



TRIBUNALE DI ENNA

Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva

N. 59/2025 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.ssa EVELIA TRICANI (ex Dott. DAVIDE PALAZZO)

PERIZIA ESPERTO

Stima dei beni pignorati

LOTTO UNICO: unità immobiliare in Centuripe (EN) Via Imera s.n.c.



CREDITORE

BRENTA SPV S.r.l..

sede via Curtatone n.3 Roma (RM)

C.F.: 16405591005

Procuratrice speciale: Hipoges s.p.a. (nuova denominazione di Axis s.p.a.)

Sede via Barberini n.47 Roma (RM)

C.F.: 15294811003

DEBITORE

CUSTODE

Avv. Filippo Alessandro Bevilacqua

con studio a Pietraperzia in via Santa Croce n.7 ed Enna Viale Diaz n.87

ESPERTO PER LA STIMA DEI BENI

Arch. Laura La Ferrera

Via Umberto, 171

94018 Troina (EN)

Telefono: 0935/693453 - 338/4597529

laura.laferrera@archiworldpec.it



Sommario

1) INCARICO.....	3
2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA.....	3
3) CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI.....	4
4) RISPOSTA AI QUESITI.....	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI.....	6
2. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
3. STATO OCCUPATIVO.....	11
4. PROVENIENZA.....	11
5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	13
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE.....	14
8. CONSISTENZA.....	17
9. STIMA.....	18
10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE.....	23
11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ.....	23



1) INCARICO

La sottoscritta Dott. Arch. Laura La Ferrera, nata a Enna il 23/09/1977, C.I. n. CA34483JV, C.F. LFRLLRA77P63C342Q, (Laurea – Architettura conseguita presso l'Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria) iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Enna n. 232 e all'Albo dei consulenti tecnici del tribunale di Enna), residente in Catania Corso Italia n.22 e sede legale in Troina (EN) via Umberto 171 pec laura.laferrera@archiworldpec.it telefono 0935.693453 – 338.4597529.

RICEVEVA

in data 24/09/2025, dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Dott. Davide Palazzo, la nomina di: Esperto per la Stima dei Beni Pignorati nella Procedura esecutiva immobiliare n. 59/2025 R.G. Es., su istanza di:

CREDITORE BRENTA SPV S.R.L. sede via Curtatone n.3 Roma (RM), C.F. 16405591005.

Procuratrice speciale: Hipoges s.p.a. (nuova denominazione di Axis s.p.a.) sede via Barberini n.47 Roma (RM) C.F.: 15294811003

nei confronti di:

- [REDACTED]

SI ATTIENE

Scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari, si impegna a depositare la perizia entro il termine assegnato per il 24/02/2026 e prorogata al 30/03/2026.

2) DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

A: Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati e contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita + Giuramento;

B: Documentazione acquisita presso portale web del Tribunale di Enna.

- Contratto di mutuo di credito fondiario

Contratto di mutuo del 31-05-2013 rep.12559 racc. 8371 Notaio Alberto Spina di Catania.

Atto del 10/02/2017 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Sede CATANIA (CT) Registrato a Catania il 04-06-2013 al n.10298

A favore di

- ❖ **CREDITORE BRENTA SPV S.R.L.** sede via Curtatone n.3 Roma (RM), C.F. 16405591005.

Procuratrice speciale: **Hipoges s.p.a.** (nuova denominazione di Axis s.p.a.) sede via Barberini n.47 Roma (RM) C.F.: 15294811003

Contro

- ❖ [REDACTED]

- Atto di precetto;

- Atto di Pignoramento;
- Nota di Trascrizione;
- Iscrizione a ruolo;
- Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale;
- Istanza di vendita;

3) CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

24/09/2025: Decreto di Nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati e di contestuale fissazione dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita (depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari). Procedura Esecutiva n.59/2025 R.G.E.I. del Tribunale di Enna.

04/10/2025: Accettazione incarico Custode Avv. Filippo Alessandro Bevilacqua.

06/10/2025: Verbale di accettazione incarico di stima e Giuramento di rito (con invio telematico Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

06/10/2025: Acquisizione e visione della documentazione (tramite portale del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

14/10/2025: Preavviso data inizio operazioni peritali.

