

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ill.mo Sig. Giudice Istruttore Dott. S. Furlani della
sezione civile del Tribunale di Enna.

1.0.0. Premessa. Con ordinanza del 1 aprile 1993, la
S.V. nominava il sottoscritto geometra Volanti Antonio,
residente in Villapriolo (EN) via Oratorio n°1, iscritto
all'Albo dei Geometri della provincia di Enna al n°975,
Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento esecutivo
immobiliare n°76/92 promosso da [redacted] contro
[redacted] residente [redacted]

All'udienza del 24 gennaio 1994, prestato il giuramento
di rito, venivo a conoscenza dei quesiti e precisamente:

"Il CTU accerti: 1) l'esatta rispondenza fra i dati catasta-
li dei beni pignorati e quelli indicati nell'atto di pigno-
ramento; 2) i proprietari dei beni succedutisi nel ventennio
anteriore alla trascrizione del pignoramento; 3) il valore
dei beni

di proprietà dei debitori esegutati soggetti a vincolo
pignoratizio; 4) trattandosi di fabbricato se lo stesso
è in regola con la normativa edilizia vigente".

2.0.0. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Dopo avere preso visione del fascicolo d'ufficio, in data
9 febbraio 1994 con lettere raccomandate n°651 e 655,
comunicai alle parti che il giorno 26 febbraio 1994 alle
ore 9,00 avrei dato inizio alle operazioni di consulenza
tecnica. Non avendo ricevuto l'avviso di ricevimento della



Depositato in cancelleria
02/01/94
[Signature]

raccomandata inviata al debitore presso l'indirizzo di

[redacted], rinviati per l'inizio

delle operazioni alla data del 5 marzo 1994 alle ore 9,00

dandone avviso al creditore e al debitore presso l'indirizzo

di [redacted] con lettere raccomandate

n° 707 e 709 del 25 febbraio 1994. Recatomi sui luoghi

alla data stabilita, alla presenza del debitore esecutato

[redacted] diedi inizio alle operazioni

eseguendo tutti gli accertamenti e i rilievi ritenuti

necessari ai fini dell'incarico. Alle ore 11,00 dichiarai

definitivamente chiuse le operazioni di sopralluogo sotto-

scrivendo il verbale con l'astante [redacted]

Salvatore. Ai fini dell'incarico mi recai inoltre presso

la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna, l'Ufficio

Tecnico Erariale di Enna e presso l'Ufficio Tecnico del

Comune di Piazza Armerina.

3.0.0. Descrizione degli immobili oggetto di pignoramento.

3.1.0. Premessa - Situazione di proprietà degli immobili

alla data di trascrizione del pignoramento.

Con il pignoramento immobiliare trascritto in data 12/09/92

ai nn° 7363/6359 presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Enna, sono stati pignorati al debitore

[redacted] a favore del creditore

[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

i seguenti beni immobili:



ASTE GIUDIZIARIE
o di 1- Terreno di ha. 1,0662 sito in Piazza Armerina (EN)

izio c/da Fossa dell'Arenazzo, distinto al N.C.T. foglio 133
9,00 particella 82.

irizzo 2- Abitazione di tipo economico sita in Piazza Armerina
date (EN) via Ugo La Malfa n°27, distinto al N.C.E.U. foglio

oghi 128, particella 275 sub.2, categ. A/3, vani 5,5, piano

itato terreno.

zioni 3- Abitazione di tipo rurale sita in Piazza Armerina (EN)

enuti via Ugo La Malfa n°27, distinto al N.C.E.U. foglio 128,

iarai particella 275 sub.12, categ. A/6, piano seminterrato.

otto- 4- Abitazione di tipo economico sita in Piazza Armerina

esare (EN) c/da Fossa dell'Arenazzo, distinto al N.C.E.U. foglio

resso 133, particella 167 sub.1, categ. A/3, vani 6,5, piano

fficio terreno e primo.

o del 5- Abitazione di tipo economico sita in Piazza Armerina

(EN) c/da Fossa dell'Arenazzo, distinto al N.C.E.U. foglio

nto. 133, particella 167 sub.2, categ. A/3, vani 6,5, piano

obili terreno e primo.

