36096. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Urbano al foglio 24 particella 169 sub. 1 natura D di mq. 1900, particella 169 sub. 2 natura A di 3,5 vani ed al Catasto Terreni al foglio 24 particella 169 natura T di mq. 2250;

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2)**

- trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n. 4852 registro particolare n. 4238 del 6/7/1991 a favore di Istituto San Paolo di Torino con sede in Torino codice fiscale 00772450011, contro [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di domanda

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

giudiziale del Tribunale Civile di Nicosia del 29/6/1991. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina contrada Camatrone, distinte al Catasto Urbano al foglio 24 particella 169 sub. 1 natura D di mq. 1900, particella 169 sub. 2 natura A di 3,5 vani ed al Catasto Terreni al foglio 24 particella 169 natura T di mq. 2250;

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28 e 29 – sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,528,536,537,538,539,615 e 616)**

- trascrizione costituzione di fondo patrimoniale registro generale n. 5777 registro particolare n. 5127 del 30/7/202 a favore di [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto per notar Gaetano Caruso di Catania del 25/7/2002 repertorio n. 109904. Immobili interessati:

1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina contrada Camatrone, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T di are 17.82,

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particella 144 natura T di are 7.60, al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 8 natura D8 al piano T, particella 169 sub. 2 natura A3 di 3 vani al piano 1, particella 169 sub. 11 natura A3 di 3 vani al piano 2, particella 169 sub. 12 natura A3 al piano 3 e particella 169 sub. 13 natura A3 di 3 vani al piano 3, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe alla contrada Cugno di Carcaci, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 particella 527 natura T di are 15.30, particella 528 natura T di are 25.20, particella 536 natura T di are 15.30, particella 537 natura T di are 13.20, particella 538 natura T di are 14.30, particella 539 natura T di are 14.90, particella 615 natura T di are 22.90 e particella 616 natura T di are 23.88, di cui è titolare la signora [redacted]

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28 e 29 - sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

527,528,536,537,538,539,615 e 616), Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 10876 registro particolare n. 688 del 20/9/2003 di Euro 58.000,00 a favore Banco di Sicilia con sede in Palermo codice fiscale 05102070827, domicilio ipotecario eletto presso la sede di Enna, contro [redacted] in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Nicosia del 3/9/2003 repertorio n.83. A garanzia della somma di Euro 38.076,87. Ipoteca su: 1) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla C.da Camatrone, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 10 natura A2, di cui è titolare la signora [redacted]; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla C.da Camatrone, distinta al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T di are 17.82, particella 144 natura T di are 7.60 ed al Catasto Fabbricati alla C.da Camatrone, al foglio 24 particella 169 natura D8, particella 169 sub. 2 natura A3, particella 169 sub. 11 natura A3, particella 169 sub. 12 natura A3 e particella 169 sub. 13 natura A3, di cui sono titolari i signori [redacted] per i

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 3) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al catasto Terreni al foglio 5 particella 527 natura T all'indirizzo Cugno di Carcaci, particella 528 natura T, particella 536 natura T, particella 537 natura T, particella 538 natura T, particella 539 natura T, particella 615 natura T, particella 616 natura T e delle unità immobiliari in Troina distinte al Catasto Terreni al foglio 32 particella 230 natura T, particella 238 natura T e particella 233 natura T, di cui è titolare la signora [redacted]; 4) diritti pari ad un mezzo di proprietà dell' unità immobiliare in Troina, alla Via Riccardo Lombardi, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 566 sub. 21 natura C1, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno; 5) diritti pari ad 1/12 di proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Fabbricati alla sezione Urbana A, al foglio 37 particella 2657 natura A4 ed al foglio 32 particella 48 natura A3 alla C.da Lavanche, di cui è titolare la signora [redacted]

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28 e 29 - sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11,**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

p.lla 73 e 144), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 528,536,537,538,539,615 e 616)

-trascrizione revoca atti soggetti a trascrizione registro generale n. 12125 registro particolare n. 7818 del 05/11/2005 a favore di Banco di Sicilia Società per Azioni con sede a Palermo C.F. 05102070827, contro [redacted] in virtù di domanda giudiziale del Tribunale di Nicosia del 22/12/2004 repertorio n. 48604. Immobili interessati: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 particella 73 natura T alla C.da Camatrone, p.lla 144 natura T ed al Catasto Fabbricati al foglio 24 particella 169 sub. 8 natura D8 alla C.da Camatrone, p.lla 169 sub. 2 natura A3 alla C.da Camatrone, p.lla 169 sub. 11 natura A, p.lla 169 sub. 12 natura A e p.lla 169 sub. 13 natura A, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno; 2) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 525 natura T alla C.da Cugno di

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Carcaci, p.lla 528 natura T, p.lla 536 natura T, p.lla 537 natura T, p.lla 538 natura T, p.lla 539 natura T, p.lla 615 natura T e p.lla 616 natura T, di cui è titolare la signora Siciliano Rosa; 3) intera proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla C.da Camatrone, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 10 natura A, di cui sono titolari i signori [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno.

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169)**

  -trascrizione concessione edilizia registro generale n. 670 registri particolare n. 584 del 22/01/2010 a favore di [redacted] per i diritti pari ad un mezzo di proprietà ciascuno, contro Comune di Troina C.F. 81000970863, in virtù di atto amministrativo del Comune di Troina del 31/12/2009 repertorio n. 10765. Immobili interessati: intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla C.da Camatrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 8 natura A3 e p.lla 169 sub. 11 natura A3.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Immobile sito nel Comune di Troina (EN) alla Contrada Camatrone, (Foglio 24, p.lla 169 sub 2,28,29,24,26,27,19,20,16 e 17 - sub 12 e 13 soppressi), Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73,144,199,201 e 203), Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527,528,536,537,538,539,615 e 616), Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

-trascrizione verbale di pignoramenti immobili registro generale n. 3401 registro particolare n. 2899 del 05/06/2018 a favore SPV Project 1503 Srl con sede in Milano C.F. 09045590966, contro [redacted], in virtù di atto giudiziario dell'Unep – Tribunale di Enna del 16/04/2018 repertorio n. 344. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla Contrada Camatrone, distinte al catasto Fabbricati al foglio 24 p.lla 169 sub. 2 natura A3 di vani 5 al piano 1, p.lla 169 sub. 12 natura C al piano 3, p.lla 169 sub. 13 natura C al piano 3, p.lla 169 sub. 24 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 26 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 27 natura D8 al piano T, p.lla 169 sub. 19 natura C al piano 2 e p.lla 169 sub. 20 natura C al piano 2,

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

di cui sono titolari i signori un mezzo di proprietà ciascuno; 2)diritti pari ad un mezzo di proprietà delle unità immobiliari in Troina, alla Contrada Camatrone, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 24, p.lla 169 sub. 16 natura D8 al piano T e p.lla 169 sub. 17 natura C al piano 2, di cui sono titolari i signori per i diritti pari ad un quarto di proprietà ciascuno; 3)diritti pari ad 1/12 di proprietà dell'unità immobiliare in Troina, alla Via Mansueto n. 7, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 37 p.lla 2657 natura A4 di 4 vani al piano T12, di cui è titolare la signora 4) intera proprietà delle unità immobiliari in Centuripe, distinte al Catasto Terreni al foglio 5 p.lla 527 natura T di are 15.30, p.lla 528 natura T di are 25.20, p.lla 536 natura T di are 15.30, p.lla 537 natura T di are 13.20, p.lla 538 natura T di are 14.30, p.lla 539 natura T di are 14.90, p.lla 615 natura T di are 22.90, p.lla 616 natura T di are 23.88 e delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al foglio 11 p.lla 144 natura T di are 7.60 e p.lla 73 natura T di are 17.82, di cui è titolare la signora 5) diritti pari a 170/1000 di proprietà delle unità immobiliari in Troina, distinte al Catasto Terreni al

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

foglio 11 p.lla 199 natura T di are 5.49 , p.lla 201 natura T di are 2.36 e p.lla 203 natura T di are 2.36, di cui è titolare la signora

4.7 Risposta al quesito G)

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Troina in data 23.09.2020, si evince:

-Che i terreni in C.da Camatrone, riportati al Nuova Catasto Terreni del Comune di Troina al foglio n. 11 p.lle n. 144 di are 07.60, n 73 di are 17.82, n.199 di are 05.49, n. 201 di are 02.36 e n. 203 di are 02.36, risultano classificati quale zona "E1" (agricola produttiva); Sono classificate Zone E1 le parti del territorio destinate alle attività agricole e zootecniche ad esse connesse e di sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali locali.

