

TRIBUNALE DI ENNA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. 55/2025 R.G. Es. Immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino

TRIBUNALE DI ENNA

Oggetto: Proc. n. 55/2025 R.G. Es. Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premessa

Con decreto del 25/07/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Dott.ssa Evelia Tricani, nominava il sottoscritto, Ing. Filippo Scardino, quale esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare indicata in oggetto.

In data 07/08/2025 il sottoscritto, inviava telematicamente la relativa dichiarazione di accettazione, prestando il giuramento di rito, al fine di accertare quanto di seguito sinteticamente elencato:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI
2. DESCRIZIONE DEI BENI
3. STATO OCCUPATIVO
4. PROVENIENZA
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE
8. CONSISTENZA
9. STIMA
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Per espletare il mandato affidatogli, il sottoscritto CTU, ha svolto le operazioni di seguito descritte:

- in data 08/09/2025 ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizi Territorio, la mappa catastale [allegato n. 3], la planimetria catastale [allegato n. 4] e la visura catastale storica aggiornata [allegato n. 5], riguardante il bene immobile oggetto d'esecuzione;
- in data 08/09/2025, ha presentato istanza presso il Comune di Centuripe (UTC) al fine di ottenere il Certificato di Destinazione Urbanistica dell'area di sedime del fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. La stessa istanza è stata acquisita in data 09/09/2025 con prot. n. 11567. Il relativo certificato è stato rilasciato in data 16/09/2025 – Certificato Prot. n. 130 U.T.C. [allegato n. 12];
- in data 08/09/2025, ha presentato istanza presso il Comune di Centuripe (UTC) al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le pratiche edilizie relative

all'unità immobiliare oggetto d'esecuzione. La stessa istanza è stata acquisita in data 09/09/2025 con prot. n. 11568. La relativa documentazione, a seguito di un preliminare colloquio in presenza, è stata acquisita in data 07/10/2025 [\[allegato n. 6\]](#);

- in data 08/09/2025, ha presentato istanza presso il Comune di Centuripe (UTC), Servizi demografici, al fine acquisire i seguenti certificati in capo al debitore: - Certificato storico di residenza; - Estratto per riassunto di atto di matrimonio; - Certificato di stato di famiglia; - Certificato contestuale. La relativa documentazione, riportata dell'[allegato n. 14](#) della presente relazione, è stata acquisita in presenza in data 07/10/2025 a meno dell'Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio che, sulla base delle informazioni assunte presso il competente ufficio di Centuripe dovrebbe essere reperibile presso il Comune di Paternò ove il Debitore sembrerebbe avere contratto matrimonio;
- In data 10/10/2025 è stata inviata apposita istanza presso il Comune di Paternò (CT) al fine acquisire, con riferimento a Debitore esecutato, l'Estratto per riassunto di atto di matrimonio. La relativa istanza è stata acquisita in data 10/10/2025 al protocollo n. 0039130 ma, ad oggi, nonostante i ripetuti tentativi di contatto telefonico, non è stato possibile reperire la documentazione richiesta. Sul punto è possibile rilevare che nel contesto dell'atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento, il Debitore ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni;
- in data 08/09/2025 ha inoltrato apposita richiesta dell'Atto di provenienza del 15/02/2006 – ai rogiti del Notaio Cannizzo Marco Sede Catania (CT) - Repertorio n. 33916 – acquisendo la relativa documentazione in data 13/10/2025 [\[allegato n. 15\]](#);
- in data 08/09/2025 ha inviato all'Agenzia delle Entrate di Enna apposita istanza avente ad oggetto l'acquisizione di copia del contratto di locazione - se esistente - riguardante il bene immobile oggetto di pignoramento, richiedendo, contestualmente, di volere riscontrare l'istanza in questione anche nel caso di inesistenza di qualsivoglia contratto di locazione riconducibile all'unità immobiliare in argomento. La stessa istanza è stata acquisita in data 09/09/2025 al Prot. 48309. L'istanza in questione è stata riscontrata con nota del 30/09/2025 [\[allegato n. 16\]](#);
- in data 23/12/2025 ha eseguito accesso alla banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Enna – Servizio di pubblicità immobiliare, al fine di verificare l'eventuale esistenza di formalità pregiudizievoli a carico dell'immobile oggetto di esecuzione trascritte e/o iscritte successivamente alla data di trascrizione del pignoramento [\[allegato n. 11 - ispezione ipotecaria aggiornata\]](#).

