

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 67/2024 R.G.Es.Imm.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delle Esecuzioni:

Dott. Evelia Tricani

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Immobili siti nel territorio di Aidone

Via G. Mazzini n.2 __ P. 3 – S1

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI



ESTRATTO DI MAPPA

Corpo A

Bene in Comune di Aidone via Giuseppe Mazzini n.2 Piano 3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 78, Particella 2801, Sub. 22**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 Vani,
Rendita Euro 272,69; Superficie catastale Totale 123 mq,
Superficie catastale totale escluse aree scoperte 119 mq - visura catastale **(all.2)**

Corpo B

Bene in Comune di Aidone via Giuseppe Mazzini n.2 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Foglio 78, Particella 2801, Sub. 79**, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq,
Rendita Euro 53,97; - visura catastale **(all.2)**

Stato occupativo

- corpo A - al sopralluogo risulta libero.
- corpo B - al sopralluogo risulta libero.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

- corpi A-B

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 2/3

Prezzo al netto delle decurtazioni

- | | | | |
|-----------|------------|-------------|----------------------------------|
| - corpo A | da libero: | € 68.700,00 | da occupato: non ricorre il caso |
| - corpo B | da libero: | € 15.200,00 | da occupato: non ricorre il caso |

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI**1.1. Descrizione del bene****CORPO: A**

Appartamento sito nel comune di Aidone in via Giuseppe Mazzini n. 2 al 3° piano scala B munito di ascensore, fa parte di un condominio di più vaste dimensioni a quattro elevazioni fuori terra, più un piano semi interrato che ospita alcuni box auto; realizzato con struttura in conglomerato cementizio armato, la copertura è a tetto a falde sormontato da manto di tegole. Realizzato con Concessione Edilizia n.227/1978 e successiva variante Concessione Edilizia in variante n.476/1979.

Dalla scala condominiale posta al piano terra di via G. Mazzini, si accede al terzo piano dove al sopralluogo l'appartamento risulta completo in tutte le sue parti ed è così costituito:

Un piccolo ingresso, immette in un corridoio che disimpegna i vani interni, sul lato Nord-Ovest si trovano il salone con un ampio balcone e la camera da letto matrimoniale, sul lato Sud-Est si trovano, il bagno, la cucina con balcone, la lavanderia e una cameretta, in fondo al corridoio si trova un ripostiglio.

Gli infissi eterni sono in alluminio, le porte interne risultano mancanti, i pavimenti sono in gres porcellanato, le pareti del bagno sono rivestiti con piastrelle.

Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano rivestiti con intonaco del tipo cementizio.

L'unità immobiliare si presenta in condizioni mediocri.

CORPO: B

Box auto sito nel comune di Aidone in via Giuseppe Mazzini n. 2 al piano seminterrato, fa parte dello stesso condominio descritto al punto precedente.

Dal cortile interno al piano seminterrato, si accede alla corsia dove sono posizionati gli ingressi dei box auto, al sopralluogo risulta completo in tutte le sue parti e si presenta in buone condizioni.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di piena proprietà/usufrutto dei beni di:

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 2/3

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Aidone come segue: (ALL.2)

- Intestati:

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 1/6

Diritto di Proprietà per 2/3

dati identificativi corpo A:

Catasto Fabbricati: **foglio 78, particella 2801, sub. 22**

dati classamento:

Rendita: Euro 272,69; Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini n.2 P.3

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico.

dati identificativi corpo B:

Catasto Fabbricati: **foglio 78, particella 2801, sub. 79**

dati classamento:

Rendita: Euro 53,97; Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 19 mq

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini n.2 P. S1

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico.

1.4. Coerenze

I subalterni 22 e 79 risultano ubicati all'interno della particella 2801 che definisce l'intero condominio

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

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti; il pignoramento ha colpito le quote di proprietà dei debitori e tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione vi è corrispondenza.

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Enna

Zona: Centro Abitato del Comune di Aidone

Destinazione: (**zona B** del P.R.G. di Aidone)

Tipologia prevalente: Abitazioni a schiera e palazzi in linea

Urbanizzazioni: La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria

Servizi offerti dalla zona: nel raggio di 300/500 m si trovano tutti i servizi, scuole, supermercati, uffici, chiese, banche ecc.

