

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 67/2025 R.G.E.

Giudice delle Esecuzioni: **dott.ssa Evelia Tricani**

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO unico:

Villarosa (Enna)

- IMMOBILE destinato ad Attività commerciale foglio 19 particella 1273 subalterno 4 – particella 1284 subalterno 5 – particella 1286 subalterno 5 - particella 1287 subalterno 4 (graffato)
- Via Vittorio Alfieri n. 2-4, Corso Garibaldi n. 72-74



Angolo Corso G. Garibaldi Via V. Alfieri

Ing. Maria Rita Arangio

Via della Rinascita n. 1 - 94100 ENNA
tel. 366 3185266

CONSULENTE DEL TRIBUNALE



INDICE SINTETICO**LOTTO unico****Dati Catastali**

Bene in: Villarosa (Enna), Via Vittorio Alfieri n. 2-4, Corso Garibaldi n. 72-74

Categoria: C1 [Negozzi e botteghe]

Dati Catastali: foglio 19 particella 1273 subalterno 4 – particella 1284 subalterno 5 – particella 1286 subalterno 5 - particella 1287 subalterno 4 (graffato)

Stato occupativo e Contratti di locazione in essere

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato ed utilizzato per attività di ristorazione, condotta dal familiare degli esecutati, in forza di dichiarato contratto di comodato d'uso gratuito, come da verbale sottoscritto in data 20/02/2026

Comproprietari

Nessuno (i debitori sono gli unici proprietari)

Prezzo al netto delle decurtazioni del LOTTO

libero: € 128.200,00

occupato: € 115.380,00



LOTTO unico**(IMMOBILE destinato ad Attività commerciale - Ristorante)****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI****1.1. Descrizione del bene**

In Comune di Villarosa (EN), l'accesso principale avviene da Corso Garibaldi, nn. 72 e 74, che immettono direttamente nella sala. Su Via Vittorio Alfieri, nn. 2 e 4, sono presenti due ulteriori accessi secondari, rispettivamente a servizio della sala e della cucina. L'unità immobiliare, destinata a ristorante e posta al piano terra di un fabbricato in muratura su più livelli, è composta da un'ampia sala a forma di "L". A un'estremità sono ubicati il forno e l'accesso, opportunamente disimpegnato, ai servizi igienici privati e pubblici; all'altra estremità si trova l'accesso interno alla cucina, dotata di locale adibito a deposito derrate alimentari. In adiacenza al forno, una porta consente l'accesso alla scala condominiale del fabbricato.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di:

- 1/2 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]
- 1/2 di proprietà dell'immobile di [REDACTED]

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

Intestato: [REDACTED] 1/2
[REDACTED] 1/2

dati identificativi: foglio 19 particella 1273 subalterno 4 – particella 1284 subalterno 5 – particella 1286 subalterno 5 - particella 1287 subalterno 4 (graffato)

dati classamento: categoria C/1, classe 4, consistenza 143 m², superficie totale 154 m², rendita € 2.067,89;

Indirizzo: Via Vittorio Alfieri n. 2-4, Corso Garibaldi n. 72-74, piano T;

Dati derivanti da:

- Variazione del 19/07/2016 pratica n. EN0039659 in atti dal 19/07/2016 Aggiornamento planimetrico;
- Variazione del 19/07/2016 pratica n. EN0039657 in atti dal 19/07/2016 Rettifica errore imputabile ufficio;
- Variazione modifica identificativo del 17/10/2012 pratica n. EN0140651 in atti dal 17/10/2012 Variazione per modifica identificativo;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 19/03/2008 pratica n. EN0029165 in atti dal 19/03/2008;
- Variazione identificativi per allineamento mappe del 06/03/2008 pratica n. EN0024348 in atti dal 06/03/2008;
- Variazione del 06/03/2008 pratica n. EN0024378 in atti dal 06/03/2008 Variazione toponomastica;
- Variazione toponomastica del 10/09/2004 pratica n. EN0068264 in atti dal 10/09/2004 Variazione di toponomastica;
- Variazione toponomastica del 09/09/2004 pratica n. EN0067021 in atti dal 09/09/2004 Variazione di toponomastica;



- Variazione del 27/04/2001 pratica n. 41830 in atti dal 27/04/2001 Fusione-Diversa distribuzione degli spazi interni.

1.4. Coerenze (all. 2)

Dell'immobile destinato ad attività commerciale: da sud in senso orario Corso Garibaldi, Via Alfieri, Via Maroncelli e la particella 1279, la particella 1289 e la particella 1285 a est, mentre al piano primo con l'Unità Abitativa foglio 19 particella 1273 subalterno 2, particella 1287 subalterno 2 (graffato), e l'Unità Abitativa foglio 19 particella 1284 subalterno 6, salvo altri.