Le operazioni di sopralluogo hanno avuto inizio in data 09/09/2025 presso l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Centuripe (EN) alla via Dante Alighieri n. 59 (in catasto n. 67) e censito in

catasto al foglio 88 di Centuripe (EN) con la particella 3026 Sub 3 (Ex. 305 Sub 3 - Abitazione – A/4), così come concordato col Custode Giudiziario e così come comunicato da quest'ultimo.

Oltre al sottoscritto, alle ore 16:30, sono intervenuti:

- La Dott.ssa Angela Costa nella qualità di Custode Giudiziario;
- Il sig. **Chiara Giovanni**, padre del Debitore Esecutato, che ha consentito l'accesso.

In tale circostanza, a seguito di una generale ricognizione dei luoghi ed alla costante presenza degli intervenuti, è stato eseguito rilievo metrico e fotografico del bene immobile oggetto di esecuzione, sulla scorta della documentazione presente agli atti di causa, sulla scorta delle immagini satellitari, della mappa catastale e della planimetria catastale preventivamente reperita [\[Vedasi allegati nn. 2-3-4\]](#).

Sulla base di esplicita richiesta del sottoscritto CTU, si è preso atto del fatto che l'immobile oggetto di esecuzione non è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas.

Infine, preso atto dell'assenza di osservazioni in ordine allo svolgimento delle operazioni peritali, alle ore 17:40, si è proceduto alla chiusura del verbale riportato nell'[allegato n. 1](#) della presente relazione.

Sulla scorta delle risultanze delle operazioni di sopralluogo, di un attento esame degli atti di causa e di un confronto con la documentazione acquisita presso gli uffici di cui sopra, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione come meglio di seguito descritto.

INDICE SINTETICO – RIEPILOGO DATI

Descrizione

Unità immobiliare da ristrutturare avente destinazione abitativa, sita in Centuripe (EN), alla via Dante Alighieri n. 59 (in catasto n. 67) e censita in catasto al foglio 88 di Centuripe (EN) con la particella 3026 Sub 3 (Ex. 305 Sub 3 - Abitazione – Cat. A/4), sviluppantesi tra i piani 1°, 2° e 3°.

Dati Catastali Abitazione

Foglio 88

Particella 3026

Subalterno 3 (Ex Part. 305 Sub 3)

Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Classe 3°

Rendita € 226,21

Vani 6

Superficie Catastale 103 mq (come desumibile da visura catastale)

Consistenza effettiva 110 mq (al netto dell'ampliamento al 3° piano Non autorizzato, per cui si prevede la messa in pristino dello stato dei luoghi).

Stato occupativo

I Beni immobili oggetto di esecuzione risultano nella disponibilità di parte debitrice e non risultano affittati/locati a terzi [\[vedasi Allegati n. 1 e n. 16\]](#).

Contratti di locazione in essere

Nessuno [\[vedasi Allegato n. 16\]](#).

Comproprietari

Nessuno. Il bene immobile è stato acquistato dal debitore, per il diritto di proprietà sull'intero (quota 1/1) per effetto dell'atto del 15/02/2006, in costanza di matrimonio ma regime di separazione legale dei beni (circostanza dichiarata nel contesto del titolo di provenienza del 15/02/2006).

Prezzo

Valore Lordo nominale: € 38.500,00

Detrazione per reg. Urbanistica, catastale, e messa in pristino stato dei luoghi: € 6.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 1.925,00

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detrazioni/riduzioni, in cifra tonda: **€ 30.500,00**

Valore oggetto di pignoramento (1/1 del bene immobile pignorato): **€ 30.500,00**

Risposta al quesito n. 1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4 Identificazione dei beni – Confini e dati catastali – Diritti e quote oggetto di pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 28/06/2025 – Rep. 696/2025 – (riportato fra gli atti di causa) - trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 21/07/2025 ai nn. 5442/4732- e dalla documentazione ipocatastale/certificazione sostitutiva presente in atti, risulta che il bene immobile pignorato al Debitore Esecutato, [REDACTED], in favore della creditrice procedente [REDACTED] - è quello di seguito riportato:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti al Debitore Esecutato	Titolo e quote oggetto di Pignoramento
CENTURIPE	88	3026 (Ex 305 Sub 3)	3	VIA DANTE ALIGHIERI n. 67 Piano 1 - 2 - 3	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	A/4	3	226,21 €	6 vani	103	Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1

Tabella n. 1 – Bene immobile oggetto di pignoramento

Dati Catastali:

Comune Centuripe

Foglio 88

Particella 3026 (ex 305)

Subalterno 3

Categoria A/4 - Abitazioni di tipo popolare

Classe 3°

Rendita € 226,21

Vani 6

Superficie Catastale 103 mq (come desumibile da visura catastale)

Consistenza effettiva 110 mq (al netto dell'ampliamento al 3° piano Non autorizzato)

L'immobile in questione si sviluppa tra i piani 1°, 2° e 3° del fabbricato avente accesso dal civico n. 59 di via Dante Alighieri – Centuripe (EN).