23/10/2025: Acquisizione copia Planimetrie catastali (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna).

23/10/2025: Richiesta accesso atti archivio elettronico del "Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA" per certificato APE (Pec prot. N.37188 28-10-2025).

23/10/2025: Richiesta formale Accesso atti all'Ufficio Tecnico Comune di Centuripe, EN documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Pec prot.n.14111 24/10/25).

23/10/2025: Acquisizione Visura per soggetto (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna).

23/10/2025: Richiesta formale Accesso atti all'Ufficio Anagrafe Comune di Centuripe, EN documentazione: riassunto atto di matrimonio; certificato di residenza storico; stato di famiglia (Pec prot.n.14336 29/10/25).

23/10/2025: Richiesta formale di accesso atti Notaio Alberto Spina (Prot.59829 24-10-2025).

23/10/2025: Richiesta Esistenza Contratti di Locazione in essere Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna (Pec prot. 59829 24-10-2025).

26/10/2025: Acquisizione visura storica catastale (Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Enna).

27/10/2025: Successiva comunicazione di differimento.

31/10/2025: Risposta "Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA" inerente accesso atti del 23/10/2025.

06/11/2025: Risposta di non esistenza Contratti di Locazione in essere Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna (Pec prot. 62969 06-11-25).

19/11/2025: Preavviso accesso per inizio operazioni peritali.

04/12/2025: Inizio operazioni peritali con sopralluogo (dalle ore 12:00 alle ore 13:00): rilievo metrico e fotografico digitale dell'immobile e redazione verbale congiunto con il Custode.

14/01/2026: Sollecito accesso atti all'Ufficio Tecnico Comune di Centuripe, EN documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Pec prot.n.568 15/01/26).

19/01/2026: Sollecito accesso atti all'Ufficio Tecnico Comune di Centuripe, EN documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica (Pec prot.n.800 21/01/26).

26/01/2026: Risposta dall'Ufficio Tecnico Comune di Centuripe, EN. La documentazione richiesta è disponibile per la consultazione presso l'Ufficio Tecnico dello scrivente (Pec prot.n.1017 26/01/26).

29/01/2026: Richiesta proroga al Giudice.

02/02/2026: Acconsentita proroga dal Giudice al 30/03/2026.

09/02/2026: Ricerca presso Ufficio Tecnico Comune di Centuripe, EN (dalle ore 16,00 -18,00) documentazione urbanistica, Concessioni edilizie e Agibilità rilasciate, rilascio certificazione di Destinazione Urbanistica.

25/03/2026: Consegna relazione (con invio telematico Cancelleria del Tribunale di Enna, Ufficio Esecuzioni Immobiliari).

4) RISPOSTA AI QUESITI

INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Beni in Centuripe (EN) Via Imera n.55

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 29, particella 705, subalterno 29;

Beni in Centuripe (EN) Via Imera n.53

Categoria: C/6 [Box auto]

Dati Catastali: foglio 29, particella 705, subalterno 28;

Stato occupativo

Al sopralluogo occupato da:

[REDACTED] (presente al momento del sopralluogo)

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 145.000,00

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene

In Comune di Centuripe (EN) con accesso principale da via Imera 55; immobile su più livelli: L'immobile è così composto: pianta piano terra via Imera (piano terzo) quota 0.00: terrazzo di accesso, vano ingresso, n. 2 sottotetti non abitabili, box auto. S1P (piano secondo) quota -3.00m: soggiorno-living, cucina, wc, n.2 terrazzi. S2P (piano primo) quota -6.00m: disimpegno, letto1, cabina armadio, dis., letto 2, bagno, n.2 terrazzi e corte. S3P (piano terra) ad uso abitativo (quota -9.00m): locale di sgombero, ampio spazio buio non utilizzabile, portico, corte.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sull'intera proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei
beni con [REDACTED]

**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Centuripe (EN)
come segue: (All. 1)**



Intestati: [REDACTED] Proprietà superficciaria per 1/1
Comune di Centuripe Proprietà per l'area per 1/1

dati identificativi:

foglio **29**, particella **705**, subalterno **29**, classe3, categoria A/3, consistenza 8 vani.

