

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 51/2024

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davide Palazzo**

## RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: Immobile ad uso Albergo, sito in Piazza Armerina (EN),  
Via Brunaccini n. 15**



Arch. Filippo Barreca  
Via S. Agostino, 14 – Piazza Armerina (EN)  
mail: arch.filippobarreca@alice.it – PEC: filippo.barreca@archiworldpec.it  
Tel. 3473567067  
CONSULENTE DEL TRIBUNALE



**INDICE SINTETICO****Dati Catastali****Corpo A**

Bene in Piazza Armerina (EN), via Brunaccini n. 15

Categoria: D/2 [Albergo]

Dati Catastali: foglio 130, particella 879 sub 5

**Corpo B**

Bene in Piazza Armerina (EN), via Brunaccini n. 15

Categoria: D/2 [Albergo]

Dati Catastali: foglio 130, particella 880 sub 7

**Stato occupativo**

Corpi A e B: alla data del sopralluogo effettuato il 25/02/2025, gli immobili risultano occupati dalla Ditta **XXX.XXX. X.X.X.** (XXXXXX xx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX X.X.X.X. XXXXXX XXXXXXXXXXXX Xxx XXXXXXXXXXXXX) con sede legale in XXXXX XXXXXXXXXXX, xxx XXXXXXX n. xx, c.f. XXXXXXXXXXXXX, P. IVA XXXXXXXXXXXXX, legalmente rappresentata da XXXXXXX XXXXXXX, nato a XXXXXXX XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ed ivi residente in via X. XXXXX X/X, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

**Contratti di locazione in essere**

Contratto di locazione registrato all'Agencia delle Entrate di Enna in data 26/01/2023.

Codice identificativo del contratto: TXQ23T000236000MD.

Durata del contratto: dal 25/01/2023 al 24/01/2024.

Importo del canone: € 18.000,00

**Comproprietari**

Nessuno (il debitore è l'unico proprietario)

**Prezzo al netto delle decurtazioni**

da libero: **€ 244.000,00**

da occupato: **€ 158.900,00**

Nonostante il contratto di locazione sottoscritto tra le parti in data 25/01/2023, preveda la durata di un anno; trattandosi nella fattispecie di un immobile adibito ad attività alberghiera si considera la durata minima di anni 9, pertanto la scadenza avverrà in data 25/01/2032.



**LOTTO UNICO****(Quota 1/1 Albergo)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Brunaccini n. 15, immobile ad uso albergo distribuito tra il piano terra, primo e secondo, di un edificio plurifamiliare a tre elevazioni f.t..

L'immobile è composto: al piano terra da un androne comune alle alltre abitazioni, da una camera con annesso w.c. e dalla scala di collegamento dei vari piani; al piano primo da un ingresso comune, da un disimpegno, da tre camere con annesso w.c. e dalla scala di collegamento col piano superiore; al piano secondo, da un disimpegno, da due camere con annesso w.c. e da tre locali di sgombero.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Con atto di pignoramento del 20/05/2024, notificato in data 19/06/2024, AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A. e, per essa, Special Gardant S.p.A (BANCA CARIGE S.p.A) ha pignorato la piena proprietà in capo alla sig.ra XXXXXX XXXXX, c.f. "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" dell'immobile descritto come segue: "*unità immobiliare sita in Piazza Armerina, via Brunaccini 15, adibita ad albergo, piano terra, primo e secondo*".

Confinante con via Brunaccini, proprietà XXXXXX XXXXXX XXXXX e proprietà XXXXXXXX.

Annotata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piazza Armerina, foglio D/130, mappali:

- **879 sub 5 e 4530 sub 4**, via Brunaccini n. 15, p. T-1-2, z.c. 1, cat. D/2, rendita catastale €. 2.322,00, dipendenti dai mappali 879/4 e 4530/1 a seguito di variazione n. 5996.1/2008 in atti dal 06.08.2008 (protocollo EN n. 0073514) per fusione, variazione della destinazione e diversa distribuzione degli spazi interni;

- **880 sub 7**, via Brunaccini n. 15, p. 2, z.c. 1, cat. D/2, rendita catastale €. 1.548,00, dipendente da mappale 880/4 a seguito di variazione n. 6052.1/2008 in atti dal 20.08.2008 (protocollo EN n. 0075905) per variazione di destinazione, diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione e ampliamento.

