
TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Gambera Francesca, nella procedura di Liquidazione
Controllata di **** Omissis **** - R.G. 47/2025 LC.

SOMMARIO

Incarico	4
Premessa	4
Descrizione.....	4
Bene N° 1 – APPARTAMENTO SITO A CATANIA – VIA ANTONINO DI SANGIULIANO n°269 p. 2°-3° (ammezzato).....	4
Bene N° 2 – FABBRICATO UBICATO A cENTURIPPE (EN) – CONTRADA COCO S.N.C. p. S1-T-1°	5
Bene N° 3 – FABBRICATO UBICATO A cENTURIPPE (EN) - Via SS ADDOLORATA S.N.C. E TERRENI DI PERTINENZA	5
Bene N° 4 – terreno UBICATO A cENTURIPPE (EN) – CONTRADA gelofia.....	6
Lotto 1	6
Titolarità.....	6
Confini	6
Consistenza	7
Dati Catastali.....	7
Stato conservativo	7
Parti Comuni	7
Servitù, censo, livello, usi civici	7
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	7
Stato di occupazione	8
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Lotto 2	10
Titolarità.....	10
Consistenza	10
Dati Catastali.....	11
Stato conservativo	11
Parti Comuni	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione	12
Formalità pregiudizievoli.....	12
Normativa urbanistica	12
Regolarità edilizia	13
Vincoli od oneri condominiali	13

Lotto 3	13
Titolarità.....	13
Confini	13
Consistenza	14
Dati Catastali.....	14
Dati Catastali.....	14
Stato conservativo	15
Parti Comuni	15
Servitù, censo, livello, usi civici.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Stato di occupazione.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	16
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	17
Lotto 4	17
Titolarità.....	17
Confini	18
Consistenza	18
Dati Catastali.....	18
Stato conservativo	18
Parti Comuni	18
Servitù, censo, livello, usi civici.....	19
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	19
Stato di occupazione.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	19
Normativa urbanistica.....	19
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	20
Stima / Formazione lotti.....	20
Lotto 1	20
Lotto 2	21
Lotto 3	23
Lotto 4	24

INCARICO

In data 02/01/2026, il sottoscritto Arch. Gambera Francesca, con studio in Via Plebiscito, 21 - 95048 - Scordia (CT), email architettofgambera@libero.it, PEC francescagiuseppina.gambera@archiworldpec.it, Tel. 328 57 66 234, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – APPARTAMENTO SITO A CATANIA – VIA ANTONINO DI SANGIULIANO n°269 p. 2°- 3° (ammezzato) in Catasto Fabbricati al foglio 69, particella 8050 sub.43;
- **Bene N° 2** – FABBRICATO UBICATO A CENTURIPPE (EN) – CONTRADA COCO S.N.C. piano T- 1° e S1 in Catasto Fabbricati al foglio 66, particella 3 sub. 7;
- **Bene N° 3** – FABBRICATO UBICATO A CENTURIPPE (EN) - Via SS ADDOLORATA S.N.C. Piano T in Catasto Fabbricati al foglio 36, particella 437 e terreni di pertinenza siti in contrada “GELOFIA” in Catasto Terreni al Foglio 36, Particelle 243, 244, 511, 512 e 514;
- **Bene N° 4** – TERRENI SITI A CENTURIPPE IN CONTRADA “GELOFIA” in Catasto Terreni al Foglio 36, Particelle 435, 509, 510.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 – APPARTAMENTO SITO A CATANIA – VIA ANTONINO DI SANGIULIANO N°269 P. 2°-3° (AMMEZZATO)

Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis ****, costituito da un secondo piano e da un terzo piano ammezzato, con accesso da via Antonino di San Giuliano n. 269. L'unità immobiliare, sita all'interno di un edificio storico dei Quattro Canti di via A. Di Sangiuliano, via Etnea, via Vasta ricostruito nel 1970 in quanto parzialmente rovinato a causa di dissesto statico il 25/07/1969, si compone di un piano secondo e di un piano terzo (ammezzato). Al piano secondo è presente un corridoio d'ingresso che disimpegna un bagno, un ripostiglio e un grande vano soggiorno- cucina che da accesso al balcone interno (su cui è presente una piccola lavanderia) e al balcone monumentale sulla via Antonino di Sangiuliano; al piano ammezzato, con accesso da scala interna, sono presenti due camere da letto (una esposta sul cortile, l'altra esposta sulla via Antonino di Sangiuliano) e un bagno; dal portone monumentale su via Antonino di Sangiuliano si accede al cortile interno e da quest'ultimo al corpo scala che conduce al piano secondo, tramite scala interna dall'appartamento si accede al piano terzo in ammezzato (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.17).

Appartamento di vani utili tre, categoria catastale A/2, composto al piano secondo da ingresso + soggiorno- cucina + bagno + ripostiglio + lavanderia + due balconi, al piano ammezzato da due camere + bagno. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 104,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 18,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 145,00 (cfr allegati n° 3, n°4).

BENE N° 2 – FABBRICATO UBICATO A CENTURIFE (EN) – CONTRADA COCO S.N.C. P. S1-T-1°

Trattasi di una costruzione adibita a “Centro Agriturismo”, struttura ricettiva denominata “**** Omissis ****” di proprietà di **** Omissis ****, concessa in comodato d'uso alla sig.ra **** Omissis ****, amministratore della Società **** Omissis ****, sita in contrada “Coco” lungo la S.P. 41, in una zona agricola del territorio di Centuripe (EN). L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra di vecchia costruzione ristrutturato a partire dal 2013. Al piano terra composto da un grande ambiente ristorazione, bagni, due ampi vani, un vano studio, un annesso corpo cucina con dispensa, disimpegno e bagno; in aderenza si sviluppa un altro corpo di fabbrica di forma rettangolare che ospita due camere con bagni all'interno. Al piano superiore, con accesso dalla grande scalinata monumentale esterna, sono presenti tre camere (di cui due con bagno interno) e due terrazze, una di pertinenza esclusiva della camera esposta a sud-ovest. Al complesso ricettivo si accede a nord dalla Strada Provinciale 41, tramite cancello monumentale che consente l'accesso alle aree esterne circostanti attraverso percorsi carrabili e pedonali pavimentati; l'accesso esclusivo al bene pignorato (porzione indicata con la particella 3 sub. 7) avviene a sud dalla strada comunale interpodereale posta a sud ovest. A servizio della struttura sono presenti una piscina di medie dimensioni, un vano tecnico e una veranda su lato ovest (che non costituiscono oggetto della procedura di Liquidazione). La restante parte dei terreni che circondano il fabbricato è utilizzata dalla società per l'attività agricola ed è adibita ad uliveti ed agrumeti (trattasi dei fondi rustici distinti al N.C.T. Al fg. 66 partt. 1,4,177,268, fg. 51 partt. 625, 188, fg. 68 partt. 24,28, fg.23 part. 48, fg. 42 partt. 27, 35, 67).