-Che il fabbricato in C.da Camatrone riportato in catasto al foglio n. 24, p.lla n. 169, sub 2-28-29-16-17-19-20-24-26-27, con sub 12 e 13 soppressi, ricade in zona "D3" (commerciale e direzionale); Vengono classificate zona D3 le parti del territorio comunale destinate a insediamenti di carattere commerciale e direzionale esistenti o da realizzare.

-Che il fabbricato sito in Via Mansueto n. 7, in catasto al foglio n. 37, p.lla n. 2657, ricade in zona "A1" (centro storico); Vengono classificate "Zona A1"

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, inclusi gli spazi pubblici o comunque inedificati (giardini, orti, pertinenze) compresi tra isolati indicati nelle tavole di zonizzazione come zona A1 o ad essi comunque adiacenti.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal comune di Centuripe in data 10.03.2020, si evince:

-Che il terreno sito in agro di Centuripe, in C.da Cugno di Carcaci, distinto in catasto al foglio n.5 p.lle 527-528-536-537-538-539-615-616 nel Piano Regolatore Generale risulta urbanisticamente destinato a "ZONA E";

(cfr. **Allegato G**).

4.8 Risposta al quesito H)

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 2-28-29-16-17-24-26-27-19-20 - sub 12 e 13 soppressi)**

Da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, così come rilevati nel corso delle operazioni peritali, e presa visione dei titoli concessori con cui sono stati edificati gli immobili contenenti l'unità immobiliare

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

suddetta (cfr. **Allegato F)**, è possibile affermare che l'appartamento riporta irregolarità in materia urbanistico-edilizia.

- sub 2: nel progetto depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale è prevista una parete divisoria tra il salotto e l'ingresso/corridoio che allo stato dei luoghi non esiste; la portafinestra che permette dalla lavanderia l'accesso in balcone non è indicata in progetto, ma è presente nella planimetria catastale.
- sub 28 e 29: le aperture sugli abbaini sono state modificate rispetto al progetto depositato in comune.
- sub 19, 20, 16 e 17 realizzati come sottotetti non abitabili, sono in realtà suddivisi in più appartamenti e accorpati con subalterni di proprietà di terzi;

Alla luce di quanto esposto la sottoscritta, ha verificato che non è presente alcuna istanza per eseguire le descritte opera, che, pertanto, sono da ritenersi realizzate abusivamente.

In merito alla sanabilità dell'immobile, per il sub. 2 e per i sub 28 e 29, da uno studio del Regolamento Edilizio Comunale, nulla osta al poter apportare modifiche interne o sui prospetti, pertanto le opere sono regolarizzabile ai

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sensi dell'art. 14 della L.R. n.16/2016 che recepisce con modifiche l'art. 36 del DPR 380/2001 mediante redazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività Asseverata da parte di un tecnico abilitato e il pagamento di una sanzione pecuniaria corrispondente al doppio dell'aumento del valore monetario dell'immobile in seguito all'esecuzione dei lavori, a partire da un minimo di 516 euro fino ad un massimo di 5.164 euro, così come stabilito dall'art. 36 del DPR 380/2001. Analizzata la tipologia delle opere al piano terra e considerato l'aumento di valore irrisoria che la sua realizzazione ha comportato per tutte e tre le unità immobiliare, la sottoscritta stima la sanzione pari al minimo applicabile, ossia 516,00 € per ogni unità immobiliare.

A ciò, vanno aggiunte le spese tecniche utili a redigere la pratica di sanatoria, stimate in € 500,00, per un totale di € 1.016,00 per ogni unità immobiliare.

Per quanto riguarda i sub19, 20, 16 e 17, il TU 380/2001 recepito in Sicilia con la legge del 2016 permette il recupero ai fini abitativi di immobili con categoria catastale diversa dal residenziale, in particolare Art. 5. L.R 16/2016 Recepimento con modifiche dell'articolo 10 D.P.R 2001, n. 380, comma 2) sancisce che il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 2 dep. 22/01/2021

sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di 2 metri, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi 1,50 metri per la superficie relativa. Il sottotetto in causa ha un altezza media ponderale superiore ai 2 metri. Si richiederà di versare una somma per gli oneri di concessione e urbanizzazione pari a € 11.606,37 secondo il seguente calcolo:

Tabella 1 - Incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

CLASSI DI SUPERFICIE (mq)	ALLOGGI (n°)	SUPERFICIE UTILE ABITABILE (mq)	RAPPORTO RISPETTO AL TOTALE (Su)	% INCREMENTO (art. 5)	% INCREMENTO PER CLASSI DI SUPERFICIE
(1)	(2)	(3)	(4) = 3 : Su	(5)	(6) = (4) x (5)
< 95			0,0000	0	0,00
95 < > 110			0,0000	5	0,00
110 < > 130			0,0000	15	0,00
130 < > 160			0,0000	30	0,00
> 160		217,00	1,0000	50	50,00
	Su	217,00			SOMMA I1= 50,00

Tabella 2 - Superfici per servizi e accessori relativi alla parte residenziale (art. 2)

	DESTINAZIONI	SUPERFICIE NETTA DI SERVIZI E ACCESSORI (mq)
	(7)	(8)
a	Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio della residenza	0,00
b	Autorimesse singole o collettive	0,00
c	Androni d'ingresso e porticati	0,00
d	Logge e balconi	30,00
	Snr	30,00
	Snr/Su x 100	13,82%

Tabella 3 - Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte resid. (art. 6)

INTERVALLI DI VARIABILITA' DEL RAPPORTO PERCENTUALE Snr/Su x 100	IPOTESI che RICORRE	% INCREMENTO
(9)	(10)	(11)
< 50	X	0
50 < > 75		10
75 < > 100		20
> 100		30
	I2 =	0

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Superfici residenziali e relativi servizi ed accessori

SIGLA		DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(17)		(18)	(19)
1	Su (art.3)	Sup. Utile Abitabile	217,00
2	Snr (art. 2)	Sup. netta non res.	30,00
3	60% Snr	Sup. ragguagliata	18,00
4=1+3	Sc (art. 2)	Sup. complessiva	235,00

Tabella 4 - Incremento per particolari caratteristiche (art.7)

NUM. CARATT.	IPOTESI RICORR.	% INCREMENTO
(12)	(13)	(14)
0	X	0
1		10
2		20
3		30
4		40
5		50

I3 = 0

Superfici per attività turistiche commerciali e direzionali e relativi accessori

SIGLA		DENOMINAZIONE	SUPERFICIE
(20)		(21)	(22)
1	Sn (art. 9)	Sup. netta non res.	0,00
2	Sa (art. 9)	Sup. accessori	0,00
3	60% Sa	Sup. ragguagliata	0,00
4=1+3	St (art. 9)	Sup. tot. non resid.	0,00

