

Ing. Giovanni Zodda



**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia**

**contro** [REDAZIONE] -----

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una C.T.U., ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Lucia Angela Marletta, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.-----

**QUESITI:** in data 07.06.2001 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Proceda all'esame della documentazione ipo-catastale prodotta dalla parte riferendo circa la completezza e la regolarità della stessa (art.68 c.p.c.); **2)** identifichi il C.T.U. esattamente i beni pignorati o compendio del fallimento indicandone i dati catastali ed i confini, ne verifichi la proprietà in capo al debitore esecutato o fallito e l'esatta provenienza, accerti se gravino sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; **3)** per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistono procedure amministrative e sanzionatorie; **4)** qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento; **5)** qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento; **6)** qualora esistano beni indivisi dica se essi siano

Ing. Giovanni Zodda

agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata o compendio del fallimento; **7)** accerti il C.T.U. a) se i beni siano affittati o locati; b) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex legge 392/1978; c) quale sia la scadenza dei relativi contratti; **8)** determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti; **9)** prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi; **10)** evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni, es. casa singola, cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani, etc.); **11)** alleghi all'elaborato almeno tre fotografie del bene pignorato in scala 1:200. Compili la denuncia ai fini dell'I.N.V.I.M. lotto per lotto nonché il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione; **12)** l'esperto, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del D.M. 701/94.-----

**ACCESSO AI LUOGHI:** previo avviso alle parti interessate con lettera raccomandata A.R., il sottoscritto C.T.U. si è recato sui luoghi nei giorni 16.02.2004 e 19.02.2004, per dare corso alle operazioni peritali e di rilevamento, redigendo appositi verbali (**ALLEGATI n.1**) -----

Ing. Giovanni Zodda

Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.-----

**RISPOSTA AI QUESITI:-----**

**1) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE:** la documentazione ipo-catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio Agenzia di Enna e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna risulta completa e regolare. Di tutta la documentazione prodotta, vengono esposti i dati di seguito riportati.-----

**CONSULTAZIONE DEL CATASTO URBANO E TERRENI: -----**

**2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:** così come poi ripetuto al paragrafo [**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**] al fine di poter ottemperare ad una successiva valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei. I beni oggetto della presente consistono in: **lotto 1)** appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00. Il fabbricato rurale è stato ampliato ed ha una superficie di mq. 190,00 a piano, per due piani di sviluppo. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella *zona "E" - Verde Agricolo del vigente P.R.G.*; **lotto 2)** appezzamento di terreno, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa are 09.45, coltura. Ubicato nella C.da Abbate Madonnuzza in agro del Comune di Barrafranca, ricade

Ing. Giovanni Zodda

nella zona "E agricola" del vigente Programma di Fabbricazione. **Lotto 3)**

unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale

Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8,

piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub.

3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale

Generale Cannada, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano

1; destinata a negozio ed esposizione; ricade nella zona "C2" del vigente

Programma di Fabbricazione. **lotto 4)** unità immobiliare sita nel Comune

di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7

p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186; destinata a magazzino; ricade

nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. **lotto 5)** unità

immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54,

composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A,

p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo;

ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di

Fabbricazione. **lotto 6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca

in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al

N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano

secondo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. **lotto 7)** appezzamento di terreno sito nel

comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are

03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e

distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20 ricade nella zona

"E agricola" del vigente Programma di Fabbricazione del comune di

Ing. Giovanni Zodda



Barrafranca. -----

**3) RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE: -----**

Da accertamenti effettuati presso gli Uffici Tecnici Comunali di Piazza Armerina e di Barrafranca e relativamente a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.06.2001 e nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.05.2005 si può ragionevolmente affermare che gli immobili oggetto della presente rispondono a quanto previsto dalle vigenti normative urbanistiche. -----

**4) CENSIMENTO CATASTALE:-----**

**1)** appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina nella c/da Albana, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura; **2)** fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina nella c/da Albana, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 27,00 ; **3)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca nella c/da Abate - Madonnuzza, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa are 09.45, coltura. **4)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; **5)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; **6)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1; **7)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186; **8)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via

