

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO N. 70/2024 R.G. Es. Imm.

INTEGRAZIONE DI CUI ALL'ORDINANZA DEL 31.03.2026

LOTTO 1: Opificio con appezzamento di terreno Troina (EN), c.da Muto snc



GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

Creditore

Contro

omissis

Debitore

GIUDICE: Dott.sa Evelia Tricani

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

Ing. Salvatore Amaradio
Cell: 320-6914601
e-mail: salvatoreamaradio@gmail.com



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.

Il sottoscritto Salvatore Amaradio, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 744 sezione A settore a; è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati nell'udienza del 27.12.2024, relativamente al procedimento n. 70/2024 R.G.Es.Imm. iscritto presso il Tribunale di Enna.

In evasione all'incarico affidatomi in data 30.03.2025 ho proceduto a depositare all'interno del fascicolo telematico la relazione di stima corredata dai relativi allegati.

Con Dispositivo del 30.03.2026 l'illustre Giudice dell'esecuzione rinviando all'udienza del 29.04.2026 evidenziava:

“vista la stima in atti nella parte in cui, a pag. 34, l'esperto segnala che l'accesso agli immobili avviene per il tramite della strada interpoderale in altra ditta censita al foglio 33 particella 264 non oggetto di pignoramento;

ritenuto necessario, prima di ordinare la vendita, che le parti interloquiscano sul punto e l'esperto suggerisca eventuale soluzione alla criticità rilevata”

nello specifico a pagina 34 della relazione di stima è stato riportato:

“Risulta rilevante per la procedura rilevare che l'accesso agli immobili avviene per il tramite della strada interpoderale in alta ditta censita al foglio 33 particella 264 non oggetto di pignoramento.”

In ossequio a quanto richiesto ed a precisazione si evidenzia quanto segue.

Nell'atto di provenienza, a firma del notaio Alberto Spina del 31.05.2012 numero di repertorio 11659/7763, registrato a Catania il 04.06.2012 al n. 11196 serie 1T e trascritto a Enna il 05.06.2012 ai numeri 4362/3670, con il quale il Debitore riceveva dal signor omissis, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Troina (EN) censito al NCT fg. 33 part. 230, **oggi particelle 262 e 263**, è stato riportato:

“...omississ...

Quanto oggetto del presente atto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le sue accessioni, dipendenze e pertinenze, oneri ed obbligazioni reali, servitù di qualsiasi specie e con le relative azioni e ragioni.



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.

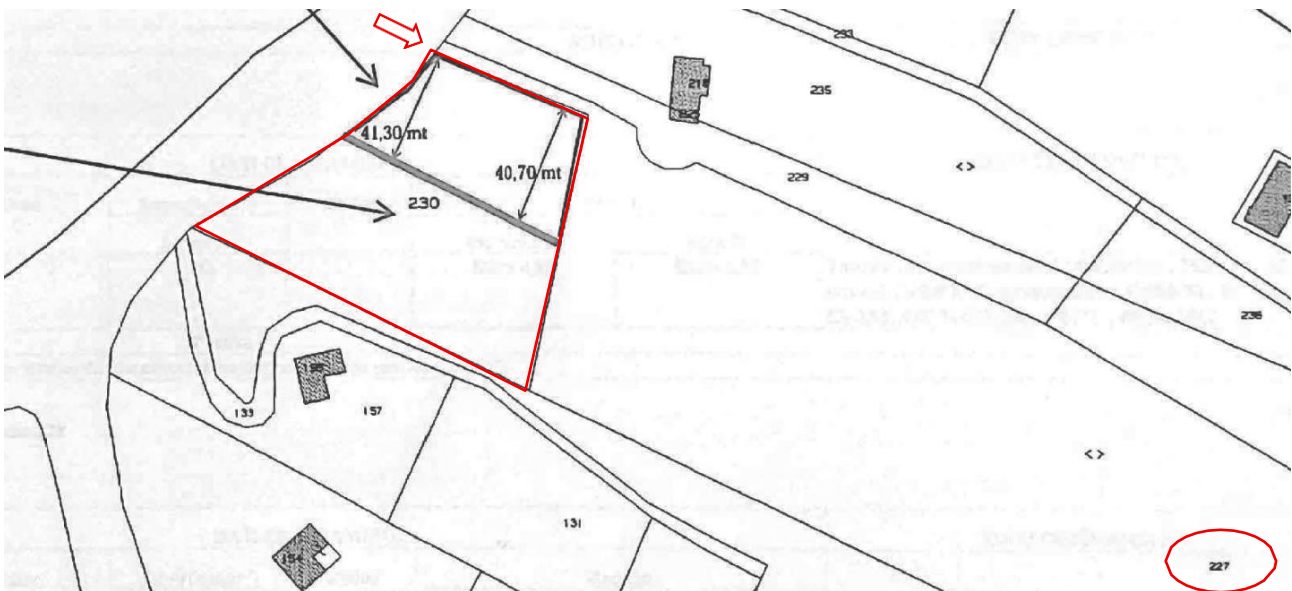
In particolare si accede al suddetto terreno, oltre che dalla strada, attraverso la esistente stradella ricadente sul terreno che resta di proprietà della parte alienante, e che partendo dalla strada si svolge lungo il confine con il terreno venduto e la particella 229.

