



TRIBUNALE ORDINARIO DI ENNA
GIUDICE DOTT.SSA SARA ANTONELLI

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 21/1987 R.G.E.

BCC NPLS 2018 S.R.L.

CONTRO

PERIZIA INTEGRATIVA

TECNICO INCARICATO
DOTT. ING. CLAUDIO CARUSO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

Il fabbricato, oggetto di contesa tra le parti in causa (quello di cui al lotto 7), è un edificio ricadente a cavallo di due fondi di terreno, di cui uno è stato originariamente pignorato mentre l'altro non è stato mai pignorato.

L'edificio in questione è nel suo insieme un unico organismo edilizio, nel senso che **la parte pignorata non può essere utilizzata autonomamente rispetto alla parte non pignorata.**

La porzione di fabbricato pignorata è identificata in Catasto dai seguenti dati:

- foglio n. 179 particelle **753 sub. 4 e 1323 sub. 3** graffate (porzione di deposito al piano interrato);
- foglio n. 179 particella **1323 sub. 4** (porzione del locale commerciale al piano terra);

La porzione di fabbricato non pignorata è invece identificata dai seguenti dati:

- foglio n. 179 particella **1637 sub. 2** (corrispondente rispettivamente, nel piano interrato, alla porzione di deposito complementare a quello pignorato e, nel piano terra, alla porzione di locale commerciale complementare a quello pignorato);

Si precisa che la particella 1637 non è stata mai pignorata in quanto di proprietà di terzi estranei alla procedura esecutiva.

A conferma di quanto asserito si allega alla presente relazione la visura storica catastale della particella 1637, dalla quale si evince che:

- a) nessuna delle particelle originarie della particella 1637 (costituite, variate e soppresse dal 1977 ad oggi) coincide con quelle indicate nei vari atti di pignoramento (consistenti, in riferimento al foglio 179, soltanto nelle particelle 279, 366, 152 e 367);
- b) nessuno degli intestatari della particella 1637 (e delle sue derivate) coincide con i debitori esecutati.

Si rileva infine, ai fini dell'eventuale vendita, che al lotto 7 appartiene anche la porzione di terreno indentificata al foglio n. 179 **part. 1027** di superficie pari a 16 mq.

2. VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Il fabbricato, come sopra individuato, è stato costruito nel 1990.

Tale fabbricato era, al momento della sua ultimazione, ed è, allo stato attuale, non conforme alle prescrizioni urbanistiche previste (in passato e adesso) dal Piano Regolatore Generale del Comune di Piazza Armerina.

L'edificio non è assoggettato a specifici vincoli.

2.1 PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato in esame è stato costruito in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi:

- **Concessione Edilizia n. 32 del 26/03/1990** rilasciata dal Comune di Piazza Armerina per la costruzione di uno scantinato a due livelli da insediare in un'area urbana sita in contrada S. Croce e censita al foglio n. 179 particelle nn. 152 e 367;
- **Concessione Edilizia n. 129 del 28/11/1990**, di variante in corso d'opera, rilasciata dal Comune di Piazza Armerina per la costruzione di uno scantinato a due livelli da insediare in un'area urbana sita in contrada S. Croce e censita al foglio n. 179 particelle nn. 152 e 367;
- **Nulla Osta del Genio Civile di Enna, n. 2461 del 24/04/1990**, per la costruzione di uno scantinato a due livelli, da realizzare a Piazza Armerina in via Carducci sull'area censita in Catasto al foglio n. 179 particelle nn. 152 e 367;
- **Nulla Osta del Genio Civile di Enna, n. 4766 del 28/07/1992**, per la realizzazione dei muri di sostegno relativi alla rampa di accesso allo scantinato nonché alla copertura parziale della stessa, inerenti il fabbricato ubicato a Piazza Armerina in via Carducci sull'area censita in Catasto al foglio n. 179 particelle nn. 152 e 367;
- **Certificato di destinazione d'uso, rilasciato in data 29/05/1996**, per l'attività commerciale ubicata nel livello superiore del locale sito a Piazza Armerina in via Carducci in forza delle C.E. n. 32/90 e n. 129/90;
- **Autorizzazione Edilizia n. 49 del 23/06/2015** per la sistemazione delle aree esterne e realizzazione di una piscina a scopo coreografico in via Carducci n. 25, sull'area censita in Catasto al foglio n. 179 particelle n. 1322 e n. 1027;

AGIRA (EN) – VIA PADRE PINO PUGLISI, 3 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

- **SCIA in sanatoria, prot. n. 4553 del 09/02/2018**, inerente la regolarizzazione di n. 2 uscite di sicurezza nel fabbricato ubicato a Piazza Armerina in via Carducci n. 27;
- **Certificato parziale di Agibilità n. 63 del 13/08/2018** della porzione d'immobile destinato ad attività commerciale, sito a Piazza Armerina in via Carducci n. 27 e individuato al N.C.E.U di Enna al foglio n. 179, part. n. 1323 sub. 4, piano terra, categoria D/8, rendita 9.770,00;
- **Permesso di Costruire in sanatoria n. 18 del 24/09/2019** per l'avvenuta trasformazione dei locali interrati in seminterrati e cambio di destinazione d'uso da locali di deposito a locali commerciali siti in via Carducci del Comune di Piazza Armerina e censiti in Catasto al foglio n. 179 particelle n. 1323 sub. 3 e 753 sub. 4 graffate (categoria C/2) e particella 1637 sub. 2 (categoria D/8);
- **Segnalazione Certificata per l'Agibilità parziale, prot. n. 31677 del 03/10/2019 pratica n. 42**, della porzione d'immobile destinato ad attività commerciale (complementare a quella indicata nel certificato parziale di Agibilità n. 63 del 13/08/2018), sito a Piazza Armerina in via Carducci n. 27 e individuato al N.C.E.U di Enna al foglio n. 179, con la part. n. 1637 sub. 2 e per una quota parte con la part. n. 1323 sub. 4.