TOTALE INCREMENTI I=I1+I2+I3+I4	50,00
CLASSE EDIFICIO (15)	X
% MAGGIORAZIONE (16)	45%

A	Costo massimo a mq. dell'edilizia agevolata	€ 230,20	€/mq
B	Costo a mq di costruzione pari all'85% di A	€ -	
C	Costo al mq. di costruzione maggiorato B x 1+ M/100	€ 333,79	€/mq
D	Costo di costruzione dell'edificio (Sc + St) x C	€ 78.440,65	€

DETERMINAZIONE PERCENTUALE CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

Decreto Ass. Reg. Sic. 11-11-1977

Tabella 5 - Caratteristiche delle costruzioni

Classi di edifici		Ipotesi che ricorre	
Classe I		0	
Classe II		0	
Classe III		0	
Classe IV		0	
Classe V		0	
Classe VI		0	
Classe VII		0	
Classe VIII		0	
Classe IX		0	
Classe X		0	a
Classe XI	x	5,6	5,6

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tabella 6 - Tipologie

Classi di edifici		Ipotesi che ricorre	
Case unifamiliari (isolate o a schiera)		0	
Edifici sino a 4 piani	x	0,2	
Edifici con più di 4 piani		0	
Edifici a torre		0	b
Case isolate con SUR di 160 mq		0	0,2

Tabella 7 - Destinazioni DM 2-4-1968 o di Piano Regolatore Generale

Classi di edifici		Ipotesi che ricorre	
Zona A		0	
Zona B		0	
Zona C di esp.		0	c
Altre zone	x	2	2
			a+b+c
Percentuale di contributo commisurato al costo di costruzione			7,80%

DETERMINAZIONE ONERI CONCESSORI

Oneri di urbanizzazione 1 Zone residenziali A B e C

Volume edilizio sottotetto mc		Aliquota €/mc		Oneri urbaniz
350	x	15,68	=	€ 5.488,00

Oneri costo di costruzione

Costo di costruzione €		Aliquota %		Oneri urbaniz
€ 78.440,65	x	7,80%	=	€ 6.118,37

Totale oneri concessori **€ 11.606,37**

DETERMINAZIONE SOMME DA VERSARE

Oneri di urbanizzazione

Totale Oneri di urbanizzazione	€ 5.488,00		
	€ 5.488,00	a	

Oneri costo di costruzione

Totale Oneri costo di costruzione	€ 6.118,37			
	€ 6.118,37	b	**€ 11.606,37**	a+b
		totale	**€ 11.606,37**	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

Da un analisi dello stato dei luoghi così come rilevati nel corso delle operazioni peritali, l'immobile sito in Troina alla Via Mansueto n. 7 (fg. 37 – p.lla 2657) risulta edificato in data antecedente al 1942, quindi privo di titolo abilitativo. Il piano terzo è stato realizzato abusivamente nel 1979 ma con domanda presentata il 26/04/1986 prot 4059 da [redacted] si richiedeva la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. 47/85, l'Ufficio Tecnico del Comune di Troina ha determinato l'importo dell'oblazione dovuta pari a euro 372,5. Visto che la Signora [redacted] aveva già corrisposto la cifra presuntiva di euro 310,00, al fine del rilascio della concessione edilizia in sanatoria è stato richiesto il pagamento di euro 109,09 come importo d'oblazione a conguaglio, comprensivo degli interessi legali calcolati fino al 30/06/2006.

Inoltre si richiedeva di versare la somma di euro 82,97 per gli oneri di concessione, entro e non oltre 30 gg dalla notifica del 30/05/2006.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il mancato versamento del contributo nel termine suddetto comporta l'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 50 L.R. 71/78, lettera c), cioè l'aumento di un terzo il contributo dovuto, per un totale di euro 219,72.

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615e 616)**

Sugli appezzamenti di terreno in oggetto non insistono manufatti.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73, 144, 199,201 e 203)**

In sede di sopralluogo sulla p.lla 73 era presente una struttura di dimensioni 12,00x10,00 costituita da una parte metallica in ferro con copertura a una falda di altezza utile massima pari a 1.80 m, la stessa ricopre un piccolo manufatto di dimensioni 3,00x6.00 m. Tale struttura è adibita a "cuccia" per cani e/o pollaio ed ha una cubatura di circa 120 mc. Tale struttura, non risulta riportata in Catasto (cfr. Risposta al quesito E).

Urbanisticamente, la suddetta opera, sebbene di non particolare rilevanza per tipologia costruttiva, non è tra quelle espressamente annoverate all'art. 3 della L.R. n. 16/201, che recepisce con modifiche l'art. 6 del D.P.R. n. 380/2001, relative all' attività edilizia libera.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto esposto, è stato interrogato il Comune di Troina al fine di verificare, la presenza agli atti, di un'istanza presentata dai debitori al fine di ottenere il necessario titolo abilitativo. Il Comune di Troina ha comunicato alla sottoscritta che agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Troina non è presente alcuna istanza per eseguire la descritta opera, che, pertanto, è da ritenersi realizzata abusivamente. In merito alla sanabilità della stessa, da uno studio del Regolamento Edilizio Comunale (versione emendata a seguito di delibera CC n.64 del 29.07.2014 – dicembre 2014), la struttura di che trattasi è assimilabile, per analogia (in quanto non espressamente prevista), a quelle riconducibili all'art.12 – Opere soggette ad autorizzazione, conformemente all'art. 5 della L.R. n. 37/85 e ss.mm.ii.

Alla luce della L.R. n.16/2016 che recepisce il D.P.R. n. 380/2001, e sulla base del Regolamento Edilizio Comunale, il quale prevedeva il rilascio di un'apposita autorizzazione, verosimilmente le opere di cui all'art.12 del succitato Regolamento Edilizio vanno realizzate nel Comune di Troina, previa Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

Tale S.C.I.A. può essere presentata in sanatoria, in quanto nulla osta alla realizzazione dell'opera in oggetto.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto concerne il piazzale la realizzazione di un piazzale in cemento costituisce nuova costruzione ai sensi dell'art. 3 comma 1, lett. e), d.P.R. n. 380 del 2001, determinando un consumo di suolo e, dunque, una trasformazione tendenzialmente irreversibile di quest'ultimo, che richiede il permesso di costruire. Può essere presentata in sanatoria, in quanto nulla osta alla realizzazione dell'opera in oggetto. In tal caso la sanzione, ai sensi dell'art. 37 comma 1 del D.P.R. n. 380/2001 è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque non inferiore a € 516,00.

Analizzata la tipologia delle opere e considerato l'aumento di valore irrisoria che la sua realizzazione ha comportato per l'intera unità immobiliare, la sottoscritta stima la sanzione pari al minimo applicabile, ossia 516,00 €.

A ciò, vanno aggiunte le spese tecniche utili a redigere la pratica di sanatoria per entrambi i manufatti, stimate in € 1000,00, per un totale di € 1.516,00.

4.9 Risposta al quesito I)

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 2-28-29-24-26-27-19-20- sub 12 e 13 soppressi)**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è attualmente occupato dai proprietari signor [redacted] I sub 2-28-29-24-26-27-19 e 20, oggetto di pignoramento, risultano nella piena disponibilità ed attualmente sono utilizzati dai proprietari.

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 16-17)**

Attualmente, gli immobili in oggetto sono intestati ai coniugi [redacted], per la quota di 1/4 ciascuno in regime di comunione legale dei beni e per la quota di 2/4 alla Signor [redacted] Sono utilizzati come vano scala per accedere alle unità immobiliari di proprietà dei coniugi [redacted], e alle unità immobiliari di proprietà della signora [redacted]

- **Unità immobiliare sita nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

L'abitazione è attualmente occupata dalla signora [redacted], madre della signora [redacted]

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615e 616)**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il terreni oggetto di pignoramento risultano nella piena disponibilità del proprietario che però a causa della distanza dalla propria abitazione e a causa della sua condizione di salute non coltiva da anni.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73, 144)**

Il terreni oggetto di pignoramento risultano nella piena disponibilità del proprietario che lo utilizza come area di deposito temporaneo per materiale di varia natura.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 199,201 e 203)**

Attualmente, i terreni in oggetto sono intestati alla signora per la quota di 170/1000.