Fabbricato di vani utili tredici, categoria catastale D/10, composto al piano terra da un grande ambiente adibito a mensa + bagni + due ampi vani + vano studio + cucina + bagno - nel corpo di fabbrica annesso da due camere con bagno con accessi indipendenti - al piano primo da un ampio disimpegno, un salottino, due ampie camere con bagni interni + una piccola + due terrazze. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 462,60, la superficie utile del portico è pari a mq 16,80, la superficie utile del cortile è pari a mq 546,75, la superficie utile delle terrazze è pari a mq 75,40. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 702,67 (cfr allegati n° 3, n°4).

BENE N° 3 – FABBRICATO UBICATO A CENTURIFE (EN) - VIA SS ADDOLORATA S.N.C. E TERRENI DI PERTINENZA

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, sito in una zona collinare in prossimità del cimitero del comune di Centuripe (EN), prospiciente la via Umberto I. L'unità immobiliare, pervenuta all'attuale proprietario come “fabbricato rurale totalmente diruto” (cfr atto di compravendita del 06/11/2008 in notaio Messina Laura di Rosario rep. 33011 Racc. 7075), ristrutturata negli anni successivi al 2008, si sviluppa a ridosso di una scarpata degradante sulla via SS. Addolorata e sul paesaggio agricolo circostante ed è costituita da un piano terra e da un' ampia area esterna (di cui al foglio n°36 particelle nn. 243, 244, 511, 512 e 514) destinata a giardino di pertinenza, impostata su più terrazzamenti collegati da rampe di scale; all'interno è composta da un grande vano soggiorno – cucina, un corridoio che disimpegna una piccola camera, una camera da letto matrimoniale con accesso esclusivo al vano cabina armadio, due bagni e un ripostiglio; dal soggiorno si ha accesso al terrazzo esterno.

L'immobile presenta l'affaccio principale sulla via Umberto I su cui è presente l'accesso attraverso portoncino e un affaccio retrostante sul pendio su cui è presente terrazza panoramica. L'area di pertinenza dell'immobile destinata a giardino (particelle nn 243, n°511 e n°512) risulta attraversata dalla strada comunale, la via SS Addolorata, pertanto le porzioni oltre la strada non sono immediatamente raggiungibili in quanto non contigue. L'area che costituisce la particella n. 244 risulta essere occupata dalla sede stradale.

Fabbricato di vani utili tre, categoria catastale F/2, composto da ingresso - soggiorno- cucina + 2 bagni + ripostiglio + piccolo vano + camera + terrazzi + aree scoperte e giardino di pertinenza. La superficie

utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 109,50, la superficie utile dei terrazzi è pari a mq 35,00, la superficie utile delle aree scoperte è pari a 94,00 mq, la superficie utile del giardino è pari a 1.661,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 200,00 (cfr allegati n° 3, n°4).

BENE N° 4 – TERRENO UBICATO A CENTURIPPE (EN) – CONTRADA GELOFIA

Trattasi di un appezzamento di terreno di proprietà di **** Omissis **** costituito da tre particelle; di forma trapezoidale, recintato e con accesso dalla via Umberto I; il lotto, costituito dalle particelle nn. 435, 509 e 510, alla data del sopralluogo costituiva pertinenza di un fabbricato di altra ditta afferente all'attigua particella (la n°540) presente sul lato nord. Recintato su tre lati (a sud, ad ovest e ad est) è attraversato dalla strada comunale, la via Umberto I (la presenza della strada non è segnalata nell'estratto di mappa, l'estensione del lotto indicato in visura pertanto è comprensivo della superficie della sede stradale). Sul lotto è stata realizzata una piscina di forma curva di medie dimensioni; a ridosso della confine con la via Umberto I a est è presente un piccolo ripostiglio in muratura con tetto a spiovente la superficie del lotto è pianeggiante ed è pavimentata per buona parte della sua estensione, la restante parte è coltivata a prato e piantumata con alcune palme, sono presenti bordure e siepi sui tre lati, sul lato a nord non è presente recinzione ma immediato accesso alla costruzione insistente sul lotto adiacente.

Lotto di terreno qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 2 della superficie complessiva di circa 850,00 mq.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Appartamento sito a Catania (CT) - Via Antonino di Sangiuliano n°269 P. 2° - 3° (ammezzato)

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **** Omissis ****

CONFINI

L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare afferente ad altra ditta e con area soprastante la via Antonino di Sangiuliano, a sud con cortile interno, a ovest con il corpo scala comune e con altra unità immobiliare afferente ad altra ditta, a est con altra unità immobiliare di altra proprietà facente parte del palazzo storico adiacente.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	104,00 mq	139,00 mq	1,00	128,00 mq	2,75 m-2,05 m	2°-3° (ammezzato)
Balconi	18,00 mq	19,00 mq	0,30	6,00 mq	0,00 m	2°
Totale superficie convenzionale:				145,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	69	8050	43		A2	7	5,5 vani	Totale: 144 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 137 m ²	€ 1.022,58	2°-3°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale a meno della diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo: attualmente non sono presenti le tramezzature che in origine delimitavano il corridoio e suddividevano l'attuale ampio ambiente due stanze: il vano cucina e un altro ambiente.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura presenta parti comuni quali portone monumentale di accesso, androne, corpo scala e ascensore con altre unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è esposto a nord; l'unità edilizia all'interno della quale è sita l'unità immobiliare in questione nel 1970 è stata oggetto di ricostruzione in quanto in dissesto statico e in parte crollata il 25/07/1969, attualmente

presenta una struttura portante mista in muratura in pietrame lavico e cemento armato con copertura a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. Al piano secondo i vani presentano un'altezza interna di m 2,75 (in alcuni ambienti l'altezza è ribassata per la presenza del controsoffitto), al piano terzo (ammezzato) i vani presentano un'altezza interna di m 2,05.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo (l'immobile è stato ristrutturato in anni recenti).

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione dei vani, ad eccezione del vano bagno è in parquet (listone rovere sbiancato), la pavimentazione del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 33x33 con rivestimento parietale, presente su tutto il perimetro del vano ed esteso per circa 2,00 m, in piastrelle di gres porcellanato cm 20x20; La pavimentazione del vano lavanderia è in piastrelle di gres porcellanato 30cm x 20 cm, il rivestimento in piastrelle di gres porcellanato 20cm x 20 cm; la pavimentazione del balcone interno è in piastrelle in gres porcellanato per esterni cm 33x33 con fascia di marmo laterale, la pavimentazione del balcone sulla via A. di Sangiuliano è in grandi lastre di marmo di Carrara. Al piano terzo ammezzato la pavimentazione dei vani, ad eccezione del vano bagno è in parquet (listone rovere sbiancato), la pavimentazione e il rivestimento del bagno è in piastrelle di gres porcellanato cm 20x20 con rivestimento parietale, presente su tutto il perimetro del vano ed esteso per circa 2,00 m;

Le pareti del vano del servizio igienico al di sopra del rivestimento parietale sono tinteggiate con idropittura;

I soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura;

Gli infissi esterni sono in legno con e vetrocamera (stato di manutenzione buono);

Le porte interne sono in legno tamburato;

Il portoncino di accesso è in legno blindato.

