

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
RELATIVA ALLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 9/2007
PROMOSSA DA
**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO
DI CALTANISSETTA E PIETRAPERZIA**
CONTRO
XXXXXXXXXXXXX

***** oooooooooooooooooo *****

1. INTRODUZIONE

Con biglietto di cancelleria del 29 Ottobre 2007, è stata notificata alla scrivente a mezzo fax l'ordinanza del Giudice Istruttore Dott.ssa TISEO Marianna, emessa in data 26 Ottobre 2007, con la quale è stata nominata la sottoscritta Ing. Lo Bianco Cinzia consulente tecnico di ufficio nella causa n. 9/2007 promossa da Banca di Credito Cooperativo S. Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro XXXXXXXXXX. Con la medesima ordinanza la sottoscritta veniva invitata a presentarsi all'udienza del 6 Novembre 2007 per il conferimento dell'incarico e per prestare giuramento.

In detto giorno la scrivente prestava giuramento di rito davanti al Giudice Dott. Francesco Occhipinti e veniva incaricata dallo stesso di esperire tutti gli accertamenti ritenuti utili al fine di rispondere ai quesiti formulati. Contestualmente, venivano attribuiti

alla scrivente un termine di giorni novanta (90) per il deposito della relazione di consulenza tecnica nonché l'anticipo di € 300,00 posto a carico del creditore procedente.

In data 11 Gennaio 2008 la sottoscritta ha chiesto al Giudice Occhipinti una proroga di centoventi giorni per la consegna della relazione, ottenendone novanta.

2. QUESITI POSTI DAL GIUDICE

All'udienza di giorno 6 Novembre 2007 il Giudice Francesco Occhipinti ha posto alla sottoscritta CTU i seguenti quesiti:

L'esperto, letti gli atti e compiuti gli opportuni accertamenti:

A) Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento anche mediante rilievi planimetrici e fotografici, indicando, con riferimento a ciascun immobile, dati catastali, ubicazione 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 corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo 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 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 e 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 del fondo.

Dica se l'eventuale regolamento condominiale 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 riscontrate;

2- dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate, se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie riscontrate possano essere sanate.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta in data 20 Marzo 2008, tramite lettera raccomandata a.r.- inviata sia all'Avv. Mangiapane che all'esecutato XXXXXXXXXX - ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali previste per giorno 29 Marzo alle ore 10.00 sui luoghi di causa in c.da S. Lucia. La sottoscritta, recatasi sul posto con il suo collaboratore, Ing. Giuseppe Lombardo, e incontrato il sig. XXXXXXXXXXX, ha atteso qualche minuto l'avvocato della Banca Creditrice, Avv. Mario Mangiapane, il quale non si è presentato. Alle ore 10.15 si è dato inizio alle operazioni peritali che sono consistite nel rilievo metrico e fotografico dell'immobile pignorato.

Al termine dei sopralluoghi la CTU ha steso il seguente verbale di cui l'originale viene riportato in Allegato A.

TRIBUNALE DI ENNA
INIZIO OPERAZIONI PERITALI

VERBALE

L'anno duemilaotto il giorno 29 del mese di marzo la sottoscritta Ing. Cinzia Lo Bianco, nominata CTU nella Esecuzione immobiliare n°9/07 R.G., insieme al suo collaboratore ing. Giuseppe Lombardo si è recata sui luoghi di causa siti in c.da S. Lucia, Enna Bassa.

Alle ore 10,00 si incontra con il sig. XXXXi, esecutato. Alle ore 10,15 non essendosi presentato l'Avv. Mario Mangiapane, avv. della Banca Creditrice, la sottoscritta dà inizio alle operazioni peritali che sono consistite nel rilievo fotografico e metrico dell'immobile e dell'area ad esso circostante. Insieme all'Ing., Lombardo ha visitato il piano seminterrato, adibito a garage e cantina, i piani terra primo e sottotetto ad uso residenziale.

Ore 11,00 chiuse le operazioni.

Letto, confermato e sottoscritto.

1) XXXXXXXXXX *firmato*

2) *Ing. Giuseppe Lombardo* *firmato*

La CTU Ing. Cinzia Lo Bianco.

4. RISPOSTA AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE

QUESITO A

Descriva sommariamente gli immobili pignorati come individuati nell'atto di pignoramento 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.