A seguito di verifiche catastali effettuate dallo scrivente, si è accertato che mentre le particelle 879 sub 5 ed 880 sub 7 ad oggi sono rimaste invariate; **la particella 4530 sub 4, è diventata particella 879 sub 5**, a seguito di variazione in soppressione del 18/06/2013, pratica n. EN0082025 - bonifica identificativo catastale (n. 49339.1/2013).

Eventuali comproprietari: nessuno



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 1)**

Intestati: XXXXXX XXXXX. Proprietà 1/1

**dati identificativi: : foglio 130, particella 879 sub 5**

dati classamento: categoria D/2, zona cens. 1, rendita catastale € 2.322,00.

Indirizzo: via Brunaccini n. 15, piano T - 1 – 2;

Dati derivanti da:

- VARIAZIONE del 06/08/2008, pratica n. EN0073514 in atti dal 06/08/2008. FUS.VAR.DI DEST. DIV. DIST. SPAZI INTERNI (n. 5996.1/2008);

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/08/2009, pratica n. EN0087505, in atti dal 06/08/2009. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5325.1/2009);

- Variazione del 30/01/2013, pratica n. EN0015107 in atti dal 30/01/2013. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9181.1/2013);

- Variazione del 18/06/2013, pratica n. EN0082025 in atti dal 18/06/2013. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 49339.1/2013);

**1.4. Coerenze**

Albergo: da nord-est in senso orario, via Brunaccini, altra proprietà, altra proprietà, stessa proprietà.

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

Nessuna.

**CORPO B****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Piazza Armerina (EN) via Brunaccini n. 15, immobile ad uso albergo distribuito tra il piano terra, primo e secondo, di un edificio plurifamiliare a tre elevazioni f.t..

L'immobile è composto: al piano terra da un androne comune alle altre abitazioni e dalla scala di collegamento dei vari piani; al piano primo da un ingresso comune e dalla scala di collegamento col piano superiore; al piano secondo, in parte da un disimpegno, da una camera con annesso w.c. e da un ripostiglio in sufficiente stato manutentivo; in parte da una zona (attualmente chiusa con opere murarie) composta da quattro locali, da ristrutturare, poichè priva di pavimentazione, di intonaco nelle murature, di impianti e che presenta su alcune parti della superficie muraria segni di lesioni e fessurazioni della muratura.

**1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato**

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di proprietà dell'immobile di XXXXXX XXXXX nata a XXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Eventuali comproprietari: Nessuno



**1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Piazza Armerina come segue: (all. 1 )**

Intestati: XXXXXX XXXXX. Proprietà 1/1

**dati identificativi: : foglio 130, particella 880 sub 7**

dati classamento: categoria D/2, zona cens. 1, rendita catastale € 1.548,00.

Indirizzo: via Brunaccini n. 15, piano T – 1 - 2

Dati derivanti da:

- VOLTURA D'UFFICIO del 10/04/2006 Pubblico ufficiale F. MAZZULLO Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 21313 - COMPRAVENDITA - CANC. RIS. Voltura n. 7937.1/2006 - Pratica n. EN0051290 in atti dal 08/09/2006;
- VARIAZIONE del 20/08/2008, pratica n. EN0075905 in atti dal 20/08/2008. VAR.DI DEST. DIV. DIST. SPAZI INTERNI. RIST. AMP (n. 6052.1/2008);
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 26/08/2009, pratica n. EN0090752, in atti dal 26/08/2009. VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 5667.1/2009);
- Variazione del 30/01/2013, pratica n. EN0015122 in atti dal 30/01/2013. BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 9192.1/2013);

**1.4. Coerenze**

Albergo: da nord-est in senso orario, via Brunaccini, stessa proprietà, altra proprietà ed altra proprietà.

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

Nessuna.

**2 DESCRIZIONE DEI BENI****2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Piazza Armerina (EN)

Fascia/zona: C4/SEMICENTRALE - VIA MISERICORDIA – VIA S. NICOLO' – VIA MONTE – VIA ORTALIZIO.

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: Scuole elementari, medie e superiori, chiese, cinema e negozi di alimentari, sono facilmente raggiungibili a piedi in 5/15 minuti.

Principali collegamenti pubblici: a circa 800 mt. dalla fermata autobus

Collegamento alla rete autostradale: a circa 2,3 Km. dalla S.S 117 bis, a circa 30 km. dallo svincolo per l'autostrada Palermo/Catania.



## 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all.2)

Edificio di 3 piani fuori terra costruito in data antecedente al 1942. L'area su cui sorge rispecchia il tipico tessuto urbano del quartiere semicentrale, con vie strette e case edificate in appoggio.