Dalle indagini svolte presso la Conservatoria dei Registri

09/92 Immobiliari di Enna, il CTU ha potuto accertare quanto segue:

istri gli immobili descritti in precedenza e distinti con i

itore numeri 2 e 3, siti in Piazza Armerina via Ugo La Malfa

itore n°27, foglio 128, particelle 275/sub.2 e 275/sub.12, alla

rietà data di trascrizione del pignoramento, 29 settembre 1992,

non risultavano di proprietà del debitore esecutato. La

piena proprietà di detti immobili fu trasferita dalla

lo del debitore, all':

per compravendita atto n° 65913

del 24/09/1991, rogato dal notaio, trascrit-

to in data 19/10/1991 ai nn° 7834/6908.

Il terreno e le due abitazioni di tipo economico siti
in Piazza Armerina c/da Fossa dell'Arenazzo, indicati

in precedenza rispettivamente con i nn° 1-4-5, risultavano

alla data di trascrizione del pignoramento di proprietà
del debitore esecutato per la quota di $\frac{1}{2}$.

Ai fini della presente consulenza tecnica, in considera-
zione della situazione di proprietà alla data di trascrizio-

ne del pignoramento, così come emersa dagli accertamenti,

il sottoscritto CTU terrà conto dei soli immobili, terreno
e fabbricati, siti in c/da Fossa dell'Arenazzo.

3.2.0. Gli immobili oggetto di perizia - Individuazione

e dati catastali. L'immobile oggetto di pignora-

mento è un fabbricato per civile abitazione, con circostante

appezzamento di terreno, sito nel territorio del Comune

di Piazza Armerina in c/da Fossa dell'Arenazzo, a circa

due chilometri a nord-est del centro abitato. L'immobile

è servito dalla rotabile trazzera P.Armerina-Aidone, dalla

quale prende accesso mediante una stradella sterrata di

ml. 200 circa, che attraversa fondi di altre ditte.



dalla [redacted] Il terreno è contraddistinto al N.C.T. alla partita 46612,
comune di Piazza Armerina, foglio 133, particella 82,
seminativo, classe 4^a; ha.1,0662, Rd.£.31.986, Ra.£.10.662,
55913 [redacted]
scrit- proprietario per $\frac{1}{2}$, [redacted] il
[redacted] proprietario per $\frac{1}{2}$.

siti Il fabbricato è contraddistinto al N.C.E.U. alla partita
cati 10842, comune di Piazza Armerina, foglio 133, particelle:
avano 167 sub.1, categ.A/3, classe 2^a; vani 6,5, piano terreno
ietà e primo, rendita £.513.500; 167 sub.2, categ.A/3, classe
2^a; vani 6,5, piano terreno e primo, rendita £.513.500.

era- [redacted]
izio- proprietario per 500/1000; [redacted]
nti, il 01/03/1948 proprietario per 500/1000.

reno 3.2.1. Descrizione storica dei titoli di provenienza.
L'appezzamento di terreno, particella 82 del foglio 133,

ione pervenire all'attuale [redacted]
ora- [redacted] proprietario per
tante [redacted]
mune prietario per $\frac{1}{2}$, dalla [redacted]

irca [redacted] per compravendita atto n°83664
bile [redacted] 22/01/1979 rogato dal notaio [redacted] registrato
alla e Bra il 02/02/1979 al n°614, volume 286. Alla ditta
di [redacted] pervenire dalla ditta [redacted]

[redacted] per compravendita, atto n°18357 del 03/06/1955

rogato dal [redacted], registrato in Piazza Armerina il 17/06/1955 al n° 1255.

3.2.2. Cronistoria relativa all'edificazione del fabbricato.

In data 8 febbraio 1984 venne rilasciata al debitore esecutato dal Sindaco di Piazza Armerina, la concessione edilizia n° 5/84, per la realizzazione di un fabbricato rurale

in c/da Fossa dell'Arenazzo sul terreno distinto al foglio 133 particella 82, della superficie originaria di ha.1,0890.