L'immobile di cui trattasi è una villa ubicata in c.da S. Lucia, in una zona facilmente raggiungibile ed edificata soprattutto secondo la tipologia a villa (cfr. foto 1 e 2, Tav.3), come il bene in questione.

Catastalmente è individuata al N.C.E.U. al foglio 76, p.la 42 sub 1 (cfr. Tav.1). L'immobile è regolarmente denunciato al N.C.E.U., ciò significa che le planimetrie inserite nell'archivio dell'Agenzia del Territorio corrispondono esattamente alle planimetrie reali. Non è quindi necessario procedere a nessuna denuncia al N.C.E.U. o rettificare i dati esistenti.

La posizione è molto buona sia come esposizione sia come panorama (cfr. foto 9 e 10 Tav.3), infatti la villa presenta soprattutto esposizione a Est e Sud. A Ovest le aperture sono limitate a due finestre che danno luce al servizio posto al piano sottotetto e

all'ingresso principale (non usato, però, come tale) posto al piano terra (cfr. foto 12 Tav.3).

La villa è circondata da terreno appartenente alla stessa proprietaria,XXXXXX con il quale è in regime di comunione dei beni. Il terreno di cui si è detto è stato in parte sistemato a prato (cfr. foto 7 e 8 Tav. 3), in parte occupato da numerosi pini (cfr. foto 11 Tav.3), in parte pavimentato (cfr. foto 4, 6 e 7 Tav.3) per rendere carrabile lo spazio immediatamente adiacente al fabbricato. Le rifiniture esterne sono di buona fattura, anche se comincia a comparire qualche segno di invecchiamento dell'intonaco (cfr foto 3 e 5 Tav.3). Da sottolineare la realizzazione di cornicioni sporgenti realizzati in modo tale da poter essere riempiti di terra nella quale piantare dei fiori così da conferire una immagine molto gradevole dell'intera proprietà.

Gli interni, molto ampi e luminosi, sono rifiniti in modo tale da conferire un aspetto signorile. Gli infissi sono realizzati in alluminio preverniciato bianco, con vetrocamera. Il sistema di oscuramento è realizzato con avvolgibili. Gli intonaci sono di colori armoniosi e di buona fattura, le porte sono in legno con maniglie in ottone.

Il piano seminterrato è diviso in due zone: una più alta (h=3,80 m) adibita a garage (cfr. foto 1 e 2 Tav.2), locale impianti e ripostiglio, l'altra più bassa (h=3,30 m), destinata ad abitazione, è composta (cfr. foto 3, 4, 5 e 6 Tav.2) dall'ingresso, dal soggiorno e dalla cucina (utilizzata dai proprietari) pavimentati con grès porcellanato, avente dimensione 40x40, disposto a rombo (che è la posa più costosa in quanto procura più sfido) e realizzato a tappeto in tutta la zona giorno. Inoltre al piano seminterrato sono stati

realizzati una lavanderia, un bagno e un ripostiglio. Una scala molto ampia, tale da garantire anche la possibilità dell'inserimento di un ascensore, collega i vari piani. I gradini sono rivestiti in granito, la balaustra di ottima fattura è realizzata in legno verniciato noce e con inserti in ottone. Il tutto contribuisce a conferire un aspetto elegante a tutti i piani. (cfr. foto n° 5, 6 e 11 Tav.2).

Al piano superiore, catastalmente risultante piano terra, è realizzato un salone molto luminoso con affaccio a nord e ad est (cfr. foto 7 e 8 Tav.2), tramite un portoncino di ingresso si può accedere al giardino e alla pineta retrostanti. Dal salone si apre un disimpegno che porta ad un servizio e ad una seconda cucina non usata dai proprietari (cfr. foto 9 Tav.2). Continuando a percorrere le scale si accede al piano sottotetto in cui è stata ricavata la zona notte, cioè due camere da letto (cfr. foto 12 e 13 Tav.2) che si affacciano a Est e un servizio (cfr. foto 14 Tav.2) che si affaccia a Ovest. Il piano sottotetto, anche se mansardato, presenta una abitabilità più che buona in quanto i tetti sono abbastanza alti così da garantire l'inserimento di mobilia.

La proprietà oggetto di causa è confinante con (cfr. Tav.1):

- la particella 242, qualità seminativo, classe 3, di estensione pari a 11.80 are intestato a [REDACTED], proprietario per 1000/1000;
- le particelle 540 e 541, qualità seminativo, classe 3, di estensione pari a 12.40 are intestato a [REDACTED] proprietaria per 1/2 e [REDACTED] [REDACTED] proprietario per 1/2;

- la particela 42 sub 2, in cui insiste un fabbricato risultante in corso di costruzione e intestato a [REDACTED] proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] proprietaria per 1/2.