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia con radiatori in alluminio; sono presenti condizionatori (split);

L'impianto idrico del servizio igienico è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

Non vi sono dotazioni condominiali quali posto auto e giardino.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal sig, Debole Gaetano.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 10/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a Catania il 07/08/2019
Reg. gen. 33344 - Reg. part. 4249

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO IN FORMA DIRETTA E PER EQUIVALENTE**
Trascritto a Catania il 06/03/2020
Reg. gen. 13040 - Reg. part. 6543

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a Catania il 31/12/2025

Reg. gen. 62915 - Reg. part. 47086

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Catania, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della regione Siciliana n.55 del 08.11.1969, ricade in zona "A Centro storico" (art. 10, 16 delle norme di Attuazione).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alle ricerche effettuate presso l'**Archivio Storico Comunale di Catania** dalla scrivente CTU è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi all'unità edilizia all'interno della quale è sita l'unità immobiliare oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato (cfr. allegato n. 06). L'edificio dei Quattro Canti di via A. Di Sangiuliano, via Etnea, via Vasta parzialmente rovinato il 25/07/1969 è stato ricostruito con "progetto di ricostruzione per ripristino" approvato con provvedimento del Sindaco n° 250 del 05/05/1970 che prevedeva la ricostruzione della cubatura preesistente e la costruzione di n° 2 cantinati da adibire a parcheggio per autoveicoli e variante di cui al provvedimento n°76 del 28/02/1973 per le variazioni interne relative al piano terzo dell'edificio (corrispondente al piano soprastante al piano ammezzato indicato come 3° nella presente relazione seguendo la dicitura catastale. Pertanto il progetto di variante non si riferisce al piano ammezzato dell'immobile oggetto della presente perizia).

In seguito delle richieste di accesso agli atti effettuate in data 15/01/2026 (prot. n° 23111 del 16/01/2026), in data 09/03/2026 (prot. n°118766 dell'11/03/2026) e in data 30/04/2026 (prot. n° 207344 del 04/05/2026) dalla scrivente CTU presso gli **Uffici Tecnici del Comune di Catania** è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi all'unità immobiliare oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato. Si precisa che la richiesta di accesso agli atti è stata effettuata indicando gli estremi dei provvedimenti edilizi indicati nell'atto di compravendita del 31/07/2019 Rep. n. 30673, Racc. n. 13695 notaio Filomena Greco di Enna: Licenza Edilizia n°250 del 26/07/1978 e Concessione Edilizia in Sanatoria n°07/0846 dell'11/07/2003, con questi estremi l'UTC rispondeva comunicando la chiusura del procedimento dichiarando "IRRICEVIBILE" la richiesta perché "i dati forniti per la ricerca riconducono a nominativi ed immobili diversi".

In data 26 maggio 2026 l'UTC comunicava l'avvio del procedimento per la richiesta di accesso documentale di cui al prot. n. 207344 del 04/05/2026 riguardante la variante di cui al provvedimento n°76 del 28/02/1973 e in data 29/05/2026 inviava alla scrivente CTU la documentazione richiesta. La scrivente CTU riscontrava che la variante sopracitata non interessava l'appartamento oggetto della presente perizia di stima.

In data 15/06/2003 a seguito delle numerose richieste per le vie brevi all'U.T.C. del Comune di Catania da parte della scrivente CTU che lamentava la superficialità delle ricerche svolte, veniva trasmessa tramite e mail la documentazione richiesta relativa alla pratica di sanatoria nn° 3946 e 3961 prot nn. 15379 e 15394 del 06/03/1995 ai sensi della L.724/94 riguardante l'unità immobiliare (cfr. allegato n. 06).

Dall'esame degli elaborati grafici della Concessione Edilizia in Sanatoria Provv. n°1838 del 10/06/2003 per il "frazionamento di un appartamento per civile abitazione in due unità immobiliari, con successiva realizzazione di due ammezzati, al piano secondo di un edificio sito in via A. di Sangiuliano n°269" e dal rilievo effettuato sui luoghi sono emerse variazioni interne consistenti nella diversa articolazione degli spazi interni: allo stato attuale non sono presenti le tramezzature di separazione del vano cucina-soggiorno e della camera da letto al piano secondo; non è stata riscontrata la presenza di comunicazioni o istanze di tendenti all'acquisizione di titoli abilitativi per le variazioni sopracitate.

La variazione relativa alla demolizione delle tramezzature di separazione dei vani (opere interne) è sanabile tramite la presentazione della "CILA" Comunicazione Inizio lavori Asseverata ai sensi dell'art. 3 comma 3 della L.R. n.16 del 10/08/2016 a firma di un tecnico abilitato. Essa costituisce domanda di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 (o art. 13 della L 37/85), a seguito di pagamento di diritti di segreteria pari a 51,65 euro, della sanzione pecuniaria pari a 1000,00 euro, prevista per l'omessa denuncia e l'omessa presentazione di comunicazione delle opere (come prescritto ai sensi all'articolo 6bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001) e della relazione asseverata a firma di un tecnico abilitato

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle variazioni consistenti nella demolizione delle tramezzature di separazione dei vani al piano secondo per la realizzazione di in unico ambiente soggiorno. Tali oneri sono quantificabili in € 1.000,00 (sanzione pecuniaria), in € 160,00 (diritti di segreteria) e in un costo presuntivo di € 2.000,00 per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di una tecnico abilitato, per un totale di € 3.160,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Fabbricato ubicato a Centuripe (EN) – Contrada Coco s.n.c piano T- 1° e S1

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- **** Omissis ****
- **** Omissis ****

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Fabbricato	462,60 mq	630,00 mq	1,00	630,00 mq	3,50 m	T-1°-S1
Portico	16,80 mq	16,80 mq	0,3	5,00 mq		T
Cortile	546,75 mq	546,75 mq	0,1	54,67 mq	0,00 m	T
Terrazze	75,40 mq	80,80 mq	0,3	13,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				702,67 mq		

Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	702,67 mq	

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	66	3	7		D10				€ 5.090,00	S1-T-1°	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura presenta parti comuni (intese come liberamente accessibili in quanto limitrofe e strettamente connesse ai fabbricati ed alle aree di cui alla part. n.3 sub. 7, afferenti ad altri subalterni) quali aree esterne pavimentate, piscina, tettoia sul lato sud-ovest, vano tecnico e aree agricole circostanti. Il cancello sulla SP 41 (individuato con altra particella) che immette in un percorso pavimentato, non delimitato, costituisce altro accesso oltre all'accesso esclusivo a sud dalla strada comunale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il complesso di fabbricati in questione presenta una struttura portante in muratura in pietrame di arenaria e copertura a spioventi in travi di legno lamellare con manto di copertura in coppi siciliani. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. Al piano terra nel corpo di fabbrica destinato alle stanze degli ospiti l'altezza minima è di m 3,40 e l'altezza massima è di m 3,90, i bagni presentano un'altezza interna di m 2,80; nel corpo di fabbrica principale gli ambienti destinati alla ristorazione presentano un'altezza di m 3,50, i vani dei servizi igienici m 2,80, i vani destinati alla cucina presentano un'altezza minima interna di m 3,00 e massima di m 3,60; le ampie stanze esposte a nord presentano un'altezza minima di m 3,00 e un'altezza massima di m 4,00; al piano primo i vani presentano un'altezza minima di m 3,25 e un'altezza massima di m 3,50, nella stanza più grande altezza minima e' di m 3,35 e l'altezza massima è di m 4,70, i bagni presentano un'altezza di m 2,70.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo (l'immobile è stato ristrutturato in anni recenti).

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

Al piano terra la pavimentazione dei vani, ad eccezione del vano bagno è in gres porcellanato effetto legno (listone rovere sbiancato), la pavimentazione del bagno (a servizio del locale cucina) è in piastrelle di materiale ceramico cm 20x20 con rivestimento parietale cm 20x20 , presente su tutto il perimetro del vano ed esteso per circa 2,00 m, il rivestimento dei bagni al pubblico è in piastrelle di gres porcellanato cm 98 x 32, il rivestimento parietale dei bagni del corpo di fabbrica adiacente è in piastrelle di gres porcellanato cm 98 x 32; al piano primo la pavimentazione dei vani è in piastrelle di gres porcellanato cm 80x80, il rivestimento dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato cm 80x80 presente su tutto il perimetro del vano ed esteso per circa 2,00 m e in alcune porzioni in piastrelle decorative cm 20x20; la pavimentazione delle terrazze è in piastrelle di gres porcellanato effetto pietra di vari formati, la pavimentazione della scala è in pietra bianca.

Le pareti del vano del servizio igienico al di sopra del rivestimento parietale sono tinteggiate con idropittura; I soffitti dei vani sono tinteggiati con idropittura;

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera (stato di manutenzione ottimo);

Le porte interne sono in Mdf;

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sottotraccia con fan coil; sono presenti condizionatori (split);

L'impianto idrico dei servizi igienici è realizzato sottotraccia;

E' presente l'impianto fotovoltaico; l'impianto elettrico è realizzato sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è adibito a struttura ricettiva, al momento del sopralluogo le camere e gli ambienti comuni e di servizio non risultavano occupati.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 05/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO IN FORMA DIRETTA E PER EQUIVALENTE**

Trascritto a Catania il 09/03/2020

Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1402

- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**

Trascritto a Catania il 19/01/2026

Reg. gen. 396 - Reg. part. 351

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe, l'immobile, visti gli atti ed i grafici dello strumento urbanistico generale del Comune di Centuripe approvato con D.A. n. 91/DRU del 07.03.2001 e le "Direttive Generali" per la revisione del P.R.G adottate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 63 del 11-10-2013 ricade in zona "E" (art. 11.5 delle norme di Attuazione.); inoltre è sottoposto a vincolo paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 06/02/2026 (prot. n° 1778 del 09-02-2026) sollecito del 7 aprile 2026 (prot. n° 4539 del 07-04-2026) e del sollecito del 04/05/2026 (prot. n° 6008 del 05-05-2026) inviate tramite pec dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe (EN) è stato possibile prendere visione dei provvedimenti concessori e degli elaborati grafici relativi all'unità immobiliare oggetto della presente stima per la verifica della corrispondenza dello stato dei luoghi al progetto approvato (cfr. allegato n. 06). Il complesso edilizio è stato oggetto di CONCESSIONE EDILIZIA del RS n°04/2013 del R.G. n° 25/2013 Prot. n°0012284 del 17/10/2013 per la realizzazione dei "Lavori di miglioramento fondiario consistenti nella realizzazione di un Centro Agrituristicco mediante interventi di ristrutturazione dei locali siti in Centuripe, C.da "Coco" ditta Società "Borgo Ginuga" rilasciata dal responsabile della V Area Urbanistica e Territorio -Sviluppo Economico -Attività Produttive del Comune di Centuripe e AUTORIZZAZIONE EDILIZIA del R.A. 03/2015 del R.G. 04/2015 Prot. n°2276 del 03/03/2015 "in variante ai sensi dell'art. 15 L.47/85 al progetto di ristrutturazione dell'immobile sito in C.da Coco nel Comune di Centuripe" rilasciata dal responsabile della II Area Urbanistica e Territorio -Attività Produttive -Sanatoria Edilizia del Comune di Centuripe. È presente l'Autorizzazione di agibilità rilasciata in data 24/07/2015 (cfr allegato n°06). Rispetto agli elaborati grafici di progetto relativi all'Autorizzazione Edilizia del 03/03/2015, dal rilievo effettuato sui luoghi non sono emerse variazioni, l'immobile risulta regolare sotto il profilo urbanistico-edilizio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** – Fabbricato sito a Centuripe (CT) - Via SS Addolorata s.n.c. Piano T e terreni di pertinenza.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **** Omissis ****

Per il terreno di cui alla particella n°512 foglio n°36 Catasto Terreni

- **** Omissis ****

- Comune di Centuripe (diritto del concedente)
Codice fiscale: 00102530862

CONFINI

Il lotto è costituito dal fabbricato indicato al foglio n°36 C.F. con la particella numero 437 e dalle aree di pertinenza (C.T. particelle nn 243, 244, 511, 512 e 514). Il fabbricato confina a nord con la particella n° 244 (di proprietà della stessa ditta ma attualmente destinata a area stradale comunale), a sud con la particella n° 514 (di proprietà della stessa ditta ma attualmente incolta, con accesso dalla via Umberto I), a ovest con la via

Umberto I e a est con la particella n° 244 (di proprietà della stessa ditta) il giardino di pertinenza si sviluppa nelle adiacenti particelle di proprietà della stessa ditta nn 511 e 512 (quest'ultima con diritto del concedente del Comune di Centuripe).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	109,50 mq	145,00 mq	1,00	145,00 mq	media2,60 m	T
terrazzi	35,00 mq	37,00 mq	0,30	11,00 mq	0,00 m	T
Aree scoperte				10,00 mq	0,00 m	
giardino				34,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				200,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	36	437			F2						

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.		Qualità Classe			Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	243			Vigneto	3	U	17 58	5,9	4,54	
36	244			Seminativo	4	2	00 89	0,14	0,04	
36	511			Vigneto	3		03 51	1,18	0,91	
36	512			Vigneto	3		03 52	1,18	0,91	
36	514			Seminativo	4		00 30	0,05	0,01	

Corrispondenza catastale

Non risulta presente la planimetria catastale dell'unità immobiliare in oggetto.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di conservazione essendo stata ristrutturata di recente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura non presenta parti comuni con altre unità immobiliari.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato in questione presenta una struttura portante in muratura con copertura a spioventi. Le pareti esterne sono intonacate con intonaco civile, è presente una parte basamentale di rivestimento in pietra, la finitura delle pareti interne e dei soffitti è realizzata con intonaco di tipo civile tinteggiato con idropittura. I vani risultano controsoffittati e presentano un'altezza interna minima di m 2,55 e massima di 2,90 circa.