Con detta concessione venne autorizzata una volumetria di mc.320,80, una superficie ad uso residenziale di mq.91,00

e una superficie ad uso non residenziale di mq.52,00.

Successivamente al rilascio della concessione edilizia, non fu mai data comunicazione dell'inizio lavori.

In data 3 ottobre 1986, prot. 20630, il [redacted]

[redacted] presentò al Sindaco del Comune di Piazza Armerina, istanza per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 10/08/1985

n° 37, dichiarando la realizzazione sulla stessa particella 82, in difformità alla concessione n° 5/84, di un fabbricato

avente una volumetria di mc.512,00, una superficie abitabile di mq.143,24 e una superficie per servizi ed accessori

di mq.29,71. In data 31 dicembre 1986, prot.25158, venne

presentata da [redacted]

analoga istanza di rilascio di concessione edilizia in

sanatoria, dichiarando di avere realizzato sulla particella



meri-82, in assenza di concessione edilizia, un fabbricato
avente una volumetria di mc.512,00, una superficie abita-
bile di mq.143,24 e una superficie per servizi ed accessori
di mq.29,71.
Al fini della definizione delle due pratiche di sanatoria,
l'Ufficio Tecnico del Comune di Piazza Armerina in data
10/03/1989 e 07/10/1993, inviò rispettivamente a
0890. richiesta di integra-
zione documentazione. In data 03/10/89 l'Ufficio Tecnico
notifico al debitore esecutato la somma calcolata a titolo
di conguaglio oblativo nella misura di £.4.326.884, al
netto della somma di £.271.000 già versata dal debitore
in data 08/10/86 e salvo il recupero degli interessi.
In data 03/11/89, l'Ufficio Tecnico notificò a
azza la somma calcolata a titolo di conguaglio oblativo
nella misura di £.5.052.620 al netto della prima rata
di £.1.964.000 già versata e salvo il recupero degli interessi.
Dagli accertamenti risulta che alla data odierna, né il
debitore esecutato né il [redacted] ha
provveduto all'integrazione della documentazione e al
versamento dell'oblazione calcolata a conguaglio, con
la conseguenza che entrambe le pratiche rimangono, allo
stato attuale, non definite.
3.2.3. Descrizione delle caratteristiche tipologiche,
dimensionali e costruttive del fabbricato.

Il fabbricato oggetto di stima è un edificio per civile abitazione a pianta rettangolare che si sviluppa in tre elevazioni fuori terra (piano terreno-piano primo-piano secondo sottotetto), con una superficie coperta di mq.222,00 circa. Il fabbricato è costituito morfologicamente da due case unifamigliari associate, le cui due unità confinano da terra a cielo lungo l'asse mediano perpendicolare al prospetto principale, con piante poste in forma speculare.

L'edificio ha struttura portante unica di tipo intelaiata in cemento armato e presenta una copertura di tipo a tetto a due falde. Il fabbricato comprende a piano terreno un porticato della superficie di mq.48,00 circa, posto sul prospetto principale centralmente alle due unità immobiliari, attraverso il quale le stesse unità prendono accesso.

A primo piano, sulla colonna d'aria del porticato, è realizzato un terrazzo di mq.48,00 circa, con accesso da entrambe le unità immobiliari, che su di esso prospettano.

Ciascuna abitazione è costituita a piano terreno da un ampio soggiorno-pranzo di mq.50,00, una cucina di mq.8,00, un bagno-wc di mq.6,50, un corridoio di mq.6,75 nel quale è collocata una scala a chiocciola in ferro, del diametro di ml.1,40, che consente l'accesso al piano superiore. Il piano terreno presenta un'altezza utile interna di ml.2,90.