Ing. Giovanni Zodda

Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo; **9)** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; **10)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, coltura; m) appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, coltura. -----

**5) CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO** - Da quanto emerge catastalmente e sotto l'aspetto urbanistico non si sono rilevati cambi di destinazione d'uso.-----

**6) DIVISIBILITA' DEI BENI:** per quanto attiene i beni oggetto della presente si ritiene ragionevolmente che una loro divisione non risulta né agevole né conveniente dal punto di vista dell'appetibilità commerciale. Si ritiene opportuno così come meglio esplicitato in appresso formare dei lotti di vendita singoli senza dividere i beni in questione considerata la loro omogeneità.-----

**7) POSSESSO DEI BENI E LOCAZIONI:** dalla documentazione in possesso del sottoscritto, tutti i beni pignorati risultano in possesso dei debitori eseguiti.-----

**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI :** per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica comparativa adottando come parametro economico il prezzo di mercato di beni simili desunto da

Ing. Giovanni Zodda

una indagine conoscitiva condotta attraverso agenzie immobiliari, mediatori, operatori economici, studi notarili e tecnici nonché da informazioni assunte presso il competente Ufficio del Territorio di Enna e gli Uffici Tecnici dei Comuni di Piazza Armerina e Barrafranca. Per una migliore e più corretta valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei, tali da poter successivamente costituire i diversi lotti di vendita. -----

**LOTTO 1** - composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, con Sc (superficie complessiva) di mq. 3.010 e un fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, avente Sc mq. 380,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde Agricolo del vigente P.R.G.. Ai fini della determinazione del valore delle unità immobiliari facenti parte del compendio immobiliare, va riferito il prezzo unitario a metro quadrato del fabbricato rurale, in quanto il terreno risulta asservito al il fabbricato rurale: -----

**- PART. 89,** Sc = 380,00 - P = € 250,00/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 380,00 x 250,00 = € 95.000,00 -----**

**LOTTO 2:** composto da appezzamento di terreno, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla 1445, estesa mq. 945, ubicato nella C.da Abbate Madonnuzza in agro del Comune di Barrafranca, ricade nella zona "E" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

**- PART. 1445,** Sc = 945 - P (prezzo unitario) = € 8,00

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 945 x 8,00 = € 7.560,00-----**

Ing. Giovanni Zodda

**LOTTO 3:** composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436, sub. 1, ctg. D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione distinto al N.C.E.U di Enna al foglio 7 p.lla 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.lla 1436 sub. 4, piano 1, ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

**PART. 1436,** Sc = mq. 780,00 - P (prezzo unitario) = € 410,00

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 780,00 x 410,00 = € 319.800,00 -----**

**LOTTO 4:** composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.lla 1440 ctg. C/2, cl. 5, piano T, mq. 186. ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

**PART. 1440,** Sc= mq. 186 - P (prezzo unitario)= € 258,22

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 186 x 258,22 = € 48.028,92-----**

**LOTTO 5:** composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^, piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

PART. 395/2 e 396/2, Sc= 146,39 mq - P= € 516,45/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 146,39 x 516,45= € 75.603,11**

**LOTTO 6:** composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al

Ing. Giovanni Zodda



N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

PART. 395/3 e 396/2, Sc= 125,17 mq.- P= € 516,45

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 125,17 x 516,45 = € 64.644,04**

LOTTO 7: composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

**- PART. 360**, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00**

**- PART. 361**, Sc = 20,00 - P = € 8,00/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 20,00 x 8,00 = € 160,00**

**VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00 + 160,00 =**

**€ 2.880,00.**-----

**9) FRAZIONAMENTO DEI BENI PIGNORATI:** i beni oggetto di pignoramento sono composti da unità immobiliari distinte tra di loro e quindi facilmente vendibili separatamente. -----

**10) OPERAZIONI DI VENDITA:**

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO-----

**LOTTO 1:** appezzamento di terreno sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. di Enna al foglio 68, p.lla 88, sup. are 30.10 coltura - fabbricato rurale sito nel comune di Piazza Armerina, distinto al N.C.T. al foglio 68, p.lla 89, esteso mq. 380,00. Entrambi ubicati nella C.da Albana