Si precisa infine che il Comune di Piazza Armerina con **Ordinanza n. 17 del 07.10.2020** ha ingiunto alla ditta [redacted] la demolizione della pergotenda ubicata nella corte annessa al fabbricato in oggetto. Successivamente lo stesso Comune ha emesso verbale di non Ottemperanza n. 41 del 08.01.2021 (avverso il quale la ditta [redacted] ha presentato ricorso al T.A.R.).

Alla presente relazione si allegano i titoli edilizi rilasciati dall'Ufficio Tecnico Comunale di Piazza Armerina, compresi quelli allegati alla relazione dello scrivente esperto del 04.01.2019.

2.2 CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Sotto il profilo urbanistico gli avvenimenti più importanti che si sono succeduti nel tempo, relativamente al fabbricato in esame, sono i seguenti:

AGIRA (EN) – VIA PADRE PINO PUGLISI, 3 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

- Il Comune di Piazza Armerina **con regolare concessione** edilizia n. 32 del 26/03/1990 autorizzava il debitore esecutato a realizzare uno **scantinato a due livelli da adibire a deposito** (di larghezza pari a 18,70 m).
- Durante l'esecuzione dei lavori il debitore effettuava una **variante in corso d'opera**, consistente in un ampliamento del fabbricato sul lato sud (ove attualmente vi sono i locali di servizio sopra e la scivola sotto), facendosi preliminarmente autorizzare dal Comune con concessione edilizia n. 129 del 28/11/1990 sulla base, tuttavia, di una falso disegno in cui il lotto di terreno, su cui sorge la costruzione, veniva rappresentato **largo 24 metri circa anziché 20 metri** (misura quest'ultima rilevabile anche dalla mappa catastale allegata al progetto), comportando implicitamente lo **sconfinamento del fabbricato** nella proprietà di altri.
- Nel 2008 il geometra Giuseppe Lucilli, su esplicita richiesta del Giudice dell'Esecuzione (vedasi relazione depositata agli atti in data 16/06/2008), **effettuava il rilievo topografico** (con annessi documenti consegnati al Catasto) confermando di fatto il problema nascosto nella concessione edilizia di variante, ossia che il fabbricato in esame ricade a cavallo tra due fondi di cui uno pignorato e l'altro no.
- Nel settembre del 2019 il Comune di Piazza Armerina, pur essendo consapevole che il fabbricato ricade a cavallo di due fondi di proprietà diversa (tanto è vero che chiede a tal proposito un parere legale), rilascia un Permesso di Costruire in sanatoria, in virtù dei seguenti principi e/o concetti errati:
- a) ritiene (in contraddizione alla sentenza n. 8 del 17 ottobre 2017 emessa dal Consiglio di Stato in Adunanza Plenaria) che la concessione edilizia di variante sia ormai legittima per effetto del lungo lasso di tempo intercorso;
 - b) considera l'intervento sanato (ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001) *"conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda"*.
- Invero **tale conformità non si è mai verificata perché non esiste nessuna disciplina urbanistica ed edilizia** (rappresentata, a livello comunale, dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dal Regolamento Edilizio) **che**

consenta di costruire al di là del confine nella proprietà di altri. Peraltro, al fine di evitare ulteriori illazioni sull'argomento, si precisa e si ribadisce che il fabbricato è un unico organismo edilizio e non può essere considerato come due corpi di fabbrica distinti e separati;

- c) ritiene che il debitore esecutato sia stato legittimato a presentare l'istanza di sanatoria sulla base di un parere legale (vedasi allegato) richiesto dal Sindaco ad un esperto appositamente nominato (l'avvocato Alessio Cugini), il quale si è espresso favorevolmente sull'argomento citando come giustificazione la sentenza n°1565 del 15 luglio 2013 del TAR Campania-Salerno. Invero tale sentenza afferma che, tra i titoli per richiedere il permesso di costruire, ex art. 11 D.P.R. n. 380/2001, rientra il rapporto di disponibilità qualificata dell'area interessata (ossia un titolo che lo giustifichi), mentre nel caso in oggetto **non esiste nessun possesso qualificato, visto che per essere tale occorrerebbe che un Giudice, attraverso un decreto, sancisca (previa verifica di alcuni requisiti) l'usucapione.**

In conclusione dunque, viste le considerazioni sopra esposte, il sottoscritto può affermare, senza alcun dubbio, che il fabbricato non è regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Per regolarizzarlo occorre **ripristinare lo stato dei luoghi come da provvedimento legittimamente autorizzato** (ossia come da concessione edilizia n. 32 del 26/03/1990) demolendo la parte di fabbricato illegittimamente ampliata (con concessione edilizia n. 129 del 28/11/1990), ripristinando la destinazione d'uso originaria di deposito ed eventualmente sanando (ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001) il volume fuori terra del corpo di fabbrica originario non computato nella concessione edilizia n. 32 del 26/03/1990.