Sono utilizzati come strada di accesso comune ai terreni della contrada.

4.10 Risposta al quesito J)

- **Immobile sito nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 24, p.lla 169, sub 2-28-29-16-17-24-26-27-19-20- sub 12 e 13 soppressi)**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fabbricato di cui trattasi è situato nel territorio del Comune di Troina, Contrada Camatrone e consiste in un immobile di tre piani fuori terra sul lato Sud e quattro piani fuori terra sul lato Nord. L'immobile identificato al Catasto dei fabbricati di Enna al foglio n° 24 particella 169 fu costruito nel 1980 come capannone ai fini commerciali. La struttura dell'edificio, realizzata in conglomerato cementizio armato, è in buono stato di conservazione e non sono necessarie riparazioni imminenti sia per quanto riguarda i muri che per quanto riguarda il tetto.

L'accesso ai sub in oggetto avviene attraverso ingressi differenti.

Nel dettaglio, dal lato Ovest l'accesso all'immobile è consentito passando da una corte privata, in parte pavimentata e in parte non pavimentata (prato), identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 24 mappale 169, **sub. 26** (alla quale si accede tramite una stradina privata e un cancello pedonale, oppure passando da alta proprietà - sub 25 - tramite un cancello carrabile e uno pedonale). All'interno della corte sono presenti due tettoie.

Il piano terra dell'immobile, anch'esso sub 26, si compone di un corridoio di disimpegno sul quale si affacciano quattro stanze adibite ad uso ufficio e/o

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ripostiglio e un bagno. Non ha particolari rifiniture di pregio ed ha una superficie di circa 128 mq.

Lo stesso è direttamente collegato con il vano scale che conduce al vano abitativo al piano primo (sub 2) e al sottotetto al piano secondo (sub 20). Al suddetto vano scala si accede anche dalla corte sul lato Ovest dell'immobile.

Il **sub 27** identifica un vasto piazzale asfaltato, utilizzato come posteggio macchine di circa 360 mq, che non confina direttamente con le altre proprietà in oggetto.

Al piano primo si trova l'appartamento dei Sig.ri L'appartamento è iscritto al Catasto dei fabbricati di Enna al foglio n° 24 particella 169, **subalterno 2**, consistente in unità immobiliare di categoria A/3. L'appartamento essendo stato costruito nel 1987, come alloggio per il custode all'attività commerciale presente al piano terra, si presenta in buone condizioni. Non ha particolari rifiniture di pregio ed ha una superficie di circa 128 mq.

L'appartamento all'interno è in un buono stato di manutenzione. Si compone di vano soggiorno su cui si affacciano una camera da letto da un lato e dall'altro cucina e lavanderia. Alla zona notte si accede per mezzo di un

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corridoio di disimpegno, su cui si affacciano, un bagno, due camere da letto. Gli ambienti dell'unità immobiliare sono suddivisi con tramezzature in laterizio e le pareti sono rivestite di intonaco per civile abitazione a varie tinte così come i soffitti, e sono pavimentati con marmo e con mattonelle in gres porcellanato. I servizi igienici, completi delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e di scarico, sono pavimentati e rivestiti con mattonelle di ceramica. Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento completo di caldaia e termosifoni in tutti gli ambienti, gli infissi in legno lucidato con vernici all'acqua, dotati di doppi vetri e persiane, le porte interne in legno.

Il vano corrispondente al **sub 24** è ubicato al piano terra sul lato Est dell'immobile. L'accesso al suddetto vano avviene dal cortile dell'immobile (fronte strada), per mezzo di una saracinesca metallica.

Lo stesso è adibito a deposito di circa 30 mq ed è direttamente collegato con il sub 19 al piano secondo, grazie alla presenza di una porta che lo rende accessibile dal vano scala (sub 16 - 17).

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I **sub 16 e 17** sono utilizzati come vano scala. Esso si presenta non rifinito ma permette l'accesso dal lato Est dell'immobile (lato strada) alle unità immobiliare presenti al piano secondo (sub. 19).

Il piano secondo, in particolate i **sub 19 e 20** oggetto di causa, sono risultati difficilmente ispezionabili e riconoscibili a causa delle modifiche intercorse negli anni in raffronto alle planimetrie catastali ed estratti di mappa di riferimento acquisite nel corso delle operazioni peritali; Tutto il piano si presenta suddiviso in più appartamenti, con accessi da vani scala diversi e risulta solo in parte rifinito. Ispezionando le superfici corrispondenti ai soli sub oggetto di causa (sub 19 e sub 20) ho potuto constatare che il sub 20 comunica con parte di un appartamento corrispondente ad un sub di proprietà di altra ditta (sub 18). La zona corrispondente al sub 20 è costituita da un ambiente di circa 80 mq diviso in un ampio ingresso/salotto e una cucina.

L'appartamento all'interno è in un buono stato di manutenzione, non ha particolari rifiniture di pregio e si compone di ampio vano ingresso/soggiorno su cui si affaccia la cucina. Alla zona notte, corrispondente a altro sub si accede per mezzo di un corridoio di disimpegno. Gli ambienti dell'unità immobiliare sono suddivisi con

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

tramezzature in laterizio e le pareti sono rivestite di intonaco per civile abitazione a varie tinte così come i soffitti, e sono pavimentati con marmo e con mattonelle in gres porcellanato. Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento completo di caldaia e termosifoni in tutti gli ambienti, gli infissi in legno lucidato con vernici all'acqua, dotati di doppi vetri e persiane, le porte interne in legno.

Altra parte del sub 20 invece ospita un locale tecnico non rifinito e una tavernetta di circa 55 mq in cui è presente una cucina e un forno, oltre ad un wc e un ripostiglio. Il wc è completo delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e di scarico, è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica. Anche qui gli ambienti sono suddivisi con tramezzature in laterizio e le pareti sono rivestite di intonaco per civile abitazione, e sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato. Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, gli infissi in legno lucidato con vernici all'acqua, dotati di doppi vetri e persiane, le porte interne in legno.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Infine il sub 19 è composto da un corridoio e un solo vano utilizzato come deposito di circa 10 mq. Il tutto si presenta allo stato grezzo.

Il terzo piano è costituito dai sub 28 e 29. Si tratta di un sottotetto diviso da una parete che individua i due sub. Il sub 28 è accessibile dal vano scala presente sul lato Est dell'immobile (lato strada), mentre in sub 29 non è accessibile a detta dei proprietari a causa della presenza della parete che divide i due sub. Ognuno dei due sub ha una superfice di 128 mq.

- **Immobili siti nel comune di Troina (EN) in Via Mansueto n.7 (Foglio 37, p.lla 2657)**

Il fabbricato di cui trattasi è situato nel Comune di Troina, Via Mansueto n.7 e consiste in un immobile di tre piani fuori terra. L'immobile identificato al Catasto dei fabbricati di Enna al foglio n° 37 particella 2657 fu costruito prima del 1942, solo il piano terzo venne realizzato successivamente, nel 1979. La struttura dell'edificio, realizzata in muratura portante, è in buono stato di conservazione e non sono necessarie riparazioni imminenti sia per quanto riguarda i muri che per quanto riguarda il tetto.

L'accesso all'immobile avviene dalla Via Mansueto, che in quel tratto diventa esclusivamente via pedonale.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel dettaglio l'appartamento non ha particolari rifiniture di pregio ed ha una superficie di circa 70 mq.