Più precisamente, il civico 59 consente l'accesso ad un vano scala comune con altra unità immobiliare estranea al presente procedimento. La predetta scala si sviluppa dal piano terra fino al primo piano ove il relativo pianerottolo, antistante l'unità immobiliare pignorata ed antistante

l'unità immobiliare attigua, funge da disimpegno e consente l'accesso indipendente alle due menzionate unità immobiliari [vedasi Allegato n. 7].

L'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa per n. 3 elevazioni (piani 1°, 2° e 3°) collegate tra loro grazie alla presenza di una scala interna ad uso esclusivo.

AL PIANO 1° è rilevabile

- un ampio vano ingresso;
- un piccolo W.c. avente accesso dal menzionato ingresso;
- Un vano Cucina con retrostante piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala.

AL PIANO 2° sono rilevabili

- n. 2 Camere
- un w.c.
- un corridoio posto in adiacenza al vano scala che consente di disimpegnare i menzionati vani/accessori;

AL PIANO 3° piano è rilevabile

- un ampio locale di sgombero con annessi piccolo ripostiglio e terrazzino prospiciente via Dante Alighieri.

Il tutto confina con via Dante Alighieri lato valle, con altre unità immobiliari estranee alla presente procedura esecutiva immobiliare e corte comune lato monte, come meglio individuato nello stralcio catastale riportato nell'allegato n. 3 della presente relazione. Si rileva che, allo stato attuale, non è reperibile alcun Elaborato Planimetrico catastale.

Per ulteriori dettagli si rimanda agli elaborati grafici redatti dallo scrivente CTU (qui non riportabili per mera questione di leggibilità) e riportati nell'allegato n. 7 della presente relazione.

Il pignoramento risulta gravante per il diritto di piena proprietà sulla quota pari ad 1/1 del bene immobile sopra indicato.

1.5 Verifica corrispondenza certificazioni catastali/Pignoramento/Trascrizioni

Sul punto è possibile rilevare la corrispondenza dei dati catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

Ulteriori informazioni si possono desumere dagli elaborati grafici redatti dal sottoscritto CTU [Vedasi allegato n. 7] e dalla documentazione fotografica di cui all'allegato n. 10.

Per quanto riguarda l'esatta ubicazione degli immobili oggetto di pignoramento si rimanda all'allegato n. 2 (Immagini satellitari tratte da Google).

Risposta al quesito n. 2 - DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune: di Centuripe (EN)

Fascia/zona OMI: B1/Centrale

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Nel raggio di 500 ml. circa sono presenti diverse piccole attività commerciali/artigianali, uffici, scuole ecc.

Principali collegamenti pubblici: Fermata Bus a circa 500 ml.

Collegamento alla rete autostradale/ferroviaria: il sito d'interesse che ospita il bene pignorato si trova a circa 15 Km dallo svincolo autostradale di Catenanuova (EN) (A19 – Catania/Palermo) ove è anche presente una stazione ferroviaria.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne [Vedasi allegato n. 10]

L'immobile in questione sviluppatosi tra i piani 1°, 2° e 3° del fabbricato avente accesso dal civico n. 59 di via Dante Alighieri si presenta con delle caratteristiche di finitura molto modeste e necessita di significativi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono rilevabili dei segni di infiltrazioni di acque meteoriche verosimilmente riconducibili a problematiche che coinvolgono la copertura del fabbricato (in parte a tetto ed in parte a terrazzo praticabile), le zone di contatto con gli edifici limitrofi ed il terrapieno sottostante la corte comune presente lungo il lato di monte.

Le principali caratteristiche possono essere elencate come segue:

- *struttura:* Muratura ordinaria;

- *copertura*: prevalente a tetto ed in minima parte a terrazzo calpestabile entrambi da ristrutturare in quanto non garantiscono la necessaria protezione nei confronti delle acque meteoriche;
- *facciate*: intonaco per esterni da ristrutturare;
- *accesso*: portoncino in metallo;
- *scala interna*: a rampe con gradini;
- *ascensore*: Non presente;
- *condizioni generali dello stabile*: Da ristrutturare.