Ing. Giovanni Zodda

in agro del Comune di Piazza Armerina, ricadono nella zona "E" - Verde  
Agricolo del vigente P.R.G.; -----

**VALORE COMMERCIALE € 95.000,00**

**LOTTO 2:** appezzamento di terreno, distinto al N.C.T al foglio 7, p.lla  
1445, estesa are 09.45, coltura. Ubicato nella C.da Abbate Madonnuzza in  
agro del Comune di Barrafranca, ricade nella zona "E" del vigente  
Programma di Fabbricazione. -----

**VALORE COMMERCIALE € 7.560,00**

**LOTTO 3:** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale  
Generale Cannada, distinta al N.C.E.U. al foglio 7, p.la 1436, sub. 1, ctg.  
D/8, piano T-1; unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca nel viale  
Generale Cannada, destinata a negozio ed esposizione; distinto al N.C.E.U  
di Enna al foglio 7 p.la 1436, sub. 3, piano T-1; unità immobiliare sita nel  
comune di Barrafranca nel viale Generale Cannada, in corso di  
costruzione, distinto al N.C.E.U. al foglio 7, p.la 1436 sub. 4, piano 1;  
ricade nella zona "C2" del vigente Programma di Fabbricazione. -----

**VALORE COMMERCIALE € 319.800,00**

**LOTTO 4:** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella c/da  
Abbate, distinta al N.C.E.U. di Enna, al foglio 7 p.la 1440 ctg. C/2, cl. 5,  
piano T, mq. 186; destinata a magazzino; ricade nella zona "C2" del  
vigente Programma di Fabbricazione. -----

**VALORE COMMERCIALE € 48.028,92**

**LOTTO 5:** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via  
Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di  
Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2^,

Ing. Giovanni Zodda

piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Programma di Fabbricazione. -----

**VALORE COMMERCIALE € 75.603,11**

**LOTTO 6:** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri

Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna

al foglio 14/A, particelle unificate 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di

Fabbricazione. -----

**VALORE COMMERCIALE € 64.644,04**

**LOTTO 7:** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e

distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di

terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11

part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma

di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

**VALORE COMMERCIALE € 2.880,00**

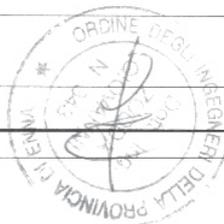
**11) RELAZIONE FOTOGRAFICA:** vedi elaborato allegato.-----

**12) VALORE INIZIALE AI FINI DELL'INVIM:** in relazione alle vigenti normative non iene più calcolato il valore dell'I.N.V.I.M. sugli immobili.

**CONCLUSIONI:** ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore chiarimento. -----

Enna, 10.05.2005

**Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda)** \_\_\_\_\_



Depositato in Cancelleria  
il 25 MAG 2005  
Il C.T.U. Direttore

Aut. 20/11/07

*Stipule*

**STUDIO TECNICO**  
**Giovanni Zodda – Ingegnere**  
**Via Marchese Grimaldi, 8 – 94100 Enna – Tel. 0935.504406**

**TRIBUNALE DI ENNA**

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**  
**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.**

**PROMOSSA DA**

**BANCO DI SICILIA**

**CONTRO**

ASTAlegale.net

**ALLEGATI:**

1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Certificazione ipotecaria RR.II.
4. Relazione fotografica.

**Il C.T.U.**  
**Ing. Giovanni Zodda**



Ing. Giovanni Zodda

**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data 25.05.2005, ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Marianna Tiseo, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.-----

**QUESITI:** in data 09.05.2007 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Proceda alla valutazione dei beni punto B 1) del pignoramento della esecuzione riunita 3/01, precedente B.C.C. "La Concordia"; **2)** chiarisca se per il lotto n. 7 della relazione di stima, beni di cui al punto B 4) del pignoramento della esecuzione riunita 3/01, precedente B.C.C. "La Concordia", la valutazione si riferisca all'intero o alla quota pignorata, determinando nel primo caso il valore della quota pignorata; **3)** alleghi all'elaborato le planimetrie degli appartamenti; -----

**ACCESSO AI LUOGHI:** considerato che i luoghi di cui al quesito n. 1 e n.2, sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.-- Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai



Ing. Giovanni Zodda

quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.