Il primo piano ospita tre camere da letto della superficie rispettivamente di mq. 24,50 - 19,90 - 13,60, un bagno-



ivile we di mq.5,00 e un corridoio-disimpegno di mq.9,00.

tre L'altezza utile interna del piano primo è di ml.2,80.

piano Il piano sottotetto si presenta in un unico grande ambiente

22,00 di mq.146,00 circa, senza separazione tra le due unità,

due in stato completamente rustico. Al piano sottotetto, per

riano la mancanza di una struttura stabile, si accede attualmente

e al mediante l'uso di scala a pioli, attraverso due vani porta

e. prospicienti sul terrazzo e dotati ciascuno di un balcone

diata antistante della superficie di mq.2,20 privo di ringhiera.

etto L'altezza interna del piano sottotetto varia da un minimo

o un di ml.0,20 in corrispondenza della linea di gronda, a ml;

sul 2,40 sulla linea di colmo.

ari, Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche tecnolo-

so. giche. Le murature di tamponamento sono di tipo a cassetta

liz- laterizi forati, con interposto strato isolante in lana

ambe di vetro. Il manto di copertura è in tegole tipo marsigliese.

I prospetti esterni sono rivestiti in intonaco cementizio,

un con strato superficiale in intonaco plastico. Gli infissi

00, esterni sono di tipo monoblocco in lamierino zincato, con

ale ante in alluminio anodizzato bianco. I portoncini di ingresso

etro alle abitazioni sono di tipo in alluminio anodizzato bianco,

re.etri stampati. La pavimentazione del porticato e del

2,90. terrazzo è in piastrelle di cemento. Il parapetto del terraz-

cie. zzo è realizzato con elementi in cotto tipo frangisole.

no- L'area antistante il prospetto principale del fabbricato

è pavimentata con piastrelle in cotto e in cemento.

Internamente ciascuna abitazione presenta le seguenti caratteristiche di finitura. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile per interni. Le pavimentazioni di tutti i vani, esclusi i vani wc, sono realizzate con piastrelle in monocottura. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti dei vani bagno-wc, è realizzata con piastrelle ceramiche. Gli infissi interni sono di tipo in legno massello. Le due abitazioni sono dotate di impianto elettrico sotto-traccia, impianto idrico, impianto termo-idraulico centralizzato con alimentazione polivalente, impianto fognario dotato di fossa biologica.

3.2.4. Descrizione dell'appezzamento di terreno.

L'appezzamento di terreno, particella 82 del foglio 133, ha forma di poligono irregolare e presenta una giacitura in leggera pendenza verso ovest. Catastalmente il terreno è censito con la qualità di seminativo di classe 4^a e quindi di scarsa produttività. Le informazioni raccolte confermano le cattive caratteristiche dei terreni della zona, sotto il profilo della produttività agricola.

Sull'appezzamento di terreno è stato recentemente impiantato un uliveto costituito da circa 120 piante. Sull'appezzamento sono presenti, in forma sparsa altre essenze da frutto. L'appezzamento confina a nord-ovest con terre comunali ospitanti attualmente un'ampia zona boschiva, a nord-

est con proprietà [redacted], a sud con proprietà [redacted],
nti carat- [redacted]
no rivesti- 3.2.5. Gli altri immobili presenti sul terreno.
azioni di Nella zona antistante il fabbricato e più precisamente
n piastrel- sui lati sud e ovest, sono presenti una serie di manufatti
estimento edilizi contigui tra loro, realizzati con struttura portante
astrelle in muratura di blocchi di cemento. Detti fabbricati, che si
massello, sviluppano con una elevazione fuori terra, in posizione
o sotto- di seminterrati rispetto al piazzale antistante l'abitazione,
entraliz- sono costituiti dai seguenti ambienti:-
o dotato > 1- un vano magazzino di mq.32 circa e altezza utile interna
di ml. 2,50, con solaio di copertura in profili metallici
e laterizi, dotato di portone di accesso in ferro;
o 133, 2- un vano caldaia di mq.13 circa e altezza utile interna
di ml. 2,50, con copertura in lastre ondulate in fibrocemen-
acitura to poggiate direttamente sulle travi portanti in ferro,
erreno dotato di porta di accesso in ferro;
quin- > 3- un vano magazzino di mq.33 circa e altezza utile di ml.2,50,
onfer- con copertura in lastre ondulate in fibrocemento poggiate
zona, sulle travi portanti in ferro, dotato di pavimentazione
ntato in ammassatura, ed infissi in ferro (porta e finestra);
ppez- 4- un vano di mq.16 e altezza interna di ml.2, con solaio
e da di copertura in profili metallici e laterizi, dotato di
omuna- portone di accesso in ferro.
ord- Sono presenti inoltre un manufatto utilizzato per il ricovero

di animali da cortile e un serbatoio idrico in muratura.