Rendita: Euro 404,90

Dati di superficie: Totale: 180m2 Totale - escluse aree scoperte: 163 m2

foglio **29**, particella **705**, subalterno **28**; classe 6, categoria C/6, consistenza 24 mq.

Rendita: Euro 80,57

Indirizzo: VIA Imera n.55_n53 Piano T-S1-S2- S3.

1.4. Coerenze

L'immobile possiede un ingresso indipendente dalla via Imera snc.

**1.5. Eventuali discrepanze con l'identificazione del bene di cui all'atto di
pignoramento e alla nota di trascrizione**

Nessuna

- accesso: portoncino in legno verniciato bianco;
- scala interna: con gradini in parquet;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All. 2)

Uso abitativo con posto auto di pertinenza, terrazzi, corte con accesso principale da via Imera n.55 rifinito con materiali di qualità e in buone condizioni.

L'immobile disposto su quattro livelli è così composto:

piano terra via Imera (piano terzo) quota 0.00: terrazzo di accesso, vano ingresso, n. 2 sottotetti non abitabili, box auto.

Piano secondo (S1P) (quota -3.00m): soggiorno-living, cucina, wc, n.2 terrazzi.

Piano primo (S2P) (quota -6.00m): disimpegno, letto1, cabina armadio, dis., letto 2, bagno, n.2 terrazzi e corte.

Piano terra (S3P) (quota -9.00m): locale di sgombero, ampio spazio buio non utilizzabile, portico, corte.

Appartamento:

- esposizione doppia: via Imera n.55 e a valle;
- pareti: normalmente tinteggiate, bagni rivestiti in grès, ed in cucina con rivestimento fino ad h sottopensili;
- pavimenti e scala: rivestiti con parquet, balconi e bagni in grès e piano S3P con pavimenti in graniglia di marmo;
- infissi esterni: in alluminio con doppio vetro e avvolgibili in pvc;
- porta d'accesso: blindata in legno tinteggiata bianca;
- porte interne: in legno massello;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con allaccio a caldaia a gas (installata esternamente nel terrazzo PS1) con termosifoni in alluminio;
- imp. condizionamento: con split;
- acqua calda sanitaria: prodotta da impianto a gas;
- servizio igienico al piano secondo (S1p): attrezzato con lavabo, wc;
- servizio igienico al piano primo (S2p): attrezzato con lavabo, tazza, bidè vasca da bagno e doccia;
- altezza dei locali abitativi: m. 2,80.
- condizioni generali buone.

Garage

- Infissi: una porta in legno mette in comunicazione l'abitazione con il garage. Una saracinesca conduce all'esterno;
- pavimento: in scaglie di marmo;
- pareti: intonacate.

Sottotetti non abitabili:

- al piano terra di via Imera due porte in legno mettono in comunicazione l'abitazione con i due sottotetti non abitabili.
- pavimento: in cotto nel sottotetto attiguo la scala;
- pareti: intonacate.

Spazio buio non utilizzato:

- porta d'accesso in legno mette in comunicazione l'abitazione con il vano buio non abitabile.
- pavimento: inesistente è presente il massetto in cemento;
- pareti: non intonacate con qualche infiltrazione evidente.

2.4. Breve descrizione della zona (All. 10)

Il fabbricato si trova nel comune di Centuripe, situato sulla linea di sommità di una formazione montuosa, ha la forma di una stella marina, conta 4.979 abitanti e ha una superficie di 173.295 ettari per una densità abitativa di 28,58 abitanti per chilometro quadrato. Sorge in una zona collinare interna, posta a 733 metri sopra il livello del mare. La zona periferica interessata con destinazione prevalentemente residenziale è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria e di servizi essenziali per il vivere quotidiano.

2.5. Certificazioni energetiche (All. 4)

Non risulta alcuna certificazione energetica a seguito dell'accesso agli atti presso il Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo A.P.E. – Sicilia, richiesto con PEC del 23/10/2025 (prot. n. 37188 del 28/10/2025), con risposta prot. n. 37898 del 31/10/2025.

Si precisa tuttavia che una copia dell'A.P.E. risulta allegata all'atto di compravendita. È verosimile che l'assenza nel portale della Regione Siciliana sia dovuta alle modifiche intervenute nel corso degli anni nel sistema di deposito catastale degli A.P.E.