2.3. Caratteristiche descrittive interne [\[Vedasi allegato n. 10 - Documentazione fotografica\]](#)

Il Bene immobile oggetto di pignoramento risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Centuripe al foglio 88 – Particella 3026 col Subalterno 3.

L'immobile in questione si sviluppa tra i piani 1°, 2° e 3° del fabbricato avente accesso dal civico n. 59 di via Dante Alighieri – Centuripe (EN).

Più precisamente, il civico 59 consente l'accesso ad un vano scala comune con altra unità immobiliare estranea al presente procedimento. La predetta scala si sviluppa dal piano terra fino al primo piano ove il relativo pianerottolo, antistante l'unità immobiliare pignorata ed antistante l'unità immobiliare attigua, funge da disimpegno e consente l'accesso indipendente alle due menzionate unità immobiliari [\[vedasi Allegato n. 7\]](#).

L'Unità Immobiliare oggetto di pignoramento si sviluppa per n. 3 elevazioni (piani 1°, 2 e 3°) collegate tra loro grazie alla presenza di una scala interna ad uso esclusivo.

Al Piano 1° è rilevabile un ampio vano ingresso, un piccolo W.c. avente accesso dal menzionato ingresso, un vano Cucina con retrostante piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala. L'altezza media preponderante è pari a 230 cm.

Al Piano 2° sono rilevabili n. 2 Camere, un w.c., un corridoio posto in adiacenza al vano scala che consente di disimpegnare i menzionati vani/accessori. L'altezza è variabile da 275 cm a 300 cm.

Al Piano 3° piano è rilevabile un ampio locale di sgombero con annessi piccolo ripostiglio e terrazzino prospiciente via Dante Alighieri. L'altezza media preponderante è pari a 225 cm.

Caratteristiche Abitazione:

- *esposizione*: Nord/Ovest;
- *pareti*: normalmente intonacate (da ristrutturare), parzialmente rivestite in ceramica in corrispondenza dei servizi igienici e della Cucina;
- *pavimenti e rivestimenti*: in ceramica sia a pavimento che a parete, da ristrutturare;
- *infissi esterni*: prevalentemente realizzati in alluminio, fatta eccezione per gli infissi del primo piano realizzati in legno e vetro singolo;

- *porta d'accesso*: in metallo;
- *porte interne*: in legno, ove presenti (quasi tutte le porte interne risultano smontate e danneggiate per effetto dello stato di umidità presente);
- *imp. citofonico*: Non presente;
- *imp. elettrico*: sotto traccia;
- *imp. idrico*: sottotraccia;
- *imp. termico*: Non presente;
- *servizio igienico principale*: attrezzato con lavabo, tazza e vasca;
- *condizioni generali*: Da ristrutturare.

Si segnala la presenza significativi ammaloramenti riconducibili ad umidità e/o infiltrazioni dirette provenienti dal retrostante terrapieno, dalle zone di contatto con gli edifici limitrofi e dalla copertura dello stesso fabbricato oggetto di pignoramento che risulta realizzata in parte a tetto non praticabile (privo di tegole e la cui impermeabilizzazione è inefficace) e per la restante parte a terrazzo praticabile (il relativo sistema di impermeabilizzazione, se presente, risulta solo parzialmente efficace). I predetti solai di copertura risultano visibilmente ammalorati e visto l'avanzato stato di degrado non è possibile escludere il pericolo di crolli improvvisi e/o caduta di calcinacci. Pertanto, ai fini della provvisoria fruibilità in condizioni di sicurezza, sarebbe opportuna una preliminare verifica alla battuta dei solai con conseguente rimozione delle parti decoese/talvolta penzolanti e la successiva puntellatura interna degli elementi strutturali portanti (travi / travetti in cemento armato/ longarine in acciaio).

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile oggetto di esecuzione si trova a Centuripe ed ha accesso dal civico n. 59 di via Dante Alighieri, all'interno del centro storico, in una delle parti più alte del centro abitato da cui si può scorgere un ampio panorama in direzione Nord/Ovest. Gli immobili della zona sono prevalentemente destinati a residenza. Le attività commerciali/artigianali, edifici pubblici, scuole e servizi vari si trovano a poche centinaia di metri dal sito d'interesse.

2.5. Certificazioni energetiche

Sulla base degli accertamenti eseguiti, preso atto dell'assenza di certificazioni energetiche preesistenti, si è provveduto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare Abitativa oggetto di pignoramento (Centuripe - Foglio 88 – Part. 3026 Sub 3) [[vedasi Allegato n. 13](#)].