L'appartamento all'interno è in un buono stato di manutenzione. Si compone, al piano terra di vano ingresso/soggiorno su cui si affaccia un bagno, al piano primo di una camera da letto e al piano secondo della cucina e una piccola lavanderia. Gli ambienti dell'unità immobiliare sono suddivisi con tramezzature in laterizio e le pareti sono rivestite di intonaco per civile abitazione così come i soffitti, e sono pavimentati con mattonelle in gres porcellanato. Il bagno, completo delle apparecchiature sanitarie e degli impianti idrico e di scarico, è pavimentato e rivestito con mattonelle di ceramica. Inoltre, completano le finiture interne l'impianto elettrico sottotraccia, l'impianto idrico, l'impianto di riscaldamento costituito da radiatori a gas, gli infissi sono misti, in legno lucidato con vernici all'acqua o in alluminio, dotati di doppi vetri e persiane, le porte interne in legno.

- **Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci (Foglio 5, p.lla 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615e 616)**

Il fondo, costituito dalle particelle 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615e 616, si trova in C.da Cugno di Carcaci, sito in agro di Centuripe. Dal predetto

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Comune è raggiungibile percorrendo la Strada Statale SS 575 in direzione Centuripe per circa 27 km e la Cugno di Carcaci per circa 2 Km. Il fondo è limitrofo alla predetta Contrada, quindi raggiungibile anche in macchina.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 1.85.71

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

-Agrumeto Ha 1.24.56;

-Seminativo Ha 0.08.46;

-Uliveto Ha 0.11.96;

La superficie è in lieve pendenza e la sua altitudine media è di circa. mt. 750 s.l.m.

La natura del terreno è prevalentemente di medio impasto, tendenzialmente argillo-limosa con buona fertilità naturale.

Il clima è semi-arido caratterizzato da autunni-inverni generalmente umidi e primavere-estati ordinariamente siccitose.

Nel fondo non sono presenti fabbricati.

- **Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone (Foglio 11, p.lla 73, 144, 199,201 e 203)**

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il fondo, costituito dalle particelle 73, 144, 199,201 e 203, si trova in C.da Camatrone, sito in agro di Troina. Dal predetto Comune è raggiungibile percorrendo la Strada Statale SS 120 in direzione Cerami per circa 3 km e la C.da Camatrone per circa 170 m. Il fondo è limitrofo alla predetta Contrada, quindi il fondo è raggiungibile anche in macchina.

Il fondo si estende per una superficie complessiva di Ha 0.35.63

Dalla verifica dello stato attuale si determina approssimativamente la seguente ripartizione colturale:

-Seminativo Ha 0.20.38;

-Vigneto Ha 0.07.65;

-Pascolo Ha 0.07.60;

La superficie è in lieve pendenza e la sua altitudine media è di circa. mt. 730 s.l.m.

La natura del terreno è prevalentemente di medio impasto, tendenzialmente argillo-limosa con buona fertilità naturale.

Il clima è semi-arido caratterizzato da autunni-inverni generalmente umidi e primavere-estati ordinariamente siccitose.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In sede di sopralluogo sulla p.lla 73 era presente una struttura adibita a "cuccia" per cani e/o pollaio ed ha una cubatura di circa 120 mc.

Sempre all'interno della particella 73 è stato realizzato anche un piazzale in cemento di 180 mq.

4.11 Risposta al quesito K)

La sottoscritta al fine di determinare il prezzo di stima del valore dei beni immobili sopra descritti, ritiene più aderente alla realtà scegliere come criterio di stima quello sintetico – comparativo a prezzi unitari di mercato. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita di beni. Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati in zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicini o similari al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ha svolto sui luoghi approfondite indagini, consultando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di esecuzione.

Qui di seguito si procede a determinare il valore commerciale attuale facendo presente che la superficie commerciale posta alla base del calcolo delle unità immobiliari è stata rilevata mediante misurazione dalla planimetria catastale (cfr. **Allegato E**) e ponderazione delle superfici sulla base del D.P.R. 138/98, verifica di attendibilità sui luoghi e che si è tenuto anche conto dell'anno di costruzione, della tipologia, dello stato di conservazione e della destinazione d'uso, nonché di tutte le caratteristiche peculiari dell'immobile, applicando opportuni coefficienti correttivi per distinguerne la quotazione da quella media degli immobili della zona.

STIMA FABBRICATI

Per gli immobili oggetto di stima si é tenuto conto anche dell'area in cui insistono i fabbricati oggetto di stima e dei prezzi indicati dall'OMI (osservatorio mercato immobiliare) nel I semestre 2020 (cfr. **Allegato I**) per le abitazioni dislocate nel Comune di Troina.

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile sito in C.da Camatrone i valori OMI considerati sono i seguenti:

- Comune : Troina

- Fascia/zona: Sub urbana – ZONA ARTIGIANALE (contiene la C.da Camatrone)

- Tipologia prevalente: Abitazioni civili

- Destinazioni: Commerciale

- Magazzini

Valore di Mercato (€/mq) – min 300,00 – max 400,00 – **medio 350,00**

- Negozi

Valore di Mercato (€/mq) – min 500,00 – max 750,00 – **medio 625,00**

- Abitazioni Civili

Valore di Mercato (€/mq) – min 600,00 – max 800,00 – **medio 700,00**

Per l'immobile sito in Via Mansueto 7 i valori OMI considerati sono i seguenti:

- Comune : Troina

- Fascia/zona: Centrale

- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Destinazioni: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico

Valore di Mercato (€/mq) – min 400,00 – max 600,00 – **medio 500,00**

Le tabelle seguenti riportano i coefficienti di differenziazione utilizzati.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.1 C.da Camatrone - piano Terra - UFFICI E ESTERNO			
Piano con ascensore	nella media della zona	PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Terra con giardino = 1,05	PSA	1,050	x
Orientamento	Sud/Ovest - Ovest = 0,95	O	0,950	x
Esposizione	su due lati = 1,00	E	1,000	x
Affaccio	su grande cortile interno con giardino = 1,00	A	1,000	x
Taglio	> mq 100 con 1 bagno = 0,90	T	0,900	x
Balconi	con terrazzo = 1,10	B	1,100	x
Distribuzione	normale = 1,00	D	1,000	x
Luminosità	normale = 1,00	L	1,000	x
Vetustà	40 anni	VET	0,725	x
Finitura	ordinaria = 1,00		1,000	x
Manutenzione immobile	mediocre = 0,90	MI	0,900	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00	MS	1,000	x
Riscaldamento	senza = 0,90	R	0,900	x
Efficienza energetica	bassa = 0,95	EF	0,950	x
Locazione	libero = 1	L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00	S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10	PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05	TS	1,050	x
Traffico	normale = 1,00	TF	1,000	x
Zona	nella media della zona = 1,00	Z	1,000	x
Produttività		PR	1	x
Altro	giardino privato	AL	1,1	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE		**CCG**	**0,7**	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione immobiliare n. 36/2018 R.G.Es.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO Nunzio

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.2				
	C.da Camatrone - Piano Terra - MAGAZZINO				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Terra = 1,00		PSA	1,000	x
Orientamento	Sud/Est-Est/Sud = 1,00		O	1,000	x
Esposizione	su un lato = 0,95		E	0,950	x
Affaccio	su strada = 1,00		A	1,000	x
Taglio	< 46 mq = 1,20		T	1,200	x
Balconi	nella media della zona		B	1,000	x
Distribuzione	normale = 1,00		D	1,000	x
Luminosità	normale = 1,00		L	1,000	x
Vetustà	40	anni	VET	0,725	x
Finitura	rustica = 0,80		F	0,800	x
Manutenzione immobile	mediocre = 0,90		MI	0,900	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	senza = 0,90		R	0,900	x
Efficienza energetica	nella media = 1,00		EF	1,000	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	nella media della zona		S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10		PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,050	x
Traffico	normale = 1,00		TF	1,000	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1,000	x
Produttività			PR	1,000	x
Altro			AL	1,000	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,619**	