Principali collegamenti pubblici: servizio di pullman per Enna, Catania, Palermo

Collegamento alla rete autostradale: S.S.288 direzione Piazza Armerina - S.S. 117 bis direzione Valguarnera - S.P.4 e successivamente S.S.192 in direzione autostrada.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

Edificio costituito da quattro piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato costruito tra il 1978 e i primi anni del 1980

- struttura: c.a. con tamponatura in mattoni forati;
- facciate: intonaco cementizio;
- accesso: portoncino in metallo e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini in marmo;
- ascensore: presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

2.3. Caratteristiche descrittive interne

Corpo A:

Appartamento:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno, lavanderia e cucina fino ad altezza porta;
- pavimenti: in piastrelle di gres porcellanato, ed in ceramica nel bagno;
- infissi esterni: in alluminio con vetri;
- porta d'accesso: in legno;
- porte interne: assenti;
- imp. citofonico: presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo con termosifoni, caldaia non funzionante;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia;
- servizi igienici: attrezzati con wc, vasca, bidet e vasca;

- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: 3,00 m;
- condizioni generali dell'appartamento: buone.

Corpo B

Box auto:

- pareti: in muratura;
- pavimenti: battuto in cemento;
- porta d'accesso: Porta in ferro;
- condizioni: buone.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inseriscono gli immobili oggetto della procedura fa parte del centro storico del comune di Aidone.

2.5. Certificazioni energetiche

Non risulta alcuna certificazione energetica.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

.....

2.7. Certificazioni di idoneità statica

.....

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo effettuato in data 25/02/2025, è stato possibile accedere ai beni tramite la signora nella qualità di comproprietaria.

3.2. Esistenza contratti di locazione

No risultano contratti di locazione in essere per i beni oggetto della procedura.

4 PROVENIENZA

4.1. Attuali proprietari

Unità immobiliari censiti al N.C.E.U. comune di Aidone **Foglio 78, Particella 2801, Sub. 22 – 79**

Alle signore , detti beni sono pervenuti in forza della Ordinanza emessa dal Tribunale di Enna in data 03/01/2022 con la quale sono state riconosciute eredi del signor , e in relazione ai cespiti oggetto procedura, ciascuna in ragione della quota pari a 1/6 della piena proprietà;

Alla signora , detti beni sono pervenuti in virtù dell'atto a rogito del Notaio Claudia Licciardello di Catania del 24/07/2015 rep.2105, mediante il quale il signor nato a ha donato alla signora i suoi diritti di comproprietà pari ad 1/6 della piena proprietà sui cespiti oggetto della procedura;

A favore del signor , detti beni erano pervenuti in virtù dell'atto a rogito del Notaio Claudia Licciardello di Catania del 24/07/2015 rep.2105, mediante il quale il signor ha tacitamente accettato l'eredità del signor ;

A favore delle signore , detti beni sono pervenuti in virtù della denuncia di successione n.849 volume n.9990/13 del signor , lasciando a sè superstiti a succede per legge nella quota di comproprietà paria 1/2 della piena proprietà sui cespiti oggetto della procedura, i figli ciascuno per 1/6 della piena proprietà;

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio, i beni erano di proprietà del signor , in virtù dell'atto a rogito del Notaio Salvatore Catania di Enna del 08/06/1988 rep.62560, mediante il quale il signor ha venduto al signor o i cespiti oggetto della procedura non censiti in Catasto ma denunciati all'U.T.E. di Enna in data 05/02/1988 con schede prot. n.2041 per l'appartamento e n.2094 per il garage, in corso di accatastamento al Foglio 78/E Particella 359 Sub 22 e particella 359 Sub 79; realizzati su area distinta in Catasto al Foglio 78/E Particelle 71 Sub 1 e 72, 2156, 71 Sub 2, 2159 e Particelle 2992, 3126 e 2801.