QUESITO B

Dica se i dati risultanti dai documenti ipotecari e catastali ex art. 567 c.p.c. ovvero dalla relazione notarile agli atti corrispondano a quelli effettivi, indicando, per il caso di non corrispondenza, le eventuali differenze e le loro cause, ricostruendo le vicende degli immobili nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, ed individuando tutti coloro che ne furono proprietari in tale periodo.

Dal confronto tra la relazione notarile redatta dal Dott. Aldo Barresi, notaio in Enna, le visure storiche catastali (Allegato A), le visure ipotecarie (Allegato A), e gli atti di compravendita (Allegato B), si è pervenuti alla conclusione che i dati riportati sia nella relazione notarile che nei documenti catastali sono corretti, a meno di un errore sulla relazione notarile riguardante il numero della variazione relativa al foglio 76 mappale 42 sub1 che risulta riportata “variazione n°6854.1/2006 in atti dal 13.9.2006 (protocollo n.EN0052130)” e invece dalle visure catastali si legge “variazione n°6895.1/2006 in atti

dal 20.9.2006 (protocollo n.EN0053471)”. La causa di questo errore è senz’altro da attribuire al fatto che in data 13.9.2006 è stata presentata una variazione al mappale 42 sub 1 del foglio 76 riportata al numero suddetto, cioè “variazione n°6854.1/2006 in atti dal 13.9.2006 (protocollo n.EN0052130)” ma dopo appena una settimana a questa è succeduta una errata corrige” che risulta agli atti essere la “variazione n°6895.1/2006 in atti dal 20.9.2006 (protocollo n.EN0053471)”. Il tutto è riscontrabile nella visura storica dell’immobile che la sottoscritta ha estratto dall’Agenzia del Territorio di Enna e riportata in Allegato A. Non cambia nulla nella sostanza ma, per precisione la sottoscritta ha ritenuto opportuno riportare la suddetta osservazione.

Altro elemento discordante con la realtà dei fatti riguarda i confinanti con l’immobile di cui causa. La relazione notarile riporta, infatti, i [REDACTED] in realtà oggi i confinanti sono [REDACTED] per come meglio specificato al quesito A.

Il pignoramento di cui è causa è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22.2.2007 ai nn. 2381/1911. La sottoscritta ha ricostruito le vicende dell’immobile nel ventennio anteriore a tale data ottenendo la seguente storia:

- 03/12/1975 passaggio in eredità, per testamento, da [REDACTED] [REDACTED], dell’appezzamento di terreno oggi risultante essere annotato al foglio 76 p.lle 42, 540 e 541, esteso are 43.50;
- 26/06/1979 passaggio in eredità, per testamento, da [REDACTED] [REDACTED]

dell'appezzamento di terreno oggi risultante essere annotato al foglio 76 p.lle 42, 540 e 541, esteso are 43.50;

- dal 26/06/1979 al 20/09/1988 i proprietari dell'appezzamento di terreno oggi risultante essere annotato al foglio 76 p.lle 42, 540 e 541 esteso are 43.50, sono i signori ██████████

██████████ ██████████ comproprietari

nella proporzione di 1/8 ciascuno;

- 20/09/1988 atto di divisione -a rogito del Notaio S. Catania di Enna del 20/09/1988 trascritto ad Enna il 7/10/1988 ai nn. 7525/6766- della proprietà tra i ██████████

██████████ diventano proprietari della odierna p.la 42, i ██████████ diventano proprietari delle p.lle 540 e 541;

- 20/09/1988 atto di vendita -a rogito del Notaio S. Catania di Enna del 20/09/1988 trascritto ad Enna il 7/10/1988 ai nn. 7523/6764- alla ██████████

██████████ (i cui dati sono riportati nell'atto di compravendita inserito nell'Allegato B);

- 30/03/1989 concessione edilizia per la realizzazione di fabbricato rurale (Allegato C);

- 09/03/1992 rinnovo della concessione edilizia per completamento lavori (Allegato C);

- 29/03/1995 presentazione di istanza di sanatoria per abusi edilizi(Allegato C);

QUESITO C

Dica se alla data di trascrizione del pignoramento gli immobili pignorati erano in tutto o in parte di proprietà 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.