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.3				
	C.da Camatrone - piano Primo - APPARTAMENTO				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Primo = 0,90		PSA	0,900	x
Orientamento	Sud/Ovest - Ovest = 0,95		O	0,950	x
Esposizione	su due lati = 1,00		E	1,000	x
Affaccio	su grande cortile interno con giardino = 1,00		A	1,000	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni = 1,05		T	1,050	x
Balconi	con più balconi = 1,05		B	1,050	x
Distribuzione	normale = 1,00		D	1,000	x
Luminosità	normale = 1,00		L	1,000	x
Vetustà	33	anni	VET	0,760	x
Finitura	superiore = 1,10		F	1,100	x
Manutenzione immobile	normale = 1,00		MI	1,000	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	autonomo e climatizzazione canalizzata = 1,08		R	1,080	x
Efficienza energetica	nella media = 1,00		EF	1,000	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00		S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10		PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,050	x
Traffico	normale = 1,00		TF	1,000	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1,000	x
Produttività			PR	1,000	x
Altro			AL	1,000	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,983**	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione immobiliare n. 36/2018 R.G.Es.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO Nunzio

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.4 C.da Camatrone - piano Secondo - APPARTAMENTO				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Secondo = 0,87		PSA	0,870	x
Orientamento	Sud/Ovest - Ovest = 0,95		O	0,950	x
Esposizione	su due lati = 1,00		E	1,000	x
Affaccio	su grande cortile interno con giardino = 1,00		A	1,000	x
Taglio	> mq 100 con 2 bagni = 1,05		T	1,050	x
Balconi	con terrazzo = 1,10		B	1,100	x
Distribuzione	normale = 1,00		D	1,000	x
Luminosità	normale = 1,00		L	1,000	x
Vetustà	33	anni	VET	0,760	x
Finitura	ordinaria = 1,00		F	1,000	x
Manutenzione immobile	normale = 1,00		MI	1,000	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	autonomo = 1,05		R	1,050	x
Efficienza energetica	nella media = 1,00		EF	1,000	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00		S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10		PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,05	x
Traffico	normale = 1,00		TF	1	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1	x
Produttività			PR	1	x
Altro			AL	1	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,88**	

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.5 C.da Camatrone - Piano Secondo - MAGAZZINO				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Secondo = 0,87		PSA	0,870	x
Orientamento	Sud/Est-Est/Sud = 1,00		O	1,000	x
Esposizione	su un lato = 0,95		E	0,950	x
Affaccio	su strada = 1,00		A	1,000	x
Taglio	mq 70 - mq 100 = 1,00		T	1,000	x
Balconi	con un balcone = 1,00		B	1,000	x
Distribuzione	scadente = 0,950		D	0,950	x
Luminosità	poco luminoso = 0,95		L	0,950	x
Vetustà	33	anni	VET	0,760	x
Finitura	rustica = 0,80		F	0,800	x
Manutenzione immobile	normale = 1,00		MI	1,000	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	senza = 0,90		R	0,900	x
Efficienza energetica	nella media della zona		EF	1,000	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00		S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10		PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,05	x
Traffico	normale = 1,00		TF	1	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1	x
Produttività			PR	1	x
Altro			AL	1	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,471**	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione immobiliare n. 36/2018 R.G.Es.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO Nunzio

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.6				
	C.da Camatrone - Piano Terzo - SOTTOTETTO				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Terzo = 0,85		PSA	0,850	x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente = 1		O	1,000	x
Esposizione	su più lati = 1,05		E	1,050	x
Affaccio	su panorama = 1,10		A	1,100	x
Taglio	> mq 200 = 0,95		T	0,950	x
Balconi	con più balconi = 1,05		B	1,050	x
Distribuzione	normale = 1,00		D	1,000	x
Luminosità	normale = 1,00		L	1,000	x
Vetustà	33	anni	VET	0,760	x
Finitura	rustica = 0,80		F	0,800	x
Manutenzione immobile	normale = 1,00		MI	1,000	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	senza = 0,90		R	0,900	x
Efficienza energetica	sotto la media = 0,975		EF	0,975	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00		S	1,000	x
Parcheggio	più facile = 1,10		PA	1,100	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,05	x
Traffico	normale = 1,00		TF	1	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1	x
Produttività			PR	1	x
Altro			AL	1	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,603**	

COEFFICIENTI CORRETTIVI	nr.7				
	Via Mansueto n. 7				
Piano con ascensore	nella media della zona		PCA	1,000	x
Piano senza ascensore	Secondo = 0,87		PSA	0,870	x
Orientamento	Nessun orientamento prevalente = 1		O	1,000	x
Esposizione	su più lati = 1,05		E	1,050	x
Affaccio	su strada = 1,00		A	1,000	x
Taglio	< 70 mq = 1,10		T	1,100	x
Balconi	con più balconi = 1,05		B	1,050	x
Distribuzione	mediocre = 0,975		D	0,975	x
Luminosità	normale = 1,00		L	1,000	x
Vetustà	45	anni	VET	0,700	x
Finitura	ordinaria = 1,00		F	1,000	x
Manutenzione immobile	normale = 1,00		MI	1,000	x
Manutenzione stabile	normale = 1,00		MS	1,000	x
Riscaldamento	autonomo = 1,05		R	1,050	x
Efficienza energetica	nella media della zona		EF	1,000	x
Locazione	libero = 1		L	1,000	x
Stabile	civile = 1,00		S	1,000	x
Parcheggio	nella media della zona		PA	1,000	x
Trasporti	vicini = 1,05		TS	1,05	x
Traffico	via silenziosa = 1,05		TF	1,05	x
Zona	nella media della zona = 1,00		Z	1	x
Produttività			PR	1	x
Altro			AL	1	=
COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE			**CCG**	**0,834**	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si fa presente che per caratteristiche non pertinenti per la tipologia d'immobile e per caratteristiche che non differiscano dalla media degli immobili della zona si è applicato il coefficiente parziale pari a 1, cosi da non influire nel prodotto finale che calcola il coefficiente di differenziazione globale.

Tenuto conto dei suddetti fattori, il più probabile valore di mercato da assegnare a ciascuna unità immobiliare pignorata è indicato nella seguente tabella:

Destinazione	Indirizzo	Foglio	P.lla	Sub	Valore medio	C.C.G.	Valore al mq
P.T.-Uffuci+esterno	c/da Camatrone	24	169	26-27	€ 625,00	0.7	€ 437,50
P.T.-Magazzino	c/da Camatrone	24	169	24	€ 350,00	0.619	€ 216,65
P.1-Appartamento	c/da Camatrone	24	169	2	€ 700,00	0.983	€ 688,10
P.2-Appartamento	c/da Camatrone	24	169	20	€ 700,00	0.88	€ 616,00
P.2-Magazzino	c/da Camatrone	24	169	16-17-19	€ 350,00	0.471	€ 164,85
P.3-Sottotetto	c/da Camatrone	24	169	28-29	€ 350,00	0.603	€ 211,05
Appartamento	Via Mansueto n.7	37	2657	-	€ 700,00	0.834	€ 583,80

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito si riportano le superfici calcolate

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.1	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - piano Terra - UFFICI E ESTERNO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	105	105
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)	470	94
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		199,00	

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.2	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - Piano Terra - MAGAZZINO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	30,00	30
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		30,00	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione immobiliare n. 36/2018 R.G.Es.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO Nunzio

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.3	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - piano Primo - APPARTAMENTO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	105,00	105
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	16,50	4,95
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		110,00	

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.4	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - piano Secondo - APPARTAMENTO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	168,00	168
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta	30,00	3
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		171,00	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzione immobiliare n. 36/2018 R.G.Es.
Giudice delle Esecuzioni: Dott. NOTO Nunzio