- struttura: muratura; solai di copertura in legno;
- facciate: in pietra a faccia vista;
- accesso: da portone in legno su via Brunaccini;
- scala interna: ad una rampa con gradini in cemento;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: discrete; su via Brunaccini, il portone d'ingresso, realizzato in legno, presenta evidenti segni di scrostatura della vernice, il basamento dell'edificio risulta caratterizzato dalla presenza di tracce di umidità e la grondaia posta in prossimità del solaio di copertura risulta visibilmente caratterizzata dalla presenza di vegetazione. Il prospetto retrostante, su via Arco Geraci, presenta un elevato stato di degrado architettonico, caratterizzato dal rigonfiamento e scrostamento dell'intonaco di rivestimento (presente solo in una parte della superficie muraria); oltre che dalla presenza di muffa e vegetazione affiorante sul paramento murario, conseguenti ad infiltrazioni d'acqua.

Occorrerebbe un intervento di manutenzione.

## 2.3. Caratteristiche descrittive interne (all.2)

### CORPO A

Albergo, distribuito tra il piano terra, primo e secondo, di un edificio plurifamiliare costituito da tre elevazioni f.t..

L'immobile è composto: al piano terra da un androne comune alle altre abitazioni, da una camera con annesso w.c. e dalla scala di collegamento dei vari piani; al piano primo da un ingresso comune, da un disimpegno, da tre camere con annesso w.c. e dalla scala di collegamento col piano superiore; al piano secondo, da un disimpegno, da due camere con annesso w.c. e da tre locali di sgombero.

#### Albergo:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, rivestite con piastrelle in ceramica nei bagni fino all'altezza di mt. 1,50 circa;
- soffitto: rivestito con cartongesso negli ambienti comuni al piano terra e primo, del tipo in legno al piano secondo;
- pavimenti: in piastrelle di monocottura;
- infissi esterni: in alluminio a taglio termico e vetri doppi, scuri non presenti;
- porta d'accesso: dotato di una porta di accesso, del tipo in legno, che immette in uno spazio comune, a servizio delle varie unità immobiliari (di diversa proprietà) presenti nell'edificio;



- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: centralizzato a termosifoni, gli elementi radianti, del tipo in alluminio, posti a parete, vengono alimentati da caldaia. La centrale termica dell'impianto di riscaldamento è localizzata al piano secondo, in corrispondenza del corpo B (privo di agibilità), identificato in catasto con la part.lla 880 sub 7 ed in particolare nella zona attualmente chiusa con opere murarie ed accessibile soltanto attraverso una botola presente nel solaio di collegamento tra il locale cucina posto al piano primo ed il piano secondo.
- acqua calda sanitaria: prodotta da caldaia a gas;
- servizi igienici: attrezzati nelle varie camere con lavabo, tazza w.c., bidet e box doccia;
- impianto di condizionamento: a pompa di calore;
- altezza dei locali: altezza media m. 3,40 circa;
- **condizioni generali dell'immobile:** sufficientemente mantenuto.

## **CORPO B**

Albergo, distribuita tra il piano terra, primo e secondo, di un edificio plurifamiliare costituito da tre elevazioni f.t..

L'immobile è composto: al piano terra da un androne comune alle altre abitazioni e dalla

scala di collegamento dei vari piani; al piano primo da un ingresso comune e dalla scala di collegamento col piano superiore; al piano secondo, in parte da un disimpegno, da una camera con annesso w.c. e da un ripostiglio; in sufficiente stato manutentivo; in parte da una zona (attualmente chiusa con opere murarie ed accessibile solo attraverso una scala portatile di accesso ad una botola localizzata nel solaio di collegamento tra il locale cucina posto al piano primo ed il piano secondo) composta da quattro locali; da ristrutturare, poichè priva di pavimentazione, di intonaco nelle murature, di impianti e che presenta su alcune parti della superficie muraria segni di lesioni e fessurazioni della muratura.

### Albergo:

- esposizione: doppia;
- pareti: in pietra, prive di intonaco di rivestimento;
- soffitto; rivestito con cartongesso negli ambienti comuni al piano terra e primo, del tipo in legno al piano secondo;
- pavimenti: non presenti;
- infissi esterni: in alluminio, scuri non presenti;
- porta d'accesso: non dotato di una porta di accesso, poichè dalla scala di collegamento dei vari piani, si accede direttamente ad una parte di albergo, composta da un ampio



disimpegno da cui si ha accesso ad una camera con w.c. ed a un ripostiglio.

