

**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia****contro Gulino Liboria.**-----

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una C.T.U., ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Lucia Angela Marletta, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.

QUESITI: in data 07.06.2001 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Proceda all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e la regolarità della stessa (art.68 c.p.c.); **2)** identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati o compendio del fallimento indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato o fallito e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; **3)** per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistono procedure amministrative e sanzionatorie; **4)** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento; **5)** qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; **6)** qualora esistano beni indivisi dica se essi siano

agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento; **7)** accerti il C.T.U. a) se i beni siano affittati o locati; b) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex legge 392/1978; c) quale sia la scadenza dei relativi contratti; **8)** determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti; **9)** prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi; **10)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni, es. casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani, etc.); **11)** alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato in scala 1:200. Compili la denuncia ai fini dell'I.N.V.I.M. lotto per lotto nonché il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione; **12)** l'esperto, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94.-----

ACCESSO AI LUOGHI: previo avviso alle parti interessate con lettera raccomandata A.R., il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi nei giorni 16.02.2004 e 19.02.2004, per dare corso alle operazioni peritali e di rilevamento, redigendo appositi verbali (**ALLEGATI n.1**) -----

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.-----

RISPOSTA AI QUESITI:-----

1) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE: la documentazione ipo-catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio Agenzia di Enna e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna risulta completa e regolare.

Di tutta la documentazione prodotta, vengono esposti i dati di seguito riportati.-----

CONSULTAZIONE DEL CATASTO URBANO E TERRENI: -----

2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI: così come poi ripetuto al paragrafo [**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**] al fine

di poter ottemperare ad una successiva valutazione si è cercato di dividere

i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei. I beni oggetto della presente consistono in: **lotto 1)** appezzamento di

terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al

foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel

comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso

mq. 27,00. Il fabbricato rurale è stato ampliato ed ha una superficie di

mq. 190,00 a piano, per due piani di sviluppo. Entrambi ubicati nella C.da

Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" -

Verde Agricolo del vigente P.R.G.; **lotto 2)** appezzamento di terreno,

distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa are 09.45, coltura. Ubicato

nella C.da Abbate Madonnuzza in agro del Comune di Barrafranca, ricade

nella zona "E agricola" del vigente Programma di Fabbricazione. **Lotto 3)**

unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale

Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8,

piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub.

3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano

1; destinata a negozio ed esposizione; ricade nella zona "C2" del vigente

Programma di Fabbricazione. **lotto 4)** unità immobiliare sita nel Comune

di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7

p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5 piano T, mq. 186; destinata a magazzino; ricade

nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. **lotto 5)** unità

immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54,

composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A,

p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^a, piano primo e terzo;

ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di

Fabbricazione. **lotto 6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca

in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al

N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano

secondo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. **lotto 7)** appezzamento di terreno sito nel

comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are

03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e

distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20 ricade nella zona

"E agricola" del vigente Programma di Fabbricazione del comune di



Barrafranca. -----

3) RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE: -----

Da accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici Comunali di Piazza Armerina e di Barrafranca e relativamente a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.06.2001 e nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.05.2005 si può ragionevolmente affermare che gli immobili oggetto della presente rispondono a quanto previsto dalle vigenti normative urbanistiche. -----

4) CENSIMENTO CATASTALE:-----

1) appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina nella c/da Albana, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura; **2)** fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina nella c/da Albana, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00 ; **3)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca nella c/da Abate - Madonnuzza, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa are 09.45, coltura. **4)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; **5)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; **6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1; **7)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186; **8)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via

Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2[^], piano primo e terzo; **9)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; **10)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, coltura; m) appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, coltura. -----

5) CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - Da quanto emerge catastalmente e sotto l'aspetto urbanistico non si sono rilevati cambi di destinazione d'uso.-----

6) DIVISIBILITA' DEI BENI: per quanto attiene i beni oggetto della presente si ritiene ragionevolmente che una loro divisione non risulta né agevole né conveniente dal punto di vista dell'appetibilità commerciale. Si ritiene opportuno così come meglio esplicitato in appresso formare dei lotti di vendita singoli senza dividere i beni in questione considerata la loro omogeneità.-----

7) POSSESSO DEI BENI E LOCAZIONI: dalla documentazione in possesso del sottoscritto, tutti i beni pignorati risultano in possesso dei debitori eseguiti.-----

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI : per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica comparativa adottando come parametro economico il prezzo di mercato di beni simili desunto da

una indagine conoscitiva condotta attraverso agenzie immobiliari, mediatori, operatori economici, studi notarili e tecnici nonché da informazioni assunte presso il competente Ufficio del Territorio di Enna e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Piazza Armerina e Barrafranca. Per una migliore e più corretta valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei, tali da poter successivamente costituire i diversi lotti di vendita. -----

LOTTO 1 - composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, con Sc (superficie complessiva) di mq. 3.010 e un fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, avente Sc mq. 380,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde Agricolo del vigente P.R.G.. Ai fini della determinazione del valore delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare, va riferito il prezzo unitario a metro quadrato del fabbricato rurale, in quanto il terreno risulta asservito al il fabbricato rurale: -----

- PART. 89, Sc = 380,00 - P = € 250,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 380,00 x 250,00 = € 95.000,00 -----

LOTTO 2: composto da appezzamento di terreno, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa mq. 945, ubicato nella C.da Abbate Madonnuzza in agro del Comune di Barrafranca, ricade nella zona "E" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

- PART. 1445, Sc = 945 - P (prezzo unitario) = € 8,00

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 945 x 8,00 = € 7.560,00-----

LOTTO 3: composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1, ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

PART. 1436, Sc = mq. 780,00 - P (prezzo unitario) = € 410,00

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 780,00 x 410,00 = € 319.800,00 -----

LOTTO 4: composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186. ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

PART. 1440, Sc= mq. 186 - P (prezzo unitario) = € 258,22

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 186 x 258,22 = € 48.028,92-----

LOTTO 5: composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^, piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

PART. 395/2 e 396/2, Sc= 146,39 mq - P= € 516,45/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 146,39 x 516,45= € 75.603,11

LOTTO 6: composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al



N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. -----

PART. 395/3 e 396/2, Sc= 125,17 mq.- P= € 516,45

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 125,17 x 516,45= € 64.644,04.