Dall'attestato di prestazione energetica si evince che l'Abitazione oggetto di esecuzione immobiliare censita in catasto al foglio 88 di Centuripe con la particella 3026 sub 3 appartiene alla Classe Energetica "E" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di **114,96 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di idoneità statica

Dalla documentazione acquisita presso il competente Ufficio Tecnico Comunale di Centuripe è stato possibile rilevare la presenza del Certificato di Idoneità Statica inerente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. Lo stesso Certificato è stato redatto in occasione della Sanatoria Edilizia avviata con prot. 10556 del 30/09/1986 – Pratica 329 - ed è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 23/07/1994 – Prot. 2667, prima del rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria da parte del Comune di Centuripe (EN) - Prat. N. 66/94 del 22/09/1994.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Vista la documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe, viste le informazioni acquisite nel corso del sopralluogo e visto lo stato di ammaloramento rilevabile, è stato preso atto dell'assenza di certificazioni di conformità degli impianti.

2.8. Documentazione fotografica

La presente perizia è corredata da rilievo fotografico esterno ed interno (almeno una foto per ogni vano) così come documentato nel contesto dell'[allegato n. 10](#), ove si è avuto cura di oscurare eventuali elementi facilmente riconducibili agli eseguiti e/o agli occupanti.

Risposta al quesito n. 3 - STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 09/09/2025 è stato possibile prendere atto del fatto che il bene immobile, sebbene abbia destinazione abitativa, non può essere abitato a causa dello stato di degrado ivi presente.

Contestualmente si è preso atto del fatto che lo stesso bene immobile oggetto di esecuzione risulta nella disponibilità esclusiva del debitore - che ha consentito l'accesso per tramite del proprio padre - e non risulta affittato/locato a terzi [\[vedasi Allegato n. 1\]](#).

A conferma di quanto sopra, sulla base di apposita richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate in data 08/09/2025 (Protocollo n. 48309 del 09/09/2025), è stata acquisita nota a mezzo PEC del 30/09/2025 dalla quale si evince che non risulta registrato, a nome del Debitore Esecutato, alcun contratto di locazione relativo all'immobile oggetto di pignoramento [\[Vedasi allegato n. 16\]](#).

Risposta al quesito n. 4 - PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta al Debitore [REDACTED], in regime separazione dei beni - per la piena proprietà sull'intero (quota pari ad 1/1) - in forza dell'Atto di **COMPRAVENDITA** del **15/02/2006** – Rep. 33916 - Racc. 17868 – ai rogiti del dottor **MARCO CANNIZZO**, Notaio in Catania, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna in data 23/02/2006 ai nn. 2544/1716, da potere dei danti causa [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] [\[vedasi allegato n. 15\]](#).

Sulla base della Relazione Notarile presente agli atti di causa è possibile riferire che la stessa unità immobiliare è pervenuta ai danti causa di cui sopra, per effetto di quanto segue:

1. successione legale in morte di [REDACTED] e deceduta il [REDACTED], giusta denuncia del 05/03/2003 num. 363 vol. 320, trascritta presso la Conservatoria di Enna in data 17/11/2003 ai nn.12969/11547 in forza della quale la De Cuius lasciava ai propri figli [REDACTED]
[REDACTED], la quota di 1/6 indiviso in Piena Proprietà ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione riportato al catasto Fabbricati Sez. D - Foglio 88 - P.Illa 305 sub. 3.

La relativa accettazione tacita di eredità risulta nascente da:

- atto per notar LEONARDI ALESSANDRO del 29/07/2016, rep. 4800/3872, trascritta presso la Conservatoria di Enna in data 04/08/2016 ai nn.6048/5338 nel contesto della quale [REDACTED] accettavano la quota di 1/6 in Piena Proprieta' ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione riportato al catasto Fabbricati Sez.D - Foglio 88 - P.Illa 305 sub. 3

Atto per notar CANNIZZO MARCO del 15/02/2006, rep. 33916, trascritta presso la Conservatoria di Enna addi' 20/06/2018 ai nn.3751/3190 con la quale [REDACTED] accettavano la quota di 1/6 Piena Proprieta' ciascuno dell'immobile riportato al catasto Fabbricati Sez.D Fl.88 p.Illa 305 sub. 3, loro pervenuta in forza della successione in morte di [REDACTED]

2. successione legale in morte di [REDACTED] e deceduto il [REDACTED], giusta denuncia num. 1422 vol.307, trascritta presso la Conservatoria di Enna addi' 27/03/1992 ai nn.2767/2411 con la quale il De Cuius lasciava al coniuge [REDACTED] la quota di 1/6 in Piena Proprieta' e ai figli [REDACTED] [REDACTED] la quota di 1/12 in Piena Proprieta' ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione riportato al catasto Fabbricati Sez.D - Foglio 88 - P.Illa 305 sub. 3.