Un'altra parte di albergo è separata da quest'ultima mediante la chiusura di un vano porta con opere murarie.

- porte interne: non presenti;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: non presente;
- imp. idrico: non presente;
- imp. termico: non presente;
- acqua calda sanitaria: non presente;
- servizio igienico: non presente;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: altezza media m. 3,85 circa;

**condizioni generali dell'immobile:** allo stato attuale l'immobile, identificato in catasto con la particella n. 880 sub 7, al piano secondo, risulta diviso in due zone, separate attraverso la chiusura di un vano porta, con opere murarie. Una parte, accessibile dal vano scala comune alle altre abitazioni è composta, da un disimpegno, da una camera con w.c. e da un ripostiglio; rifinita in tutte le sue parti ed in sufficiente stato manutentivo; un'altra parte (accessibile attualmente soltanto attraverso una scala portatile di accesso ad una botola localizzata nel solaio di collegamento tra il locale cucina posto al piano primo ed il piano secondo), composta da quattro locali, da ristrutturare, poichè priva di pavimentazione, di intonaco nelle murature e di impianti e che **presenta su alcune parti della superficie muraria segni di lesioni e fessurazioni della muratura che potrebbero costituire pregiudizio per la sicurezza e la conservazione dell'opera. Occorre un intervento di consolidamento statico delle murature.**

Inoltre, nel suddetto immobile ed in particolar modo nella zona attualmente chiusa con opere murarie, risulta localizzata la centrale termica dell'impianto di riscaldamento a servizio del corpo A.

#### 2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato sorge in un'area semicentrale di Piazza Armerina, paese di circa 21.000 abitanti. La zona è caratterizzata da insediamenti con destinazione residenziale prevalentemente di tipo economico. Il quadro dei servizi di supporto all'immobile (scuole, chiese, attività commerciali, attività polifunzionali) risulta sufficiente.

#### 2.5. Certificazioni energetiche (all.3)

CORPO A

L'albergo risulta censito al catasto energetico con codice identificativo: 20230126-086014-74910 del 26/01/2023, classe energetica "G", con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 293,12 Kwh/m<sup>2</sup> anno.

Nel Certificato registrato si evince un'errata classificazione dell'immobile, in riferimento al D.P.R.



## Relazione di stima Esecuzione Immobiliare n. 51/2024

412/93; poiché viene classificato in categoria E1 (1) – Edifici adibiti a residenza ed assimilabili, anziché in categoria E1 (3) – Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

Inoltre, la suddetta certificazione energetica non risulta aggiornata all'attuale dotazione impiantistica dell'immobile. Tuttavia in mancanza dello schema d'impianto e/o del controllo di efficienza energetica rilasciata dal manutentore, non è possibile al momento registrare il nuovo APE nel Sistema APE Sicilia.

## CORPO B

L'albergo risulta censito al catasto energetico in data 26/01/2023 con codice identificativo: 20230126-086014-74933, classe energetica "G", con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 417,55 Kwh/m<sup>2</sup> anno.

Nel Certificato registrato si evince un'errata classificazione dell'immobile, in riferimento al D.P.R. 412/93; poiché viene classificato in categoria E1 (1) – Edifici adibiti a residenza ed assimilabili, anziché in categoria E1 (3) – Edifici adibiti ad albergo, pensione ed attività similari.

Inoltre, la suddetta certificazione energetica non risulta aggiornata all'attuale dotazione impiantistica dell'immobile. Tuttavia in mancanza dello schema d'impianto e/o del controllo di efficienza energetica rilasciata dal manutentore, non è possibile al momento registrare il nuovo APE nel Sistema APE Sicilia.

## 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

## CORPO A

- Nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 15/01/2018, relativo all'immobile identificato in catasto al fg. di mappa 130, part.lle nn. 879 sub 5, piano T, 1 e 2, (di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX) e 880 sub 6, piano T e 1 (di altra proprietà), viene citato come allegato, il **certificato di conformità dell'impianto elettrico rilasciato dall'Impresa XXXXXX XXXXXXXX in data 20/02/2007**. Tuttavia il suddetto certificato non risulta reperibile.
- Nel certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 15/01/2018, relativo all'immobile identificato in catasto al fg. di mappa 130, part.lle nn. 879 sub 5, piano T, 1 e 2, (di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX) e 880 sub 6, piano T e 1 (di altra proprietà), viene citato come allegato, il **certificato di conformità dell'impianto termo-idraulico rilasciato dall'Impresa XXXXXX XXXXX in data 20/09/2008**. Tuttavia il suddetto certificato non risulta reperibile.