2.3 COSTI DI DEMOLIZIONE

Il costo unitario per la demolizione della porzione di fabbricato ampliato, compreso il nolo dei mezzi d'opera da utilizzare e le spese per lo smaltimento dei materiali di risulta, è quantificabile (vuoto per pieno) in **30,00 €/mc.**

Tenuto conto, dunque, che il volume lordo derivante dall'ampliamento del fabbricato (così come si evince dal progetto allegato al permesso di costruire n. 18 del 24/09/2019) è pari a:

$$V_{\text{totale}} = V(p1) + V(p2) = (31,6 \text{ m} \times 5 \text{ m} \times 3,8 \text{ m}) + (18,8 \text{ m} \times 5 \text{ m} \times 3,8 \text{ m}) = 957,6 \text{ mc}$$

si può affermare che il costo complessivo per la demolizione nel caso in oggetto (ricavabile moltiplicando il costo unitario per il volume) è pari a:

$$C = 30,00 \text{ €/mc} \times 957,6 \text{ mc} = 28.728 \text{ €}$$

2.4 CONFORMITÀ CATASTALE

Lo stato reale dei luoghi corrisponde con quanto riportato nelle planimetrie catastali, pertanto il fabbricato è, allo stato attuale, conforme sotto il profilo catastale.

Chiaramente nel momento in cui si provvederà a regolarizzare il fabbricato sotto il profilo urbanistico (mediante parziale demolizione e cambio di destinazione d'uso) occorrerà effettuare l'aggiornamento catastale.

3. STIMA

3.1 CRITERIO DI STIMA

Per esprimere il giudizio di stima si è adottato il metodo del confronto di mercato, il quale consiste nel comparare il bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili in un mercato "normale", ossia tra immobili legittimamente riconosciuti. Nel caso in oggetto, però, tale condizione si verifica soltanto se si ripristinano le condizioni del titolo legittimamente autorizzato (ossia della concessione edilizia n. 32 del 26/03/1990), pertanto si ha che l'immobile deve essere valutato, per intero, come deposito.

Il valore di mercato, come determinato nel paragrafo successivo, tiene conto sia delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche rilevate dallo scrivente esperto sui luoghi e sia dei valori di riferimento indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona in cui ricadono i beni pignorati.

CLAUDIO CARUSO – INGEGNERE -

3.2 VALUTAZIONE DEL “LOTTO 7”

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Deposito	C2	1286 mq	€ 400	€ 514.400,00
				€ 514.400,00

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore Complessivo
Corte con piscina	-	718	€ 120	€ 86.160,00
				€ 86.160,00

3.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Si riporta di seguito il prezzo del lotto 7 da porre a base d'asta al netto delle decurtazioni da applicare:

Prezzo pieno del Lotto 7 (arrotondato)	€ 600.000,00
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	€ 30.000,00
Costi di demolizione (arrotondato)	€ 30.000,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale (indicative)	€ 10.000,00
Riduzione per immobile occupato del 5%	€ 30.000,00
Prezzo base d'asta Lotto 7 al netto delle decurtazioni	€ 500.000,00

Tanto si rassegna alla S.V.I. ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Agira, lì 18 giugno 2021

L'esperto

Dott. Ing. Claudio Caruso

AGIRA (EN) – VIA PADRE PINO PUGLISI, 3 -

TEL.: 320 8137632

E-MAIL: claudio.caruso4@ingpec.eu

Depositato nella Cancelleria
del Tribunale di Enna

oggi 16/6/08

IL CANCELLIERE CI
Dott. Roberto Cannata



ALL'ILLUSTRISSIMO SIG. GIUDICE DELLE ESECUZIONI
presso il Tribunale di

ENNA

Oggetto: Esecuzione immobiliare relativa ai fascicoli riunificati N. 21bis/87/92 + 39/96 + 40/96
Registro Esecuzioni.-

1.0 - PREMessa:

Lo scrivente Geom. Giuseppe Lucilli, già Consulente Tecnico d'Ufficio nominato nella procedura in oggetto, veniva invitato all'udienza del 16.06.2004 al fine di fornire chiarimenti in ordine a alcuni beni esaminati con la precedente relazione di stima.-

Alla stessa udienza lo scrivente prendeva nozione del mandato, lo accettava, prestava il giuramento di rito ed iniziava le operazioni peritali con l'esame del fascicolo di causa.

2.0 - QUESITI:

In relazione al lotto n. 7, per come definito in seno alla precedente relazione già depositata il 20.09.2001, La S.V. poneva allo scrivente i seguenti quesiti:

- 1.- Individuare esattamente la porzione di fabbricato che ricade su terreno di proprietà dei debitori e procedere al relativo accatastamento escludendo la porzione di detto fabbricato che risulta ricadere su suolo altrui.-
- 2.- Precisare a seguito dell'accatastamento e tenuto conto dello scorporo conseguente all'individuazione della proprietà di terzi, se detto immobile potrà continuare ad essere utilizzato e fruito indicando le soluzioni tecniche per ovviare agli inconvenienti derivanti dallo scorporo della proprietà di terzi:



- 3.- Rideterminare il prezzo di tale lotto in funzione dello scorporo della proprietà di terzi e dei costi delle soluzioni tecniche prospettate

Nelle more del deposito, all'udienza del 20.04.2005 lo scrivente si presentò per richiedere una proroga dell'incarico, rappresentando nel contempo l'opportunità di completare l'accatastamento dei locali destinati rispettivamente a discoteca e magazzino atteso che per gli stessi era stato redatto il solo tipo mappale a cura dei proprietari (prot. 27278 del 27.05.1992) procedendo, altresì, alla presentazione delle planimetrie dei locali oggetto del primo tipo mappale e poi all'ampliamento delle stesse al fine di inglobare la porzione di fabbricato oggetto del nuovo tipo mappale.-

La S.V. autorizzava quanto proposto dal CTU .-

3.0 – DESCRIZIONE DEI BENI:

Il fabbricato oggetto di disamina è quello che è già stato ampiamente descritto nella precedente relazione per cui in seno alla presente si omette ogni ulteriore trattazione.-

Si precisa solamente che la porzione di fabbricato per cui è relazione, ricadente su suolo di proprietà dei debitori, presenta nel suo intero (parte oggetto del primo tipo mappale del 1992 e del secondo tipo mappale del 2005) le dimensioni massime ortogonali fra loro di ml. 21.40 per ml. 34.20.