Consulenza Tecnica d'Ufficio

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.5	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - Piano Secondo - MAGAZZINO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	12,00	12
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		12,00	

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.5 bis	
Superficie al	Descrizione	0	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune		0
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)	50,00	25
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq		0
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		25,00	

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.6	
Superficie al	Descrizione	C.da Camatrone - Piano Terzo - SOTTOTETTO	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune		0
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)	300,00	150
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	8,00	2,4
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		152,00	

SUPERFICIE SECONDO IL DPR 138/98		nr.7	
Superficie al	Descrizione	Via Mansueto n. 7	
		mq	mq ponderati
100%	Vani principali e accessori diretti più muri interni e perimetrali di max cm50 più 50% muri in comune	50,00	50
50%	Vani accessori a servizio indiretto dei vani principali (cantine e soffitte comunicanti e simili)		0
30%	Balconi e e terrazze comunicanti <25mq	4,40	1,32
25%	Cantine e soffitte non comunicanti		0
20%	Aree scoperte (T/1)		0
15%	Balconi e terrazze non comunicanti <25mq		0
10%	Balconi e terrazze comunicanti >25mq, aree scoperte <sup.coperta		0
5%	Balconi e terrazze non comunicanti >25mq		0
2%	Aree scoperte >superficie coperta		0
110%	Maggiorazione vani principali categoria A/10		0
			0
			0
			0
		Sup. commerciale tot.[mq]	
		51,00	

Alla luce dei valori di mercato indicati, di seguito si procede a calcolare il relativo valore, come meglio illustrato nel seguente quadro sinottico:

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Cespite	Città	Dati Catastali	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato	Quota *debitori*	Valore quota parte
C.da Camatrone - piano Terra - UFFICI E ESTERNO	Troina	Fg 24 p.lla 169/26-27	€ 437,50	199	**€ 87.062,50**	1/1	**€ 87.062,50**
C.da Camatrone - Piano Terra - MAGAZZINO	Troina	Fg 24 p.lla 169/24	€ 216,65	30	**€ 6.499,50**	1/1	**€ 6.499,50**
C.da Camatrone - piano Primo - APPARTAMENTO	Troina	Fg 24 p.lla 169/2	€ 688,10	110	**€ 75.691,00**	1/1	**€ 75.691,00**
C.da Camatrone - piano Secondo - APPARTAMENTO	Troina	Fg 24 p.lla 169/20	€ 616,00	171	**€ 105.336,00**	1/1	**€ 105.336,00**
C.da Camatrone - Piano Secondo - MAGAZZINO	Troina	Fg 24 p.lla 169/19	€ 164,85	12	**€ 1.978,20**	1/1	**€ 1.978,20**
C.da Camatrone Piano Secondo- MAGAZZINO	Particella	Fg 24 p.lla 169/16-17	€ 164,85	50	**€ 8.242,50**	1/2	**€ 4.121,25**
C.da Camatrone - Piano Terzo - SOTTOTETTO	Troina	Fg 24 p.lla 169/28-29	€ 189,95	152	**€ 32.079,60**	1/1	**€ 32.079,60**
VALORE delle unità immobiliari site in c/da Camatrone					**€ 316.889,30**		**€ 312.768,05**

Via Mansueto n. 7	Troina	Fg 37 p.lla 2657/	€ 583,80	51	**€ 29.773,80**	1/12	**€ 2.481,15**
VALORE del fabbricato sito inVia Mansueto n.7					**€ 29.773,80**	**1/12**	**€ 2.481,15**

Riguardo i valori sopra riportati per ciascuna unità immobiliare si fa presente che gli stessi sono prossimi a quelli di mercato al fine di favorire la futura vendita (asta giudiziaria effettuata almeno con un'offerta minima in aumento).

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STIMA TERRENI

Per i fondi agricoli si è tenuto conto dei prezzi aventi maggiore attendibilità, che sono reperibili da notizie di compravendite relative ad appezzamenti di terreno similari e della stessa zona.

Anche in questo caso, come per i fabbricati, la stima è stata effettuata dapprima determinando il valore ordinario o normale dell'immobile, con costi e prezzi riferiti all'ordinarietà ed all'attualità, per poi eseguire le eventuali aggiunte e/o detrazioni in funzione delle caratteristiche specifiche del fondo. Il metodo comparativo è utilizzabile soddisfatte alcune condizioni preliminari: esistenza di un mercato di beni simili; conoscenza del valore di mercato di tali beni; esistenza di un parametro comune di comparazione.

Nel caso specifico va detto che esiste, nella zona interessata, un mercato fondiario i cui prezzi si sono realmente attestati mediamente intorno a € 0,81/mq per il seminativo, € 1,80/mq per agrumeto, € 1,13/mq per uliveto, € 0,26/mq per il pascolo e € 1,13/mq per vigneto.

Destinazione	Indirizzo	Foglio	Particella	Valore al mq
Terreno	c/da Camatrone	11	73,144	€ 0.81/1.13/0.26
Terreno	c/daCamatrone	11	199,201,203	€ 0.81/1.13
Terreno	c/da Cugno di Carcaci	5	527,528,536,537,538,539,615,616	€ 0.81/1.80/1.13

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce dei valori di mercato indicati, di seguito si procede a calcolare il relativo valore, come meglio illustrato nel seguente quadro sinottico:

- Per seminativo

Immobile	Città	Dati Catastali	Quote di proprietà	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
c/da Camatrone	Troina	Fg. 11 p.lla 73,144	1/1	€ 0,81	1253	**€ 1.014,93**
c/daCamatrone	Troina	Fg. 11 p.lla 199,201,203	170/1000	€ 0,81	785	**€ 108,09**
c/da Cugno di Carcaci	Centuripe	Fg. 5 p.lla 527,528,536,537,538,539, 615,616	1/1	€ 0,81	846	**€ 685,26**

- Per agrumeto

Immobile	Città	Dati Catastali	Quote di proprietà	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
c/da Cugno di Carcaci	Centuripe	Fg. 5 p.lla 527,528,536,537,538,539, 615,616	1/1	€ 1,80	12456	**€ 22.420,80**

- Per uliveto

Immobile	Città	Dati Catastali	Quote di proprietà	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
c/da Cugno di Carcaci	Centuripe	Fg. 5 p.lla 527,528,536,537,538,539, 615,616	1/1	€ 1,13	1196	**€ 1.351,48**

- Per pascolo

Immobile	Città	Dati Catastali	Quote di proprietà	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
c/da Camatrone	Troina	Fg. 11 p.lla 73,144	1/1	€ 0,26	760	**€ 197,60**

- Per Vigneto

Immobile	Città	Dati Catastali	Quote di proprietà	Valore unitario [€/mq]	Superficie [mq]	Valore di mercato
c/da Camatrone	Troina	Fg. 11 p.lla 73,144	1/1	€ 1,13	529	**€ 597,77**
c/daCamatrone	Troina	Fg. 11 p.lla 199,201,203	170/1000	€ 1,13	236	**€ 45,34**

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 2 dep. 22/01/2021

Riguardo i valori sopra riportati per ciascuna unità immobiliare si fa presente che gli stessi sono prossimi a quelli di mercato al fine di favorire la futura vendita (asta giudiziaria effettuata almeno con un'offerta minima in aumento).

4.12 Risposta al quesito L)

Tenuto conto dei beni pignorati ai debitori e della loro consistenza, ai fini di una futura vendita si propone la formazione dei seguenti lotti:

- un lotto formato dal piazzale e uffici/attività commerciale ubicati in Contrada Camatrone, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub. 27 e 26, nonché dalla soprastante abitazione censita in Catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub. 2. Il valore complessivo del lotto ammonta a € 162.753,50. A detrarre i costi per la sanatoria pari a € 1.016,00, per un valore complessivo finale pari a **€ 161.737,50**.
- un lotto costituito dal vano garage, vano scala e sottotetto ubicati in Contrada Camatrone, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub. 24, 16,17, 19 e 20. Il valore della quota di lotto di proprietà della parte esecutata ammonta a € 117.934,95. A detrarre i

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

costi per il recupero del sottotetto pari a € 11.606,37, per un valore complessivo finale pari a **€ 106.328,58**.