## CORPO B

Non esistenti

## 2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non esistenti



### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Alla data del sopralluogo effettuato il 25/02/2025, gli immobili (CORPO A e B) risultano occupati dalla Ditta **XXX.XXX. X.X.X.** (Xxxxxx xx xxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxx xxx X.X.X.X. Xxxxxx Xxxxxxxx Xxx Xxxxxxxx) con sede legale in XXXXX XXXXXXXX, Xxxxxx n. xx, c.f. XXXXXXXXXXXX, P. IVA XXXXXXXXXXXX, legalmente rappresentata da XXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ed ivi residente in via X. XXXXX X/X, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione (all. 4)

Dalla documentazione acquisita risulta un contratto di locazione registrato all' Agenzia delle Entrate di Enna in data 26/01/2023.

Codice identificativo del contratto: TXQ23T000236000MD.

Durata del contratto: dal 25/01/2023 al 24/01/2024, rinnovato tacitamente

Importo del canone: € 18.000,00

### 4 PROVENIENZA (all. 5)

#### 4.1. Attuali proprietari

XXXXXX XXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per la quota di 1/1, dal 10/04/2006.

In forza di atto di compravendita in autentica notaio dottor Francesco Mazzullo, notaio in Catania, in data 10/04/2006, rep. n. 21313, racc. n. 9608; registrato a Catania il 18/42/2006 al n. 6640/1T e trascritto ad Enna in data 03/05/2006 al n. 5295 registro generale ed al n. 3728 registro particolare. Contro il sig. XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

#### 4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di XXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per successione di XXXXXXXX XXXXXXXX deceduta il 27/02/1974 (denuncia di Successione presentata a Piazza Armerina (EN) al n. 469 volume 291.

### 5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) alla data del 02/08/2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio (all.5)) alla data del 07/04/2025 si evince:



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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**  
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**  
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**  
Nessuna dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**  
Nessuno dalla documentazione acquisita e allegata

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il 09/12/2008, Registro Particolare n. 1976, Registro Generale n. 12973, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Aldo Barresi in data 04/12/2008, rep. 29314/13665.

a favore: Banca Carige S.P.A., con sede in Genova (GE), c.f. 03285880104

contro: XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX , C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Importo ipoteca € 110.000,00 di cui € 55.000,00 di capitale, durata del vincolo 15 anni.

Grava per il diritto di proprietà del bene oggetto della presente perizia per la quota di 1/1.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 08/07/2024 n. rep. 623, trascritto il 02/08/2024, reg. generale n. 6081, reg. particolare n. 5357; contro XXXXXX XXXXX nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX), C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, per la quota di 1/1 del diritto di piena proprietà in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA), c.f. 05828330638.

- **Altre trascrizioni**

Intervento: Nessuna

**5.3. Eventuali note/osservazioni**

**Nella certificazione notarile sono erroneamente indicati i dati relativi alla data di iscrizione e di repertorio dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.**



**6 CONDOMINIO**

L'immobile non risulta amministrato da alcuno studio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: nessuno

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

**6.1. Spese di gestione condominiale**

Nessuna

**Eventuali problematiche strutturali:** in una parte del piano secondo, relativa all'unità immobiliare (identificata in catasto con la particella n. 880 sub 7, cat. D/2 - Albergo) attualmente chiusa con opere murarie ed accessibile solamente attraverso una scala portatile di accesso ad una botola localizzata nel solaio di collegamento tra il locale cucina posto al piano primo ed il piano secondo; **le murature portanti presentano su alcune parti della superficie muraria evidenti segni di fratture e fessurazioni; che potrebbero costituire pregiudizio per la sicurezza e la conservazione dell'opera. Occorre un intervento di consolidamento statico delle murature.**

**6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali**

Nessuno

**6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili**

no

**7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata prima del 1942.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PRG del Comune di Piazza Armerina in Zona A1 – Centro Storico e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

Vincolo paesaggistico

**7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (all. 7):**

- Autorizzazione edilizia n. 30/2007 del 27/04/2007, rilasciata alla sig.ra XXXXXX XXXXX, per il cambio di destinazione d'uso del locale di via Brunaccini n. 11, censito al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 130/D part. 879 sub 4, part. 880 sub 4 e part. 4530 sub 1, da abitazione (A/4) e magazzino (C/2) al alberghi e pensioni (D/2) con opere interne e la realizzazione di un soppalco in legno posto al piano terra.
- Autorizzazione edilizia n. 67/2007 del 31/10/2007 (sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85), rilasciata alla sig.ra XXXXXX XXXXX, per la esecuzione di opere in assenza di autorizzazione in via Brunaccini



del Comune di Piazza Armerina censito in catasto al foglio di mappa n. 130/D particella 879 sub 4, part. 880 sub 4 e part. 4530 sub 1.