**RISPOSTA AI QUESITI:**

**1) DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE:** la documentazione ipo-catastale rilasciata dall'Ufficio del Territorio Agenzia di Enna e della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna risulta completa e regolare. Di tutta la documentazione prodotta, vengono esposti i dati di seguito riportati.

**CONSULTAZIONE DEL CATASTO URBANO E TERRENI:**

**2) IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI:** così come poi ripetuto al paragrafo [**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI**] al fine di poter ottemperare ad una successiva valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei. Per una completa analisi dei beni da valutare, si ritiene necessario evidenziare anche il lotto 5 ed il lotto 6, della relazione peritale depositata in data 25.05.2005, in quanto fanno parte dello stesso edificio di cui il bene indicato al quesito n.1. Inoltre, da indagine catastale si è verificato che le p.lle 395/1, 396/1, 395/2, 396/2, 395/3, 396/3, a seguito variazione per modifica identificativo - allineamento mappe, sono oggi identificate ai nuovi numeri di mappa 4882/1, 4890/1, 4882/2, 4890/2, 4882/3, 4890/3. I beni oggetto della presente consistono in: **lotto 8)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/1 e 396/1, oggi p.lle 4482/1 e 4890/1, ctg. A/3, classe 1<sup>^</sup>, piano terra; ricade nella zona "A centro storico" del vigente

Ing. Giovanni Zodda

*Programma di Fabbricazione. lotto 5)* unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex p.lle unificate 395/2 e 396/2, oggi p.lle 4482/2 e 4890/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di

*Fabbricazione. lotto 6)* unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, ex particelle unificate 395/3 e 396/3, oggi p.lle 4482/3 e 4890/3, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano secondo e terzo; ricade nella zona "A centro storico" del vigente Programma di Fabbricazione.

**lotto 7)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20 ricade nella zona "E agricola" del vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca. -----

**3) RISPONDEZZA ALLE NORME URBANISTICHE: -----**

Da accertamenti effettuati, così come da perizia depositata il 25.05.2005, presso gli Uffici Tecnici Comunali di Piazza Armerina e di Barrafranca e relativamente a quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 23.06.2001 e nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 05.05.2005 si può ragionevolmente affermare che gli immobili oggetto della presente rispondono a quanto previsto dalle vigenti normative urbanistiche. -----

**4) CENSIMENTO CATASTALE:-----**

**1)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri

Ing. Giovanni Zodda

Grazia n. 54, composto da n. 3,5 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, ctg. A/3, classe 1<sup>^</sup>, piano terra;

**2)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo;

**3)** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

**4)** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, coltura; m) appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, coltura.

**5) CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO** - Da quanto emerge catastalmente e sotto l'aspetto urbanistico non si sono rilevati cambi di destinazione d'uso.-----

**6) DIVISIBILITA' DEI BENI:** per quanto attiene i beni oggetto della presente si ritiene ragionevolmente che una loro divisione non risulta né agevole né conveniente dal punto di vista dell'appetibilità commerciale. Si ritiene opportuno così come meglio esplicitato in appresso formare dei lotti di vendita singoli senza dividere i beni in questione considerata la loro omogeneità.-----

**7) POSSESSO DEI BENI E LOCAZIONI:** dalla documentazione in

Ing. Giovanni Zodda

possesso del sottoscritto, tutti i beni pignorati risultano in possesso dei debitori eseguiti.-----

**8) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI :** per la definizione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima si è fatto riferimento al metodo della stima sintetica comparativa adottando come parametro economico il prezzo di mercato di beni simili desunto da una indagine conoscitiva condotta attraverso agenzie immobiliari, mediatori, operatori economici, studi notarili e tecnici nonché da informazioni assunte presso il competente Ufficio del Territorio di Enna e gli Uffici Tecnici del Barrafranca. Per una migliore e più corretta valutazione si è cercato di dividere i beni immobili oggetto di pignoramento in lotti più o meno omogenei, tali da poter successivamente costituire i diversi lotti di vendita. -----