Si fa presente, pertanto, che detto A.P.E. deve essere rinnovato e aggiornato, in quanto non risultano effettuati nel tempo i necessari controlli sull'impianto termico (caldaia), né l'adeguamento ai parametri normativi attualmente vigenti.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Nell'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Centuripe in data 09/02/2025 non risultano presenti le certificazioni di conformità degli impianti riferite al suddetto proprietario. Si presume tuttavia che tali certificazioni esistano, in quanto costituiscono documentazione propedeutica al rilascio dell'agibilità presente in allegato prot. n.6458 del 22/06/2005.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente agli atti ma necessario al rilascio dell'agibilità presente in allegato prot. n.6458 del 22/06/2005.

3. STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 04/12/2025, non si è rinvenuta la presenza di ulteriori persone.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto come verificato con richiesta Esistenza Contratti di Locazione in essere (Pec prot. 59829 del 24/10/2025) Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Enna e risposta (Pec Prot. 62969 del 06/11/2025)

4. PROVENIENZA (All. 7)

4.1. Attuali proprietari

Proprietà superficaria per 1/1

Comune di Centuripe Proprietà per l'area per 1/1

- proprietà superficaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni. con atto di compravendita del 10/02/2017 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 15580 -CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 841.1/2017 Reparto PI di ENNA in atti dal 27/02/2017

- Comune di Centuripe** con sede in Centuripe proprietà per l'area. Voltura d'ufficio del 20/04/2010 - RETT.ERR. UFF.REG.DO.VO.PROT.48622/2010 - Voltura n. 2766.1/2010 - Pratica n. EN0057578 in atti dal 20/04/2010

4.2. Precedenti proprietari

La sottoscritta ha provveduto ad acquisire in copia semplice allegandola alla stima gli atti di provenienza indicandone gli estremi.

Il bene precedentemente era di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] che in adempimento ed a saldo del debito dovuto, trasferisce ad [REDACTED] che accetta ed acquista, la proprietà superficiaria delle seguenti unità immobiliari in comune di Centuripe, via Imera n.53, 55 e precisamente appartamento per civile abitazione sviluppato su 4 livelli e annesso garage con relativo ingresso.

Contratto di trasferimento a titolo oneroso ai sensi dell'art. 1197C.C. registrato a Catania il 27/02/2017 Num. di Rep. 15580 Racc.n.10432 Notaio Alberto Spina. Nota di trascrizione present.n.18 del 27/02/2017.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (All. 8)

Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene:

Nota di iscrizione Registro generale n. 5182

Registro particolare n.610

Presentazione n.28 del 03/06/2010

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 06/06/1990 Numero di repertorio 135217

Notaio ARGENTO SALVATORE Codice fiscale RGN SLV 59M08 F158 X Sede ENNA (EN)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da 0668 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Capitale

€ 513.254,87 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 1.283.137,17

Altri dati

Formalità di riferimento - Numero di registro particolare 319 del 09/06/1990

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B

Richiedente BANCO DI SICILIA C.F.05716390827

Indirizzo SEDE PALERMO

Immobile n. 15

Comune C471 - CENTURPE (EN)

Catasto TERRENI

Foglio 29 Particella 705 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE SICILIANE

Sede PALERMO (PA)

Codice fiscale 00174820829 Domicilio ipotecario eletto

Nota di iscrizione

Registro generale n. 5182

Registro particolare n. 610 Presentazione n.28 del 03/06/2010

Contro

Soggetto n. 22 In qualità di -

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED]

Nato il [REDACTED] a [REDACTED]

Sesso [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

SITUAZIONE AGGIORNAMENTO - PERIODO DAL 14/12/1989 AL 03/12/2025

1. TRASCRIZIONE del 24/02/1994 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 1888

Pubblico ufficiale SINDACO Repertorio 1341 del 07/02/1994

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Nota disponibile in formato immagine

2. ANNOTAZIONE del 16/02/2000 - Registro Particolare 39 Registro Generale 1578

Pubblico ufficiale BARRESI ALDO Repertorio 15524 del 23/12/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 319 del 1990