- Autorizzazione n. 57/2011 del 10/05/2011, per la manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare D/2 in A/4 nell'immobile sito in via Brunaccini n. 15 del Comune di Piazza Armerina, censito in catasto al foglio di mappa 130/D, particella 880 sub 7.

**Si precisa tuttavia che i suddetti lavori di manutenzione straordinaria, non risultano eseguiti, pertanto l'immobile è da considerare attualmente in categoria catastale D/2 – Albergo.**

- N.O. n. 2000 del 03/08/2007, rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Enna.
- Parere ASP (Azienda Sanitaria Provinciale di Enna) rilasciato in data 25/03/2023

- **eventuale presenza o meno certificato Agibilità/abitabilità**

Certificato di Agibilità, rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 15/01/2018 - Certificato n. 3; dal quale si evince che l'agibilità è relativa:

- **alla particella n. 879 sub 5, piano T, 1 e 2, categoria D/2** (di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX), **dove viene specificato che tre vani del piano secondo sono adibiti esclusivamente a locali di sgombero;**

- **alla particella n. 880 sub 6, piano T e 1, categoria D/2** (di altra proprietà);

**La particella n. 880 sub 7, categoria D/2, risulta priva di agibilità.**

## 7.2. Conformità edilizia:

### CORPO A - Albergo

Al sopralluogo l'immobile, identificato in catasto con la particella n. 879 sub 5 del foglio di mappa n. 130, risultava non conforme in quanto rispetto alla planimetria allegata alla richiesta di Agibilità (rilasciata da Comune di Piazza Armerina in data 15/01/2018), risulta:

- al piano terra, la mancanza di un soppalco e di una scala a chiocciola nella camera localizzata in prossimità dell'ingresso comune e la mancanza di una finestra in corrispondenza del vano scala;

- al piano primo, una diversa sagoma del soppalco in una camera, oltre che una diversa sagoma perimetrale in prossimità della suddetta camera soppalcata;

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione al Comune di una SCIA in sanatoria.

Costi stimati: € 3.500,00 (oneri e sanzioni). Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

### CORPO B – Albego

Al sopralluogo l'immobile, identificato in catasto con la particella n. 880 sub 7 del foglio di mappa n. 130, risultava non conforme in quanto rispetto al progetto allegato all'Autorizzazione Edilizia n. 57 rilasciata dal Comune di Piazza Armerina in data 10/05/2011, risulta una diversa distribuzione degli spazi interni e la chiusura di un vano porta sulla muratura.

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione al Comune di una CILA tardiva in sanatoria.

Costi stimati: € 2.500 (oneri e sanzioni). Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.



### 7.3. Conformità catastale

#### CORPO A - Albergo

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme in quanto, rispetto alla planimetria catastale relativa alla particella n. 879 sub 5, presentata in data 06/08/2008 risulta una diversa distribuzione interna, a seguito della presenza di un soppalco in una camera al piano primo oltre la difformità della sagoma perimetrale in prossimità della suddetta camera soppalcata;

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione di n. 1 Docfa per aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Costi stimati: € 1.500,00. Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

#### CORPO B – Albergo

Al sopralluogo l'immobile risultava non conforme in quanto, rispetto alla planimetria catastale relativa alla particella n. 880 sub 7, presentata in data 20/08/2008, al piano secondo risulta una diversa altezza dei locali, una diversa distribuzione interna e la chiusura di un vano porta su un muro portante.

Gli abusi sono sanabili mediante la presentazione di n. 1 Docfa per aggiornamento dell'elaborato planimetrico.

Costi stimati: € 1.500,00. Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

Inoltre, considerato che la documentazione tecnica relativa alle modifiche strutturali eseguite negli immobili in oggetto (CORPO A e CORPO B), non risulta reperibile, così come riportato nella PEC ricevuta dal sottoscritto CTU, dall'Ufficio del Genio Civile di Enna in data 05/04/2025, prot. n. 37524,

**si ritiene necessaria una verifica strutturale delle suddette opere eseguite.**

Costi stimati € 5.000,00. Tale costo verrà detratto dalla stima complessiva.