LOTTO 7: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- PART. 360, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00

- PART. 361, Sc = 20,00 - P = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 20,00 x 8,00 = € 160,00

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00 + 160,00 =

€ 2.880,00.-----

9) FRAZIONAMENTO DEI BENI PIGNORATI: i beni oggetto di pignoramento sono composti da unità immobiliari distinte tra di loro e quindi facilmente vendibili separatamente. -----

10) OPERAZIONI DI VENDITA:

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO-----

LOTTO 1: appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 380,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana

in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde

Agricolo del vigente P.R.G.; -----

VALORE COMMERCIALE € 95.000,00

LOTTO 2: appezzamento di terreno, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla

1445, estesa are 09.45, coltura. Ubicato nella C.da Abbate Madonnuzza in

agro del Comune di Barrafranca, ricade nella zona "E" del vigente

Programma di Fabbricazione. -----

VALORE COMMERCIALE € 7.560,00

LOTTO 3: unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg.

D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, destinata a negozio ed esposizione; distinto al N.C.E.U.

di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel

comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di

costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1;

ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

VALORE COMMERCIALE € 319.800,00

LOTTO 4: unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da

Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5,

piano T, mq. 186; destinata a magazzino; ricade nella zona "C2" del

vigente Programma di Fabbricazione. -----

VALORE COMMERCIALE € 48.028,92

LOTTO 5: unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via

Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di

Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^,

Ing. Giovanni Zodda

piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. -----

VALORE COMMERCIALE € 75.603,11

LOTTO 6: unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri

Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna

al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di
Fabbricazione. -----

VALORE COMMERCIALE € 64.644,04

LOTTO 7: appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e

distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di

terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11

part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma

di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

VALORE COMMERCIALE € 2.880,00

11) RELAZIONE FOTOGRAFICA: vedi elaborato allegato.-----

12) VALORE INIZIALE AI FINI DELL'INVIM: in relazione alle vigenti

normative non viene più calcolato il valore dell'I.N.V.I.M. sugli immobili.

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il

sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa

disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore

chiarimento. -----

Enna, 10.05.2005

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda) _____

dat. 20/11/07

Orlando

STUDIO TECNICO

Giovanni Zodda – Ingegnere

Via Marchese Grimaldi, 8 – 94100 Enna – Tel. 0935.504406

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA

CONTRO

GULINO LIBORIA, BONFIRRARO SALVATORE E MANCUSO GRAZIA

ALLEGATI:

1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Certificazione ipotecaria RR.II.
4. Relazione fotografica.

Il C.T.U.
Ing. Giovanni Zodda

Ing. Giovanni Zodda



CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia

contro Gulino Liboria, Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia.-----

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la

redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data

25.05.2005, ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Marianna Tiseo, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.-----

QUESITI: in data 09.05.2007 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti

formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Proceda alla valutazione dei beni punto B 1) del pignoramento della esecuzione riunita 3/01,

precedente B.C.C. "La Concordia"; **2)** chiarisca se per il lotto n. 7 della relazione di stima, beni di cui al punto B 4) del pignoramento della

esecuzione riunita 3/01, precedente B.C.C. "La Concordia", la valutazione si riferisca all'intero o alla quota pignorata, determinando nel primo caso il

valore della quota pignorata; **3)** allegghi all'elaborato le planimetrie degli appartamenti; -----

ACCESSO AI LUOGHI: considerato che i luoghi di cui al quesito n. 1 e n.2, sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione

peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una

semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.--

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai

ASTE GIUDIZIARIE®
quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.

RISPOSTA AI QUESITI:

ASTE GIUDIZIARIE®
1) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE: la documentazione ipo-catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio Agenzia di Enna e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna risulta completa e regolare. Di tutta la documentazione prodotta, vengono esposti i dati di seguito riportati.

CONSULTAZIONE DEL CATASTO URBANO E TERRENI:

ASTE GIUDIZIARIE®
2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI: così come poi ripetuto al paragrafo [**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**] al fine di poter ottemperare ad una successiva valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei. Per una completa analisi dei beni da valutare, si ritiene necessario evidenziare anche il lotto 5 ed il lotto 6, della relazione peritale depositata in data 25.05.2005, in quanto fanno parte dello stesso edificio di cui il bene indicato al quesito n.1. Inoltre, da indagine catastale si è verificato che le p.lle 395/1, 396/1, 395/2, 396/2, 395/3, 396/3, a seguito variazione per modifica identificativo allineamento mappe, sono oggi identificate ai nuovi numeri di mappa 4882/1, 4890/1, 4882/2, 4890/2, 4882/3, 4890/3. I beni oggetto della presente consistono in: **lotto 8)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1 e 4890/1, ctg. A/3, classe 1[^], piano terra; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. lotto 5) unità immobiliare sita nel Comune

di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani

catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/2

e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e 4890/2, ctg. A/3, classe 2[^], piano primo e

terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di

Fabbricazione. lotto 6) unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca

in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al

N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi

p.lle 4482/3 e 4890/3, ctg. A/3, classe 2[^], piano secondo e terzo; ricade

nella zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.

lotto 7) appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e

distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di

terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11

part. 361, sup. are 00.20 ricade nella zona "E agricola" del vigente

Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca. -----

3) RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE: -----

Da accertamenti effettuati, così come da perizia depositata il 25.05.2005,

presso gli Uffici Tecnici Comunali di Piazza Armerina e di Barrafranca e

relativamente a quanto riportato nel Certificato di Destinazione

Urbanistica del 23.06.2001 e nel Certificato di Destinazione Urbanistica

del 05.05.2005 si può ragionevolmente affermare che gli immobili oggetto

della presente rispondono a quanto previsto dalle vigenti normative

urbanistiche. -----

4) CENSIMENTO CATASTALE:-----

1) unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri

Grazia n. 54, composto da n. 3,5 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, ctg. A/3, classe 1[^], piano terra;

2) unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri

Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2[^], piano primo e terzo;

3) unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri

Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

4) appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al

N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, coltura; m)

appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al

N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, coltura.

5) CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO - Da quanto emerge catastalmente e sotto l'aspetto urbanistico non si sono rilevati cambi di destinazione d'uso.-----

6) DIVISIBILITA' DEI BENI: per quanto attiene i beni oggetto della presente si ritiene ragionevolmente che una loro divisione non risulta né agevole né conveniente dal punto di vista dell'appetibilità commerciale. Si ritiene opportuno così come meglio esplicito in appresso formare dei lotti di vendita singoli senza dividere i beni in questione considerata la loro omogeneità.-----

7) POSSESSO DEI BENI E LOCAZIONI: dalla documentazione in

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

possesso del sottoscritto, tutti i beni pignorati risultano in possesso dei debitori eseguiti.-----

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI : per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica comparativa adottando come parametro economico il prezzo di mercato di beni simili desunto da

una indagine conoscitiva condotta attraverso agenzie immobiliari, mediatori, operatori economici, studi notarili e tecnici nonché da informazioni assunte presso il competente Ufficio del Territorio di Enna e gli Uffici Tecnici del Barrafranca. Per una migliore e più corretta valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei, tali da poter successivamente costituire i diversi lotti di vendita. -----

LOTTO 5: composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2[^], piano primo e terzo

PART. 4882/2 e 4890/2, Sc= 146,39 mq - P= € 516,45/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 146,39 x 516,45= €. 75.603,11

LOTTO 6: composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/3 e 4890/3 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

PART. 4882/3 e 4890/3, Sc= 125,17 mq.- P= € 516,45

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 125,17 x 516,45= €. 64.644,04



LOTTO 7: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- PART. 360, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00

- PART. 361, Sc = 20,00 - P = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 20,00 x 8,00 = € 160,00

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00 + 160,00 =

€ 2.880,00.

BENE PIGNORATO PARI AD 1/3:

VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA = € 2.880,00 x 1/3 =

€ 960,00.

LOTTO 8: composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 3,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, piano terra;

PART. 4882/1 e 4890/1, Sc= 85,39 mq.- P= € 516,45

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 85,39 x 516,45= € 44.099,67

9) FRAZIONAMENTO DEI BENI PIGNORATI: i beni oggetto di pignoramento sono composti da unità immobiliari distinte tra di loro e quindi facilmente vendibili separatamente.

10) OPERAZIONI DI VENDITA:

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

LOTTO 5: unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^a, piano primo e terzo; -----

VALORE COMMERCIALE € 75.603,11 -----

LOTTO 6: unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/3 e 4890/3 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; -----

VALORE COMMERCIALE € 64.644,04 -----

LOTTO 7: appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca; -----

VALORE COMMERCIALE PIGNORATO € 960,00 -----

LOTTO 8: unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 3,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, piano terra; -----

VALORE COMMERCIALE € 44.099,67 -----

11) RELAZIONE FOTOGRAFICA: vedi elaborato allegato. -----

12) VALORE INIZIALE AI FINI DELL'INVIM: in relazione alle vigenti normative non viene più calcolato il valore dell'I.N.V.I.M. sugli immobili.

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il

Ing. Giovanni Zodda

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa
disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore
chiarimento.

Enna, 10.10.2007

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16/10/2007
Il Direttore

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Orfanel

STUDIO TECNICO
Giovanni Zodda - Ingegnere
Via Marchese Grimaldi, 8 - 94100 Enna - Tel. 0935.504406

TRIBUNALE DI ENNA

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA

CONTRO

GULINO LIBORIA, BONFIRRARO SALVATORE E MANCUSO GRAZIA

ALLEGATI:

1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Documentazione di Concessioni e domande di sanatorie edilizie rilasciate dal comune di Barrafranca.

Il C.T.U.
Ing. Giovanni Zodda

Ing. Giovanni Zodda



CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia

contro Gulino Liboria, Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia.-----

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli

Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la

redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data

25.05.2005, e prima integrazione depositata in data 16.10.2007, ricevuto

dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Marianna Tiseo,

espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto

dell'esecuzione.-----

QUESITI: in data 14.04.2009 il sottoscritto ha prestato giuramento con

la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti

formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Fabbricato rurale di cui al

lotto 1 risulta essere ampliato passando da superficie indicata al catasto in

mq. 27 a 190 mq per piano con due piani di sviluppo; le tre unità

immobiliari di cui al Lotto n. 3 di cui due in corso di costruzione;

magazzino del lotto n. 4; le unità immobiliari per civile abitazione lotti nn.

5, 6, 8; chiarisca il CTU se le opere sono state costruite in assenza e/o

difformità di concessione ed in tale caso se le opere realizzate sono

sanabili con quantificazione dei relativi costi da decurtare dai rispettivi

valori di stima. **2)** in catasto sono state introdotte le modifiche di

ampliamento del fabbricato rurale fg. 68 part. 89 oggi con superficie totale

380 (190 a piano); variazione di superficie della part. 88 di originarie are

30,10. **3)** chiarisca la discordanza tra i dati catastali e i dati riportati

nell'atto di acquisto relativi all'estensione ed alla consistenza del bene

Lotto n. 4 fg. 7 part. 1440. **4)** chiarisca se l'estensione di mq. 20

espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. **5)** I lotti 5-6-8 hanno accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia e devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del vano d'accesso e vano scala. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente. -----

ACCESSO AI LUOGHI: considerato che i luoghi di cui ai quesiti, proposti sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.— Considerato che per poter rispondere ai quesiti proposti era necessario trovare tutte le documentazioni necessarie, concessioni edilizie, domande di sanatorie presso i Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina. Le ricerche di predette documentazioni, già effettuate prima della consegna della relazione del 25.05.2005 e di quella integrativa del 16.10.2007, aveva dato esito negativo, e solo dopo accurate indagini presso diversi uffici ed archivi ha dato esito positivo presso il Comune di Barrafranca e non presso il Comune di Piazza Armerina. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'III.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.-----

RISPOSTA AI QUESITI:-----

1) Relativamente al **lotto 1)**, appezzamento di terreno sito nel comune di

Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup.

are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza

Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00.

Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza

Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde Agricolo del vigente P.R.G..

Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto

alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina

non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame.