Il pignoramento di cui è causa è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 22.2.2007 ai nn. 2381/1911.

Alla data di trascrizione del pignoramento l'immobile in questione era tutto di proprietà degli esecutati sigg. XXXX coniugi in regime di comunione dei beni. Infatti, gli esecutati lo hanno realizzato tra il 1991 e il 1992 su terreno comprato dalla sig.raXXX in forza di atto di vendita a rogito del notaio S. Catania di Enna del 20.9.1988, trascritto ad Enna il 7.10.1988 ai nn. 7525/6766, da potere di [REDACTED]

Occorre precisare, in questa sede, che la trascrizione del pignoramento non è stata effettuata correttamente in quanto, come si legge dalle visure ipotecarie riportate in Allegato A il pignoramento riguarderebbe l'immobile così identificato:

- Comune di Enna, foglio 76, particella 42, natura A7, abitazione in villini, consistenza 11,5 vani, piano T-1, c/da S. Lucia.

Con questi parametri il bene non è ben individuabile per due motivi:

- sia perché sulla particella 42 insistono due fabbricati, il sub 1 di proprietà degli esegutati e il sub 2 di proprietà [REDACTED]
- sia perché i piani dell'immobile non sono T-1, cioè piano terra e piano primo, ma sono, S1-T-1, cioè piano primo seminterrato, piano terra e piano primo, così come riscontrabile dalla visura riportata in Allegato A.

La sottoscritta non ha trovato né la Conservatoria di Enna, né presso quella di Caltanissetta, ove sono conservati gli atti più datati, alcun atto tra vivi anteriore al ventennio. Presso l'Archivio Notarile di Enna si è invece visionato e fatto copia dei testamenti dei [REDACTED], riportati in Allegato B.

QUESITO D

C.T.U.: Ing. Cinzia
Coll.: Ing. Giusepp

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 e 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 del fondo.
Dica se l'eventuale regolamento condominiale preveda vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

a 13 di 20

Alla data di trascrizione del pignoramento non risulta l'esistenza di terzi che possano esercitare diritti reali sull'immobile oggetto di causa.

L'immobile ricade in zona E del PRG vigente (cfr. Tav.1), indicato come produttivo agricolo e non ricade in zone sottoposte ad alcun vincolo, né storico, né artistico, né idrogeologico, né paesaggistico, né antropologico, né archeologico o altro tipo di vincolo.

Poiché l'immobile è una villa unifamiliare non esiste regolamento condominiale.

QUESITO 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.

L'immobile oggetto di causa è occupato permanentemente dagli stessi esecutati che lo abitano dal 1992, anno di ultimazione dei lavori.

QUESITO F

Determini il valore attuale degli immobili pignorati.

CRITERIO di VALUTAZIONE del BENE

La scrivente, al fine di determinare il prezzo di stima del valore degli immobili di cui sopra, ritiene più aderente alla realtà scegliere **come criterio di stima quello sintetico-comparativo a prezzi unitari di mercato**. Infatti, questo criterio riconosce come unica realtà il prezzo di vendita dei beni.

Ciò equivale a ricercare i prezzi che vengono praticati nella zona nel libero comune commercio degli immobili in regime di ordinarietà e tra liberi venditori e liberi compratori, reperendo inoltre i dati essenziali dalle contrattazioni attuali in zone omologhe e che abbiano, soprattutto, condizioni intrinseche ed estrinseche molto vicine o simili al bene oggetto di valutazione. Ciò fatto, è comunque sempre opportuna una sintesi riflessiva del bene in esame onde confrontarla con i beni già compravenduti ed eseguire gli opportuni aggiustamenti. Alla luce di quanto sopra, la scrivente ha svolto sui luoghi approfondite indagini, compulsando operatori economici del settore ed altri addetti ed ha potuto accertare che i prezzi di mercato da assumere per la determinazione del valore di mercato degli immobili oggetto di causa, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche oscillano fra i seguenti valori:

- 1) Ville singole per abitazione, in buono stato di manutenzione, site in c.da S. Lucia, Enna Bassa € 1400,00÷1900,00 al mq.

VALUTAZIONE IMMOBILE

L'immobile, composto da due piani fuori terra e da un piano seminterrato, sorge in un contesto urbano omogeneo di tipo residenziale. Molto luminoso con esposizione principale a Est. Esternamente si presenta ben rifinito e curato.