Per quanto invece riguarda il PARERE FAVOREVOLE ASP (Azienda Sanitaria Provinciale di Enna) del 25/03/2023 rilasciato dal Dr. Giuseppe L'Episcopo, nel quale preso atto della verifica effettuata il 07/03/2023, risulta la rispondenza dei luoghi con la planimetria acquisita e la contestuale conformità delle norme igienico-sanitarie ed il rispetto dei parametri previsti dalla normative vigente; rilasciato ai sensi e per gli effetti dell'art. 28 della L.R. 22/86, in ordine alla Struttura di primissima accoglienza per Minori Stranieri non Accompagnati (M.S.N.A) con capacità ricettiva di 25 unità, ubicata in via Brunaccini n. 15 del Comune di Piazza Armerina, in catasto al Fg. 130 part.IIa 879 sub 5 e Fg. 130 part.IIa 880 sub 6 e 7; **nel grafico allegato all'istanza di parere igienico-sanitario si evidenziano le seguenti incongruenze;**

- non viene preso in considerazione il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Piazza Armerina in data 15/01/2018, nel quale viene espressamente specificato che nella particella 879 sub 5 (composta da piano terra, primo e secondo, categ. D/2) tre vani nel piano secondo sono adibiti esclusivamente a locali di sombrero; in quanto ad oggi uno di questi vani risulta



autorizzato ad essere adibito a camera da letto; inoltre nella relazione tecnica allegata all'istanza, viene fatto riferimento ad un edificio per civile abitazione anziché ad un edificio ad uso albergo.

- una porzione di edificio consistente in due vani posti al secondo piano, ricadente nella particella 880 sub 7, pur essendo stata autorizzata con parere favorele, risulta ad oggi priva di agibilità e non potrebbe essere utilizzata o destinata ad uso albergo; in realtà un vano risulta adibito a camera da letto.

**Pertanto alla luce delle incongruenze suddette, si ritiene necessario che il parere igienico-sanitario vada aggiornato all'attualità.**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

#### CORPO A – Albergo (agibilità del 15/01/2018)

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Albergo D/2</b> Part.IIa n. 879 sub 5	mq.	244,88	100%	244,88
soppalco	mq.	16,88	80%	13,50
balconi	mq.	2,40	25%	0,60
		<b>264,16</b> <b>mq. lordi</b>		<b>258,98</b> <b>mq. commerciali</b>
				<b>In c.t.</b>
				<b>mq. 259,00</b>

#### CORPO B – Albergo (privo di agibilità)

Destinazione	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
<b>Albergo D/2</b> Part.IIa n. 880 sub 7	mq.	156,93	100%	156,93
balconi	mq.	1,80	25%	0,45
		<b>158,73</b> <b>mq. lordi</b>		157,38 mq. commerciali
				<b>In c.t.</b>
				<b>mq. 157,00</b>



Inoltre, poiché gli immobili di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX (oggetto di pignoramento – CORPO A e CORPO B), risultano strettamente connessi alla proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX, nata a XXXXXX XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX ed ivi residente in via X. XXXXX n. XX, c.f. "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" (proprietaria della particella n. 880 sub 6, piano terra e primo – CORPO C), in quanto:

- allo stato attuale, l'accesso alla porzione di piano secondo (da ristrutturare e privo di agibilità) di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX, avviene attraverso una botola localizzata nel solaio di collegamento tra il locale cucina posto al piano primo (di proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX) ed il piano secondo;
- la centrale dell'impianto termo-idraulico, per la produzione di acqua calda e riscaldamento, localizzata nella porzione di piano secondo da ristrutturare, risulta comune alle due proprietà suddette;
- gli spazi comuni destinati ad incontri, sala da pranzo e cucina, sono localizzati al piano primo, nella proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX;

**trattandosi quindi di un immobile non divisibile**, si ritiene necessaria la valutazione estimativa oltre che della proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX anche della proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX.

Pertanto si ha:

#### **CORPO C – Albergo (proprietà del soggetto terzo)**

<b>Destinazione</b>	<b>U.M.</b>	<b>Sup. Lorda</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Superficie omogeneizzata</b>
<b>Albergo D/2</b> Part.lla n. 880 sub 6	mq.	204,90	100%	204,90
balconi	mq.	5,20	25%	1,30
		210,10 <b>mq. lordi</b>		206,20 mq. commerciali
				<b>In c.t.</b>
				<b>mq. 206,00</b>

## **9 STIMA**

### **9.1. Criterio di stima**

Il sottoscritto Esperto, 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 determinare il più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di causa sopra elencati, si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo che si basa sul confronto tra l'immobile da stimare ed altri immobili aventi caratteristiche simili e ricadenti nella stessa zona territoriale, dei quali siano conosciuti i prezzi di mercato, ricavati mediante una ricerca condotta presso le agenzie immobiliari della rete nazionale e le agenzie immobiliari locali, ridotti del 5% dei margini di trattativa, confrontati, ove possibile, con le informazioni fornite sui reali prezzi di vendita poi ottenuti.