La relativa accettazione tacita di eredità risulta nascente da atto per notar CANNIZZO MARCO del 15/02/2006, rep. 33916, trascritta presso la Conservatoria di Enna in data 12/07/2018 ai nn.4280/3634;

Per quanto sopra rappresentato, è possibile asserire che per i beni immobili oggetto di esecuzione risulta verificata la continuità dei passaggi nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (21/07/2005 - 21/07/2025).

Si evidenzia che le trascrizioni inerenti l'accettazione dell'eredità in favore dei danti causa del Debitore sono successive al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.

Ulteriori informazioni si possono evincere dall'atto di provenienza del 15/02/2006 allegato alla presente relazione [vedasi Allegato n. 15], oltre che dalla relazione notarile già presente agli atti di causa.

Risposta al quesito n. 5 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Maria Landolfo, Notaio in Napoli, integrata dall'acquisizione di apposita ispezione ipotecaria aggiornata [vedasi Allegato n. 11], è possibile attestare quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- *Domande giudiziali o altre trascrizioni:* Nessuna;
- *Misure Penali:* Nessuna;
- *Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite:* Nessuna;
- *Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso:* Concessione edilizia trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 23/09/1994 ai nn.7890/6785 emessa dal Comune di CENTURIFE il 22/09/1994 contro COMUNE DI CENTURIFE con sede in CENTURIFE in favore [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di pignoramento censito al catasto Fabbricati Sez. D – Foglio 88 - P.IIa 305 sub. 3.
- *Eventuali note:* Il bene immobile oggetto di esecuzione ricade all'interno del centro storico di Centuripe ed è anche sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs n. 42/2004 oltre che ricadente in area tutelata ai sensi del Decreto n. 43/2025 – Area Livello 1.

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Enna il 23/02/2006 ai nn.2545/674 - atto notarile pubblico per notar CANNIZZO MARCO (CATANIA) del 15/02/2006, rep.33917/17869, per EURO 108.000,00 a garanzia di un mutuo di EURO 54.000,00 **contro** il debitore Esecutato, [REDACTED] per il diritto di Piena Proprieta' per la quota di 1/1 **a favore** [REDACTED] con sede in BOLOGNA gravante sull'immobile oggetto di Esecuzione censito al catasto Fabbricati Sez.D – Foglio 88 - P.IIa 305 sub. 3.

TRASCRIZIONI

1. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Enna il 15/05/2018 ai nn.2826/2425 emesso dal Tribunale di ENNA e notificato il 30/03/2018

contro [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di Pignoramento;

2. Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Enna il 21/07/2025 ai nn. 5442/4732 emesso dal Tribunale di ENNA e notificato il 28/06/2025 contro [REDACTED] per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di Pignoramento.

Risposta al quesito n. 6 – CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

Il fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto di esecuzione non è un vero e proprio condominio. Per quanto appreso, le parti comuni (scala comune da piano terra e piano primo e corte comune nella parte retrostante il fabbricato) sono gestite dai comproprietari che ne fanno uso.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione sviluppantesi ai piani 1°, 2° e 3° non è accessibile a soggetti diversamente abili.

Risposta al quesito n. 7 – VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Dal punto di vista Urbanistico, l'immobile oggetto di esecuzione ricade in zona territoriale omogenea "A2 – Storica" del vigente Piano Regolatore Generale di Centuripe (EN). Ulteriori informazioni si possono desumere dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Centuripe in data 16/09/2025 - Certificato Prot. n. 130 UTC [vedasi Allegato n. 12].

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune:

Con nota acquisita dal Comune di Centuripe al n. di protocollo 11568 in data 09/09/2025, lo scrivente CTU ha presentato apposita istanza al fine di prendere visione ed estrarre copia della documentazione inerente le eventuali pratiche edilizie relative al fabbricato che ospita l'unità immobiliare oggetto d'esecuzione.

La relativa documentazione è stata acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe (EN) in data 07/10/2025 [allegato n. 6].

Dalla disamina della menzionata documentazione, si evince che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in epoca antecedente al 30/09/1986, è stata interessata da interventi edilizi realizzati in assenza del relativo titolo abilitativo e consistenti in un ampliamento al 2° piano con contestuale sopraelevazione del 3° piano rispetto via Dante Alighieri.