L'abitazione è esposta a est.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è ottimo in quanto il fabbricato risulta ristrutturato in anni recenti.

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture.

La pavimentazione di tutti gli ambienti ad eccezione dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno (listone), la pavimentazione dei bagni è in piastrelle di gres porcellanato 50cmx50 cm, il rivestimento è in piastrelle di materiale ceramico effetto mosaico esteso per tutto il perimetro per un'altezza di circa 90 cm e nell'altro bagno in piastrelle di gres porcellanato 30cm x 60 cm. la pavimentazione dei terrazzini e delle piccole porzioni su più livelli è in piastrelle di gres porcellanato effetto legno (listone), la pavimentazione delle aree esterne a quota sottostante il piano terra è in piastrelle di materiale cementizio 50cm x 50cm. Il rivestimento delle scale esterne è in pietra lavica.

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera (stato di manutenzione normale);

Le porte interne sono in legno tamburato;

E' presente l'impianto di riscaldamento realizzato sotto traccia con radiatori in alluminio;

L'impianto idrico a servizio di cucina e bagni è realizzato sottotraccia;

L'impianto elettrico è presente e realizzato sotto traccia.

E' presente un'ampia area a giardino degradante di pertinenza del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava occupato dal sig, **** Omissis ****.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 05/06/2026 e al 06/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Fabbricato foglio 36, part. 437; Terreni particelle nn, 244, 243, 511, 512 e 514

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO IN FORMA DIRETTA E PER EQUIVALENTE**
Trascritto a Catania il 09/03/2020
Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1402
- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a Catania il 19/01/2026
Reg. gen. 396 - Reg. part. 351

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe, l'immobile, visti gli atti ed i grafici del P.R.G., adottato con deliberazioni del Consiglio Comunale 29 Agosto 1964, n. 296 e 30-31 luglio 1966, n. 453, reso esecutivo con Decreto Presidenziale 28 Giugno 1969, n. 166-A, pubblicato sul supplemento straordinario alla G.U. della regione Siciliana n.55 del 08.11.1969, ricade in zona "F3 VERDE PUBBLICO ATTREZZATO" (per intero le particelle 244 e 514 e in parte le particelle 243, 511 e 512 che costituiscono le aree di pertinenza del fabbricato), in zona "F3 VERDE PUBBLICO" in parte ognuna (particelle "F3 VERDE PUBBLICO ASSOLUTO" e "VIABILITA"); inoltre è soggetto a vincolo idrogeologico e ricade all'interno del vincolo cimiteriale: *"in tali zone è apposto il vincolo di inedificabilità all'art.338 del T.U. Delle leggi sanitarie n.1265 del 27/07/1934. In tale area è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni facilmente rimovibili per la vendita di fiori o altri oggetti di natura funeraria."*

Esso ricade in zona "Ampliamento cimitero" ricadendo all'interno del *"vincolo cimiteriale: in tali zone è apposto il vincolo di inedificabilità all'art.338 del T.U. Delle leggi sanitarie n. 1265 del 27/07/1934. In tale area è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni facilmente rimovibili per la vendita di fiori o altri oggetti di natura funeraria."*(cfr. allegato n°06 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 06/02/2026 (prot. n° 1778 del 09-02-2026) sollecito del 7 aprile 2026 (prot. n° 4539 del 07-04-2026) e del sollecito del 04/05/2026 (prot. n° 6008 del 05-05-2026) inviate tramite pec dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe (EN) per la verifica della regolarità edilizia del fabbricato oggetto della presente stima, non è stata riscontrata la presenza di provvedimenti concessori e/o titoli autorizzativi riferiti all'unità edilizia in questione; il fabbricato, descritto nell'atto di compravendita del 06/11/2008 Rep. n. 33011, Racc. n. 7075 in notaio Messina Laura di Enna come "fabbricato rurale totalmente diruto", allo stato attuale risulta ristrutturato; non sono state emesse ordinanze di demolizione (cfr. allegato n. 06). L'immobile in oggetto non è conforme alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia in quanto, stante al risultato della richiesta di accesso agli atti effettuata presso l'U.T.C. di Centuripe, ristrutturato in assenza di titolo edilizio.

Per l'immobile non è stata riscontrata la presenza di ordinanze di demolizione, per la particella 244 adibita a sede stradale e per le particelle nn. 511, 512 e 243 costituenti pertinenza del fabbricato esistente l'UTC *"dalle*

verifiche eseguite è risultato, pur non avendo trovato la pratica espropriativa relativa alle particelle (...), che la strada comunale di collegamento tra le vie SS. Addolorata e la S.P. 24 è stata realizzata dal Comune"

La tipologia di opere realizzate viene di norma assentita tramite richiesta del Permesso di Costruire in sanatoria o presentazione della SCIA in sanatoria: l'art. 3, comma 1, lett. d) del d.P.R. 380/2001 ascrive alla nozione di ristrutturazione edilizia *"gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza"* a condizione che sia possibile accertarne la preesistente consistenza e dunque che sia possibile determinare la volumetria del fabbricato da ristrutturare con elementi atti a testimoniare lo "stato legittimo degli immobili" in quanto il ripristino di edifici crollati o demoliti può avvenire solo nel rispetto della preesistente consistenza legittimata.

Per la sanabilità tramite la presentazione di domanda di Permesso di Costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria è necessario verificare i requisiti: la domanda è subordinata al rispetto delle normative urbanistico edilizie da parte dell'immobile in questione (l'immobile deve essere in regola con le normative urbanistiche ed edilizie vigenti sia al **momento della sua realizzazione** che al **momento della presentazione della domanda** (art. 36 D.P.R. 380/01); il permesso in sanatoria viene concesso previo pagamento dell'oblazione stabilita esaminato il caso in questione.