Relativamente ai lotti nn. 3, 4, 5, 6, 8; dopo ulteriori indagini si è

venuti in possesso dei seguenti documenti: relativamente al **lotto 8)**

unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri

Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di

Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1

e 4890/1, ctg. A/3, classe 1[^], piano terra; ricade nella zona "A centro

storico" del vigente Programma di Fabbricazione. **lotto 5)** unità

immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n.

54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al

foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/2 e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e

4890/2, ctg. A/3, classe 2[^], piano primo e terzo; ricade nella zona "A

centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione. **lotto 6)** unità

immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54,

composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio

14/A, ex particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi p.lle 4482/3 e

4890/3, ctg. A/3, classe 2[^], piano secondo e terzo; ricade nella zona

"A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione. Sono state

realizzate con concessione edilizia prot. n° 1814 del 17/10/1972, prat.

97/72, inoltre la sig. Gulino Liboria ha presentato domanda di

sanatoria pratica 575/86 prot. n. 5011, del 11/04/1986, per il secondo

piano e parte del terzo. Tale sanatoria è in corso di definizione. Per il

Lotto 3) unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1,

ctg. D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca

nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U.

di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita

nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di

costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1;

ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. Per

tale lotto è stata presentata domanda di sanatoria pratica 659/95

presentata dal sig. Bonferraro Salvatore prot. n. 3769 del 03/03/1995,

relativamente al sub. 1; domanda di sanatoria pratica 658/95

presentata dalla sig.ra Bonferraro Debora prot. n. 3768 del

03/03/1995, relativamente al sub. 3. Tale pratica è in corso di

definizione; domanda di sanatoria pratica 657/95 presentata dalla

sig.ra Mancuso Grazia prot. n. 3767 del 03/03/1995, relativamente al

sub. 4. Tale pratica è in corso di definizione. **lotto 4)** unità

immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta

al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq.

186; ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.

Per tale lotto non sono stati trovati documenti presso l'ufficio tecnico comunale di Barrafranca.-----

2) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. -----

3) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risultano variazioni catastali dalla costituzione della particella. Dalla ricognizione effettuata nel corso della prima perizia e dalla ricognizione fotografica effettuata sempre in predetta data, si evince che non esiste alcun cortile, ovvero il cortile presente davanti all'ingresso fa parte della particella 1439 e non della particella 1440. -----

4) chiarisca se l'estensione di mq. 20 espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. Sul quesito n° 4 la particella 361 del fg. 7 è quella espropriata dal demanio regionale Ramo LL.PP. così come evidenziato dalle visure storiche ed aggiornate per immobile. Pertanto il valore del LOTTO 7 sarà: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- **PART. 360**, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00-----

5) Per quanto attiene i lotti 5-6-8, aventi accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia, essi hanno vano d'accesso e vano scala in comproprietà e sono separate dal resto dell'immobile ed individuate graficamente anche nelle planimetrie catastali. -----

6) devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore chiarimento.-----

Enna, 10.10.2010

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda)

Ing. Zodda

19/10/2010



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Como affida

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

STUDIO TECNICO
Giovanni Zodda - Ingegnere
Via Marchese Grimaldi, 8 - 94100 Enna - Tel. 0935.504406

ASTE
GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI ENNA

ASTE
GIUDIZIARIE

RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE

CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.

ASTE
GIUDIZIARIE

PROMOSSA DA

BANCO DI SICILIA

ASTE
GIUDIZIARIE

CONTRO

ASTE
GIUDIZIARIE

GULINO LIBORIA, BONFIRRARO SALVATORE E MANCUSO GRAZIA

ALLEGATI:

1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Documentazione di Concessioni e domande di sanatorie edilizie rilasciate dal comune di Barrafranca.

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Il C.T.U.
Ing. Giovanni Zodda

21/7/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Ing. Giovanni Zodda



**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia
contro Gulino Liboria, Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia.-----**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data 25.05.2005, e prima integrazione depositata in data 16.10.2007, ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Marianna Tiseo, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.-----

QUESITI: in data 14.04.2009 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Fabbricato rurale di cui al lotto 1 risulta essere ampliato passando da superficie indicata al catasto in mq. 27 a 190 mq per piano con due piani di sviluppo; le tre unità immobiliari di cui al Lotto n. 3 di cui due in corso di costruzione; magazzino del lotto n. 4; le unità immobiliari per civile abitazione lotti nn. 5, 6, 8; chiarisca il CTU se le opere sono state costruite in assenza e/o difformità di concessione ed in tale caso se le opere realizzate sono sanabili con quantificazione dei relativi costi da decurtare dai rispettivi valori di stima. **2)** in catasto sono state introdotte le modifiche di ampliamento del fabbricato rurale fg. 68 part. 89 oggi con superficie totale 380 (190 a piano); variazione di superficie della part. 88 di originarie are 30,10. **3)** chiarisca la discordanza tra i dati catastali e i dati riportati nell'atto di acquisto relativi all'estensione ed alla consistenza del bene Lotto n. 4 fg. 7 part. 1440. **4)** chiarisca se l'estensione di mq. 20

espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. **5)** I lotti 5-6-8 hanno accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia e devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del vano d'accesso e vano scala. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente. -----

ACCESSO AI LUOGHI: considerato che i luoghi di cui ai quesiti, proposti sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.—

Considerato che per poter rispondere ai quesiti proposti era necessario trovare tutte le documentazioni necessarie, concessioni edilizie, domande di sanatorie presso i Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina. Le ricerche di predette documentazioni, già effettuate prima della consegna della relazione del 25.05.2005 e di quella integrativa del 16.10.2007, aveva dato esito negativo, e solo dopo accurate indagini presso diversi uffici ed archivi ha dato esito positivo presso il Comune di Barrafranca e non presso il Comune di Piazza Armerina. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.-----