Per gli stessi lavori abusivamente realizzati, l'originaria proprietaria, sig.ra [REDACTED], ha presentato apposita istanza di Sanatoria Edilizia ai sensi della Legge 47/85 e della L.R. 37/85.

Successivamente, il Comune di Centuripe - acquisiti i pareri favorevoli dell'Ufficiale Sanitario e della competente Commissione Edilizia Comunale, rispettivamente resi in data 29/04/1994 e 31/05/1994 ed acquisita la ricevuta di pagamento relativa al contributo per gli oneri di urbanizzazione dell'1/09/1994 - ha rilasciato la Concessione Edilizia in Sanatoria del 22/09/1994 - Pratica 66/94 - trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Enna il 23/09/1994 ai nn.7890/6785 contro il COMUNE DI CENTURIFE con sede in CENTURIFE in favore di [REDACTED] gravante sull'immobile oggetto di pignoramento censito al catasto Fabbricati Sez. D - Foglio 88 - P.IIa 305 sub. 3.

7.2. Conformità edilizia:

Alla data del sopralluogo è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista urbanistico edilizio. Infatti, dal confronto tra l'attuale stato dei luoghi [Vedasi allegato n. 7] e gli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo rilasciato dal Comune di Centuripe (EN) [Vedasi allegato n. 6] emergono le seguenti difformità maggiormente rilevanti:

1. Al piano 2° Diversa distribuzione degli spazi interni;
2. Al piano 3° ampliamento volumetrico dell'originario locale di sgombero con conseguente riduzione della superficie a terrazzo.

Ulteriori informazioni si possono evincere dall'allegato n. 8 della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi (Allegato n. 7) con gli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in Sanatoria (Allegato n. 6).

La predetta difformità sopra indicata al punto "1", consistente nella diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio mediante presentazione di SCIA in sanatoria il cui costo, comprensivo di sanzioni, versamenti, competenze tecniche ed oneri accessori è stimabile in € 1.400.

La predetta difformità sopra indicata al punto "2", consistente nell'ampliamento volumetrico dell'originario locale di sgombero al 3° piano con conseguente riduzione della superficie a terrazzo, Non risulta sanabile dal punto di vista urbanistico-edilizio in quanto in contrasto con le Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale che, per gli immobili ricadenti all'interno del Centro Storico, prevede espressamente l'eliminazione di superfetazioni. Per la difformità in questione occorre prevedere la messa in pristino dello stato dei luoghi il cui costo può essere stimato in € 4.000,00 (compreso IVA e compreso stima degli oneri di conferimento in discarica).

7.3. Conformità catastale

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 09/09/2025 è stato possibile rilevare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione Non è conforme dal punto di vista catastale.

Dall'allegato n. 9 della presente relazione, ove si è avuto cura di sovrapporre l'attuale stato dei luoghi (Allegato n. 7) con la planimetria presentata in catasto in data 14/12/1993 (Allegato n. 4), si evincono le seguenti difformità maggiormente rilevanti dal punto di vista catastale:

- Al piano 1° Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Al piano 2° Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Al piano 3° ampliamento volumetrico dell'originario locale di sgombero con conseguente riduzione della superficie a terrazzo.

Le difformità di cui sopra sono regolarizzabili previa presentazione delle planimetrie aggiornate (Attraverso DocFa) presso il competente ufficio catastale. Il relativo costo può essere stimato in € 600.

Risposta al quesito n. 8 – CONSISTENZA

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Destinazione	Sup. Lorda [mq.]	Coeff. Di omogeneizzazione	Sup. Omogeneizzata [mq.]
32	84	4	CORSO UMBERTO I n. 256 Piano T-1 - 2 3	Abitazione piano 1°	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	44	100%	44,00
				Abitazione piano 2°	Vani principali ed accessori diretti escluse aree scoperte	48	100%	48,00
				Abitazione piano 2°	Balconi	0,37	30%	0,11
				Loc. di sgombero al 3° piano al netto dell'ampliamento Non Autorizzato	Loc. Accessorio	23	50%	11,50
				Loc. di sgombero al 3° piano	Terrazzo	22	30%	6,60
				TOTALE		137,37		110,21
							In cifra intera mq.	110

Tabella n. 2 – Determinazione consistenza Abitazione

Per quanto sopra analiticamente dimostrato, la consistenza effettiva del bene immobile oggetto di esecuzione risulta pari a 110 mq. (al netto delle porzioni non regolarizzabili a da ripristinare al 3° piano) a fronte della superficie rilevabile in visura catastale pari a 103 mq.