**LOTTO 5:** composto da un'unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo  
PART. 4882/2 e 4890/2, Sc= 146,39 mq - P= € 516,45/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 146,39 x 516,45= €. 75.603,11**

**LOTTO 6:** composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/3 e 4890/3 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo;

PART. 4882/3 e 4890/3, Sc= 125,17 mq.- P= € 516,45

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 125,17 x 516,45= €. 64.644,04**



Ing. Giovanni Zodda

**LOTTO 7:** composto da un appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca.

- **PART. 360**, Sc = 340,00 - Prezzo unitario (P) = € 8,00/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 340 x € 8,00 = € 2.720,00**

- **PART. 361**, Sc = 20,00 - P = € 8,00/mq

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 20,00 x 8,00 = € 160,00**

**VALORE COMPLESSIVO UN.IMMOBILIARE = € 2.720,00 + 160,00 =**

**€ 2.880,00.**-----

**BENE PIGNORATO PARI AD 1/3:**

**VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA = € 2.880,00 x 1/3 =**

**€ 960,00.**-----

**LOTTO 8:** composto da unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 3,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, piano terra;

PART. 4882/1 e 4890/1, Sc= 85,39 mq.- P= € 516,45

**VALORE Un.Imm. = Sc x P = 85,39 x 516,45= €. 44.099,67**

**9) FRAZIONAMENTO DEI BENI PIGNORATI:** i beni oggetto di pignoramento sono composti da unità immobiliari distinte tra di loro e quindi facilmente vendibili separatamente. -----

**10) OPERAZIONI DI VENDITA:**

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO-----

Ing. Giovanni Zodda

**LOTTO 5:** unità immobiliare sita nel Comune di Barrafranca nella via Ferreri Grazia n. 54, composto da n. 7 vani catastali distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, p.lle unificate 4882/2 e 4890/2 ex p.lle 395/2 e 396/2, ctg. A/3, classe 2<sup>^</sup>, piano primo e terzo; -----

**VALORE COMMERCIALE € 75.603,11** -----

**LOTTO 6:** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 6,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/3 e 4890/3 ex p.lle 395/3 e 396/3, piano secondo e terzo; -----

**VALORE COMMERCIALE € 64.644,04** -----

**LOTTO 7:** appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 360, sup. are 03.40, e appezzamento di terreno sito nel comune di Barrafranca e distinto al N.C.T. al foglio 11 part. 361, sup. are 00.20, zona "E agricola" come dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Barrafranca; -----

**VALORE COMMERCIALE PIGNORATO € 960,00** -----

**LOTTO 8:** unità immobiliare sita nel comune di Barrafranca in via Ferreri Grazia n. 54, composto da vani catastali 3,5 e distinto al N.C.E.U. di Enna al foglio 14/A, particelle unificate 4882/1 e 4890/1 ex p.lle 395/1 e 396/1, piano terra; -----

**VALORE COMMERCIALE € 44.099,67** -----

**11) RELAZIONE FOTOGRAFICA:** vedi elaborato allegato.-----

**12) VALORE INIZIALE AI FINI DELL'INVIM:** in relazione alle vigenti normative non iene più calcolato il valore dell'I.N.V.I.M. sugli immobili.

**CONCLUSIONI:** ritenendo di aver espletato in ogni sua parte l'incarico, il

Ing. Giovanni Zodda

sottoscritto rassegna il presente rapporto, rimanendo a completa  
disposizione della S.V. ill.ma per ogni ulteriore per ogni ulteriore  
chiarimento.-----

Enna, 10.10.2007

**Il C.T.U. (Ing. Giovanni Zodda)** \_\_\_\_\_



Deposita in Cancelleria  
16/10/2007  
Il Direttore

Il C.T.U.  
Don. ...