3. ANNOTAZIONE del 16/02/2000 - Registro Particolare 41 Registro Generale 1580

Pubblico ufficiale BARRESI ALDO Repertorio 15526 del 23/12/1999

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Nota disponibile in formato elettronico

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 855 del 1992

4. TRASCRIZIONE del 18/03/2010 - Registro Particolare 2036 Registro Generale 2676

Pubblico ufficiale LEONARDI ALESSANDRO Repertorio 1620/1285 del 26/02/2010

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 04/06/2013 - Registro Particolare 339 Registro Generale 4984

Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 12559/8371 del 31/05/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

6. TRASCRIZIONE del 27/02/2017 - Registro Particolare 841 Registro Generale 994

Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 15580/10432 del 10/02/2017

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

7. TRASCRIZIONE del 07/08/2025 - Registro Particolare 5262 Registro Generale 6034

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI ENNA Repertorio 763 del 21/07/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico.

(vedi visure ipotecarie all. 8)



6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile NON È UN CONDOMINIO, sono delle villette a schiera autonome.

6.1. Spese di gestione condominiale
NESSUNA

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

██████████ Proprietà superficiaria per 1/1
Comune di Centuripe Proprietà per l'area per 1/1

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Attualmente NO, però vi è la possibilità di poter installare un mini-ascensore nel vano scala.

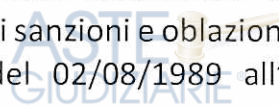
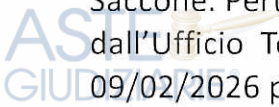
7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La sottoscritta per constatare la regolarità urbanistica (All.3), in data 23/10/2025 (prot.n.14111 24/10/2025) e successivo sollecito del 14/01/2026 (prot.n.568 15/01/2026) e del 19/01/2026 (prot.n.800 21/01/2026), ha richiesto la documentazione giacente presso gli archivi del Comune di Centuripe. L'Ente ha risposto con Pec (prot.n.1017 26/01/2026) tramite il Responsabile ad interim dell'UTC Giuseppe Saccone. Pertanto la sottoscritta non avendo avuto trasmesso alcuna documentazione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Centuripe, si è recata presso gli uffici in data 09/02/2026 per verificare la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile. È stata accertata l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile prot. N.6458 del 22/06/2005.

Il Comune ha poi inviato i documenti richiesti e cercati dalla sottoscritta tramite Pec del 12/02/2026 prot.1983.

Negli elaborati grafici (All.5) vengono indicate le difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie relative ai titoli abilitativi edilizi, nonché le discrepanze rispetto alle piante catastali.

Per le opere difformi, è possibile procedere alla regolarizzazione, come specificato successivamente, tenendo conto dei costi per l'esecuzione di interventi necessari al ripristino della funzionalità dei beni. Sono stati considerati altresì i costi per l'ottenimento del titolo in sanatoria e le eventuali sanzioni e oblazioni da corrispondere. I lavori sono stati appaltati con contratto del 02/08/1989 all'impresa SO.L.E.M Costruzioni s.r.l. e successivamente completati in economia dalla cooperativa Kenturipinon. L'immobile ricade in zona B del P.R.G. ed è assoggettato ai seguenti vincoli: il Comune ha diritto di Proprietà per l'area 1/1, mentre il sig. ██████████ ha diritto di Proprietà superficiaria per 1/1.



Per constatare la regolarità catastale (All.1-All.5), la sottoscritta in data 23/10/2025 ha richiesto visure catastali attuali e storiche e planimetrie catastali depositate del 10/03/1997. Si allegano le visure storiche (All.1), mediante le quali sono state riscontrate le date dei vari passaggi di proprietà fin ad oggi:

Foglio 29 Part.705 Sub 29 Via Imera n. 55 Piano S2 - S3 - T-S1 (Cat A/3, Classe 3, Consistenza 8 Vani

Foglio 29 Part.705 Sub 28 Via Imera 53 P.T. (Cat.C/6, Classe 6, Consistenza 24m²)