Retrostante ad esso fabbricato insiste uno stacco di terreno censito in catasto al foglio 179 particella 1027 della superficie di mq. 16 e particella 1322 della superficie di mq. 1198 per un complessiva di mq. 1214 (cfr. visura ampliata terreni).-

In seno al vigente PRG esso terreno è individuato come zona "C1" interessato da un piano particolareggiato denominato "ZONA SUD – SANTA CROCE" che prevede la utilizzazione di esso terreno come:

Posteggi di piano particolareggiato :

il 100% della particella 1027 per cui (mq. 16 x 100%) = mq. 16

FV – Verde pubblico :

il 20% della particella 1322 per cui (mq. 1198 x 20%) = mq. 240



Zona pedonale pubblica :

il 20% della particella 1322 per cui (mq. 1198 x 20%) = mq. 240

Zona residenziale C1 :

il 60% della particella 1322 per cui (mq. 1198 x 60%) = mq. 718

in ordine a quest'ultima zona sono previsti i seguenti parametri urbanistici:

- Indice di edificabilità = 2,60 mc/mq
- Rapporto di copertura = 0,60
- Altezza massima fabbricato = 10 ml.
- Numero massimo piani = n.. 3
- Con consentiti cortili chiusi e le costruzioni a confine

In seno al PRG in corso di adozione (delibera di C.C. n. 4 del 19.01.2006), quale revisione di quello attuale, vengono confermate tutte le destinazioni e gli indici previsti nel vigente P.R.G. in quanto prescrizioni esecutive.-

Per una migliore lettura di quanto appena indicato si prega di fare riferimento all'allegato Certificato di destinazione urbanistica.-

4.0 – RISPOSTA AI QUESITI

4.1 - Risposta al quesito n. 1

Lo scrivente a seguito di sopralluogo e dettagliati rilievi eseguiti con opportuna strumentazione elettroottica individuava la esatta porzione di fabbricato che ricade sulla proprietà dei debitori.-

Subito dopo tale individuazione, lo scrivente procedeva a quanto demandatogli e precisamente:

- 1.- Redazione di nuovo tipo mappale (prot. 22808 del 20.04.2005) relativo alla porzione di fabbricato ricadente su proprietà dei debitori, escluso dal primo tipo mappale (prot. 27278 del 27.05.1992) già redatto su incarico dei debitori (cfr. planimetrie - parte colorata in giallo), escludendo ovviamente la porzione che ricade su suolo altrui (cfr. planimetrie - parte colorata in verde);



2.- Redazione e presentazione all'Agenzia del Territorio delle planimetrie (docfa prot. EN 0056470 del 09.06.2008) delle porzioni di fabbricato ricadenti su proprietà dei debitori, di cui al primo tipo mappale già redatto su incarico debitori, e precisamente quelle relative al locale destinato a magazzino (foglio 179 particella 753 sub 2) e quelle relative al locale destinato a discoteca (foglio 179 particella 753 sub 1) (cfr. planimetrie – parte colorata in rosso);

3.- Redazione e presentazione delle planimetrie, di cui al punto che precede, ampliate con la ulteriore porzione di fabbricato escluse dal primo tipo mappale, sempre ricadente su suolo dei debitori, (docfa prot. EN 0056948 del 10.06.2008 e EN 0056961 del 10.06.2008) (cfr. planimetrie – parte colorata in giallo + parte colorata in rosso);

A seguito di dette variazioni catastali i due locali oggi risultano così censiti :

- **Foglio 179, Particelle 1323 sub 2 e 753 sub 3, Cat. D/8, P.T., Rendita € 6930,00**
(locale discoteca)
- **Foglio 179, Particelle 1323 sub 3 e 753 sub 45, Cat. C/2, Classe 4, Consist. mq. 630,00, P. S1, Superficie catastale mq. 659,00, Rendita € 1691,92**
(locale magazzino)

Entrambe le unità immobiliari ed il terreno risultano oggi in testa a :

- ~~.....~~

4.2 - Risposta al quesito n. 2

Dopo aver proceduto a tutte le fasi dell'accatastamento della porzione di fabbricato ricadente su proprietà debitori (redazione tipo mappale, redazione planimetrie relative al primo tipo mappale, fusione planimetrie relative al primo tipo mappale con quelle relative al secondo tipo mappale, etc), con la sola esclusione delle porzioni ricadenti su suolo altrui, si ritiene di poter così riferire in ordine al secondo quesito.-



4.2.1 - Discoteca

Il locale già adibito a discoteca potrà continuare ad essere utilizzato in tal senso dovendo però procedere alla rimodulazione della zona oggi interessata dal ripostiglio, dai servizi igienici e dalla dispensa atteso che il confine con la proprietà altrui taglia quasi a metà per tutta la sua lunghezza tale zona.-

Per poter attuare quanto sopra si renderà necessaria la realizzazione di un nuovo muro divisorio al fine di delimitare la porzione di fabbricato che ricade su proprietà dei debitori dalla porzione che invece ricade su proprietà altrui.-

