

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO

ORIGINALE

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80  
R.G.E. 31/2013

ITALFONDIARIO S.P.A.  
CONTRO

RELAZIONE DI CONSULENZA

GIUDICE: DOTT. TRICANI EVELIA

C.T.U. DOTT. GIUSEPPE LENTINI - TELEFAX 0935/31513  
E MAIL LENTINI\_GIUSEPPE@YAHOO.IT GIUSEPPE.LENTINI@GEOPEC.IT

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

INDICE

1. PREMESSA E QUESITO POSTO DAL GIUDICE
2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI
3. RISPOSTA AI QUESITI

ALLEGATI

- A. VERBALE OPERAZIONI PERITALI;
- B. ISTANZA DI SANATORIA E SCHIZZO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE
- C. TIPO MAPPALE PROT. 79376/2011;
- D. VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA;  
CATASTALE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- E. ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ A NOME DELL'ESECUTATO;
- F. NOTA DI TRASCRIZIONE E ROGITO NOTARILE A FAVORE  
DELL'ESECUTATO CONTRO DANTE CAUSA R.G. 7741 - R.P.  
7004;
- G. NOTA DI TRASCRIZIONE A FAVORE DI [REDACTED] CONTRO  
[REDACTED] R.G. 1706 - R.P. 1637;
- H. IPOTECA LEGALE A FAVORE MONTEPASCHI SE.RI.T.;
- I. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA;
- J. CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO;
- K. VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE AGRARIA 4;
- L. ATTO ESECUTIVO CAUTELARE, VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI;

PREMESSA

CON RELATA NOTIFICATA IN DATA 13.05.2013, IL GIUDICE DOTT. ORRIGO OMAR MARTINO, HA NOMINATO IL SOTTOSCRITTO DOTTORE GIUSEPPE LENTINI, ISCRITTO AL COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI DELLA PROVINCIA DI ENNA AL NUMERO 1286, CON STUDIO IN VILLAROSA (EN) IN CORSO GARIBALDI NR. 240/A, COME CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO, NEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO R.G.E. 31/2013, PROMOSSO DA ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

CON LA MEDESIMA COMUNICAZIONE IL GIUDICE, FISSAVA L'UDIENZA PER IL GIURAMENTO E PER LA FORMULAZIONE DEI QUESITI PER IL GIORNO 29 MAGGIO 2013.

QUESITO POSTO DAL GIUDICE

" IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE ASSEGNA ALL'ESPERTO IL SEGUENTE QUESITO":

"L'ESPERTO LETTI GLI ATTI E COMPIUTI GLI OPPORTUNI ACCERTAMENTI":

A. DESCRIVA SOMMARIAMENTE GLI IMMOBILI PIGNORATI COME INDIVIDUATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO (AD ESCLUSIONE DEGLI IMMOBILI GIÀ LIBERATI DAL VINCOLO DEL PIGNORAMENTO O PER I QUALI L'ESECUZIONE SIA STATA SOSPESA) ANCHE MEDIANTE RILIEVI PLANIMETRICI E FOTOGRAFICI, INDICANDO, CON RIFERIMENTO A CIASCUN IMMOBILE, DATI CATASTALI, UBICAZIONE, CONFINI E PROVVEDENDO, OVE PER QUALCHE IMMOBILE PIGNORATO NON SIA ANCORA STATA EFFETTUATA LA PRESCRITTA DENUNCIA AL N.C.E.U., A PRESENTARE TALE DENUNCIA.

B. DICA SE I DATI RISULTANTI DAI DOCUMENTI IPOTECARI E CATASTALI EX ART. 567 C.P.C. OVVERO DALLA RELAZIONE NOTARILE AGLI ATTI CORRISPONDONO A QUELLI EFFETTIVI, INDICANDO, PER IL CASO DI NON CORRISPONDENZA, LE EVENTUALI DIFFERENZE E LE LORO CAUSE, RICOSTRUIENDO LE

VICENDE DEGLI IMMOBILI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ED INDIVIDUANDO TUTTI COLORO CHE NE FURONO PROPRIETARI IN TALE PERIODO;

- C. DICA SE ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO GLI IMMOBILI PIGNORATI ERANO IN TUTTO O IN PARTE DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO O DEGLI ESECUTATI E SE ALLA DATA PREDETTA VI ERANO EVENTUALI COMPROPRIETARI, INDICANDO IN TAL CASO LE RELATIVE QUOTE. INDICHI IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL SUDDETTO VENTENNIO;
- D. INDICHI: A) I DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI ESISTENTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO; B) GLI ALTRI EVENTUALI VINCOLI, ONERI, FORMALITÀ ESISTENTI SULL'IMMOBILE IVI INCLUSI A TITOLO ESEMPLIFICATIVO QUELLI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO, PAESAGGISTICO, IDROGEOLOGICO ETC. O DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA DE FONDO.  
DICA SE L'EVENTUALE REGOLAMENTO CONDOMINIALE (DA ACQUISIRSI A CURA DEL CTU OVE NON PRESENTE IN ATTI E ANCHE SE ANTERIORE AL VENTENNIO) PREVEDA VINCOLI DI DESTINAZIONE OVVERO LIMITAZIONI ALL'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
- E. DICA, CON RIFERIMENTO A CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO, SE TALE IMMOBILE SIA LIBERO OVVERO SIA OCCUPATO, PRECISANDO IN QUEST'ULTIMO CASO CHI LO OCCUPI, QUALE SIA IL TITOLO DELL'OCCUPAZIONE, E A QUANDO RISALGA L'OCCUPAZIONE. NEL CASO IL TITOLO SIA UN CONTRATTO DI AFFITTO O DI LOCAZIONE INDICHI: A) GLI ESTREMI DELL'EVENTUALE REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO; B) LA SCADENZA DEL CONTRATTO. PROVVEDA OVE POSSIBILE AD ACQUISIRE COPIA DEL CONTRATTO.