- 1.COMUNE DI CENTURIPPE (CF 00102530862), sede in CENTURIPPE (EN).
Diritto dal 10/03/1997 al 26/02/2010.
COSTITUZIONE del 10/03/1997 in atti dal 10/03/1997 (n. D00040.1/1997)
- 2.SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA KENTURIPINOM A.R.L. (CF 00456410869),
sede in CENTURIPPE (EN)
Diritto dal 10/03/1997 al 26/02/2010
- 1. [REDACTED]
[REDACTED]
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 dal 26/02/2010 al 20/04/2010
Atto del 26/02/2010 Pubblico ufficiale LEONARDI A. Sede REGALBUTO (EN)
Repertorio n. 1620 -CESSIONE DI ALLOGGI Voltura n. 2570.1/2010 -Pratica n. EN0048622 in atti dal 09/04/2010
- 2. COMUNE (CF 00102530862) sede in CENTURIPPE (EN) dal 26/02/2010 al 20/04/2010 Diritto di: Proprieta' per l'area 1/1
VOLTURA D'UFFICIO del 20/04/2010 - RETT.ERR.
UFF.REG.DO.VO.PROT.48622/2010 - Voltura n. 2766.1/2010 - Pratica n.EN0057578 in atti dal 20/04/2010
- 1. [REDACTED]
dal 10/02/2017
Diritto di: Proprieta' superficiaria per 1/1 in regime di separazione dei beni.
Atto del 10/02/2017 Pubblico ufficiale SPINA ALBERTO Sede CATANIA (CT)
Repertorio n. 15580 -CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 841.1/2017 Reparto PI di ENNA in atti dal 27/02/2017
- 2. COMUNE DI CENTURIPPE (CF 00102530862) sede in CENTURIPPE (EN)
Diritto di: Proprieta' per l'area per 1/1 dal 20/04/2010

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (All. 3):

- Concessione edilizia per la costruzione alloggi Kenturipinon del 07/07/1986;
- Certificazione destinazione urbanistica del 15/06/1989;
- Nulla Osta Genio Civile del 19/03/1990 prot.n.1306;

- Nulla Osta Genio Civile del 11/08/1990 prot.n.6516 che integra e sostituisce il precedente;
- Certificazione di ultimazione lavori del 08/02/1994;
- Parere di ammissibilità opere abusive 19/05/1998;
- Conformità al vecchio P.d.F. e al R. E. 21/12/98 prot. N. 812;
- Relazione ed elaborati grafici depositati al Comune di Centuripe dall'Arch. Giuseppe Crimi il 23/11/1998;
- Verbale di giuramento del 03/05/2005 Arch. Giuseppe Crimi e Ing. Giuseppe Palmegiano in cui dichiarano che i lavori realizzati dalla ditta SO.L.E.M. e completati dalla stessa cooperativa Kenturipinion sono stati realizzati in conformità al progetto e sono conformi alle norme igienico sanitarie. A ogni norma di legge e regolamento connesse all'abitabilità.
- Autorizzazione di abitabilità e agibilità del 22/06/2005 prot. N. 6458.

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'appartamento risultava parzialmente conforme.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella assentita nei titoli edilizi si evincono le seguenti incongruenze (All. 5):

- Al terzo piano (piano terra da via Imera), nella zona d'ingresso, attualmente sul lato destro è presente un piccolo vano accessibile tramite un varco di passaggio che delimita il sottotetto. Inoltre, accanto alla scala, invece della finestra riportata in pianta, si riscontra la presenza di una porta che conduce al sottotetto non abitabile.
- Al piano secondo (S1P), nella lavanderia è presente un wc. Sul terrazzo, oltre il pilastro, è presente un parapetto di separazione con il vicino.
- Al piano primo (S2P) sono stati unificati il ripostiglio con il bagno, inoltre è stata chiusa la porta che dal disimpegno conduceva al ripostiglio. Attualmente l'accesso alla cabina armadio avviene direttamente dalla camera da letto, anziché dal disimpegno. Sul terrazzo, tra i due pilastri, è presente un parapetto di separazione con il vicino.
- Al piano terra (S3P) è stata aperta una porta che conduce ad un vano buio, inoltre un muretto separa la proprietà da quella del vicino.