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

È stata verificata la corrispondenza tra la documentazione catastale e i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione. Dalla verifica emerge che nell'atto gli immobili risultano indicati come quattro particelle distinte, mentre catastalmente si tratta di particelle graffate costituenti un'unica unità immobiliare.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Villarosa (EN)

Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano comprese le ex zone B2 – C1 – D2

Destinazione: Commerciale

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: l'immobile, ubicato nel centro storico della città, si trova a breve distanza da Piazza Vittorio Emanuele; nelle immediate vicinanze, alle spalle dell'area oggetto di stima, è presente la Villa Vincenzo De Simone. La zona risulta inoltre servita da attività commerciali di quartiere, farmacie, esercizi di vicinato e uffici pubblici, garantendo una buona dotazione di servizi primari e secondari.

Principali collegamenti pubblici: mezzi pubblici di superficie a breve distanza, in particolare a 130 m. in piazza Vittorio Emanuele si ha la fermata dell'autobus più vicina.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 4 Km Uscita "Ponte Cinque Archi" sull'autostrada A19, oppure a circa 5-6 Km Uscita "Caltanissetta" sempre sull'autostrada A19, più vicina a Palermo.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (all. 3)

Il bene è inserito in un fabbricato in muratura sito nel centro storico, in aderenza su un lato ad altri edifici di analoga tipologia costruttiva, sviluppati su due/tre piani fuori terra. L'unità immobiliare occupa il piano terra e dispone di accesso principale su Corso Garibaldi e di ingresso secondario su Via Alfieri.

- struttura: strutture portanti in muratura;

- facciate: intonaci realizzati con malta cementizia protetta di malta di calce di colore giallo ocre chiaro; per una altezza dal piano di calpestio di circa 1 metro pietra arenaria squadrata;

- accesso principale all'immobile: da Corso Garibaldi ferro e vetro;



- scala interna: scala condominiale non utilizzata, scala interna all'attività commerciale non presente;
- ascensore: non presente;
- portineria: non presente;
- condizioni generali dello stabile: ottimo.

2.3. Caratteristiche descrittive interne (all. 3)

Unità immobiliare adibita ad attività commerciale di ristorazione, ubicata al piano terra, composta da ampia sala ottenuta dall'unione di tre vani contigui, con sviluppo planimetrico a "L". Lungo un lato è collocata l'area forno con relativo bancone; sull'angolo opposto è presente la zona bar con bancone e retrostante vano cucina, dotato di locale derrate alimentari. Completano la consistenza tre servizi igienici per la clientela (uomini e donne) con antibagno comune provvisto di lavabo, nonché servizio igienico dedicato al personale con annesso spogliatoio.

IMMOBILE destinato ad Attività commerciale:

- esposizione: su tre lati;
- pareti: intonacate al civile e tinteggiate, fino ad un'altezza di 1,20 con ducotone lavabile; nei bagni e nella cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di 2 metri circa;
- pavimenti: rivestiti di gres porcellanato; nei bagni e nella cucina sono rivestiti in ceramica;
- infissi esterni: in ferro, vetro semplice;
- porte d'accesso: ferro con vetro semplice; in legno con vetro doppio accesso da Corso Garibaldi lato forno;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: assente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- servizio igienico: bagno donna attrezzato con tazza e lavabo adatto per i portatori di handicap, bagno uomo attrezzato con tazza e disimpegno attrezzato con lavabo; bagno per personale con tazza e doccia, lavabo nel disimpegno;
- impianto di condizionamento: split a parete presenti nelle sale con unità sulla parete esterna di Via Alfieri;
- altezza dei locali: nelle sale 3,95 m e 3, 25 m, nei servizi 2,45 m;
- condizioni generali dell'IMMOBILE destinato ad attività commerciale: ottime.

2.4. Breve descrizione della zona

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del Comune di Villarosa, all'interno del tessuto urbano consolidato, caratterizzato da edificazione mista residenziale e commerciale. La posizione garantisce buona accessibilità sia carrabile sia pedonale e risulta inserita in un contesto servito e frequentato. Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi pubblici e privati (esercizi commerciali di vicinato, farmacie, uffici, attrezzature collettive e altre attività di somministrazione), condizioni che rendono l'area funzionalmente idonea allo svolgimento di attività commerciale di ristorazione.



2.5. Certificazioni energetiche:

L'unità immobiliare è priva di attestato di certificazione energetica come comunicato dall'Assessorato dell'Energia e dei Servizi di Pubblica Utilità Dipartimento Regionale dell'Energia Servizio 1 - Pianificazione e Programmazione in data 24/02/2026 prot. n. 6847.