F. DETERMINI IL VALORE ATTUALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;

G. VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA VIGENTE NORMATIVA.

SPECIFICHI IN BASE A QUALI LICENZE E/O CONCESSIONI EDILIZIE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO STATI REALIZZATI, E LADDOVE ACCERTI L'ESISTENZA DI IRREGOLARITÀ EDILIZIE:

- 1 - ELENCHI, CON RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE, LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate;
- 2 - DICA, SEMPRE CON RIFERIMENTO ALLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE, SE, CON QUALE PROCEDURA E CON QUALE SPESA LE IRREGOLARITÀ EDILIZIE RISCOstrate POSSONO ESSERE SANATE.

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

ESECUZIONE IMMOBILIARE POST LEGGE 80 R.G.E. 31/2013.

L'ANNO DUEMILAQUATTORDICI IL GIORNO DODICI DEL MESE DI LUGLIO ALLE ORE 17,30 IL SOTTOSCRITTO C.T.U. GEOMETRA GIUSEPPE LENTINI SI È RECATO SUI LUOGHI OGGETTO DI PERIZIA. SUL POSTO ERA PRESENTE IL SIGNOR [REDACTED] IL QUALE INFORMATO DELLA PROCEDURA DA SEGUIRE AL FINE DI RISPONDERE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE HA INVITATO IL C.T.U. A RITORNARE IN QUANTO PRIMA DI CONCEDERE AL TECNICO DI ACCEDERE AL FABBRICATO VOLEVA CONSULTARE UN LEGALE DI SUA FIDUCIA. IL C.T.U. PRESO ATTO DELL'INDISPONIBILITÀ MANIFESTATA DAL SIGNOR [REDACTED]

[REDACTED] RINVIÀ LE OPERAZIONI PERITALI A DATA DA DESTINARSI. SUCCESSIVAMENTE IN DATA 20 FEBBRAIO 2015 IL C.T.U. SI È RECATO PRESSO GLI UFFICI COMUNALI DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA PER SOLLECITARE IL RILASCIO DELLA DOCUMENTAZIONE AL

FINE DI VERIFICARE LE EVENTUALI CONFORMITÀ URBANISTICHE DEL FABBRICATO SITO IN PIAZZA ARMERINA IN CONTRADA CANNATA DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 97 PARTICELLA 989 EX 973. CONTESTUALMENTE HA CONTATTATO IL PROPRIETARIO DELL'IMMOBILE PER VERIFICARE LA DISPONIBILITÀ AD ACCEDERE AL FABBRICATO PER CONSENTIRE AL C.T.U. DI ULTIMARE LE OPERAZIONI DI SOPRALLUOGO E VERIFICHE. L'ESECUTATO TELEFONICAMENTE DICHIARA DI ESSERE DISPONIBILE A FAR ACCEDERE IL C.T.U. NELLA DATA DEL 21 FEBBRAIO 2015. IL C.T.U. PRESO ATTO DI QUANTO DICHIARATO DAL SIGNOR [REDACTED] RINVIA LE OPERAZIONI PERITALI ALLA DATA DEL 21 FEBBRAIO 2015, ORE 09,30 PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI PERIZIA. SUCCESSIVAMENTE IN DATA 21 FEBBRAIO 2015, PRESSO I LUOGHI OGGETTO DI PERIZIA SI È PROCEDUTO AL SOPRALLUOGO DEL FABBRICATO SITO IN PIAZZA ARMERINA DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 989 EX PART 973. E' PRESENTE, OLTRE AL SOTTOSCRITTO C.T.U. LA SIGNORA [REDACTED] LA QUALE DICHIARA DI ESSERE LA MOGLIE DEL SIGNOR [REDACTED] [REDACTED] E DI ESSERE IN SEPARAZIONE DEI BENI. DICHIARA INOLTRE, DI ESSERE RESIDENTE IN QUESTO IMMOBILE, UNITAMENTE ALLA SUA FAMIGLIA DAL 2007/2008 ININTERROTTAMENTE E FINO AD OGGI. IL C.T.U. DICHIARA DI NON ESSERE RIUSCITO AD ACCEDERE AL PIANO SUPERIORE PER EFFETTUARE RILIEVI FOTOGRAFICI. TUTTAVIA È STATO POSSIBILE VISIONARE I LUOGHI CHE SI PRESENTANO ALLO STATO GREZZO. ALLE ORE 10,45 IL PRESENTE VERBALE, PREVIA LETTURA VIENE CHIUSO E SOTTOSCRITTO DAL SOLO C.T.U.

N.B. DURANTE IL SOPRALLUOGO DI CUI SOPRA IL C.T.U. HA PROVVEDUTO AD EFFETTUARE RILIEVI METRICI E FOTOGRAFICI.

PIAZZA ARMERINA 21 FEBBRAIO 2015 ORE 10,46. (CFR. ALL. "A").

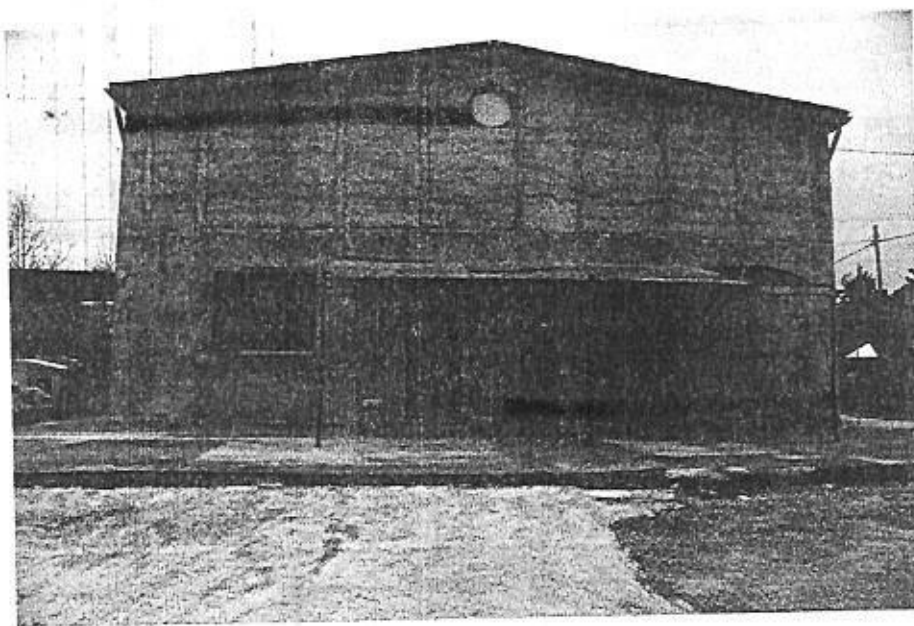
RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO A)

- IMMOBILE:

FABBRICATO UBICATO IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA IN C.DA CANNATA  
S.N.

CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 97 PART. 989 SUB. 1



IMMOBILE SITO IN PIAZZA ARMERINA IN CONTRADA CANNATA,  
IDENTIFICATO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA AL  
FOGLIO 97 PART. 989 SUBALTERNO 1, EX PARTICELLA 354  
CATEGORIA CATASTALE A/2 DI CLASSE 1, VANI 7,5, RENDITA  
CATASTALE € 395,09, PROPRIETÀ PER L'INTERO DELL'ESECUTATO.  
L'IMMOBILE CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 575 (STESSA DITTA),  
A SUD CON LA PARTICELLA 896 (STESSA DITTA) A EST CON REGIA  
TRAZZERA ENNA - S. CONO - GELA, AD OVEST CON LE PARTICELLE  
355 E 510 (ALTRE DITTE).  
VILLINO UBICATO IN AREA EXTRA URBANA DEL SUMMENZIONATO  
COMUNE RICEDENTE IN ZONA "E" DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE.

SI SVILUPPA SU DUE LIVELLI, UN PIANO TERRA, INTERAMENTE RIFINITO ED ADIBITO AD ABITAZIONE ED UN PIANO PRIMO, DESTINAZIONE D'USO SOTTOTETTO IL QUALE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO RISULTA ANCORA ALLO STATO GREZZO, DA RIFINIRE IN TUTTE LE SUE PARTI E PERTANTO DA CONSIDERARE NON AGIBILE/ABITABILE.

IL PIANO TERRA È COMPOSTO DA UN VANDO CHE FUNGE DA INGRESSO SOGGIORNO, TRE CAMERE DA LETTO, UN'AMPIA CUCINA CON COMUNICANTE LAVANDERIA, UN SERVIZIO IGIENICO, UN PICCOLO RIPOSTIGLIO ED UN PICCOLO VANDO CALDAIA DAL QUALE SI ACCEDE DALL'ESTERNO.

IL PIANO TERRA È RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI; LE PARETI SONO TUTTE TINTEGGIATE CON PITTURA LAVABILE, LA PAVIMENTAZIONE A TAPPETO È STATA REALIZZATA CON MATTONI IN GRES PORCELLANATO, PORTE DIVISORIE INTERNE IN LEGNO MASSELLO, INFISSI IN ALLUMINIO TAGLIO TERMICO A DOPPIO VETRO E PERSIANE. I SERVIZI IGIENICI SONO RIVESTITI CON PIASTRELLE IN CERAMICA MONO COTTA. GLI AMBIENTI SONO TUTTI PROVVISI DI APERTURE ESTERNE CHE NE ASSICURANO UNA CORRETTA AERAZIONE ED ILLUMINAZIONE. GLI IMPIANTI, ELETTRICO E TERMO IDRAULICO, DA UN ESAME A VISTA, APPAIONO CONFORMI ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA. L'ACQUA CALDA SANITARIA E QUELLA PER L'ALIMENTAZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO PROVENGONO DA UNA CALDAIA A LEGNA.

NEL COMPLESSO, L'IMMOBILE SI PRESENTA MOLTO GRADEVOLE, BEN CURATO ED IN OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE.

L'IMMOBILE È STATO REALIZZATO CON UNA COPERTURA A DUE FALDE INCLINATE, CON TERMO COPERTURA COMPOSTA DA UN SANDWICH IN LAMIERA ZINCATA E MATERIALE COMPOSITO ISOLANTE DI CM 5 CIRCA.

IL PROSPETTO È STATO REALIZZATO CON MALTA CEMENTIZIA. MANCA LA FINITURA CON INTONACO PER ESTERNI.

#### PROVENIENZA

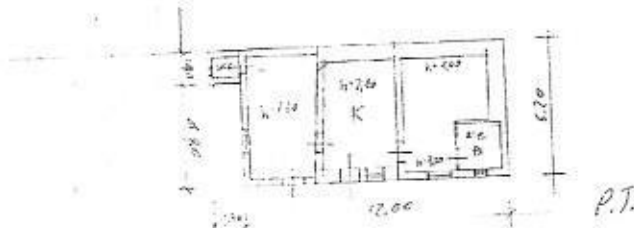
- IN ORIGINE SUL FONDO OGGI DI PROPRIETÀ DELL'ESECUTATO INSISTEVA UN FABBRICATO RURALE DI SUPERFICIE MQ. 80 CORTE COMPRESA, IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 354;



TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

- A SEGUITO DI VARIAZIONE EFFETTUATA D'UFFICIO DALL'AGENZIA DEL TERRITORIO LA CONSISTENZA È PASSATA DA 80 A 170 MQ. SEMPRE CATASTALMENTE IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 354;
- IN DATA 27.03.1987, L'ALLORA PROPRIETARIA SIGNORA AMORINI GIUSEPPA PRESENTAVA ISTANZA DI SANATORIA, AI SENSI DELLA LEGGE 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985, PER LA PARTICELLA IDENTIFICATA CON IL NUMERO 354 (CFR. ALLEGATA ISTANZA DI SANATORIA E SCHIZZO PLANIMETRICO DELL'IMMOBILE DA SANARE ALL. "B");