7.3. Conformità catastale

Dal raffronto tra la planimetria dello stato di fatto e quella depositata in catasto il 10/03/1997 sono state riscontrate delle difformità (All. 5) che consistono in:

- Al terzo piano (piano terra da via Imera), nella zona d'ingresso, sul lato destro è presente un piccolo vano accessibile tramite un'apertura indicata finestra nella planimetria catastale. Inoltre, accanto alla scala, invece della finestra riportata catastalmente, si riscontra la presenza di una porta che conduce al sottotetto non abitabile.
- Al piano secondo (S1P), nella zona soggiorno-living, rispetto alle piante catastali è stato riscontrato un ampliamento delle portefinestre prospicienti il lato a valle,

senza pregiudicare la struttura portante. Inoltre, nella lavanderia è presente un WC.

- Al piano primo (S2P) rispetto alla pianta catastale, il bagno è stato unificato con il ripostiglio; la finestra originariamente presente in quest'ultimo è stata trasformata in portafinestra. È stata eliminata la porta del ripostiglio in fondo al disimpegno. Inoltre la porta di fronte la scala che conduceva alla cabina armadio presente nella pianta catastale è stata chiusa. Attualmente l'accesso alla cabina armadio avviene direttamente dalla camera da letto 1. Infine, nella pianta catastale non è presente la finestra ad angolo nel vano cabina armadio, sostituita da un'unica portafinestra prospiciente la parte a valle. Sul terrazzo è presente un parapetto di separazione con il vicino
- Al piano terra (S3P) il verso di salita della scala è opposto, un probabile errore imputabile al tecnico, visto che in progetto la sua posizione è stata indicata correttamente. Inoltre è stata aperta una porta che conduce ad uno spazio non utilizzabile non presente catastalmente. Inoltre un muretto separa la proprietà da quella del vicino.

A parere della sottoscritta, ripresentando una SCIA in sanatoria e aggiornando le planimetrie catastali si possono sanare le difformità riscontrate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante:

presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria a titolo oneroso con successiva variazione catastale presso l'Agenzia del Territorio e presentazione di S.C.A..

Costi stimati: 4.500,00 € compreso Inarcassa e I.V.A.

8. CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La sottoscritta procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione. La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dalla 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:

Via Imera n.55-n.53 S2-S3-T-S1

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	163,00	100%	163,00
balconi terrazze	emq.	120,80	30%	36,24

corte

Posto auto	mq	24,00	50%	12,00
307,80				211,24 mq. Commerciali

9. STIMA

9.1. Criterio di stima

Viene indicato il criterio di stima, le fonti d'informazione e i parametri utilizzati, indicando il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative a:

- stato d'uso e di manutenzione
- vincoli con il Comune di Centuripe Proprietario per l'area per 1/1 e costi per il pagamento delle relative sanzioni e oblazioni da corrispondere e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; viene indicato il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

La sottoscritta esperta, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta attualmente il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi "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 - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: CENTURIP

Fascia/zona: D2 (CENTURIP) - D2 (CENTURIP)

Codice di zona: D2

Microzona catastale: D2

Tipologia prevalente: Abitazione

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/M)	Valore Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/M)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazione civile	NORMALE	400	600	1	1.5	2.4	1
Abitazione di tipo economico	NORMALE	290	410	1	1.1	1.6	1
Abitazione	NORMALE	250	330	1	1.1	1.6	1
Abitazione	NORMALE	630	810	1	2.3	3.1	1

- La STIPULAZIONE QUOTAZIONE è indicata con la sigla "ASTIQUOT" e si riferisce a quello più frequente di D2/D4
- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq per mq di superficie (Netto (Pavimento, Cortile, etc.))
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per mq di superficie (Netto (Pavimento, Cortile, etc.))
- La presenza del carattere "asterisco" (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi valori di Mercato e di locazione sono stati oggetto di rettifica
- Per la tipologia "Buc. Fori Aut. ed Aut. ammesse" non risulta significativo il divario tra i prezzi di mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia "Negozio e Ufficio" il "Netto" è da intendersi riferito alla porzione di mq coperta e non alle parti esentate dall'unità immobiliare

Per info:

- Il valore di Mercato è espresso in Euro/mq per mq di superficie (Netto (Pavimento, Cortile, etc.))
- Il valore di locazione è espresso in Euro/mq per mq di superficie (Netto (Pavimento, Cortile, etc.))