- un lotto costituito dal sottotetto ubicato in Contrada Camatrone, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 24, mappale 169, sub. 28 e 29. Il valore complessivo del lotto ammonta a € 32.079,60. A detrarre i costi per la sanatoria pari a € 2.032,00, per un valore complessivo finale pari a **€ 30.047,60**.
- un lotto costituito dall'appartamento ubicato in Via Mansueto 7, riportato in catasto Fabbricati al Foglio 37, mappale 2657. Il valore della quota di lotto di proprietà della parte esecutata ammonta a € 2.481,15. A detrarre i costi per la sanatoria pari a 1/12 di € 219,72, per un valore complessivo finale pari a **€ 2.478,67**.
- Un lotto costituito dai Terreni siti nel comune di Centuripe (EN) in Contrada Cugno di Carcaci riportati al catasto terreni al Foglio 5, p.lla 527, 528, 536, 537, 538, 539, 615e 616. Il valore complessivo del lotto ammonta a € **24.457,54**.
- Un lotto costituito dai Terreni siti nel comune di Troina (EN) in Contrada Camatrone riportati al catasto terreni al Foglio 11, p.lla 73,

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

144, 199,201 e 203. Il valore della quota di lotto di proprietà della parte esecutata ammonta a € 1.963,73. A detrarre i costi per la sanatoria pari a € 1516,00, per un valore complessivo finale pari a **€ 447,73**.

Non si rende necessario alcun frazionamento di unità immobiliare.

Tale proposta viene avanzata considerando la fase di stasi dell'attuale mercato immobiliare. Si è al contrario pensato di considerare più subalterni per lotto, poiché si sostiene che il connubio appartamento-garage/magazzino, offra maggiori opportunità di vendita, se paragonate a quelle che si avrebbero proponendo le singole unità abitativa in lotti distinti.

4.13 Risposta al quesito M)

In **allegato B**, formato pdf, si allega idonea documentazione fotografica interna ed esterna degli immobili pignorati.

4.14 Risposta al quesito N)

-Per quanto concerne l'immobile sito in C.da Camatrone, considerato che le quote in capo ai debitori esecutati sono pari a 100/100, tranne che per le p.lle 16 e 17 in cui la quota in capo ai debitori esecutati è pari a 1/4 ognuno, e preso atto che tali

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particelle corrispondono al vano scala per l'accesso al piano secondo di proprietà degli stessi, si è ritenuto necessario eseguire una divisione di quote a favore della procedura solo per i suddetti subalterni 16 e 17.

-Per quanto concerne l'immobile sito in Via Mansueto n. 7, considerato che le quote in capo alla debitrice esecutata [redacted] è pari a 1/12, si è ritenuto necessario eseguire una divisione di quote a favore della procedura.

-Per quanto concerne i terreni siti in C.da Camatrone, considerato che le quote in capo alla debitrice esecutata [redacted] è pari a 170/1000, per le particelle 199,201,203 e quota 1/1 per le particelle 73 e 144 si è ritenuto necessario eseguire una divisione di quote a favore della procedura solo per le particelle 199,201,203 che ospitano la strada d'accesso ai lotti della contrada.

-Per quanto concerne i terreni siti in C.da Cugno di Carcaci, considerato che le quote in capo alla debitrice esecutata [redacted] è pari a 1/1, non si è ritenuto necessario eseguire una divisione di quote a favore della procedura.

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.15 Risposta al quesito O)

Il trasferimento dei beni pignorati non è soggetto al pagamento dell'I.V.A.

I beni pignorati non presentano le caratteristiche tali da potersi definire abitazione di lusso.

4.16 Risposta al quesito P)

Da un confronto fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 05.06.2018, e la nota di trascrizione R.G. 3401, R.P. 2899 del 05.06.2018, emerge che vi è corrispondenza fra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

Il pignoramento ha colpito solamente le quote spettanti al debitore.

4.16 Risposta al quesito Q)

Il sottoscritto tecnico estimatore, iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Siciliana al n. 21772 ha redatto il certificato di prestazione energetica, emesso in data 15/11/2020, dal quale si evince che l'unità abitativa sita in Troina, Contrada Camatrone e riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 24 particella 169 subalterno 26-2 ricade nella classe energetica **F**,

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

avente un indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 171,09 kWh/m^2 anno. Nella stessa data è stato redatto anche il certificato di prestazione energetica, per l'unità abitativa sita in Troina, in Via Mansueto 7 e riportata in Catasto Fabbricati al Foglio 37 particella 2657, che risulta ricadere nella classe energetica **G**, avente un indice di prestazione energetica non rinnovabile pari a 458,22 kWh/m^2 anno. (cfr. **Allegato H**).

In riferimento all'attestazione di prestazione energetica necessaria per individuare la classe energetica delle unità immobiliari, come previsto dal d. lgs. n.192/2005 e s.m.i., essa si applica a tutte le categorie di edifici di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. Tra le categorie predette non rientrano i beni in corso di costruzione, quindi di categoria catastale F/3.

Di conseguenza allo stato attuale i subalterni oggetto della presente esecuzione di categoria F/3 risultano esenti dalla redazione dell' Attestato di Prestazione Energetica ai fini di una futura vendita.

4.17 Risposta al quesito R)

I beni pignorati sono parte di immobili che non si trova costituito nella forma di condominio. Pertanto dalla documentazione del fascicolo in atto non è

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Ist. n. 2 dep. 22/01/2021

stato possibile desumere le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie o condominiali che gravano su di esso.

4.18 Risposta al quesito S)

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.

****

A mente dell'art. 173 bis delle disposizioni attuative al c.p.c., il 22.01.2021 è stata inoltrata la relazione di stima, con pec agli avv. [redacted] per il creditore procedente e [redacted] per i debitori esecutati.

Alla presente relazione di consulenza si allega la seguente documentazione:

A) Verbale operazioni peritali

B) Report fotografico

C) Visure storiche dell' immobile oggetto di pignoramento

D) Estratto di mappa dell' immobile oggetto di pignoramento

E) Planimetria e planimetria catastale dell'immobile

F) Concessione edilizia, Comune di Troina prot. n° 9 del 14/11/1979 pratica n°4875/58/1980 del 14/07/1980,

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Concessione Edilizia prot. n° 4875/58/80 pratica n°4875/28/87, Concessione Edilizia prot. n° 1943/87 pratica n°4875/181/87, Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 8254/1987 pratica n°1182/4/2019, Comunicazione Inizio Lavori Asseverata – CILA, prot. n° 23446 del 30/10/2018 pratica n°12807/191/2018, dell' immobile oggetto di pignoramento sito in Contrada Camatrone e domanda per la Concessione Edilizia in sanatoria prot. n° 4059 del 26/04/1986 pratica n°459/2006 dell'immobile sito in Via Mansueto n.7.

G) Certificato di destinazione urbanistica

H) Attestato Prestazione Energetica

I) Valori unitari di mercato stimati dall'OMI

J) Comunicazioni con le parti

K)Istanza al comune di Troina

L'estimatore

Enna, 22.01.21

Dott. Ing. Antonella Doriana Lafuria

Ing. Doriana Lafuria – via della Vittoria n. 4 – 94010 Villapriolo (EN)
Tel: 328 313 4408
pec: *dorianaantonella.lafuria@ordine.ingegnerienna.it*

Firmato Da: LAFURIA ANTONELLA DORIANA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4203786ae4e70db2413eadd1446ac978

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009