La planimetria catastale è corrispondente a quanto rilevato eccetto la presenza di alcune aperture (finestre) al piano Terra e nella scala. L'impianto di riscaldamento presenta due caldaie autonome a metano e servono rispettivamente una il piano seminterrato e l'altra il piano terra e il piano sottotetto. Un grosso serbatoio posto al piano seminterrato assicura una notevole riserva idrica. Internamente l'immobile appare in buone condizioni di manutenzione, infatti i materiali utilizzati per porte e pavimenti sono di buona qualità. Le pareti si presentano parte solo intonacate e parte rivestite con carta da parati.

Considerando lo stato di manutenzione, la qualità delle finiture, la posizione nel contesto urbano, la presenza dei servizi e degli assi viari nelle immediate vicinanze la stima ammonta a

441,79 mq x 1.600,00 € = 706.864,00 € arrotondato a € 707.000,00

dove 441,79 mq rappresentano la superficie commerciale valutata come meglio specificato nel fascicolo relativo alla valutazione dell'unità immobiliare, riportata in Allegato E.

QUESITO 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 riscontrate;*
- 2- dica, sempre con riferimento alle unità immobiliari pignorate,
se, con quale procedura e con quale spesa le irregolarità edilizie
riscontrate possano essere sanate.*

L'immobile, come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Enna riportato in Allegato C, è stato realizzato in zona E del PRG vigente nel Comune di Enna (cfr Tav.1), che indica in questa la zona dedicata alle costruzioni produttive agricole. In effetti l'immobile in origine è stato progettato come costruzione in zona agricola, quindi con locali destinati al ricovero mezzi, locali destinati al deposito merci e attrezzi e locali destinati all'abitazione. Il progetto originario così come descritto, è stato realizzato:

- con regolare autorizzazione dell'A.U.S.L. n° 19 di Enna in data 10 Marzo 1989;
- con regolare concessione edilizia n°91/89 rilasciata dal Comune di Enna il 30 Marzo 1989 e rinnovata con n°60/92 il 9 Marzo 1992 per il completamento dei lavori.

In effetti l'immobile è stato poi realizzato in difformità alla concessione edilizia in quanto reso tutto residenziale, ad eccezione di porzione del piano seminterrato in cui trova localizzazione il ripostiglio, il garage e il locale impianti.

Molto probabilmente per tal motivo i proprietari non hanno mai fatto richiesta al Comune di Enna della certificazione di agibilità o abitabilità.

Le difformità tra la realizzazione e il progetto a cui è stata data la concessione edilizia sono notevoli ma sicuramente rientrano, purtroppo, in un *modus facendi* tipico nel territorio ennese lì dove chi ha un appezzamento di terreno vuole realizzare la propria abitazione in villa.

Di seguito si provvede a specificare le differenze tra stato di progetto e stato di fatto, ricordando comunque che lo stato di fatto è stato regolarmente censito al Catasto immobili di Enna. Tali differenze sono immediatamente leggibili nella Tav. 1 dove sono state riportate le planimetrie catastali e il progetto depositato al Comune di Enna:

- piano seminterrato

nello stato di progetto si legge un unico ambiente qualificato deposito macchine agricole chiuso su tre lati, a cui si accede dall'esterno solo per mezzo di una grande apertura posta lungo un lato. Da questo ambiente si apre una porta che permette di accedere al vano scala;

nello stato di fatto si legge una divisione totalmente differente, su due livelli. A livello più basso la cantina-garage, a livello più alto la zona giorno composta da ingresso, cucina, soggiorno, lavanderia, bagno e ripostiglio. Aver realizzato questi ultimi ambienti ad una quota più elevata ha permesso di aprire delle finestre, per cui tutti gli ambienti sono illuminati.

Non solo, ma tutto il piano ha un'estensione maggiore.

- piano terra

nello stato di progetto si legge un corpo scala chiuso e una divisione in cui trovano spazio un deposito mezzi agricoli, un wc, una cucina, un deposito sementi ed un deposito derrate;

nello stato di fatto si legge un corpo scala aperto, una cucina ed un bagno occupano il posto del deposito mezzi agricoli, ed infine un unico grande salone. Mancano molte aperture indicate in progetto, ma che, avendo creato un ambiente unico sarebbero state superflue. Anche in questo caso c'è un aumento di superficie evidente.

- piano sottotetto

nello stato di progetto si legge un sottotetto non abitabile, infatti non è ipotizzata alcuna divisione interna;