Risposta al quesito n. 9 – STIMA

La stima degli immobili in questione è stata condotta seguendo il criterio di stima sintetico-comparativo, basato sui prezzi di mercato realizzati in zona nella compravendita di beni analoghi a quelli da stimare. Secondo questo criterio di stima, infatti, la ricerca del più probabile valore venale di un bene avviene rilevando i prezzi realizzati nella zona, in epoche prossime a quella in cui è richiesta la stima, nella compravendita di beni simili a quelli in esame per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in modo da poter costruire una scala di valori che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito il bene da valutare.

Pertanto si è proceduto come di seguito indicato:

- a) Articolazione dei beni oggetto di valutazione in distinte porzioni omogenee per caratteristiche intrinseche e funzionali, ordinariamente apprezzate dal mercato - porzioni definite "unità tipiche" - in modo da potere proficuamente eseguire distinte analisi di mercato e reperire significative serie di riferimenti estimali;
- b) Specifica ponderazione economica di ciascuna "unità tipica" mediante il confronto con prezzi medi ordinari con riferimento ai parametri più significativi di ciascuna unità;
- c) Determinazione del valore complessivo dei beni mediante sommatoria dei valori ottenuti per ciascuna categoria individuata.

Il valore dei beni come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2. Fonti d'informazione

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Centuripe (EN)

Fascia/Zona: B1/Centrale

Abitazioni di tipo economico

Valore mercato: prezzo min. 340 (Euro/mq) - prezzo max. 500 (Euro/mq)

Valore di locazione: prezzo min. 1,10 (Euro/mq x mese) - prezzo max. 1,60 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

In considerazione delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e dell'ubicazione dell'immobile oggetto dell'esecuzione, il relativo valore può essere stimato come indicato nella seguente tabella:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Indirizzo - Piano	Descrizione	Cat.	Cl.	Rendita [Euro]	Consistenza	Sup. Cat. [mq]	Titolo e quote appartenenti al Debitore Esecutato	Titolo e quote oggetto di Pignoramento	Consistenza Reale [mq] (Al netto delle irregolarità rilevabili al 3° piano)	Valore unitario	Valore Lordo nominale	Costi per regolarizzazione Urbanistica, catastale e messa in pristino stato dei luoghi/ adeguamento impianti	Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	Valore Netto di stima
CENTURIPPE	88	3026 (Ex 305 Sub 3)	3	VIA DANTE ALIGHIERI n. 67 Piano 1 - 2 - 3	ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE	A/4	3	226,21 €	6 vani	103	Proprietà per 1/1	Proprietà per 1/1	110	350	38.500,00 €	Messa in pristino stato dei luoghi € 4.000 Regolarizzazione Difformità urbanistiche limitatamente alla diversa distribuzione spazi interni € 1.400 Regolarizzazione Catastale € 600 Totale ↓ 6.000,00 €	1.925,00 €	30.575,00 €
																	In cifra tonda	30.500,00 €
																	Quota Oggetto di pignoramento (Quota 1/1)	30.500,00 €

Tabella n. 3 – Stima Unità immobiliare oggetto di esecuzione

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Si precisa che il valore sopra riportato è stato determinato al netto della riduzione del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sui beni e non espressamente considerati dallo scrivente CTU (€ 1.925,00).

Sono stati altresì detratti i costi per la regolarizzazione Urbanistica, Catastale e messa in pristino stato dei luoghi, per un totale complessivo di € 6.000,00.

Riepilogando il valore di stima è stato determinato come segue:

Valore Lordo nominale: € 38.500,00

Detrazione per regolarizzazione Urbanistica, catastale e messa in pristino stato dei luoghi: € 6.000,00

Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi: € 1.925,00

Valore di stima da libero al netto delle menzionate detrazioni/riduzioni, in cifra tonda: **€ 30.500,00**

Valore oggetto di pignoramento (1/1 del bene immobile pignorato): **€ 30.500,00**

Risposta al quesito n. 10 – GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Stante l'assenza di contratti di locazione per l'immobile oggetto di pignoramento, il quesito in questione risulta non pertinente.

Risposta al quesito n. 11 – GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Con riferimento al quesito di cui sopra, vista l'ubicazione, la commerciabilità e l'indivisibilità del bene immobile oggetto di esecuzione, si ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto e per l'intera consistenza dello stesso bene immobile. Si specifica che il pignoramento risulta gravante per il diritto di piena proprietà sull'intero (quota pari ad 1/1) del bene immobile sopra indicato.

Ciò è quanto si può rassegnare ad espletamento dell'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Nicosia, lì 29/12/2025

IL C.T.U.

Ing. Filippo Scardino