...omissis...

Il lotto oggetto di pignoramento confina a nord-ovest con la Strada Provinciale n. 34 nella quale, in sede di sopralluogo, contrariamente a quanto riportato nell'atto di provenienza, **non è stato rilevato alcun accesso dalla Strada Pubblica** atto ad immettere direttamente all'interno del lotto pignorato. Per accedere al lotto dalla strada Provinciale n. 34 occorre immettersi all'interno della Strada interpodereale censita al foglio 33 particella 264, ex particella 227, il cui proprietario risultava proprio il venditore, signor omissis.

Dall'esame della visura storica della particella 264, allegato 1, emerge che la stessa stradella dall'atto di vendita ad oggi è stata ampliata in forza:

- Frazionamento del 02/08/2013 Pratica n. EN0099852 in atti dal 02/08/2013 presentato il 01/08/2013 (n. 99852.1/2013);
- Frazionamento del 25/05/2017 Pratica n. EN0023574 in atti dal 25/05/2017 presentato il 25/05/2017 (n. 23574.1/2017).

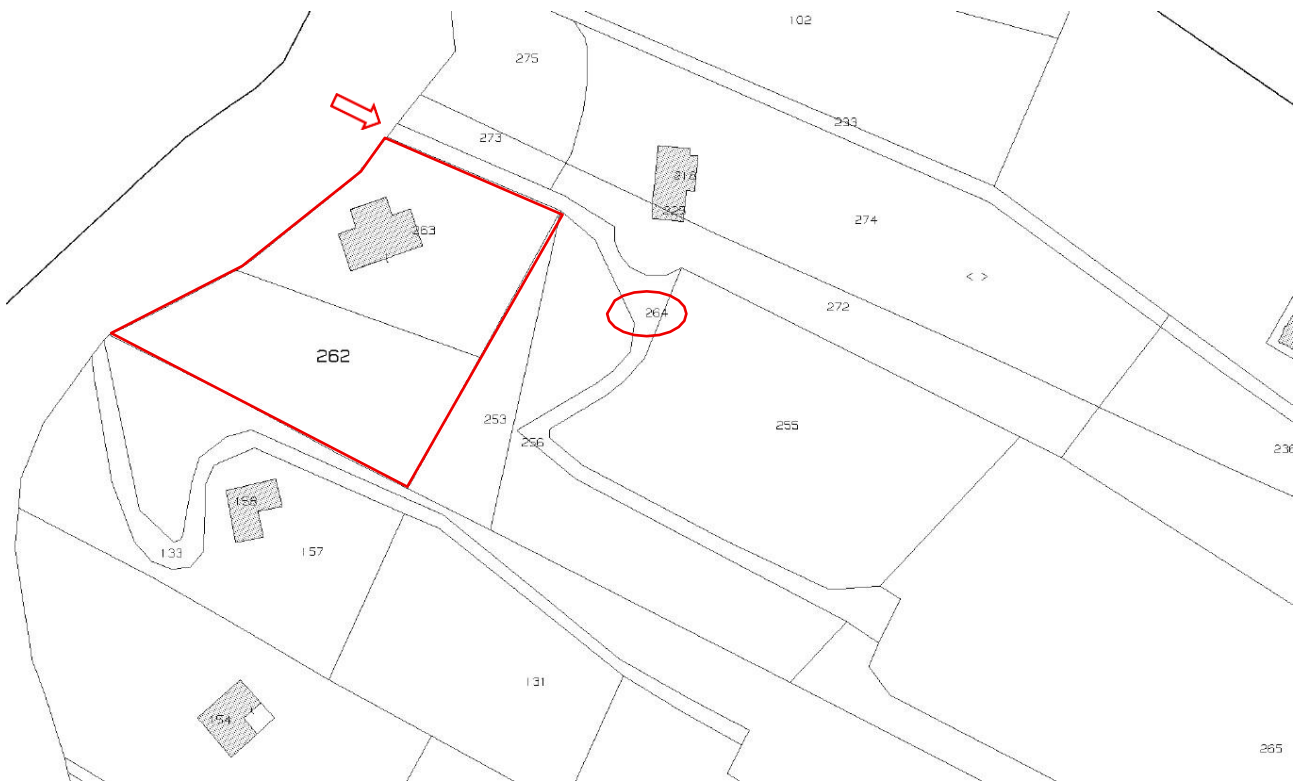


Stralcio mappa catastale al 01.06.2012 – allegata all'atto di asservimento

TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.



Stralcio mappa catastale al 01.01.2014



Stralcio mappa catastale al 30.03.2025



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.

Ne consegue che l'allora venditore ha posto sul proprio terreno un diritto di accesso, non trascritto, a favore del lotto oggetto di pignoramento.

Non è stato precisato e non si ha evidenza dell'esistenza dell'autorizzazione di passo carraio rilasciata a favore della oggi particella 264, gravante sull'innesto della Strada Provinciale n. 34 rilasciato dal Libero Consorzio Comunale di Enna, ex Provincia, titolare della stessa via.