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AI QUESITI:-----

1) Relativamente al **lotto 1**), appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde Agricolo del vigente P.R.G.. Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. Ovvero non si sono trovati né sanatorie edilizie presentate, né richieste di concessioni edilizie e/o richieste di concessioni ai sensi dell'art. 13 Legge n. 47/85. Da indagine tramite aerofotogrammetrie si evince le dimensioni di circa 180 mq a piano dichiarati nelle precedenti perizie. Si è verificato anche la possibilità di sanare tale immobile ai sensi dell'art. 13 legge 47/85, siccome l'appezzamento di terreno è di mq. 3.010,00 si possono sanare a fini residenziali solo, mq. 30 circa (pari allo 0,03 mq/mc), quindi, non è possibile regolarizzare i circa 360 mq realizzati. Pertanto, l'immobile non è sanabile ai sensi delle normative vigenti, non avendo riscontrato domande di concessioni in sanatoria. Infine, l'immobile non è stato regolarmente catastato, infatti risulta tra i fabbricati non dichiarati al fg. 68 part. 88, del sito dell'agenzia del territorio, comunicato in G.U. il 15/12/2009. Relativamente ai lotti nn. 3, 4, 5, 6, 8; dopo ulteriori indagini si è venuti in possesso dei seguenti documenti: relativamente al **lotto 8**) unità immobiliare sita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da

n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle

unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1 e 4890/1, ctg. A/3, classe

1[^], piano terra; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. **lotto 5)** unità immobiliare sita nel

Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7

vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle

unificate 395/2 e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e 4890/2, ctg. A/3, classe

2[^], piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del

vigente Programma di Fabbricazione. **lotto 6)** unità immobiliare sita

nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da

vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex

particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi p.lle 4482/3 e 4890/3, ctg.

A/3, classe 2[^], piano secondo e terzo; ricade nella zona "A centro

storico" del vigente Programma di Fabbricazione. Sono state realizzate

con concessione edilizia prot. n° 1814 del 17/10/1972, prat. 97/72,

inoltre la sig. Gulino Liboria ha presentato domanda di sanatoria

pratica 575/86 prot. n. 5011, del 11/04/1986, per il secondo piano e

parte del terzo. Tale sanatoria è in corso di definizione. Per il **Lotto 3)**

unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale

Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8,

piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna

al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel

comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1;

ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. Per

tale lotto è stata presentata domanda di sanatoria pratica 659/95

presentata dal sig. Bonferraro Salvatore prot. n. 3769 del 03/03/1995,

relativamente al sub. 1; domanda di sanatoria pratica 658/95

presentata dalla sig.ra Bonferraro Debora prot. n. 3768 del

03/03/1995, relativamente al sub. 3. Tale pratica è in corso di

definizione; domanda di sanatoria pratica 657/95 presentata dalla

sig.ra Mancuso Grazia prot. n. 3767 del 03/03/1995, relativamente al

sub. 4. Tale pratica è in corso di definizione. **lotto 4)** unità

immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta

al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq.

186; ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione.

Per tale lotto non sono stati trovati documenti presso l'ufficio tecnico

comunale di Barrafranca.-----

2) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risulta in atto

alcuna variazione. Dall'indagine presso il Comune di Piazza Armerina

non sono stati trovati atti riguardanti la particella in esame. -----

3) Dalla visura storica e di quella per immobile attuale non risultano

variazioni catastali dalla costituzione della particella. Dalla ricognizione

effettuata nel corso della prima perizia e dalla ricognizione fotografica

effettuata sempre in predetta data, si evince che non esiste alcun

cortile, ovvero il cortile presente davanti all'ingresso fa parte della

particella 1439 e non della particella 1440. -----

4) chiarisca se l'estensione di mq. 20 espropriata da Demanio Reg.le

Ing. Giovanni Zodda

Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep.

1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e

361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di

Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. Sul quesito

n° 4 la particella 361 del fg. 7 è quella espropriata dal demanio

regionale Ramo LL.PP. così come evidenziato dalle visure storiche ed

aggiornate per immobile. Pertanto il valore del LOTTO 7 sarà:

composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di

Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40,

zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del

comune di Barrafranca.

- PART. 360, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00

VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00-----

5) Per quanto attiene i lotti 5-6-8, aventi accesso dal civico n. 54 della

via Ferreri Grazia, essi hanno vano d'accesso e vano scala in

comproprietà e sono separate dal resto dell'immobile ed individuate

graficamente anche nelle planimetrie catastali. -----

CONCLUSIONI: ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il

sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa

disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore

chiarimento.-----

Enna, 10.10.2010

Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda)

Giovanni Zodda

ORIGINALE PER IL TRIBUNALE

Causa Civile, R.G.E. n° 61/99 - B.d.S. contro GULINO-BONFIRRARO-MANCUSO - C.T.U. Dott. ing. Salvatore Melita

TRIBUNALE CIVILE DI ENNA

Causa Civile iscritta al n° 61 / 1999 R.G. E.

Promossa da: **BANCO DI SICILIA**
ATTORE

Difensore: Avv. POLIZZOTTO Antonia Marcella

Contro: **GULINO Liboria**

BONFIRRARO Salvatore

MANCUSO Grazia

CONVENUTI

Difensore: Avv. -----

Consulenza Tecnica d'Ufficio (Udienza 07.10.2015)

Ill.mo Sig. Giudice D.ssa TRICANI,

il sottoscritto Dott. ing. Salvatore Melita, avente Studio professionale in Enna, via Libertà n.

93, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 474, con notifica del

23/04/2012 ha ricevuto incarico dal Sig. Giudice Dott. Milano Giovanni per la Consulenza

Tecnica d'Ufficio inerente la **Causa Civile iscritta al n° 61/1999 R.G.E.**, promossa da

BANCO di SICILIA contro **GULINO Liboria, BONFIRRARO Salvatore e MANCUSO**

Grazia, con udienza fissata per il giuramento in data 09/05/2012.