La certificazione energetica non può essere redatta in quanto, vista la presenza di un sistema di climatizzazione, occorre il libretto di impianti che non è stato prodotto dal proprietario.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti (all. 4)

Si allegano le dichiarazioni di conformità degli impianti gas metano (14/03/2001), idrico-sanitario (25/11/2000) ed elettrico (03/04/2001) ma non costituiscono attestazione circa l'attuale stato di funzionamento e conformità degli impianti.

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non prodotta

3 STATO OCCUPATIVO**3.1. Detenzione del bene**

Il sopralluogo presso l'immobile è stato effettuato in data 13/12/2025 alla presenza del Custode giudiziario, Avv. Carmela Morselli, ed è stato consentito dal sig. [REDACTED] degli esecutati. Nel verbale integrativo del 20/02/2026 il medesimo dichiarava che "il locale oggi adibito a ristorante/pizzeria esercita l'attività sulla proprietà di [REDACTED] sulla base di contratto di comodato d'uso gratuito stipulato con [REDACTED].

3.2. Esistenza contratti di locazione

Da dichiarazione resa in sede di sopralluogo [REDACTED] degli esecutati, come da verbale in data 20/02/2026, l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito. Non sono stati esibiti contratti registrati né altra documentazione comprovante il titolo di detenzione.

4 PROVENIENZA (all. 5)**4.1. Attuali proprietari**

[REDACTED] proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2 dal 06/12/2012 in regime di comunione dei beni in forza di

- atto di compravendita Filomena Greco, Notaio in Enna, in data 25/02/2000, numero di repertorio 4556, trascritto in data 02/03/2000 ai nn. 2292/2123 d [REDACTED]

[REDACTED] immobile individuato catastalmente al foglio 19 sez. A particella 1284 sub 1 e particella 1286 sub 3, Corso Garibaldi n. 70 piano T, e immobile dello stesso foglio particella 1284 sub 2 Corso Garibaldi n. 72 piano T, oltre altri immobili;

- atto di compravendita dr. Salvatore Argento, Notaio in Enna, in data 27/05/1988, numero di repertorio 122002, trascritto in data 16/06/1988 ai nn. 4434/399 [REDACTED]

[REDACTED] immobile individuato catastalmente al foglio 19 sez. A



particella 1273 sub 1, Via Alfieri n. 2 piano T E particella 1287 sub 1 Corso Garibaldi n. 74 e Via Alfieri n. 2 piano T.

4.2. Precedenti proprietari

- [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita Notaio Antonio Testa da Piazza Armerina del 03/03/1997, registrato ad Enna il 14/03/1997 al n. 747
- [REDACTED]
[REDACTED] N, ai quali era pervenuto per atto di donazione Notaio Salvatore Catania da Enna del 06/05/1978, registrato al n. 1998 e per riunione di usufrutto pari a 1/2 in morte del [REDACTED]

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 6)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesca Romana Giordano Notaio in Milano, alla data del 29/09/2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna per nominativo (all. 6) alla data del 24/02/2026 nell'ultimo ventennio si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Misure Penali**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**
nessuno dalla documentazione acquisita e allegata
- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**
Prima del ventennio, Concessione Edilizia in forza di atto amministrativo del 06/12/2000 rep. n. 7684 Comune di Villarosa, trascritta il 13/12/2000 ai n. 10984/9891

Eventuali note: nessuna

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

- **Iscrizioni**
Ipoteca volontaria iscritta il 23/07/2008 ai nn. 7732/975 in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18/07/2008 rep. nn. 20258/7260 Notaio Greco Filomena di Enna
a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI. con sede in Ragusa c.f. 00026870881

contr [REDACTED]. [REDACTED]
[REDACTED]



Capitale € 120.000,00, somma complessiva € 180.000,00

Grava per il diritto di proprietà sul bene oggetto della presente perizia (identificato al Catasto Fabbricati dal foglio 19 particella 1273 sub 4, particella 1284 sub 5, particella 1286 sub 5 e particella 1287 sub 4 cat. C/1 piano terra) per la quota di 1/2 ciascuno.

Ipoteca legale iscritta in data 01/03/2018 ai nn. 1305/86 in forza di atto del 01/03/2018 rep. nn. 11097/2016 Riscossione Sicilia S.p.a.

a favore di RISCOSSIONE SICILIA S.P.A. con sede in Enna c.f. 00833920150

contro [REDACTED]

Capitale € 122.256,52, somma complessiva € 245.256,52

Grava per il diritto di proprietà sul bene oggetto della presente perizia (identificato al Catasto Fabbricati dal foglio 19 particella 1273 sub 4 cat. C/1 e altri) per la quota di 1/2 della proprietà.

- **Pignoramenti**

Pignoramento del 14/07/2025 rep. 836 trascritto il 25/09/2025 ai nn. 6950/6021 contro [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà sul bene oggetto della presente perizia (foglio 19 particella 1273 sub 4, particella 1284 sub 5, particella 1286 sub 5 e particella 1287 sub 4 cat. C/1 piano terra) in favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI SICILIA con sede a Ragusa c.f. 00026870881.