Pertanto per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi alla denuncia delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio consistenti nella ricostruzione del "rudere totalmente diruto". Tali oneri sono presuntivamente quantificabili in un costo per la presentazione della pratica corredata dagli elaborati di rito a firma di una tecnico abilitato, in un costo per la presentazione del progetto delle strutture al Genio Civile, in un costo relativo alla sanzione pecuniaria e ai costi relativi al contributo di costruzione, per un totale (calcolato in questa sede in maniera forfettaria e da verificare all'atto della formalizzazione dell'istanza presso gli enti competenti) di € 10.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

LOTTO 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** – Terreni siti in Contrada "Gelofia"

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto della procedura appartiene a:

- **** Omissis ****
- Comune di Centuripe (EN) (Diritto del concedente 1/1)
Codice fiscale: 00102530862

CONFINI

Il lotto è costituito dalle particelle nn 435, 509 e 510; confina a nord con la particella n° 540 di proprietà di altra ditta, a sud e a ovest con la particella n° 240 di proprietà di altra ditta e a est con la via Umberto I.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno	850,00 mq	850,00 mq	1,00	850,00 mq		
Totale superficie convenzionale:				850,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				850,00 mq		

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
36	435		.		SEMIN ARBOR	2	00.04.10	2,12	0,53	
36	509		.		SEMIN ARBOR	2	00.01.10	0,57	0,14	
36	510		,		SEMIN ARBOR	2	00.03.30	1,7	0,43	

Corrispondenza catastale

Nell'estratto di mappa catastale non risulta presente la strada comunale che attraversa i lotti, la via Umberto I.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile risulta ad oggi in ottimo stato di conservazione, le aree a verde risultano mantenute periodicamente.

PARTI COMUNI

L'immobile oggetto della procedura presenta l'ingresso dalla via Umberto I in comune con l'unità immobiliare adiacente a nord.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnala l'esistenza di servitù gravanti sul bene.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il terreno, costituito dall'accorpamento di tre particelle, situato a circa 730 metri s.l.m. con andamento pianeggiante, ha forma trapezoidale a causa dell'attraversamento della sede stradale (la via Umberto I). All'interno del lotto è presente una piscina di forma curva di medie dimensioni, ad est, a ridosso della confine con la via Umberto I è presente un piccolo ripostiglio in muratura con tetto a spiovente; la superficie del lotto è pianeggiante ed è pavimentata per buona parte della sua estensione, la restante parte è coltivata a prato e piantumata con alcune palme, sono presenti bordure e siepi sui tre lati, sul lato a nord non è presente recinzione ma immediato accesso alla costruzione insistente sul lotto adiacente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile al momento del sopralluogo risultava pertinenza dell'unità immobiliare adiacente sita in corrispondenza del confine nord del lotto (part. n° 540) non essendoci nessuna delimitazione fisica, recinzione ecc a separazione delle due particelle contigue.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Direzione Provinciale di Catania aggiornate al 06/06/2026, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO SEQUESTRO PREVENTIVO IN FORMA DIRETTA E PER EQUIVALENTE**
Trascritto a Catania il 09/03/2020
Reg. gen. 2516 - Reg. part. 1402
- **ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA**
Trascritto a Catania il 19/01/2026
Reg. gen. 396 - Reg. part. 351

NORMATIVA URBANISTICA

In seguito a verifiche effettuate dalla scrivente presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe, l'immobile, visti gli atti ed i grafici dello strumento urbanistico generale del Comune di Centuripe approvato con D.A. n. 91/DRU del 07.03.2001 e le "Direttive Generali" per la revisione del P.R.G adottate dal Consiglio Comunale con Delibera n. 63 del 11-10-2013 ricade in zona "Ampliamento cimitero" ricadendo all'interno del "vincolo cimiteriale: in tali zone è apposto il vincolo di inedificabilità all'art.338 del T.U. Delle leggi sanitarie n. 1265 del 27/07/1934. In tale area è consentita unicamente la realizzazione di piccole costruzioni facilmente rimovibili per la vendita di fiori o altri oggetti di natura funeraria."(cfr. allegato n°08 - Certificato di Destinazione Urbanistica).

REGOLARITÀ EDILIZIA

In seguito alla richiesta di accesso agli atti effettuata in data 06/02/2026 (prot. n° 1778 del 09-02-2026) sollecito del 7 aprile 2026 (prot. n° 4539 del 07-04-2026) e del sollecito del 04/05/2026 (prot. n° 6008 del 05-05-2026) inviate tramite pec dalla scrivente CTU presso gli uffici tecnici del comune di Centuripe (EN) per la verifica della consistenza dei terreni costituenti il lotto oggetto della presente stima attraversato dalla strada comunale e da informazioni assunte presso l'UTC non è stato possibile riscontrare la presenza della pratica di progetto dell'arteria comunale e la conseguente procedura di esproprio avvenuta negli anni '60 a causa dei danni subiti dall'archivio comunale negli anni passati.

All'interno del lotto è presente una piscina di forma curva di medie dimensioni e un casotto, per tali opere non è emersa la presenza di titoli abilitativi edilizi, in considerazione del fatto che nelle aree destinate a fascia cimiteriale, gravate da vincoli di inedificabilità assoluta, non è possibile sanare abusi né ricorrere a forme alternative di regolarizzazione, l'unica opzione risulta quella della demolizione, pertanto si prevede il ripristino dei luoghi.

Per le ragioni sopra esposte, sull'immobile in questione si può affermare che verosimilmente ad oggi gravano gli oneri relativi al ripristino dei luoghi quantificabili un costo presuntivo di € 2.000,00.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti di vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento sito a Catania (CT) - Via Antonino di Sangiuliano n°269 P. 2° - 3° (ammezzato)

Trattasi di un appartamento di proprietà di **** Omissis ****, costituito da un secondo piano e da un terzo piano ammezzato, con accesso da via Antonino di San Giuliano n. 269. L'unità immobiliare, sita all'interno di un edificio storico dei Quattro Canti di via A. Di Sangiuliano, via Etnea, via Vasta ricostruito nel 1970 in quanto parzialmente rovinato a causa di dissesto statico il 25/07/1969, si compone di un piano secondo e di un piano terzo (ammezzato). Al piano secondo è presente un corridoio d'ingresso che disimpegna un bagno, un ripostiglio e un grande vano soggiorno- cucina che da accesso al balcone interno (su cui è presente una piccola lavanderia) e al balcone monumentale sulla via Antonino di Sangiuliano; al piano ammezzato, con accesso da scala interna, sono presenti due camere da letto (una esposta sul cortile, l'altra esposta sulla via Antonino di Sangiuliano) e un bagno; dal portone monumentale su via Antonino di Sangiuliano si accede al cortile interno e da quest'ultimo al corpo scala che conduce al piano secondo, tramite scala interna dall'appartamento si accede al piano terzo in ammezzato (cfr allegato n° 01 foto da n.1 a n.17).