P R E M E S S A

Il sottoscritto C.T.U., così come disposto nella suddetta notifica si è presentato alla data

di udienza del 09/05/2012 per il giuramento di rito e l'accettazione dell'incarico, con

termine di gg.90 per il deposito della relazione peritale, ponendo al sottoscritto C.T.U. il

quesito così come da stesso verbale di udienza e qui di seguito specificato:

"...quantificare le spese necessarie per completare le pratiche di sanatoria edilizia dei

singoli lotti pignorati, con prossima udienza fissata per il giorno 03/10/2012.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 26/09/2012, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale di gg 120 dettata dal **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 01/10/2012 al 29/12/2012 presso l'ISPETTORATO DELLE INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO di stanza a ROMA**, autorizzato dal Sig. Giudice Dott. MILANO in data 27/09/12.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 11/01/2013, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale di gg 120 o eventuale sostituzione del C.T.U. dettata dal prolungamento del **richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 14/01/2013 al 29/03/2013 presso il Reparto Operativo Genio Infrastrutturale (R.O.G.I.) dell'Esercito di stanza a ROMA**, autorizzato dal Sig. Giudice Dott. ORRIGO in data 15/01/13.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 01/02/2014, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per l'autorizzazione ad un ulteriore e necessario rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale dettata dal **nuovo richiamo in servizio militare n.q. di Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 07/10/2013 al 20/12/2013 e dal 03/02/2014 al 18/04/2014 presso il COMANDO INFRASTRUTTURE CENTRO DI FIRENZE.**

Successivamente in data 19/02/2014, in occasione dell'astensione alle udienze degli Avvocati, così come da verbale, è stata rinviata l'udienza al giorno 25/06/2014.

Successivamente all'udienza del 25/06/2014 è stato chiesta dal sottoscritto C.T.U.

ulteriore proroga per il deposito della relazione peritale nonché delle Attestazioni di Prestazioni Energetiche (A.P.E.) degli immobili inseriti nei lotti oggetto di causa, assegnando il Sig. Giudice Dott. Orrigo, un ulteriore termine di gg. 120 e rinviando la prossima udienza al giorno 07/01/2015.

Successivamente all'udienza del 07/01/2015 il sottoscritto C.T.U., esaminata la documentazione in atti e tenuto conto della necessità di effettuare una dettagliata analisi al fine di rispondere al quesito posto dal Sig. Giudice effettuando accertamenti documentali presso i Comuni di competenza (Barrafranca e Piazza Armerina) circa le spese necessarie per la sanabilità degli immobili oggetto di causa, è stato chiesto e ottenuto dal Sig. Giudice termine di gg. 90 per il deposito della relazione peritale, fissando la prossima udienza per il giorno 27/05/2015.

Successivamente con propria nota depositata presso la cancelleria del Tribunale di Enna in data 30/01/2015, il sottoscritto C.T.U. depositava richiesta per eventuale sostituzione del C.T.U. o in subordine l'autorizzazione all'ausilio di un collaboratore tecnico dettata da un nuovo richiamo in servizio militare n.q. di **Ufficiale/Ingegnere da parte del MINISTERO DELLA DIFESA per esigenze operative nel periodo dal 02/02/2015 al 26/06/2015 presso il 3° REPARTO INFRASTRUTTURE DELL'ESERCITO di stanza a MILANO**, autorizzato dal Sig. Giudice D.ssa TRICANI in data 14/02/15.

Successivamente all'udienza del 27/05/2015 si è presentata l'Ing. Renna Annalisa n.q. di collaboratore tecnico del C.T.U. autorizzato dal Sig. Giudice, in sostituzione del sottoscritto C.T.U., assente perché per quella data in servizio militare presso il 3° Reparto Infrastrutture di stanza a Milano, chiedendo un rinvio dei termini per il deposito della relazione peritale giustificato dall'assenza di riscontro alle istanze trasmesse rispettivamente agli U.T.C. dei Comuni di Piazza Armerina e Barrafranca con le quali si chiede necessaria informazione finalizzata al quesito posto al C.T.U., ed allegate in copia allo stesso verbale di udienza.

Il Sig. Giudice D.ssa TRICANI concede la richiesta proroga dei termini fissando la prossima udienza per il giorno 07/10/2015.

ANALISI DEI QUESITI

Si procede qui di seguito all'analisi dei quesiti posti dall'Ill.mo Sig. Giudice, in modo da dare risposte puntuali e dettagliate.

ACCERTAMENTI

Il compito che mi è stato assegnato è quello di rispondere ai quesiti descritti in premessa.
Letti gli atti è stata presa visione dei fascicoli di causa al fine di accertare quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice nel quesito posto al sottoscritto C.T.U. "...quantificare le spese necessarie per completare le pratiche di sanatoria edilizia dei singoli lotti pignorati".

Si relazionano qui di seguito i singoli lotti nn. 1-3-5-6-8 oggetto di causa:

LOTTO 1: Fabbricato rurale sito nel Comune di Piazza Armerina (EN), c.da Albana distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. 68, p.lla n. 89 esteso 27 mq.

Per tale immobile in data 06/05/2015 è stata trasmessa a mezzo PEC, presso il Comune di Piazza Armerina - Ufficio Urbanistica, regolare richiesta di riscontri su eventuali istanze di sanatoria edilizia presentata a nome dei Sig.ri Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia proprietari ciascuno per ½ del fabbricato originario ad oggi presente agli atti.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina con nota prot. n. 26708 del 28/09/2015 ha dato riscontro a quanto richiesto. Da controlli ed accertamenti eseguiti negli uffici del settore urbanistica nessuna pratica edilizia a nome dei Sig.ri Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia per i suddetti immobili risulta agli atti. Si fa presente che tale immobile è già oggetto di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) così come pubblicato in G.U. del 15/12/2009 con avviso di accertamento prot. n. EN0029371 con periodo di pubblicazione dell'accertamento dal 03/05/20012 al 02/07/2012 sul lotto di terreno sul quale insiste, identificato con p.lla n. 88.

L'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) per i suddetti immobili ha già attribuito una rendita presunta identificandoli con nuova particella n. 467 e suddividendola in sub, così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
68	467	1	C.da Albana T-1	2	A/3	2	4,5 vani	€ 183,60
68	467	2	C.da Albana T	2	C/2	3	25 mq	€ 47,77
68	467	3	C.da Albana T	2	C/6	3	100 mq	€ 154,94
68	467	4	C.da Albana T	2	C/2	3	20 mq	€ 38,22

La regolarizzazione dell'attuale fabbricato insistente sulla particella 88 esteso, così come già accertato dal precedente C.T.U. Ing. Zodda, per una superficie di circa 190 mq su due livelli, è eventualmente possibile solo ed esclusivamente mediante deposito di istanza di Sanatoria Edilizia speciale prevista ai sensi dell'art. n. 40 c. 6 della L. n. 47/85 – 724/94 e 326/03, trattandosi di Procedura esecutiva purchè le ragioni del credito siano precedenti all'entrata in vigore della legge sul Condono (ultima legge la n.326/03 con termine ultimo di realizzazione dell'abuso fissato al 31/03/2003), presso l'ufficio tecnico del Comune di competenza, nel caso specifico Piazza Armerina, entro 120 gg dalla notifica del decreto di trasferimento.