Tutti i fabbricati descritti in precedenza sono allo stato di rustico, privi di intonaci interni ed esterni e con pavimentazione in cemento, escluso il solo magazzino n°3.

Sul lato sud del fabbricato destinato ad abitazione è stata realizzata una piscina in muratura. Il manufatto, posto a quota superiore rispetto al piazzale antistante l'abitazione e accessibile mediante alcuni gradini, comprende la vasca poligonale della superficie di mq.60 circa, l'area circostante con pavimentazione e parapetto in cotto e il locale impianti.

Dagli accertamenti eseguiti presso il Comune di Piazza Armerina, risulta che tutti i manufatti descritti nel presente paragrafo, compresa la piscina, sono stati realizzati abusivamente in assenza totale di concessione edilizia e che per gli stessi non è stata presentata istanza di concessione in sanatoria ai sensi della Legge Regionale 37/85. Detti fabbricati, stante l'attuale legislazione in materia, risultano non sanabili e non commerciabili, tenuto conto che la volumetria realizzabile sul terreno è stata completamente assorbita dal fabbricato oggetto di sanatoria e che dopo la scadenza dei termini per la presentazione dell'istanza ai sensi della Legge Regionale n°37/85, la possibilità di ottenimento di concessione in sanatoria è concessa alle sole opere conformi allo strumento urbanistico.

presenti, sia pure in forma assai rarefatta, alcuni fabbricati

a carattere residenziale. Dalle informazioni raccolte, in particolare presso operatori del settore edilizio, il CTU ha potuto rilevare valori di mercato, per fabbricati completi con rifiniture di tipo medio ubicati nelle zone agricole immediatamente circostanti Piazza Armerina, oscillanti tra £.700.000 e £.1.200.000 per metro quadrato di superficie utile.

Il terreno oggetto di stima deve, a parere del CTU, essere valutato secondo i valori correnti di mercato per i terreni agricoli, tenuto conto che lo stesso ha esaurito la sua pur esigua capacità edificatoria, assorbita completamente dal fabbricato esistente, capacità edificatoria in ogni caso inibita dal vincolo forestale, trovandosi il terreno entro la fascia di rispetto di ml.200 prevista dalla normativa. Dalle indagini svolte, con riferimento a terreni con caratteristiche simili a quello oggetto di stima, si sono riscontrati valori di mercato che oscillano tra £.10.000.000 e £.15.000.000 per ettaro.

5.2.1. Il fabbricato.

La stima sarà condotta in forma sintetica facendo riferimento al parametro della superficie utile espressa in metri quadrati. Il minore valore degli accessori quali il sottotetto, il terrazzo e il porticato, sarà determinato in forma sintetica mediante coefficienti stimati di riduzione applicati alle superfici nette degli stessi, al fine dell'equiparazione

raccolte, in un parametro di riferimento, che per i vani finiti avrà inizio, il CTU coefficiente pari a 1.

cati completi tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato descritte al paragrafo 3.2.3., il CTU ritiene che il valore unitario di riferimento, espresso per mq. di superficie utile, possa stimarsi nel valore di £.800.000.

Conteggi di stima.

CTU, essere Vani finiti a piano terreno e primo ...mq.286,50

er i terreni mq.286,50 x coeff.rid. 1,00 = Superf.utile equiv. mq.286,50

rito la sua 2- Piano sotto-tetto ...mq.146,00

completamente mq.146,00 x coeff.rid. 0,30 = Superf.utile equiv. mq. 43,80

ia in ogni 3- Porticato a piano terreno ...mq.48,00

il terreno mq. 48,00 x coeff.rid. 0,40 = Superf.utile equiv. mq. 19,20

lla normativa 4- Terrazzo a primo piano ...mq48,00

con caratte- mq. 48,00 x coeff.rid. 0,30 = Superf.utile equiv. mq. 14,40

riscontra- Superficie utile equivalente, somma mq.363,90

00.000 e Arrotondamento mq. +0,10

SUPERFICIE UTILE EQUIVALENTE TOTALE mq.364,00

Superficie equivalente mq.364 x £.800.000 = £.291.200.000

eriferimen- Quota spettante al debitore esecutato

alimetri £.291.200.000 x $\frac{1}{2}$ = £. 145.600.000.