A seguito di tali lavori sarà necessario procedere, altresì, alla redistribuzione degli spazi oggi utilizzati come ripostiglio, servizi igienici e dispensa, con conseguente :

- demolizione e ricostruzione di alcuni tramezzi;
- realizzazione di tutti gli impianti (elettrico, idrico, fognario, etc) limitatamente alla porzione di fabbricato ricadente su proprietà debitori ed in particolare quelli relativi all'area interessata (gli impianti sono oggi estesi a tutto il fabbricato e quindi anche alla parte ricadente su proprietà altrui);
- realizzazione di nuove rifiniture di rito quali pavimenti, piastrellatura dei w.c., intonaci, scialbatura delle pareti e quant'altro necessario per il ripristino delle condizioni igienico sanitarie seppur limitatamente alla porzione interessata dai lavori;

4.2.2 - Magazzino

Il locale già adibito a magazzino è oggi facilmente fruibile poiché l'ingresso allo stesso, sebbene posto a primo piano interrato e quindi ad un livello inferiore di circa ml. 4.50-5.00 rispetto alla via Carducci, è garantito da una comoda scivola della larghezza di circa ml. 4.70.-

Dovendo però scorporare la porzione di essa scivola che ricade su suolo altrui, al magazzino residua una porzione di scivola della larghezza media di ml. 2.50; Il confine, tra la proprietà dei debitori e quella altrui, taglia di fatto per tutta la sua lunghezza l'attuale scivola.-

Lo scorporo della porzione di fabbricato ricadente su suolo altrui incide oltre che sulla scivola anche sulla porta di ingresso alla stessa poiché la larghezza della medesima dagli attuali ml. 3.80 si restringerà a ml. 1.00.-

Per poter quindi continuare ad accedere al magazzino si potrà utilizzare un semplice ingresso pedonale risultando impossibile ampliare il residuo ingresso per la presenza del ballatoio di accesso alla discoteca; tale limitazione incide negativamente poiché riduce notevolmente il corretto utilizzo del magazzino.-

Per ovviare a tale inconveniente lo scrivente ritiene indicare come soluzione alternativa quella della realizzazione di una nuova porta di ingresso, con relativa scivola di modesta entità, sul lato sud ove il magazzino confina con il terreno retrostante allo stesso.-

E' pacifico che pertanto l'attiguo terreno dovrà essere soggetto ad una servitù passiva di passaggio della larghezza di circa ml. 3.00 in favore del magazzino.-

Tale servitù non inciderebbe negativamente in alcun modo sul terreno poiché il transito in favore del magazzino potrebbe individuarsi lungo il lato ovest del terreno medesimo ove la eventuale edificazione dovrà arretrarsi di almeno ml. 5.00 per il rispetto della distanza legale dai confini risultando già edificato in arretramento il lotto confinante.-

4.3 - Risposta al quesito n. 3

Prima di rispondere al quesito e quindi rideterminando il valore del lotto n. 7, lo scrivente ritiene opportuno evidenziare che è più corretto procedere alla valutazione delle singole unità immobiliari e del terreno (tutti vendibili anche separatamente) e non quindi alla valutazione dell'intero lotto come unico bene.-

E' appena il caso di ricordare che esso lotto, nel suo insieme, fu valutato in data 20.09.2001 in £. 1.662.000.000

Per una corretta valutazione dei beni lo scrivente ha esaminato, seppur in modo sintetico, le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, così come ritiene utili riferire sulle attuali condizioni di mercato nel Comune di Piazza Armerina.-

4.3.1 - Condizioni intrinseche:

Le condizioni intrinseche risultano positive per entrambe le unità immobiliari (discoteca e magazzino) in relazione alla rispettiva destinazione.-

A tal fine si riferisce sul **Sufficiente grado di finimento** atteso che gli immobili sono completi

di tutte le rifiniture di rito e di tutti gli impianti; sull'ottimo stato di conservazione atteso che trattandosi di edifici di relativa recente edificazione non presentano alcun segno di dissesto e/o segno di instabilità in genere; sulle buone caratteristiche igieniche data la presenza di tutti i requisiti richiesti dalle normative vigenti in materia.-

4.3.2 – Condizioni estrinseche:

Le condizioni estrinseche sono risultate positive per entrambi i locali e per il terreno.-

A tal fine si riferisce sulla Distanza dal centro urbano che risulta essere buona in quanto il fabbricato ed il terreno, insistente appena fuori dal centro urbano, è perfettamente collegato con il resto della città con numerose reti viarie; servizi pubblici (trasporti pubblici per il collegamento con la periferia, manutenzione e pulizia stradale, etc.) che risultano buone; attività private e/o pubbliche che nella zona risultano tutte esistenti; parcheggi che nelle immediate vicinanze del fabbricato risultano sufficienti.-

4.3.3 – Mercato:

Attualmente il mercato di Piazza Armerina è in una fase transitiva essendo in corso la revisione del P.R.G. da tempo scaduto.-

Di conseguenza si è assistito ad un progressivo ristagnarsi delle attività di compra-vendita di fabbricati ad eccezione di quelli di una certa consistenza, come quelli oggetto di disamina, che restano appetibili per la loro scarsa presenza sul mercato.-

Per tale motivo, lo scrivente, ha ritenuto più attendibile una stima sintetica, poichè per essa si attinge ogni dato direttamente dal mercato e sulla base di prezzi storici, quindi già verificatesi per beni simili a quelli da stimare.-