La tipologia è indicata lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- D2/D4
- Normale
- Strutturale

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) – Enna

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: Primo Semestre 2025

Comune: Centuripe (EN)

Fascia/Zona: D2

Valore mercato prezzo min. 630 / prezzo max. 810 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 2.3/ prezzo max. 3.10 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

STIMA SINTETICA

Destinazione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq	Valore complessivo
Abitazione economica	A3	211,24	€ 790,00	€ 166.879,60
				€ 166.879,60

STIMA ANALITICA

1. Attraverso le valutazioni effettuate sui: Canoni di locazione.
2. Una seconda valutazione sui beni pignorati è stata eseguita sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria.
3. Utilizzando il valore medio di locazione fornito dall'Agenzia del Territorio l'esperto ha desunto i seguenti dati per la stima analitica:
4. LOCAZIONE €/mq ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO (categoria catastale A/3) valore min. di 2,30 €/mq e max di 3,10 €/mq riferita allo stato conservativo buono.
5. Nella fattispecie, per le superiori considerazioni evidenziate nella parte descrittiva dell'immobile, il valore medio determinato dall'esperto è pari a:
6. ABITAZIONE CON BUONE FINITURE
7. 2,70 €/mq (stato conservativo buono)
8. Si ottiene dunque:
9. 2,70 €/mq x 211,24 mq = 570,35 €

VALORE DI LOCAZIONE TOTALE : 570,35 €

In questi casi è certamente attendibile il valore fornito dall'Agenzia del Territorio, corretto dall'esperto per le considerazioni inerenti allo stato di fatto. Si ha per capitalizzazione del reddito annuo netto, il seguente:

1. Fitto mensile Rm lordo = 570,35 €/mese
2. Saggio annuo di capitalizzazione: $r = 4\%$ (investimento ad uso residenziale)

$$V = \frac{R \text{ netto annuo}}{r} = \frac{570,35 \times 12}{0,04} = 171.105,00$$

VALORE totale = 171.105,00 €

RIEPILOGO:

VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL' ESECUZIONE

Riepilogando quindi i due risultati dei criteri estimativi adottati, che peraltro presentano valori numerici molto vicini tra loro, si ha:

- Valore risultante dalla STIMA SINTETICA dell'immobile attraverso la media delle valutazioni eseguite dalle Agenzie Immobiliari ed il confronto con i valori unitari attraverso i dati desunti dall'Osservatorio Nazionale dei Beni Immobiliari:

166.879,60 €

- Valore risultante dalla STIMA ANALITICA dell'immobile attraverso i canoni di locazione:

171.105,00 €

Da cui, eseguendo la media aritmetica dei due valori, risulta:

$$\text{Valore capitale medio} = \frac{\text{valore 1} + \text{valore 2}}{2} = 168.992,30 \text{ €}$$

A detto valore capitale (medio ordinario) non vanno praticate detrazioni, in quanto già si è tenuto conto delle peculiarità del bene esecutato e dunque, è da considerarsi conclusivamente il valore dell'immobile oggetto di esecuzione in:

VALORE: € 168.992,30

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 10% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

Valore Lotto 1

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€ 152.093,07
Spese tecniche per l'ottenimento del titolo in sanatoria e spese catastali a carico dell'acquirente-indicative	€ 4.500,00
costi per eventuali sanzioni e oblazioni da corrispondere	€ 2.000,00
Spese per il ripristino dei luoghi C. I.V.A.	€ 507,35
Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO	€ 145.085,72

IN CONCLUSIONE: il valore definitivo stimato dall'esperto, al fine della determinazione del prezzo base di vendita dell'immobile è:

VALORE FINALE di STIMA: 145.085,72 €

Prezzo a base d'asta lotto 001 : 145.000,00 €
Arrotondato

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omesso – L'immobile non locato (All.6).

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omesso - L'immobile interamente pignorato.

La sottoscritta Arch. Laura La Ferrera dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo Pec.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ossequio.

Troina (En), lì 25/03/2026

l'Esperto Nominato

N. 232
LAURA
LA FERRERA
ARCHITETTO
CONSERVATORE
SEZIONE 1/A
2005
ENNA

Arch. Laura La Ferrera