*Orfanel*

**STUDIO TECNICO**  
**Giovanni Zodda – Ingegnere**  
**Via Marchese Grimaldi, 8 – 94100 Enna – Tel. 0935.504406**

**TRIBUNALE DI ENNA**

**RELAZIONE PERITALE INTEGRATIVA**

**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G.**

**PROMOSSA DA**

**BANCO DI SICILIA**

**CONTRO**



**ALLEGATI:**

1. Consultazioni catastali
2. Planimetria catastale
3. Documentazione di Concessioni e domande di sanatorie edilizie rilasciate dal comune di Barrafranca.

**II C.T.U.**  
**Ing. Giovanni Zodda**

Ing. Giovanni Zodda

**CAUSA CIVILE DI ESECUZIONE n° 61/99 R.G. tra Banco di Sicilia**

Il sottoscritto Ing. Giovanni Zodda, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Enna al n° 343, a seguito dell'incarico per la redazione di una integrazione alla C.T.U., depositata in cancelleria in data 25.05.2005, e prima integrazione depositata in data 16.10.2007, ricevuto dal Sig. Giudice per l'Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Marianna Tiseo, espone gli accertamenti e le valutazioni eseguiti sui beni oggetto dell'esecuzione.-----

**QUESITI:** in data 14.04.2009 il sottoscritto ha prestato giuramento con la formula di rito, accettando l'incarico suddetto rispondendo ai quesiti formulati dal Sig. Giudice e precisamente: **1)** Fabbricato rurale di cui al lotto 1 risulta essere ampliato passando da superficie indicata al catasto in mq. 27 a 190 mq per piano con due piani di sviluppo; le tre unità immobiliari di cui al Lotto n. 3 di cui due in corso di costruzione; magazzino del lotto n. 4; le unità immobiliari per civile abitazione lotti nn. 5, 6, 8; chiarisca il CTU se le opere sono state costruite in assenza e/o difformità di concessione ed in tale caso se le opere realizzate sono sanabili con quantificazione dei relativi costi da decurtare dai rispettivi valori di stima. **2)** in catasto sono state introdotte le modifiche di ampliamento del fabbricato rurale fg. 68 part. 89 oggi con superficie totale 380 (190 a piano); variazione di superficie della part. 88 di originarie are 30,10. **3)** chiarisca la discordanza tra i dati catastali e i dati riportati nell'atto di acquisto relativi all'estensione ed alla consistenza del bene Lotto n. 4 fg. 7 part. 1440. **4)** chiarisca se l'estensione di mq. 20



espropriata da Demanio Reg.le Ramo LL.PP. con Decreto del Prefetto di Enna del 29.03.1995 Rep. 1088, sia stata catastalmente scorporata dalle partt. 360 di are 3,40 e 361 di ca 20 (originate dalla prt. 20 di are 3,60) del fg 11 Comune di Barrafranca o se essa si identifichi con part. 360 di ca 20. **5)** I lotti 5-6-8 hanno accesso dal civico n. 54 della via Ferreri Grazia e devono quindi essere posti in vendita con la comproprietà del vano d'accesso e vano scala. È necessario che predetto vano sia individuato catastalmente e/o graficamente. -----

**ACCESSO AI LUOGHI:** considerato che i luoghi di cui ai quesiti, proposti sono stati già visitati durante l'accesso ai luoghi di cui alla relazione peritale depositata in data 25.05.2005, il sottoscritto C.T.U. non ha ritenuto necessario recarsi ulteriormente sui luoghi, ma effettuare una semplice ricognizione esterna al fine di verificare che nulla fosse variato.— Considerato che per poter rispondere ai quesiti proposti era necessario trovare tutte le documentazioni necessarie, concessioni edilizie, domande di sanatorie presso i Comuni di Barrafranca e Piazza Armerina. Le ricerche di predette documentazioni, già effettuate prima della consegna della relazione del 25.05.2005 e di quella integrativa del 16.10.2007, aveva dato esito negativo, e solo dopo accurate indagini presso diversi uffici ed archivi ha dato esito positivo presso il Comune di Barrafranca e non presso il Comune di Piazza Armerina. Sulla base dei sopralluoghi, delle indagini e degli accertamenti effettuati e dello studio della documentazione consultata, al fine di rispondere ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor Giudice, il sottoscritto relaziona quanto segue.-----