Nello svolgere gli accertamenti relativi all'andamento del mercato immobiliare locale si è avvalso, oltre che delle proprie conoscenze, anche di quelle di operatori di mercato delle zone che hanno fornito valide indicazioni in ordine ai prezzi realmente praticati per beni simili a quello oggetto di stima.-



4.4 – Valore:

Per la determinazione del prezzo di mercato, si è presa in considerazione la superficie complessiva dei muri atteso che essa è quella che usualmente viene presa a base dei calcoli nella determinazione del valore degli immobili oggetto di compra-vendita.-

Alla luce di quanto fin qui esposto e facendo particolare riferimento alle condizioni reali del mercato, si è potuto determinato il valore degli immobili oggetto di stima per come segue.-

4.4.1 – Valore Locale Discoteca:

Il locale adibito a discoteca, posto a piano terra rispetto la via Carducci, ha una superficie complessiva di circa mq. 716; nel calcolo del valore unitario appresso determinato si è tenuto conto dei costi che dovranno essere affrontati per rimodulare i locali a seguito dello scorporo della proprietà altrui.-

Valore unitario	= €/mq.	1.900,00
Superficie	= mq.	716,00
Valore	= €.	1.360.400,00

che si arrotonda ad € 1.360.000,00 (UNMILIONETRECENTOESSANTAMILA/00)

4.4.2 - Locale Magazzino:

Il locale adibito a magazzino, posto a piano interrato rispetto la via Carducci, ha una superficie complessiva di circa mq. 659; nel calcolo del valore unitario appresso determinato si è tenuto conto del deprezzamento derivante dal limitato accesso allo stesso (oggi residuerebbe solo un passaggio pedonale) e degli eventuali costi che dovranno essere affrontati per l'apertura della nuova porta, per la realizzazione della scivola e per la sistemazione della stradella da realizzarsi sull'attiguo terreno.-

Valore unitario	= €/mq.	650,00
Superficie	= mq.	659,00
Valore	= €.	428.350,00

che si arrotonda ad € 430.000,00 (QUATTROCENTOTRENTAMILA/00)





4.4.3 - Terreno:

Il terreno utilizzabile a fini edificatori ha una superficie di mq. 718; nel calcolo del valore unitario appresso determinato si è tenuto conto del pur minimo ricavo che deriverà dall'eventuale esproprio delle aree destinate ad uso pubblico, atteso che l'eventuale acquirente acquisterà l'intero lotto comprensivo dell'area edificabile e delle aree destinate ad uso pubblico.-

Valore unitario	= €/mq.	130,00
Superficie	= mq.	718,00
Valore	= €.	93.340,00

che si arrotonda ad € 93.000,00 (NOVANTATREMILA/00)

Per un valore complessivo del lotto n. 7 pari ad **€ 1.883.000,00 (UNMILIONEOTTOCENT - TOOTTANTATREMILA/00)**

Tanto si rimette ad evasione dell'incarico ricevuto.-

Si allega alla presente :

- Copia planimetria locale discoteca - con legenda
- Copia planimetria locale magazzino - con legenda
- Certificato di destinazione urbanistica del terreno
- Copia tipo mappale prot. 22808 del 20.04.2005
- Copia planimetrie catastali prot. 56470 del 09.06.2008
- Copia planimetrie catastali prot. 56948 del 10.06.2008
- Copia planimetrie catastali prot. 56961 del 10.06.2008
- Stralcio mappa catastale
- Visure catastali fabbricati
- Visure catastali terreni
- Visura storica del terreno

Piazza Armerina,

IL C.T.U.