AMORINI GIUSEPPA

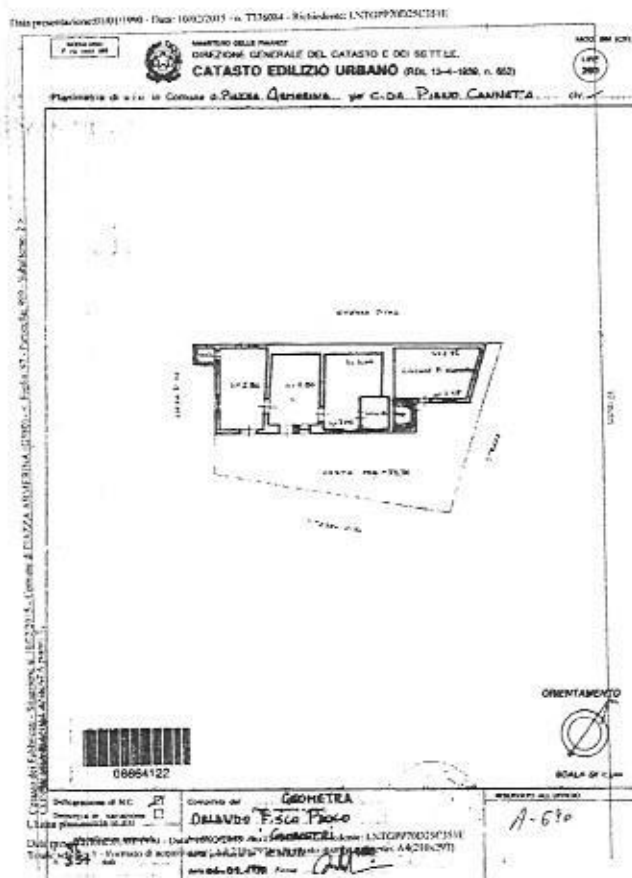


- SCHIZZO PLANIMETRICO ALLEGATO ALL'ISTANZA DI SANATORIA -

- IN DATA 07.04.1990 IL FABBRICATO DA RURALE VIENE PASSATO AL CATASTO URBANO, CATEGORIA CATASTALE C/2 CONSISTENZA MQ. 37;

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

IN DATA 13.04.1990 VENIVA PRESENTATA IN CATASTO UNA VARIAZIONE PER AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE DA MAGAZZINO AD ABITAZIONE, CATEGORIA A/3 DI CLASSE 1, CONSISTENZA 4,5 VANI;



SCHEDA PLANIMETRIA IN ATTI DALL'01.01.1990

DAL CONFRONTO DELLE DUE PLANIMETRIE È RISCONTRABILE SUL LATO EST L'AMPLIAMENTO DELL'IMMOBILE.

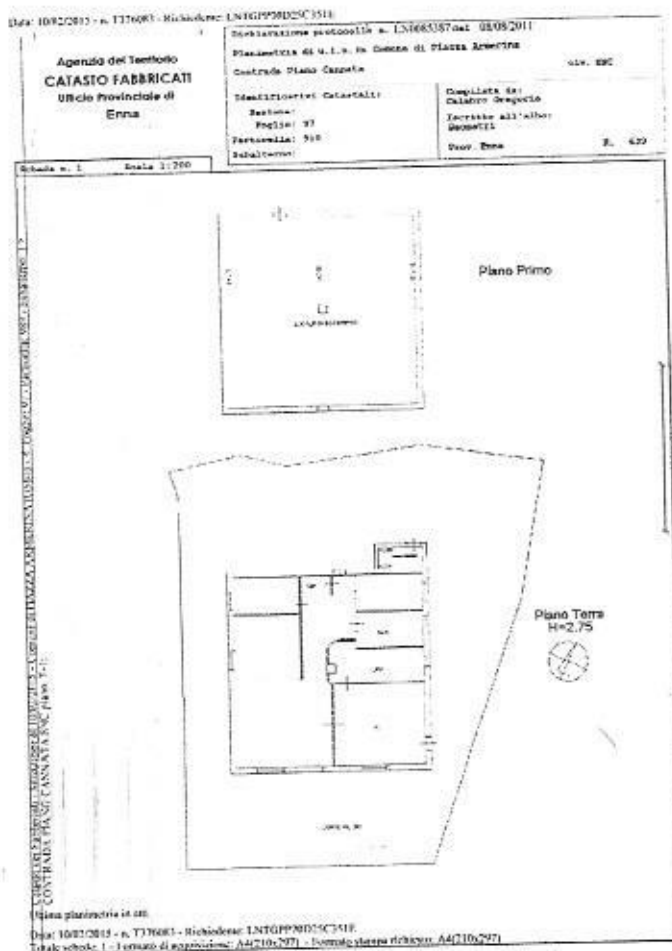
IN DATA 01.08.2000, ROGITO NOTARILE NOTAIO RENDA, L'ESECUTATO ACQUISTAVA L'INTERA PROPRIETÀ DEL SUDDETTO IMMOBILE IDENTIFICATO AL FOGLIO 97 PARTICELLA 354, CONSISTENZA VANI 4,5, OGGI IDENTIFICATO CON LA PARTICELLA 989 SUB. 2 DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA.

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013**  
**GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA**  
**ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

- IN DATA 19.11.2013 A SEGUITO DI BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE LA PARTICELLA VENIVA DENOMINATA 973 PER LA SOPPRESSIONE DELLA PRECEDENTE PARTICELLA;

- IN DATA 21.08.2014 A SEGUITO DI ULTERIORE BONIFICA DELL'IDENTIFICATIVO CATASTALE LA PARTICELLA VENIVA DENOMINATA 989 SUBALTRNO 2 PER LA SOPPRESSIONE DELLA PRECEDENTE PARTICELLA.

LA SCHEDE PLANIMETRICA RAPPRESENTANTE L'ATTUALE IMMOBILE ESISTENTE È CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON IL FOGLIO 97 PARTICELLA 989 SUBALTERNO 1, PROVENIENTE PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL VECCHIO FABBRICATO EX PART. 354.



- SCHEDE PLANIMETRIA IN ATTI DALL'08.08.2011 -

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

LA DITTA NEL 2011, CON TIPO MAPPALE PROT. 79376 PRESENTATO PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ENNA, HA PROVVEDUTO ALLA DEMOLIZIONE DEL VECCHIO IMMOBILE ED ALL'INSERIMENTO IN MAPPA DEL NUOVO.

(GFR. ALL. C TIPO MAPPALE).