La presentazione della suddetta istanza ovviamente è subordinata ai seguenti adempimenti amministrati e tecnici redatti da professionista abilitato e regolarmente iscritto al proprio Ordine:

- pagamento dell'oblazione e oneri concessori calcolati secondo le tariffe stabilite dalla norma di riferimento all'epoca dell'abuso;
- presentazioni degli elaborati tecnici (piante, prospetti, sezioni e parti costruttivi);
- Perizia giurata;
- Certificato di idoneità statica o sismica;

- Inserimento in mappa e accatastamento dell'immobile;

- Parere igienico sanitario;

- Eventuali pareri di Enti vincolanti;

e quant'altro ancora previsto dalla norma finalizzato al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria.

Le spese necessarie per la regolarizzazione di quanto sopra specificato risulta ad oggi

di difficile quantificazione poiché il calcolo è subordinato ai requisiti di chi ne fa richiesta, mentre la redazione della documentazione tecnica richiede un dettagliato rilievo geometrico sull'immobile nonché una tempistica adeguata.

La prestazione professionale di cui sopra rimane subordinata ad un preciso incarico autorizzato dal Sig. Giudice su richiesta dei creditori procedenti o dalle parti convenute.

La spesa del suddetto incarico rimane comunque subordinata alla presentazione di una dettagliata parcella da parte del sottoscritto CTU per la successiva autorizzazione.

Per gli stessi motivi sopra specificati non è stato possibile predisporre l'Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) per la sola parte destinata a civile abitazione (part. n. 467/1 Cat. A/3) trattandosi di fabbricato parzialmente abusivo urbanisticamente e catastalmente e non avendo contezza delle caratteristiche tecniche dell'immobile nonché della realizzazione e presenza degli impianti tecnici al suo interno.

LOTTO 3: Fabbricato sito nel Comune di Barrafranca (EN), Via Generale Cannada distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. 7, p.lla n. 1436 suddivisa in sub così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
7	1436	1	Via G.Cannada T-1		D/8			€ 6.285,28
7	1436	2	-----		---	--	-----	soppressa
7	1436	3	Via G.Cannada T-1		C/2	2	174 mq	€ 377,43

7 1436 4 Via G.Cannada 1 C/2 2 149 mq € 323,20

Per tale immobile è stata trasmessa nota al Comune di Barrafranca (EN) - Ufficio Tecnico, così come già presente e allegata nel verbale di udienza del 27/05/2015, con la quale venivano richiesti riscontri sulle istanze di sanatoria edilizia presentate dai Sig.ri Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia proprietari ciascuno per ½ del fabbricato presente agli atti.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca con nota prot. n. 0010874 del 01/10/2015 ha fornito i richiesti riscontri per gli immobili, sopra specificati, così come segue:

1) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 1 ubicato al piano terra e parte del primo piano adibito ad attività artigianale, oggi in catasto Cat. D/8. Per il suddetto immobile è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 659/95) con prot. n. 3769 del 03/03/1995 dal Sig. Bonferraro Salvatore nato a Barrafranca il 01/01/1950 n.q. di comproprietario. La destinazione d'uso dichiarata è di locale artigianale. Visionata dall'U.T.C. la pratica, al fine del rilascio della Concessione

Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

- a. Differenza di oblazione di circa euro 7.557,40;
- b. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 965,67;
- c. Trascrizione Concessione Edilizia:

- i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00;

- ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;

- iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

2) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 4 (ex sub n. 2 oggi soppressa) piano primo dichiarato originariamente a civile abitazione in corso di costruzione, oggi in catasto censito con destinazione d'uso Cat. "C/2". piano terra adibito ad attività artigianale, oggi in catasto Cat. D/8. Per il suddetto immobile è stata presentata istanza di

sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 657/95) in data 03/03/1995 prot.

n. 3767 dalla Sig.ra Mancuso Grazia nata a Barrafranca il 23/07/1950 n.q. di

comproprietaria. La destinazione d'uso dichiarata è di civile abitazione in corso di

costruzione. Visionata la pratica dall'U.T.C., al fine del rilascio della Concessione

Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

a. Ipotesi dichiarata con diritto alle riduzione:

i. Differenza di oneri concessori (Legge Bucalossi) di circa euro 2.242,31;

b. Ipotesi differente dalle dichiarazione rese agli atti in assenza di riduzioni:

i. Differenza di oblazione di circa euro 5.987,23;

ii. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 3.699,43;

c. Ipotesi con destinazione d'uso attuale Categoria catastale "C2" deposito:

i. Differenza di oblazione calcolabile in circa euro 4.000,00;

ii. Differenza per oneri concessori calcolabile in euro 200,00;

In qualsiasi delle suddette ipotesi a, b e c risultano necessari i seguenti adempimenti:

d. Trascrizione Concessione Edilizia:

i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00;

ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;

iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

3) Immobile censito al Fg n. 7 p.lla n. 1436 sub n. 3 (ex sub n. 2 oggi soppressa) pianto

terra e primo dichiarato originariamente a civile abitazione in corso di costruzione, oggi

in catasto censito con destinazione d'uso Cat. "C/2". Per il suddetto immobile è stata

presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 724/94 (Pratica n. 658/95) in

data 03/03/1995 prot. n. 3768 dalla Sig.ra Bonferraro Debora nata a Barrafranca il

29/11/1976 n.q. di destinatario e possessore. La destinazione d'uso dichiarata è di civile

abitazione in corso di costruzione. Visionata la pratica dall'U.T.C., al fine del rilascio

della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

a. Ipotesi dichiarata con diritto alle riduzione:

- i. Differenza di oneri concessori (Legge Bucalossi) di circa euro 2.142,31;

b. Ipotesi differente dalle dichiarazione rese agli atti in assenza di riduzioni:

- i. Differenza di oblazione di circa euro 5.987,23;
- ii. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 3.699,43;

c. Ipotesi con destinazione d'uso attuale Categoria catastale "C2" depositato:

- i. Differenza di oblazione calcolabile in circa euro 4.000,00;
- ii. Differenza per oneri concessori calcolabile in euro 200,00;

In qualsiasi delle suddette ipotesi a, b e c risultano necessari i seguenti adempimenti:

d. Trascrizione Concessione Edilizia:

- i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00;
- ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;
- iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

LOTTO 5-6-8: Fabbricato sito nel Comune di Barrafranca (EN), Via Ferreri Grazia, n. 54

distinto all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Foglio n. ex 14/A, p.lle nn. ex 395 e 396

oggi censiti al Fg. n. 14 alle nuove p.lle nn. 4882 e 4890 graffate tra loro e suddivise in sub

così come segue:

FG	P.LLA	SUB	INDIRIZZO	Z.C.	CAT	CL	CONS	RENDITA
14	4882	1	Via G. Ferreri T.		A/3	1	3,5 vani	€ 113,88
	4890	1						
14	4882	2	Via G. Ferreri 1-3		A/3	2	7 vani	€ 274,76
	4890	2						
14	4882	3	Via G. Ferreri 2-3		A/3	2	6,5 vani	€ 255,13
	4890	3						

Per tale immobile è stata trasmessa nota al Comune di Barrafranca (EN) - Ufficio Tecnico, così come già presente e allegata nel verbale di udienza del 27/05/2015, con la quale venivano richiesti riscontri sulle istanze di sanatoria edilizia presentate dai Sig.ri Bonferraro Salvatore e Mancuso Grazia proprietari ciascuno per 1/2 del fabbricato presente agli atti.

L'Ufficio Tecnico del Comune di Barrafranca con nota prot. n. 0010874 del 01/10/2015 ha fornito i richiesti riscontri per gli immobili, sopra specificati, così come segue:

1) Fabbricato realizzato originariamente con regolare Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Barrafranca n. 1814 del 17/10/1972 pratica n. 97/72 e censito all'Agenzia delle Entrate (Ex Territorio) al Fg n. 14/A p.lle nn. 395-396. Trattasi di ampliamento di parte del piano terra e primo piano con sopraelevazione del secondo e terzo piano. Per il suddetto abuso nell'immobile è stata presentata istanza di sanatoria edilizia ai sensi della L. n. 47/85 (Pratica n. 575/86) con prot. n. 5011 del 11/04/1986 dalla Sig.ra Gulino Liboria nata a Barrafranca il 26/10/1924 n.q. di proprietaria. La destinazione d'uso dichiarata è di locale a civile abitazione. Visionata dall'U.T.C. la pratica, al fine del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria necessitano le seguenti spese ed adempimenti:

- a. Differenza di oblazione di circa euro 1.144,19;
- b. Differenza per oneri concessori (Legge Bucalossi) euro 207,96;
- c. Trascrizione Concessione Edilizia:

i. Tassa CC.RR.II. Enna di euro 294,00;

ii. N° 2 marche da bollo da euro 16,00;

iii. N° 1 marca da bollo da euro 2,00.

DESCRIZIONE DEI LUOGHI

Allo scopo di rendere intelligibile la presente relazione anche a chi non conosce l'oggetto della causa, ritengo opportuno fare una descrizione dei luoghi. Il sottoscritto C.T.U. al fine

di redigere le Attestazioni di Prestazione Energetica (A.P.E.) degli immobili oggetto di causa, come richiesto dai creditori procedenti a verbale e incaricato dal Giudice, ha inviato in data 17/09/2015 comunicazione a mezzo raccomandata A/R e PEC alle parti avvisando che per il giorno giovedì 24/09/2015 avrebbe effettuato un sopralluogo presso gli immobili al fine di accertarne le caratteristiche tecniche, dando appuntamento presso il comune di Barrafranca alla Via Ferreri Grazia, n. 54.

Successivamente in data 24/09/2015 il sottoscritto C.T.U. Ing. Salvatore Melita congiuntamente al collaboratore tecnico, già precedentemente autorizzato dal Sig. Giudice, Ing. Annalisa Renna si è recato presso i luoghi di appuntamento in Barrafranca, Via Ferreri Grazia, n. 54. Ivi giunti abbiamo avuto la presenza del Sig. Bonferraro Salvatore n. q. di parte convenuta. Alla presenza costante degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione delle singole unità immobiliari (U.I.U.) costituenti l'intero fabbricato verificandone le caratteristiche tecniche.

Successivamente ci siamo trasferiti presso gli immobili siti sempre in Barrafranca alla Via Generale Cannada. Alla presenza costante degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione dei locali oggetto di causa.

Successivamente ci siamo trasferiti presso gli immobili siti in Piazza Armerina, C.da Albana. Alla presenza degli intervenuti si è provveduto ad effettuare una ispezione sommaria per verificarne le caratteristiche tecniche, considerato che in questo l'attuale immobile risulta in difformità rispetto alla documentazione depositata in catasto e già verificata dal precedente C.T.U. Ing. Zodda.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, dallo studio dei fascicoli del procedimento, dai documenti acquisiti e dagli accertamenti effettuati il sottoscritto C.T.U. deposita la presente relazione e resta a disposizione del Sig. Giudice per definire tempi per eventuali

osservazioni dalle parti nonché per eventuali successivi chiarimenti.

Ciò è quanto posso rassegnare in espletamento all'incarico ricevuto. Ringraziando per la fiducia concessa al sottoscritto C.T.U., resto a disposizione dell'Ill.mo Sig. Giudice per ogni eventuale chiarimento e/o adempimento necessario. La presente relazione peritale si compone di n° 12 pagine. Si allegano inoltre:

- All. A - Verbale di sopralluogo;

- All. B - N° 03 Attestazioni di Prestazione Energetica (APE) del fabbricato sito in Barrafranca, Via Ferreri Grazia, n. 114 distinto all'Agenzia del territorio al Foglio n. 14 particella 4890 sub. nn. 1 (All. B1) -2 (All. B2) -3 (All. B3);

- All. C - Proposta di Parcella C.T.U.

Del che il presente letto, confermato e sottoscritto.

Enna li 06/10/2015

Il C.T.U. Nominato

Dott./ing. Salvatore Melita