- Geom. Giuseppe Lucilli

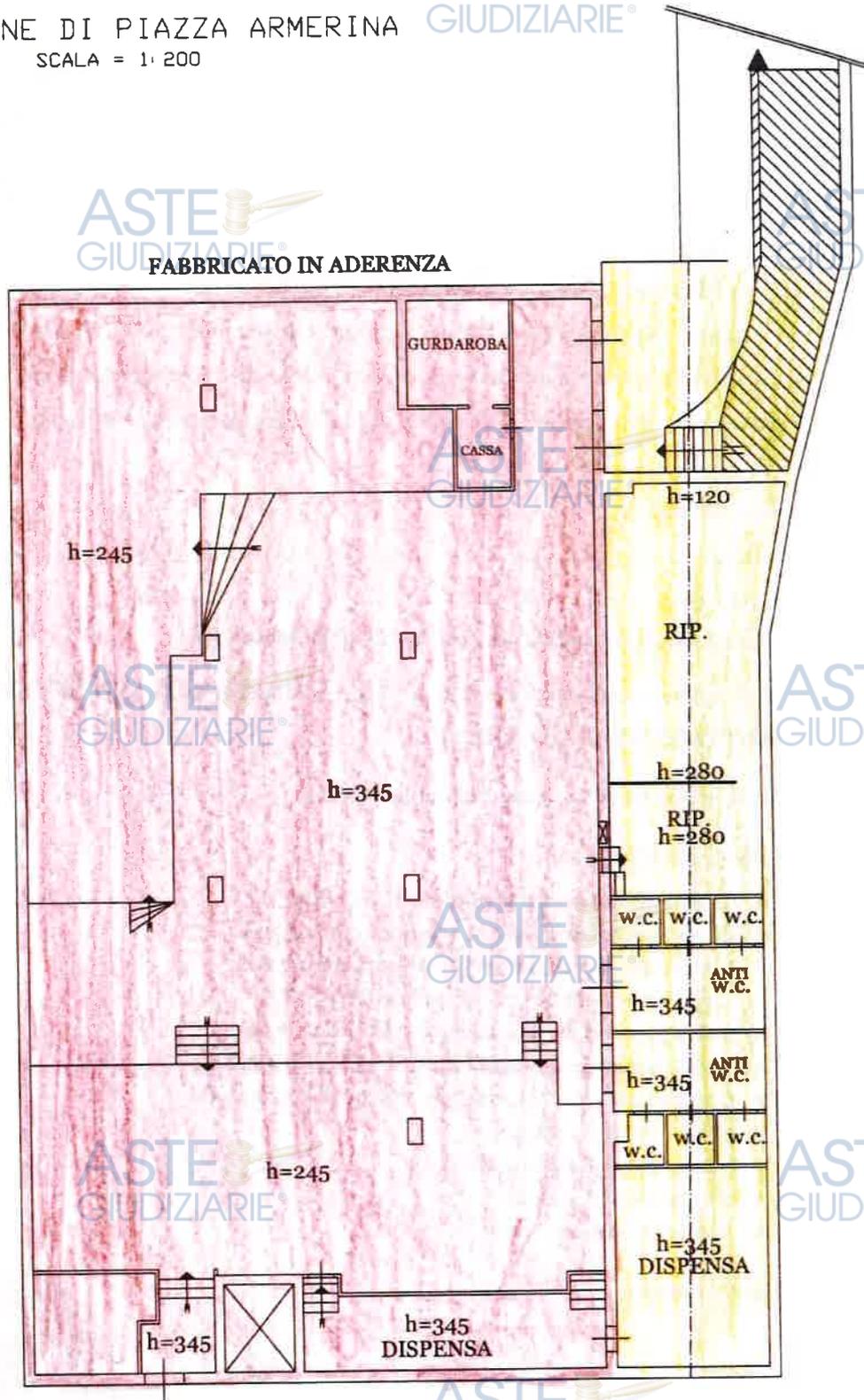


ASTE GIUDIZIARIE PLANIMETRIA DISCOTECA

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

SCALA = 1:200

ASTE GIUDIZIARIE
FABBRICATO IN ADERENZA



— PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' DEBITORI
OGGETTO DEL PRIMO TIPO MAPPALE (PROT. 27278 DEL 27. 05. 92)



— PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' DEBITORI
OGGETTO DEL SECONDO TIPO MAPPALE (PROT. 22808 DEL 20. 04. 05)



— PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' ALTRUI
(SCORPORATA E QUINDI NON ACCATASTATA)