Appartamento di vani utili tre, categoria catastale A/2, composto al piano secondo da ingresso + soggiorno- cucina + bagno + ripostiglio + lavanderia + due balconi, al piano ammezzato da due camere + bagno. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 104,00, la superficie utile dei balconi è pari a mq 18,00. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 145,00 (cfr allegati n° 3, n°4)).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 69, Part. 8050, Sub. 43, Categoria A/2

Valore di stima del bene: € 187.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico-amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile oggetto di liquidazione controllata che dell'edificio in cui insiste, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI - secondo semestre anno 2025), appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1600,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI - 2° semestre anno 2025 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale mq 145,00, data dall'abitazione + pertinenze (superficie omogeneizzata), si avrà: $\text{mq } 145,00 \times \text{€}/\text{mq } 1600,00 = \text{€ } 232.000,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 900,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di: $\text{€ } 900,00 \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 10.800,00$

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di: $\text{€ } 10.800,00 - 30 \% = \text{€ } 7.560,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $\text{€ } 7.560,00 / 0,035 = \text{€ } 216.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 232.000,00 + \text{€ } 216.000,00) = \text{€ } 224.000,00$

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha $\text{€ } 224.000,00 - 15\% = \text{€ } 190.400,00$

Al valore di stima del bene sopra ricavato, inoltre bisogna sottrarre i costi per la regolarizzazione (opere interne) tramite CILA a carico dell'acquirente che ammontano a € 3.160,00

Pertanto: $\text{€ } 190.400,00 - \text{€ } 3.160,00 = \text{€ } 187.240,00$

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 187.000,00 (cifra tonda).

.

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Fabbricato ubicato a Centuripe (EN) – Contrada Coco s.n.c. piano T- 1° e S1

Trattasi di una costruzione adibita a "Centro Agrituristico", struttura ricettiva denominata "**** Omissis ****" di proprietà di **** Omissis ****, concessa in comodato d'uso alla sig.ra **** Omissis ****,

amministratore della Società "**** Omissis ****", sita in contrada "Coco" lungo la S.P. 41, in una zona agricola del territorio di Centuripe (EN). L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un corpo di fabbrica su due elevazioni fuori terra di vecchia costruzione ristrutturato a partire dal 2013. Al piano terra composto da un grande ambiente ristorazione, bagni, due ampi vani, un vano studio, un annesso corpo cucina con dispensa, disimpegno e bagno; in aderenza si sviluppa un altro corpo di fabbrica di forma rettangolare che ospita due camere con bagni all'interno. Al piano superiore, con accesso dalla grande scalinata monumentale esterna, sono presenti tre camere (di cui due con bagno interno) e due terrazze, una di pertinenza esclusiva della camera esposta a sud-ovest. Al complesso ricettivo si accede a nord dalla Strada Provinciale 41, tramite cancello monumentale che consente l'accesso alle aree esterne circostanti attraverso percorsi carrabili e pedonali pavimentati; l'accesso esclusivo al bene pignorato (porzione indicata con la particella 3 sub. 7) avviene a sud dalla strada comunale interpodereale posta a sud ovest. A servizio della struttura sono presenti una piscina di medie dimensioni, un vano tecnico e una veranda su lato ovest (che non costituiscono oggetto della procedura di Liquidazione). La restante parte dei terreni che circondano il fabbricato è utilizzata dalla società per l'attività agricola ed è adibita ad uliveti ed agrumeti (trattasi dei fondi rustici distinti al N.C.T. Al fg. 66 partt. 1,4,177,268, fg. 51 partt. 625, 188, fg. 68 partt. 24,28, fg.23 part. 48, fg. 42 partt. 27, 35, 67).

Fabbricato di vani utili tredici, categoria catastale D/10, composto al piano terra da un grande ambiente adibito a mensa + bagni + due ampi vani + vano studio + cucina + bagno - nel corpo di fabbrica annesso da due camere con bagno con accessi indipendenti - al piano primo da un ampio disimpegno, un salottino, due ampie camere con bagni interni + una piccola + due terrazze. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 462,60, la superficie utile del portico è pari a mq 16,80, la superficie utile del cortile è pari a mq 546,75, la superficie utile delle terrazze è pari a mq 75,40. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 702,67 (cfr allegati n° 3, n°4).

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, la costituzione del bene oggetto di stima come porzione (parte del "Centro Agrituristicco" essedo la stima limitata alla sola particella n°3) e non nella sua interezza, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico -amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione sia dell'immobile in oggetto, appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili con simili caratteristiche recentemente oggetto di compravendita in zona e nelle vicinanze, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 1800,00 euro al mq (facendo riferimento alla ricerca di mercato);

Essendo la superficie commerciale totale mq 702,67, data dal fabbricato ad uso ricettivo + pertinenze (superficie omogeneizzata), si avrà: $\text{mq } 702,67 \times \text{€}/\text{mq } 1800,00 = \text{€ } 1.264.806,00$ (valore A1)

Stima in base alla redditività

Considerando per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, un reddito annuo lordo medio di: € 60.000,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di: $\text{€ } 60.000,00 - 30 \% = \text{€ } 42.000,00$

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: $\text{€ } 42.000,00 / 0,035 = \text{€ } 1.200.000,00$ (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2} (\text{valore A1} + \text{valore A2}) = \frac{1}{2} (\text{€ } 1.264.806,00 + \text{€ } 1.200.000,00) = \text{€ } 1.232.403,00$

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha $\text{€ } 1.232.403,00 - 15\% = \text{€ } 1.047.542,55$

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 1.047.000,00 (cifra tonda).

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Fabbricato sito a Centuripe (CT) - Via SS Addolorata s.n.c. Piano T e terreni di pertinenza.

Trattasi di un fabbricato adibito ad abitazione di proprietà di **** Omissis ****, sito in una zona collinare in prossimità del cimitero del comune di Centuripe (EN), prospiciente la via Umberto I. L'unità immobiliare, pervenuta all'attuale proprietario come "fabbricato rurale totalmente diruto" (cfr atto di compravendita del 06/11/2008 in notaio Messina Laura di Rosario rep. 33011 Racc. 7075), ristrutturata negli anni successivi al 2008, si sviluppa a ridosso di una scarpata degradante sulla via SS. Addolorata e sul paesaggio agricolo circostante ed è costituita da un piano terra e da un' ampia area esterna (di cui al foglio n°36 particelle nn. 243, 244, 511, 512 e 514) destinata a giardino di pertinenza, impostata su più terrazzamenti collegati da rampe di scale; all'interno è composta da un grande vano soggiorno – cucina, un corridoio che disimpegna una piccola camera, una camera da letto matrimoniale con accesso esclusivo al vano cabina armadio, due bagni e un ripostiglio; dal soggiorno si ha accesso al terrazzo esterno.

L'immobile presenta l'affaccio principale sulla via Umberto I su cui è presente l'accesso attraverso portoncino e un affaccio retrostante sul pendio su cui è presente terrazza panoramica. L'area di pertinenza dell'immobile destinata a giardino (particelle nn 243, n°511 e n°512) risulta attraversata dalla strada comunale, la via SS Addolorata, pertanto le porzioni oltre la strada non sono immediatamente raggiungibili in quanto non contigue. L'area che costituisce la particella n. 244 risulta essere occupata dalla sede stradale.