il sotto- 2. L'appezzamento di terreno.

to in forma tenuto conto delle caratteristiche descritte al paragrafo

ne applicati 3.2.4., il CTU ritiene che l'appezzamento di terreno possa

riparazione essere stimato tenuto conto di un valore unitario base

di £.14.000.000 per ettaro.

Prima di procedere ai conteggi di stima il CTU tiene a precisare che la superficie effettivamente destinata all'uso agricolo è certamente inferiore a quella catastale, a causa dell'area occupata dai manufatti di cui al paragrafo 3.2.5., non che dall'area di pertinenza (corte) circostante il fabbricato. Sia detti manufatti che la corte, non risultano attualmente censiti presso gli uffici catastali.

Il sottoscritto CTU eseguirà i conteggi di stima, non tenendo conto di dette aree, considerando l'intera superficie catastale dell'appezzamento.

- Conteggi di stima.

Superficie ha. 1,0662 x £/ha 14.000.000 = £. 14.926.800
si arrotonda a £. 15.000.000

Quota spettante al debitore:

$\frac{1}{2} - £. 15.000.000 \times \frac{1}{2} = £. 7.500.000.$

6.0.0. Conclusioni.

Quanto emerso nella presente perizia può essere riassunto come segue:

1- Gli immobili oggetto di pignoramento, che alla data di trascrizione dello stesso, risultavano di proprietà del debitore, per la quota parte di $\frac{1}{2}$, sono quelli siti in c/da Fossa dell'Arenazzo, precisamente il fabbricato particella 167 sub 1 e 2 del foglio 133 e il terreno particella 82 del foglio 133.

Altri fabbricati pignorati e precisamente quelli siti
ene a preci- in Piazza Armerina via Ugo La Malfa n° 27, foglio 128, particel-
ata all'uso le 275/sub2 e 275/sub12, risultavano alla data di trascri-
de, a causa re del pignoramento di proprietà della [redacted]
rafo 3.2.5., [redacted] che aveva acquistato in data 24.09.1991 dalla ditta
tante il [redacted], fratello del debitore (vd parag.3.1.0.).

Il fabbricato era stato autorizzato per un volume di
10,80 con concessione edilizia n° 5/84. L'inizio lavori
non tenendo [redacted] venne mai comunicato e successivamente il fabbricato
ficie cata- venne realizzato, ampliandolo, in difformità a tale concessio-
ne. In data 9 ottobre 1986 e 31 dicembre 1986, rispettivamente
il debitore [redacted]

14.926.800 [redacted], presentarono istanza per l'ottenimento
della concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge
regionale 10.08.1985 n° 37 per le due unità immobiliari.

Le due pratiche non sono ancora state definite per la mancata
integrazione della documentazione richiesta dall'Ufficio
riassunto Tecnico Comunale e per il mancato versamento dell'oblazione
definitiva (vd paragrafo 3.2.2.).

3- Il valore degli immobili pignorati, per la quota spettante
al debitore esecutato pari ad $\frac{1}{2}$, è stato stimato dal CTU
come segue (vd paragrafi 5.2.1-5.2.2.):

'Arenazzo,	- Fabbricato particella 167/sub 1-2	£. 145.600.000
e 2' del	- Terreno - particella 82	£. 7.500.000
3.	VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	£. 153.100.000

(lirecentocinquantatremilioni centomila).

Ritenendo di avere svolto completamente il mandato conferito, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica, ringraziando la SV per la fiducia accordatami.

Si allegano alla relazione:

- n°1 verbale di sopralluogo;
- n°4 lettere di comunicazione inizio operazioni.

IL CTU GEOM. ANTONIO VOLANTI