SUCCESSIVAMENTE VENIVA PRESENTATA DENUNCIA DI NUOVA COSTRUZIONE (DOCFA) NELLA QUALE È STATO DICHIARATO CHE LA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI È IL 30.09.2004.

(VEDI ALLEGATI "D" VISURE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA).

• IMMOBILE 2

TERRENO SITO IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA IN C.DA CANNATA S.N.  
CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 97 PART. 896



FONDO RUSTICO SITI IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA IN CONTRADA CANNATA IDENTIFICATO AL N.C.T. AL FOGLIO 97 PARTICELLA 896 (EX PARTICELLA 542), QUALITÀ MANDORLETO DI CLASSE 3, SUPERFICIE HA

00 ARE 14 CA 01, REDDITO DOMINICALE 6,15, REDDITO AGRARIO 2,53.

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 650 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE PREVALENTEMENTE UNIFORME SOSTANZIALMENTE PIANEGGIANTE. COME SI EVINCE DALL'ALLEGATA FOTO, LA SUDDETTA PARTICELLA DI TERRENO DI FATTO COSTITUISCE CORTE DEL FABBRICATO IDENTIFICATO NELLA PRESENTE RELAZIONE COME IMMOBILE 1.

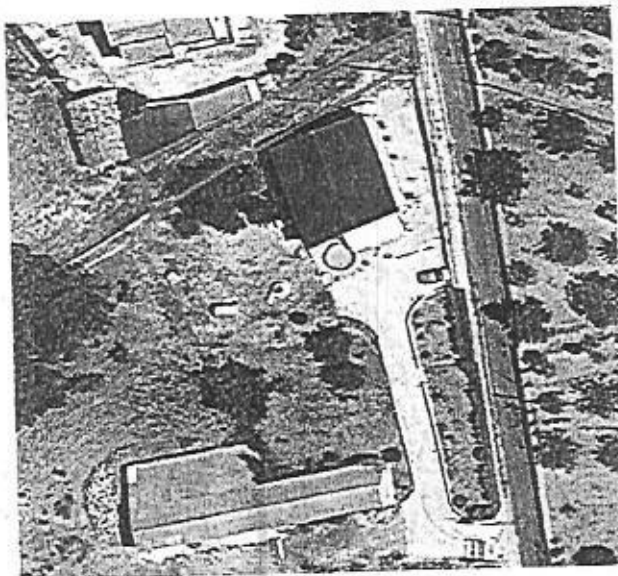
È COSTITUITO IN PARTE DA TERRENO AGRICOLO, PARTE AIUOLE E PARTE STRADELLA E CORTE DEL FABBRICATO REALIZZATA CON MASSETTO IN CALCESTRUZZO, ANCH'ESSA RICADENTE IN ZONA "E" DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE PRESSO IL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA.

CONFINA A NORD CON LA PARTICELLA 575 (STESSA DITTA) E LA PARTICELLA 910 (STESSA DITTA - FABBRICATO) E CON LA PARTICELLA 471 (ALTRA DITTA), A SUD ED A OVEST 355 E 510 (ALTRA DITTA) E AD EST CON REGIA TRAZZERA.

(VEDI ALLEGATI "D" VISURE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA).

• IMMOBILE 3

TERRENO SITO IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA IN C.DA CANNATA S.N. CATASTALMENTE IDENTIFICATO AL FOGLIO 97 PART. 575



FONDO RUSTICO SITI IN AGRO DI PIAZZA ARMERINA IN CONTRADA CANNATA IDENTIFICATO AL N.C.T. AL FOGLIO 97 PARTICELLA 575, QUALITÀ NOCCIOLETO DI CLASSE 4, SUPERFICIE HA 00 ARE 14 CA 01, REDDITO DOMINICALE 6,15, REDDITO AGRARIO 2,53.

IL FONDO È POSIZIONATO A MT. 650 CIRCA SUL LIVELLO DEL MARE, CON SUPERFICIE PREVALENTEMENTE UNIFORME SOSTANZIALMENTE PIANEGGIANTE.

È COSTITUITO DA TERRENO AGRICOLO ANCH'ESSO RICEDEnte IN ZONA "E" DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE PRESSO IL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA, CONFINA A NORD CON LE PARTICELLE 362 E 574 (ALTRA DITTA), A SUD CON LE PARTICELLE 910 E 896 (STESSA DITTA), AD EST CON STRADA COMUNALE E AD OVEST CON LA PARTICELLA 471 (ALTRA DITTA).

TRATTASI DI UNA LINGUA DI TERRENO CHE PER LE CONTENUTE DIMENSIONI E LA SUA UBICAZIONE NON SI PRESTA AD OSPITARE COLTURE ESTENSIVE MA PUÒ ESSERE UTILIZZATA PER PICCOLI ORTI O DA ANNETTERE AI FABBRICATI ADIACENTI COME CORTE (GIARDINO) DI UNA VILLETTA.

(VEDI ALLEGATI "D" VISURE CATASTALI - ESTRATTO DI MAPPA).

QUESITO B)

DALLE INDAGINI IPOCATASTALI EFFETTUATE SUI FABBRICATI OGGETTO DI PERIZIA È EMERSO CHE LE ATTUALI INTESTAZIONI SONO CONFORMI AL TITOLO DI PROVENIENZA. (VEDI ISPEZIONI IPOTECARIE ALL. "E").

L'ESECUTATO HA ACQUISTATO I SUDETTI BENI OGGI IDENTIFICATI CON I NUMERI 910 (ex 354), 896 (ex 542) E 575:

1. DALLA SIGNORA AMORINI GIUSEPPA, NATA A LENTINI IL 17.12.1930, C.F. MRNGPP30T57E532R, CON ATTO DI COMPRAVENDITA DELL' 01.08.2000, REP. 57011, NOTAIO RENDA MARIA PIA DI PIAZZA ARMERINA E REGISTRATO AL SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ENNA AL RG 7741 RP 7004 DEL 23.08.2000. (CFR ALL. NOTA DI TRASCRIZIONE E ROGITO NOTARILE ALL. "F").