Fabbricato di vani utili tre, categoria catastale F/2, composto da ingresso - soggiorno- cucina + 2 bagni + ripostiglio + piccolo vano + camera + terrazzi + aree scoperte e giardino di pertinenza. La superficie utile dell'unità immobiliare al netto dei muri è pari a mq 109,50, la superficie utile dei terrazzi è pari a mq 35,00, la superficie utile delle aree scoperte è pari a 94,00 mq, la superficie utile del giardino è pari a 1.661,00 mq. La superficie commerciale dell'intera unità immobiliare è pari a mq 200,00 (cfr allegati n° 3, n°4).

Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 36, Part. 437, Categoria F/2

Identificato al catasto Terreni (aree di pertinenza) - Fg. 36, Part. **243**, Qualità VIGNETO Cl. 3; Fg. 36, Part. **244**, Qualità SEMINATIVO Cl. 4; Fg. 36, Part. **511**, Qualità VIGNETO Cl. 3; Fg. 36, Part. **512**, Qualità VIGNETO Cl. 3; Fg. 36, Part. **514**, Qualità SEMINATIVO Cl. 4;

Valore di stima del bene: € 88.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, considerando l'ubicazione, l'epoca di costruzione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, lo stato tecnico –amministrativo, nonché il grado di finitura e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di pignoramento, facendo riferimento alla Banca dati OMI delle quotazioni Immobiliari attuali dell'Agenzia del Territorio (OMI – secondo semestre anno 2025) appurati i valori unitari a metro quadro degli immobili residenziali recentemente oggetto di compravendita in zona, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie commerciale rilevata in sede di sopralluogo, possa essere così ricavato:

Stima diretta sintetica

Secondo la scrivente C.T.U. il valore al metro quadro relativo al prezzo unitario per la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a 550,00 euro al mq (facendo riferimento all'OMI – 2° semestre anno 2025 e alla ricerca di mercato)

Essendo la superficie commerciale totale mq 200,00, data dall'abitazione + pertinenze (superficie omogeneizzata), si avrà: $\text{mq } 200,00 \times \text{€}/\text{mq } 550,00 = \text{€ } 110.000,00$ (valore A1)

Stima in base al reddito

Considerando un canone mensile di € 500,00 per l'unità immobiliare in oggetto, alle attuali condizioni, si ha un reddito annuo lordo di: € 500,00 x 12 mesi = € 6000,00

Considerando il 30% di spese di manutenzione, imposta fondiaria, ecc., si ha un reddito annuo netto di : € 6.000,00 - 30 % = € 4.200,00

Considerando un tasso di capitalizzazione del 3,5 % il valore sarà di: € 4.200,00 / 0,035 = € 120.000,00 (valore A2)

Dalla media dei due valori si ottiene: $\frac{1}{2}$ (valore A1 + valore A2) = $\frac{1}{2}$ (€ 110.000,00 + € 120.000,00) = € 115.000,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 115.000,00 - 15% = € 97.750,50

Al valore di stima del bene sopra ricavato, inoltre bisogna sottrarre i costi per l'istanza in sanatoria relativa alla regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di titolo edilizio che ammontano a € 10.000,00

Pertanto: € 97.750,50 - € 10.000,00 = € 87.750,50

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 88.000,00 (cifra tonda).

LOTTO 4

- **Bene N° 4** - Terreni siti in Contrada "Gelofia"

Trattasi di un appezzamento di terreno di proprietà di **** Omissis **** costituito da tre particelle; di forma trapezoidale, recintato e con accesso dalla via Umberto I; il lotto, costituito dalle particelle nn. 435, 509 e 510, alla data del sopralluogo costituiva pertinenza di un fabbricato di altra ditta afferente all'attigua particella (la n°540) presente sul lato nord. Recintato su tre lati (a sud, ad ovest e ad est) è attraversato dalla strada comunale, la via Umberto I (la presenza della strada non è segnalata nell'estratto di mappa, l'estensione del lotto indicato in visura pertanto è comprensivo della superficie della sede stradale). Sul lotto è stata realizzata una piscina di forma curva di medie dimensioni; a ridosso della confine con la via Umberto I a est è presente un piccolo ripostiglio in muratura con tetto a spiovente la superficie del lotto è pianeggiante ed è pavimentata per buona parte della sua estensione, la restante parte è coltivata a prato e piantumata con alcune palme, sono presenti bordure e siepi sui tre lati, sul lato a nord non è presente recinzione ma immediato accesso alla costruzione insistente sul lotto adiacente.

Lotto di terreno qualità SEMINATIVO ARBORATO classe 2 della superficie complessiva di circa 850,00 mq.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 36, Part.lle 435, 509 e 510, Qualità SEMINATIVO ARBORATO Classe 2

Valore di stima del bene: € 4.000,00

In considerazione di quanto sopra relazionato, ai fini di una corretta valutazione, la scrivente, tenuto conto degli elementi utili alla stima quali l'ubicazione delle aree, la consistenza e configurazione delle superfici, il vincolo cimiteriale di inedificabilità, ritiene che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, considerata la superficie, possa essere ricavato adottando il criterio del confronto con i valori correnti di mercato relativi ai terreni ubicati nella stessa zona. Il valore corrente di mercato per le aree simili si assesta mediamente sui 7,00 €/mq.

Data l'esigua superficie del lotto e data la peculiare destinazione d'uso l'ampliamento del cimitero, non si ritiene opportuno applicare i VAM, (si precisa inoltre che i Valori Agricoli Medi per il territorio di

Centuripe sono stati determinati per l'anno 2014 con un valore unitario di 8430,00 €/ettaro) ed assumere come valore unitario quello desunto dalle indagini di mercato **ovvero 8 €/mq**,

Pertanto il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, può essere così ricavato:

€ 850,00 mq x 8,00 € = € 6.800,00

al prezzo di mercato così ricavato si applica la riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto pertanto si ha € 6.800,00 - 15% = € 5.780,00

Al valore di stima del bene sopra ricavato, inoltre bisogna sottrarre i costi per il ripristino dei luoghi che ammontano a € 2.000,00

Pertanto: € 5.780,00 - € 2.000,00 = € 3.780,00

Il valore commerciale dell'unità immobiliare in relazione alla relativa appetibilità commerciale è pari ad € 4.000,00 (cifra tonda).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 16/06/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Gambera Francesca



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ A01 Documentazione fotografica
- ✓ A02 Verbale di sopralluogo
- ✓ A03 Documentazione catastale
- ✓ A04 Rilievi planimetrici con indicazione delle superfici commerciali
- ✓ A05 Documentazione ipocatastale riguardante gli immobili
- ✓ A06 Documentazione urbanistica riguardante gli immobili
- ✓ A07 Nota spese e competenze tecniche