- **Altre trascrizioni**

nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Si segnala che nel fascicolo della procedura risultano atti di intervento del creditore Agenzia delle entrate-Riscossione – Direzione Regionale Sicilia (Codice Fiscale 13756881002) con sede in Palermo, Via E. Morselli, 8, rappresentata dal suo dipendente delegato Di Quarto Pietro, per un importo di € 96.221,71 nei confronti dell'esecutato [REDACTED] e per un importo di € 7.030,02 nei confronti dell'esecutata [REDACTED].

6 CONDOMINIO

6.1. Spese di gestione condominiale

L'unità immobiliare, ubicata al piano terra e dotata di accessi indipendenti, fa parte di un fabbricato composto da tre elevazioni fuori terra, per il quale non risulta costituito condominio né nominato amministratore.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

Nessuno segnalato

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

Allo stato attuale l'accesso all'unità immobiliare non risulta fruibile da soggetti con ridotta o impedita capacità motoria, essendo presente un gradino all'ingresso. Dalla documentazione progettuale risulta tuttavia prevista la realizzazione di rampa di accesso con pavimentazione antiscivolo e pendenza inferiore al 4%. L'unità è inoltre dotata di servizio igienico dedicato ai diversamente abili.



7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dello stabile risale ai primi del novecento.

Il fabbricato risulta azionato da vigente P.R.G. del Comune di Villarosa in Zona A – Centro storico.

L'immobile è assoggettato alla tutela prevista per gli immobili ricadenti nelle zone del centro storico.

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

- Concessione Edilizia n. 7684 del 06/12/2000 rilasciata dal Comune di Villarosa a [REDACTED]

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'immobile risultava conforme alla planimetria catastale presentata in data 27/04/2001.

8 CONSISTENZA**8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza**

La superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare è stata calcolata comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze/accessori, ragguagliate mediante opportuni coefficienti di ponderazione, in coerenza con la UNI 10750:2005 e con i criteri catastali di cui al DPR 138/1998, come di seguito specificato:

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
Sala	mq.	115,80	100%	115,80
Cucina	mq.	32,80	100%	32,80
Locale derrate alimentari	mq	5,40	50%	2,70
Bagni	mq.	22,80	50%	11,40
		176,80		162,70
		mq. lordi		mq. commerciali

Arrotondato a **163 mq commerciali**

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

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

9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- Altre fonti di informazione: Inserzioni pubblicate sul web.

OMI:

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1° semestre 2025

Comune: Villarosa (EN)

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO COMPRESSE LE EX ZONE B2-C1-D2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Stato conservativo: NORMALE

Valore mercato prezzo min. 315,00 / prezzo max. 465,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,3 / prezzo max 2,1 (Euro/mq x mese)

INSERZIONI PUBBLICATE SUL WEB:

Valore mercato prezzo min. 875,00 / prezzo max. 915,00 (Euro/mq)

Tenuto conto della tipologia commerciale dell'immobile, dello stato manutentivo ottimo, della ristrutturazione effettuata e della buona funzionalità distributiva degli spazi, il valore unitario è stato determinato assumendo il valore massimo di zona e applicando un coefficiente di merito complessivo pari al +20%, collocando la stima nella fascia superiore del mercato locale.

9.3. Valutazione LOTTO unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore complessivo
IMMOBILE destinato ad Attività commerciale	C1	163	€ 828,00	€ 134.964,00

€ 134.964,00

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 € 134.964,00
- Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per i vizi - € 6.748,20

Prezzo base d'asta Lotto unico al netto delle decurtazioni LIBERO € 128.215,80

arrotondato € 128.200,00 (Euro centoventottomila duecento/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

L'immobile risulta occupato in forza di dichiarato contratto di comodato d'uso gratuito, non essendo stato esibito il relativo contratto.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

L'immobile è interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

L'immobile, censito al Catasto Fabbricati in categoria C/1 (negozi e botteghe), è attualmente adibito ad attività di ristorazione. Secondo quanto dichiarato [REDACTED] egli eseguiti, l'occupazione avverrebbe in forza di contratto di comodato d'uso gratuito; alla data odierna tale contratto non è stato esibito né trasmesso alla CTU.

Il sottoscritto Ing. Arangio Maria Rita 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.

Enna li: 02/03/2026

l'Esperto Nominato

ing. Maria Rita Arangio



ALLEGATI

- 1) Visura catastale
- 2) Foglio di mappa
- 3) Rilievo fotografico



- 4) Certificazioni di conformità
- 5) Titoli di provenienza
- 6) Ispezione Ipotecaria
- 7) Autorizzazione Edilizia
- 8) Planimetria catastale
- 9) Comunicazione ufficio anagrafe