2. A SUA VOLTA LA SIGNORA AMORINI GIUSEPPA HA ACQUISTATO LE SUDDETTE PARTICELLE CON ATTO DI COMPRAVENDITA DELL' 01.02.1980, REP. 38/18 E REGISTRATO A ENNA IL 20.02.1980 AL REG. GEN. 1706 - REG. PART. 1637, NOTAIO ELIO SAMBATARO DI PIAZZA ARMERINA. (CFR NOTA DI TRASCRIZIONE COMPRAVENDITA ALL. "G").

QUESITO C)

ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DELL' ATTO ESECUTIVO CAUTELARE (REP. GEN. 9924 - REP. PART. 8613 DEL 06.11.2012 (CFR. ALL. "H")). L'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO ERA PER L'INTERO DI PROPRIETÀ DELL' ESECUTATO SIGNOR CAMMARATA MASSIMILIANO.

SI PRECISA CHE ALLA DATA DELLA REGISTRAZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO LA PARTICELLA RELATIVA AL FABBRICATO ERA IDENTIFICATA IN CATASTO CON IL NUMERO 910, IN QUANTO LA PARTICELLA 354 ERA GIÀ STATA SOPPRESSA CON TIPO MAPPALE DEL 21.07.2001 PROT. 79376 (CATASTO TERRENI) E COSTITUZIONE DI NUOVA UNITÀ IMMOBILIARE (CATASTO URBANO) DELL'08.08.2011.

IL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO È IL ROGITO NOTARILE STIPULATO DAL NOTAIO ELIO SAMBATARO DI PIAZZA ARMERINA DELL' 01.02.1980 E REGISTRATO IN ENNA IL 20.02.1980, A FAVORE DELLA SIGNORA AMORINI GIUSEPPA.(CFR. ALL. "G").

QUESITO D)

A. SUGLI IMMOBILI, ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, NON GRAVANO ULTERIORI DIRITTI REALI A FAVORE DI TERZI.

SULL'IMMOBILE GRAVA UN'IPOTECA LEGALE A FAVORE DI MONTEPASCHI SE.RI.T. R.G. 8537 - R.P. 1568 DEL 05.08.2004;

(CFR. FORMALITÀ ALL. "H").

B. LE UNITÀ IMMOBILIARI SONO UBICATE IN ZONA "E", DELLO STRUMENTO URBANISTICO DEL COMUNE DI PIAZZA ARMERINA

ZONA PRODUTTIVA AGRICOLA, DEL VIGENTE PIANO REGOLATORE GENERALE. LE PARTICELLE RICADONO NELL'AREA ALL'INTERNO DELLA FASCIA DI RISPETTO DI 2 KM DELL'AEREA SIC (SITO DI INTERESSE COMUNITARIO ITA 060012 "BOSCHI DI PIAZZA ARMERINA") (CFR. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ALL. "I").

DELLE TRE UNITÀ IMMOBILIARI, DUE SONO TERRENI ED UNA È FABBRICATO, QUEST'ULTIMA È COMPOSTA DA UN'UNICA UNITÀ IMMOBILIARE E PERTANTO SPROVVISTA DI REGOLAMENTO DI CONDOMINIO.

QUESITO E)

SIA I TERRENI, SIA IL FABBRICATO, SONO ATTUALMENTE IN POSSESSO ED IN USO ALL'ESECUTATO, IL QUALE RISULTA, UNITAMENTE ALLA SUA FAMIGLIA, RESIDENTE NELL'IMMOBILE DAL 17.12.2007 (VEDI CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICO ALL. "J").

QUESITO F)

PROCEDIMENTO DI STIMA DEI TERRENI FGL 97 PARTICELLE 575 E 896 IL PROCEDIMENTO ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DEI TERRENI IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA OTTENUTA DALLA MEDIA DEI VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER FONDI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILARI ALL'IMMOBILE DA STIMARE ED I VALORI AGRICOLI MEDI RIFERITI AL 2009 (VEDI VALORI AGRICOLI MEDI REGIONE AGRARIA 4 ALL. "K"), RIVALUTATI DELL'INFLAZIONE.

ENTRAMBE I METODI SI BASANO SULL'IMPIEGO DI UN UNICO PARAMETRO E DI UNA RELAZIONE ELEMENTARE PER RISOLVERE IL PROBLEMA DI STIMA.

NEL PROCEDIMENTO, LA RELAZIONE CHE LEGA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO CON IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE È DEL TIPO LINEARE E PROPORZIONALE.



IL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE LA SUPERFICIE E LA COLTURA.

DA NOTARE CHE L'ATTRIBUZIONE DEL VALORE AD UN IMMOBILE SI INCENTRA IN UN FATTO DI PREVISIONE; IL "VALORE DI STIMA" NON È, COME AVVIENE PER IL "PREZZO", UN VALORE STORICO, MA UN VALORE CHE SI PRESUME POSSA VERIFICARSI IN UN DETERMINATO PERIODO, IN CONSIDERAZIONE DELLE PARTICOLARI CONDIZIONI TECNICHE, ECONOMICHE E LEGALI CHE CARATTERIZZANO IL BENE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

LA RISULTANZA DI UN GIUDIZIO ESTIMATIVO NELL'AMBITO DEL SETTORE IMMOBILIARE, FORMULATA AL FINE DI CONOSCERE L'APPREZZAMENTO DI UNO SPECIFICO BENE, IDENTIFICA QUINDI L'ENTITÀ CHE L'ESTIMATORE PRESUMA POSSA REALIZZARSI CON LA MAGGIORE PROBABILITÀ IN FUNZIONE DELL'ASPETTO ECONOMICO DEL "VALORE DI MERCATO".

STABILITO CHE IL RISULTATO DELLA ELABORAZIONE ESTIMALE DEVE ESSERE IL PIÙ PROBABILE PREZZO DI MERCATO, CIOÈ QUELLO CHE, TRA TUTTI I VALORI POSSIBILI, HA MAGGIORE PROBABILITÀ DI VERIFICARSI E CHE COINCIDE NORMALMENTE (MA NON SEMPRE) CON IL DATO MEDIO ATTRIBUIBILE DA DIVERSI PERITI ALLO STESSO BENE, SI PUÒ AFFERMARE CHE SARANNO COMUNQUE DA CONSIDERARE ACCETTABILI ANCHE VALORI DIVERSI, PURCHÉ COMPRESI NELL'AMBITO DELLA TOLLERANZA ESTIMALE DEL 10%.