Il passo carraio esistente, dovrà in ogni caso rispettare, le distanze di visibilità previste ai sensi del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 19.04.06, punto 4.6 (triangolo di visibilità) e del D.M. 05.11.2001 (distanza di visibilità per l'arresto).



Foto passo carraio



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.



Foto passo carraio



Foto passo carraio



TRIBUNALE DI ENNA
Esecuzioni immobiliari
Procedimento n. 70/2024 R.G. E.I.

Al fine di risolvere la problematica rilevata, si suggerisce quale possibile soluzione di dover precisare negli atti di vendita che seguiranno quanto segue:

“il futuro assegnatario, unitamente agli altri frontisti aventi il diritto di passaggio dalla strada interpoderale, dovranno farsi carico di tutte le spese necessarie per ottenere l’autorizzazione di passo carraio da parte del Libero Consorzio Comunale di Enna a favore della stradella interpoderale censita al foglio 33 particella 264 con innesto alla Strada Provinciale n. 34”

Tali spese, non di facile stima, sono da ritenersi contenute all’interno riduzione percentuale del 10 % applicata al valore di mercato del lotto.

Tanto si doveva.

Calascibetta, 14.04.2026

L’esperto Stimatore

Ing. Amaradio Salvatore



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the following text: 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINTA DI ENNA', 'Dott. Ing. SALVATORE', 'N. 744 - Sez. A', and 'Settore a)'. The signature is written over the stamp and extends to the right.