I prezzi così desunti, sono stati messi a confronto con valori di riferimento per la stima forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, poiché tali dati, basati sulla statistica delle reali compravendite, costituiscono dati attendibili e con diretto riscontro sul territorio. Tale ricerca ha permesso di mediare i dati provenienti dalle aspettative di vendita con i dati generali, ma reali, forniti dalla banca dati OMI.

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

## 9.2. Fonti d'informazione

La ricerca e la valutazione dei prezzi medi di mercato degli immobili simili a quello oggetto di valutazione è stata desunta in maniera diretta da accurate indagini di mercato:

- reperimento di informazioni presso le agenzie immobiliari su recenti compravendite avvenute in zona;
- presa visione della banca dati OMI dell'Agenzia del territorio;
- per la categoria D/2, alberghi e pensioni:

Fascia/Zona: C4/SEMICENTRALE - VIA MISERICORDIA - VIA S. NICOLO' - VIA MONTE - VIA ORTALIZIO.

Valore mercato prezzo min. 500,00 / prezzo max 1.000,00 (Euro/mq)

## 9.3. Valutazione LOTTO UNICO

### CORPO A

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Albergo	D/2	259,00	€ 600,00	€ 155.400,00
				<b>€ 155.400,00</b>

### CORPO B

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Albergo	D/2	157,00	€ 50,00	€ 7.850,00
				<b>€ 7.850,00</b>



## CORPO C (proprietà del soggetto terzo)

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Albergo	D/2	206,00	€ 600,00	€ 123.600,00
				<b>€ 123.600,00</b>

## VALORE COMPLESSIVO LOTTO UNICO

€ 286.850,00

## 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% 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 Unico	€ 286.850,00
• Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi	- € 14.342,50
• Riduzione del valore del 5% per presenza contratto di locazione	- € 14.342,50
• Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative	- € 14.000,00

## Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni LIBERO

€ 244.165,00

## Quota 1/1

In c.t. € 244.000,00

## Prezzo base d'asta Lotto Unico al netto delle decurtazioni Occupato:

€ 158.930,00

In c.t. € 158.900,00

**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 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione (quantificato dal sottoscritto CTU in riferimento al valore catastale totale degli immobili locati ed equivalente ad € 370.818,00), considerato che una parte di albergo non viene di fatto fruita dal locatario in quanto da ristrutturare, **non risulta congruo**, poichè si ritiene che il canone annuo dovrebbe essere pari ad € 30.000,00, ovvero: € 2.500 al mese x12 mesi = € 30.000,00.

Inoltre poichè il canone annuo è relativo sia alla proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXX che alla



proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX, viene così suddiviso:

- alla sig.ra XXXXXX XXXXX: € 1.458,33 al mese x 12 mesi = € 17.500,00;
- alla sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX: € 1.041,67 al mese x 12 mesi = € 12.500,00

### 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

**L'immobile non è divisibile**, poiché come suddetto, dalla distribuzione planimetrica dei vari ambienti al piano primo e secondo, risulta strettamente connesso alla proprietà della sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXXX (proprietaria della particella n. 880 sub 6, piano terra e primo).

### CRITICITA' DA SEGNALARE

Oltre alle criticità già descritte in ordine alla conformità edilizia e catastale del bene, non si segnala altro.

Il sottoscritto Arch. Filippo Barreca dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo PEC e all'esecutato a mezzo posta ordinaria.

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.

Piazza Armerina, lì 30/09/2025

L'Esperto Nominato

Arch. Filippo Barreca

### ALLEGATI:

- 1) Documentazione catastale - (Estratto di mappa, Visure catastali storiche, Planimetrie catastali)
- 2) Rilievo fotografico
- 3) Certificazioni energetiche
- 4) Contratto di locazione
- 5) Titolo di proprietà
- 6) Ispezione Ipotecaria
- 7) Autorizzazioni edilizie
- 8) Rilievo Architettonico
- 9) Documentazione anagrafica
- 10) Verbale di inizio delle operazioni peritali