**PIAZZA ARMERINA FOGLIO 97**

PARTICELLA 896 MANDORLETO	MQ. 1.401
PARTICELLA 575 NOCCIOLETO	MQ. 198
TOTALE	MQ. 1.599

**VALORI AGRICOLI MEDI PER HA ANNUALITÀ 2009, REGIONE AGRARIA 4, COLLINE DI PIAZZA ARMERINA, COMUNE DI PIAZZA ARMERINA:**

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

MANDORLETO EURO PER HA 10.050 - AL MQ. 1,005  
NOCCIOLETO EURO PER HA 7.650 - AL MQ. 0,765

PART. 896 VALORE MANDORLETO  $1,005 \times \text{MQ. } 1.401 = \text{EURO } 1.408,00$

PART. 575 VALORE NOCCIOLETO  $0,765 \times \text{MQ. } 198 = \text{EURO } 151,47$

**PART. 896 VALORE RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ**

**EURO  $1.408,00 \times 15\% = \text{EURO } 1.619,20$**

**VALORE FINALE ARROTONDATO PARTICELLA 896 EURO 1.700,00**

**PART. 575 VALORE RIVALUTATO ALL'ATTUALITÀ**

**EURO  $151,47 \times 15\% = \text{EURO } 174,19$**

**VALORE FINALE ARROTONDATO PARTICELLA 575 EURO 300,00**

A TAL RIGUARDO SI PRECISA CHE, TENUTO CONTO, DA UNA PARTE DELL'ANDAMENTO MOLTO CONTENUTO DELL'INFLAZIONE E DALL'ALTRA DELLA DINAMICA ANOMALA DEI VALORI IMMOBILIARI REGISTRATA NEGLI ULTIMI ANNI, L'INCIDENZA DELLA RIVALUTAZIONE MONETARIA PUÒ ESSERE RITENUTA TRASCURABILE E COMUNQUE, ASSORBITA NELL'IMPORTO COMPLESSIVO.

TUTTAVIA, VALUTATA LA POSIZIONE DEL TERRENO, UBICATO IN AREA ESTERNA AL CENTRO URBANO MA DI FATTO DA CONSIDERARE RESIDENZIALE STAGIONALE, GLI OTTIMI COLLEGAMENTI STRADALI CUI GODE IL FONDO, ED I VINCOLI PRESENTI, SI RITIENE OPPORTUNO CONFERMARE LA RIVALUTAZIONE MONETARIA ED APPLICARE UNA MAGGIORAZIONE AL FONDO STIMATO ANCHE IN VIRTÙ DEL FATTO CHE LA ZONA RISULTA MODERATAMENTE URBANIZZATA.

PER QUANTO SOPRA ED IN CONSIDERAZIONE DELLA CONFORMAZIONE MORFOLOGICA DEL TERRENO, TENUTO CONTO CHE IL DATO STORICO SI RIFERISCE AL 2009, SI RITIENE CHE UNA MAGGIORAZIONE DI 15 PUNTI PERCENTUALI IN PRIMA APPROSSIMAZIONE POSSA RITENERSI ACCETTABILE.

**TRIBUNALE DI ENNA**  
**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013**  
**GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA**  
**ITALFONDIARIO S.P.A. CONTRO [REDACTED]**

**PROCEDIMENTO DI STIMA DEL FABBRICATO FGL 97 PARTICELLA 989 SUB 1**

IL PROCEDIMENTO ADOTTATO NELLA VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO È LA STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRA I VALORI DI MERCATO IN ESSERE AL MOMENTO DELLA VALUTAZIONE, PER IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE SIMILARI ED IL VALORE DELLE COMPRAVENDITE NELLA MEDESIMA ZONA EFFETTUATE NEL I SEMESTRE 2014.

NEL PROCEDIMENTO, LA RELAZIONE CHE LEGA IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO CON IL VALORE DELL'IMMOBILE DA STIMARE È DEL TIPO LINEARE E PROPORZIONALE. IL PARAMETRO SCELTO COME RIFERIMENTO DELLE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE RISULTA ESSERE LA SUPERFICIE:

Risultato interrogativi: Area 2011 - Sezione I - Provincia: ENNA - Comune: PIAZZA ARMERINA  
 Località: S. Maria S. Ippolito - Piano Cannata - Contrada S. Azzo, B. L. A. Scaramè, Piccola  
 Codice di zona: ET - Microzona catatale n. 2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale

Tipologia	Valore economico	Valore Mercato (mq.)		Superficie (mq.)	Valore Costruzione (mq. a mq.)		Superficie (mq.)
		Min.	Max.		Min.	Max.	
Abitazioni civili	OTTIMO	700	1000	1	1,5	2,5	1
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	600	800	1	2	3	1
Abitazioni	NORMALE	500	600	1	1,2	1,7	1
Ville e villette	OTTIMO	1000	1200	1	3	4	1

PER IL PIANO TERRA CHE SI RIBADISCE INTERAMENTE RIFINITO IN TUTTE LE SUE PARTI, VIENE PRESO COME VALORE DI RIFERIMENTO IL PREZZO MEDIO ( EURO 900,00 AL MQ.);

PER IL PIANO SECONDO LO STESSO PREZZO VIENE DECURTATO DEL COSTO DI COSTRUZIONE NECESSARIO PER DARE L'OPERA FNITA ED UTILIZZABILE ( EURO 300,00 AL MQ.).