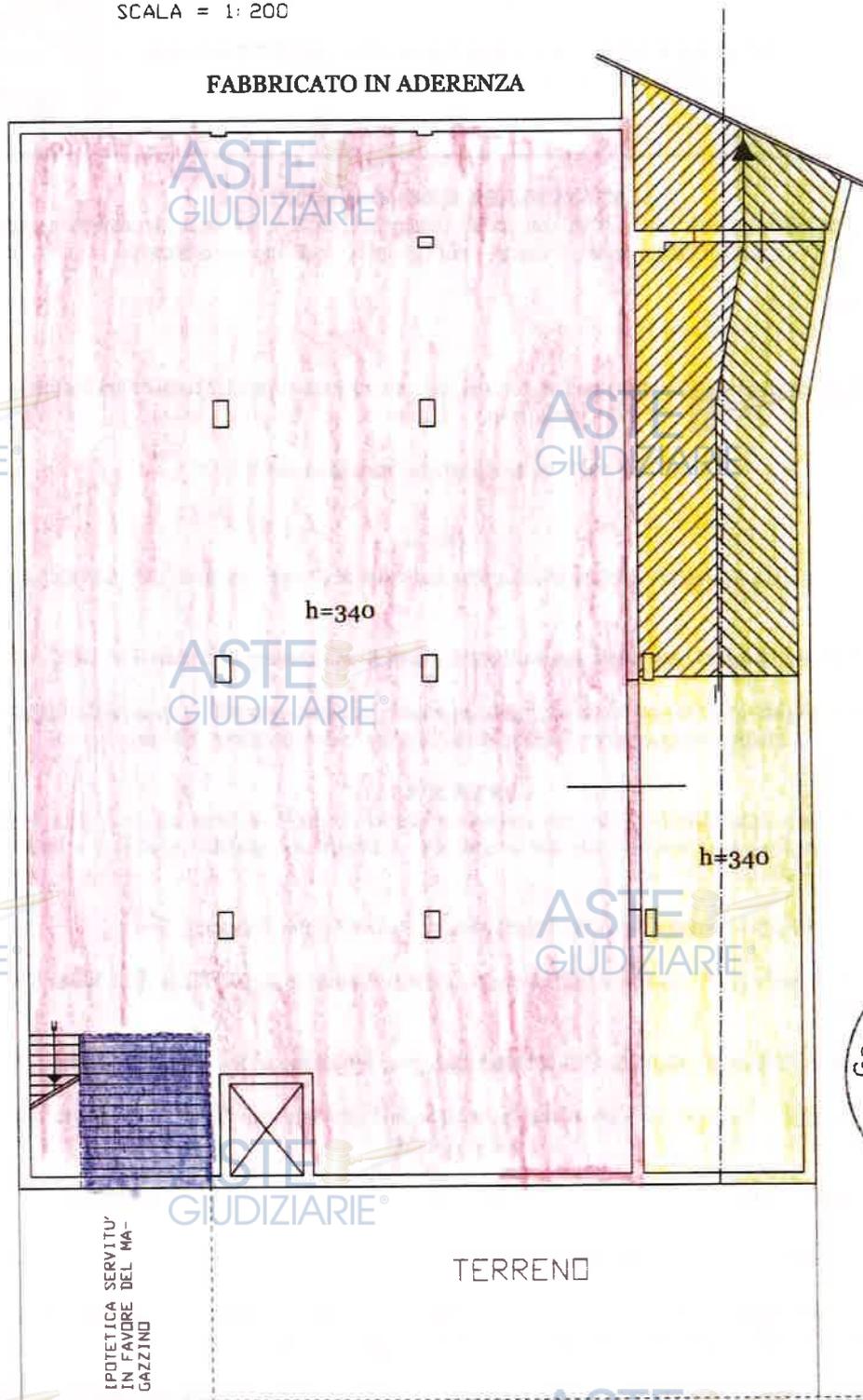
ASTE GIUDIZIARIE® PLANIMETRIA MAGAZZINO

ASTE GIUDIZIARIE®

COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

SCALA = 1:200

FABBRICATO IN ADERENZA



-  — PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' DEBITORI OGGETTO DEL PRIMO TIPO MAPPALE (PROT. 27278 DEL 27. 05. 92)
-  — PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' DEBITORI OGGETTO DEL SECONDO TIPO MAPPALE (PROT. 22808 DEL 20. 04. 05)
-  — PORZIONE FABBRICATO RICADENTE SU PROPRIETA' ALTRUI (SCORPORATA E QUINDI NON ACCATASTATA)



CITTA' DI PIAZZA ARMERINA
Provincia di Enna

QUARTO SETTORE COLLETTIVITA' E TERRITORI
Servizio urbanistica e territorio



Prot. n. 8794 del 16.05.2008

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

ESTA l'istanza presentata in data 16.05.2008 dal geom. Giuseppe Lucilli con la quale chiede un certificato di sanazione urbanistica del terreno sito in c/da S. Croce - Via Carducci individuato in catasto:

FOGLIO DI MAPPA: n. 179

PARTICELLE: n. 1322-1027

ESTO il Piano Regolatore Generale approvata con Decreto Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente n. 582/87 del 09.04.1987 e il D.A. n. 220 del 15.03.1991 in variante;

ESTO la delibera di C.C. n. 4 del 19.01.2006 ove è stata adottata la "Revisione del P.R.G.";

ESTO l'art. 18 della L. 28.02.1985 n. 47, c. 2;

ESTO la cartografia I.G.M. 1:25.000 contenenti le perimetrazioni delle aree soggette a tutela del D.L. 490 del 1999.

ESTO lo Studio Agricolo Forestale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 17.09.2002

ESTO la cartografia I.G.M. 1:25.000 contenenti le perimetrazioni delle aree soggette a tutela della legge n. 431/85 e n. 1497/39, notificata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA in data 15.07.1994 prot. 2080/II

CERTIFICA:

- che con P.R.G. approvato con Decreto Assessore Regionale al Territorio ed Ambiente n. 582/87 del 09.04.1987 e il D.A. n. 220 del 15.03.1991 in variante il terreno in premesso specificato, esteso mq. 1.214 contiene i seguenti indici di zona:

DESTEGGI di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce la part. 1027 per l'intero

DESTEGGI "FV VERDE PUBBLICO" Nessuna Edificazione di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce la part. 1027 per il 20% circa.

DESTEGGI "PEDONALE PUBBLICA" di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce la part. 1322 per il 20% circa.

DESTEGGI "RESIDENZIALE - C1" di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce la part. n. 1322 per il 60% circa.

INDICE DI EDIFICABILITA' 2,60 mc/mq

RAPPORTO DI COPERTURA 0,60

ALTEZZA FABBRICATO 10,00 ml

NUMERO PIANI 3

SONO CONSENTITI I CORTILI CHIUSI E LE COSTRUZIONI A CONFINE.

- che con la "Revisione del P.R.G. del Comune di Piazza Armerina" adottata con delibera di C.C. n. 4 del 19.01.2006 il terreno in premesso specificato, contiene i seguenti indici di zona:

DESTEGGI "FV" (verde pubblico) di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce (Prescrizione Esecutiva P.R.G. 1987) la part. n. 1322 per il 20% circa.

DESTEGGI "PEDONALE" di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce (Prescrizione Esecutiva P.R.G. 1987) la part. n. 1322 per il 20% circa.

DESTEGGI "RESIDENZIALE - C" di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce (Prescrizione Esecutiva P.R.G. 1987) la part. n. 1322 per il 60% circa.

ZONA "F4" (parcheggio a raso) di Piano Particolareggiato Zona Sud Santa Croce (Prescrizione Esecutiva P.R. 1987) la part. n. 1027 per l'intero.

Si specifica altresì che ai sensi della legge n. 1902 del 03.11.1952 e successive modifiche ed integrazioni così con vigente nella Regione Sicilia, a far data dalla delibera di adozione entrano in vigore le cosiddette "Misure salvaguardia" atte a garantire le ipotesi progettuali inserite nello strumento urbanistico adottato.

Si specifica che in data 19.06.1997 sono decaduti i vincoli preordinati all'espropriazione.

Il presente certificato, ai fini della compatibilità edificatoria, viene rilasciato facendo salve le norme scature dall'applicazione della Legge Regionale 06.04.1996 n. 16 così modificata dalla legge n. 13 del 19.08.1999.

Si rilascia a richiesta dell'interessato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380, in bollo per gli usi consent dalla legge.

Dalla Sede Municipale, li 20 MAG. 2008

L'Istruttore Tecnico
Geom. F. Monterosso



Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Ing. Mario Duminuco

Il Responsabile del Procedimen
Geom. S. Germanà