**Foglio 97 Part 989 sub 1 Abitazione di tipo civile**

PIANO TERRA ABITAZIONE: Mq. 145 x € 900,00 AL Mq = €  
130.500,00

CORTE DEL FABBRICATO: Mq 314 x € 10,00 AL Mq = € 3.140,00

PIANO PRIMO LOCALE DI SGOMBERO: Mq 145 x € 300 AL Mq = €  
43.500,00

VALORE DELL'IMMOBILE EURO 177.140,00 (DICONSI EURO  
CENTOSETTANTASETTECENTOQUARANTA/00)

VALORE ARROTONDATO DELL'IMMOBILE € 180.000,00 (DICONSI  
EURO CENTOTTANTAOTTOMILA/00)

VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

IMMOBILE	LOCALITA'	ID CATASTALE	VALORE
1. TERRENO	C.da Cannata Piazza Armerina (EN)	fgl. 97 part. 896/2X562	€ 1.700,00
2. TERRENO	C.da Cannata Piazza Armerina (EN)	fgl. 97 part. 575	€ 300,00
3. FABBRICATO	C.da Cannata Piazza Armerina (EN)	fgl. 97 part. 989/1/2X354	€ 180.000,00
		TOTALE	€ 182.000,00

QUESITO G)

DALLE INDAGINI CONDOTTE PRESSO GLI ENTI INTERESSATI E  
DALL'ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI E REPERITA È EMERSO  
CHE IL FABBRICATO OGGETTO DI PROCEDURA ESECUTIVA ( IMMOBILE 1 )  
NASCE PER DEMOLIZIONE TOTALE DEL VECCHIO FABBRICATO A SUO  
TEMPO ACQUISTATO DALL'ESECUTATO ( PARTICELLA 354 ) E NUOVA  
COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE REALIZZATO TRA IL 30.09.2004 ED IL  
12.07.2005, IN TOTALE ASSENZA DI TITOLI AUTORIZZATIVI.

IN PARTICOLARE, CON L'AUSILIO DELLE IMMAGINI SATELLITARI, SI È  
DEDOTTO CHE IL PIANO TERRA È STATO EDIFICATO TRA IL 30.09.2004  
ED L 12.07.2005. INFATTI NELL'IMMAGINE SOTTO È ANCORA VISIBILE

TRIBUNALE DI ENNA  
ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE POST L.80 R.G.E. 31/2013  
GIUDICE DOTT. TRICANI EVELIA  
ITALFONDIARIO S.P.A. CENTRO [REDACTED]

IL VECCHIO FABBRICATO (PARTICELLA 354) LA CUI FORMA È  
RETTANGOLARE.



IMMAGINE SATELLITE DEL 02.10.2004 VECCHIO FABBRICATO PART. 354 -

SUCCESSIVAMENTE E VEROSIMILMENTE TRA L'08.02.2006 ED IL  
28.07.2013 È STATO EDIFICATO IL PIANO PRIMO, ANCH'ESSO  
REALIZZATO IN ASSENZA DI TITOLO AUTORIZZATIVO.



IMMAGINE SATELLITE DEL 12.07.2005 NUOVO FABBRICATO PARTICELLA 989 SUB. 1 -

CONSIDERATO CHE L'IMMOBILE RICADE IN ZONA "E" DEL PRESENTE PIANO REGOLATORE IL QUALE PREVEDE I SEGUENTI PARAMETRI MINIMI:

- INDICE DI EDIFICABILITÀ DI 0,03 MC/MQ;
- DISTANZA CONFINI ML. 10,00
- CHE NELLA FATTISPECIE SONO STATI REALIZZATI MC. 798 A FRONTE DI MC. 62 CIRCA REALIZZABILI (SOMMA DELLE SUPERFICI DELLE PARTICELLE 575, 896 EX 542 E 910 EX 354, MQ. 2065 X 0,03);
- CHE LA DISTANZA DALLA REGIA TRAZZERA È INFERIORE AI 10 ML. PREVISTI; NON PARE PRATICABILE L'IPOTESI DI PROCEDERE ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ EX ART. 13 LEGGE 47/85, ART. 36 D.P.R. 380/2001.

SI PRECISA INFINE CHE IL MUTUO È STATO CONTRATTO IN DATA 26.07.2007 E CHE L'ABUSO È STATO REALIZZATO DOPO IL 31.03.2003 E PERTANTO ANCHE L'IPOTESI DI SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 40 LEGGE 47/85, PARE NON PERCORRIBILE IN QUANTO LA RAGIONE DEL CREDITO È POSTERIORE ALL'ENTRATA IN VIGORE DELLA LEGGE 326/2003, LA QUALE STABILISCE CHE L'ABUSO DEVE ESSERE COMMESO PRIMA DEL 31.03.2003 E CHE L'ABUSO È STATO COMMESO DOPO IL 31.03.2003, TENUTO CONTO CHE, COME

DICHIARATO NELLA DENUNCIA PRESENTATA PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DAL PROPRIETARIO (DATA ULTIMAZIONE LAVORI 30.09.2004) ED EMPIRICAMENTE ACCERTATO IN FASE DI PERIZIA (ABUSI COMMESSI IN VARIE EPOCHE DI CUI LA PRIMA STORICAMENTE COLLOCABILE DOPO IL 02.10.2004 E PRIMA DEL 12.07.2005). PER TALI MOTIVI NON SI RAVVISA LA POSSIBILITÀ DI PROCEDERE ALLA SANABILITÀ DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'EX ART. 40 LEGGE 47/85.

ALLA LUCE DI QUESTE ULTIME CONSIDERAZIONI APPARE OPPORTUNO QUANTIFICARE IN EURO 14.600,00 CIRCA GLI EVENTUALI COSTI PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ED IL TRASPORTO A DISCARICA DEI MATERIALI DI RISULTA, COSTI COSÌ DEDOTTI:

PREZZIARIO REGIONALE SICILIA 2013

1.3.4 DEMOLIZIONE MC. 798 x EURO 18,30 = EURO 14.603,40.

VALORE DELL'AREA DI SEDIME DELLA PARTICELLA 989

MQ. 466 x 1,005 + 15% = EURO 538,58

ARROTONDATO AD EURO 600,00

CIO' È QUANTO IN FEDE PUÒ RASSEGNARE CON LA PRESENTE RELAZIONE, A COMPIMENTO DELL'INCARICO RICEVUTO, AFFERENTE IL PRESENTE PROCEDIMENTO. SI RIMANE A DISPOSIZIONE PER OGNI EVENTUALE CHIARIMENTO.

VILLAROSA 26 MAGGIO 2015

IL C.T.U.  
(DOTT. GIUSEPPE LENTINI)