Ed inoltre in virtù della rettifica alla nota di trascrizione eseguita in data 25/06/1988 al n.4237 reg. part., nella quale risultava omessa la Particella 71 Sub 3 del Foglio 78 (relativa all'area sulla quale insiste il fabbricato di cui costituiscono parte le unità oggetto della presente procedura).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Carlo Federico Tuccari, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, alla data del 09/10/2024, implementata 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.7)**) alla data del 24/03/2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

.....

- **Misure Penali**

.....

- **Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite**

- **Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie, altre limitazioni d'uso**

Eventuali note:

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il ai nn derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.
a favore con sede in c.f.
contro
Importo ipoteca € di cui € di capitale eventuale durata del vincolo
Grava

Ipoteca giudiziale iscritta il ai nn derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio in data rep.
a favore con sede in c.f.
contro
Importo ipoteca € di cui € di capitale
Grava

Ipoteca legale iscritta il ai nn. derivante da in data rep.
a favore con sede in c.f.
contro
Importo ipoteca € di cui € di capitale
Grava

- **Pignoramenti**

Pignoramento

Trascrizione contro Registro generale N.7519; Registro particolare N. 6623 del 09/10/2024 –
Pubblico ufficiale - Ufficiale Giudiziario U.N.E.P., Sede Enna, rep. n. 908 del 27/04/2024

A favore:

UNICREDIT S.P.A., con sede in Milano (MI), cod. fisc. 00348170101

Per diritto di proprietà, sugli immobili oggetto della presente procedura, per la quota di 1/1

Contro:

Per diritto di proprietà, sugli immobili oggetto della presente procedura, per la quota di 1/6

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per diritto di proprietà, sugli immobili oggetto della presente procedura, per la quota di 1/6

Per diritto di proprietà, sugli immobili oggetto della presente procedura, per la quota di 4/6

- **Altre trascrizioni**

.....

5.3. Eventuali note/osservazioni

.....

6 CONDOMINIO

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato: _____

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

6.1. Spese di gestione condominiale

Non è stato possibile verificare se risultano spese di gestione condominiale.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63 quarto comma disp. att. c.c., nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

6.2. Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali

.....

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata dopo il 1967.

L'unità immobiliare ed il box auto in oggetto fanno parte di un più ampio fabbricato che risulta edificato in zona B del vigente PRG del Comune di Aidone e che risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'unità immobiliare tuttavia non è conforme dal punto di vista urbanistico in quanto la planimetria riscontrata durante il sopralluogo non risulta conforme a quella del progetto originario.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio Tecnico del Comune (All. 6):

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti del 07/03/2025 assunta al protocollo generale al n. 2032, il competente Ufficio Tecnico del comune di Aidone, ha rinvenuto la seguente documentazione inerente la

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

realizzazione degli immobili oggetto della procedura:

- Concessione Edilizia n.227 del 27/05/1978 – Pratica 17/1978
- Concessione Edilizia 476 del 27/07/1979 – Pratica 171/1978 – variante in corso d'opera
- Planimetrie di progetto delle unità immobiliari in oggetto (appartamento e box auto) in riferimento alla Concessione Edilizia della variante in corso d'opera
- Elaborato planimetrico catastale

7.2. Conformità edilizia

Al sopralluogo l'unità immobiliare relativa all'appartamento al terzo piano oggetto della procedura risulta difforme alla planimetria riscontrata nel progetto approvato dal comune di Aidone.

La difformità consiste nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto approvato in progetto.

La difformità è sanabile mediante il deposito al comune di Aidone della CILA in sanatoria in riferimento all'appartamento.

Costi stimati: 1000,00 € per Sanzione art.3 comma 6 L.R. 16/2016, oltre 1.800,00 € per redazione CILA in sanatoria comprensiva di diritti fissi al comune di Aidone, onorario + iva e cassa previdenziale, per un totale stimato di 2.800,00 €

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme alla planimetria catastale esistenti in atti, mentre il box auto risultava conforme alla planimetria catastale esistenti in atti.

La difformità della planimetria catastale relativa all'appartamento consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto depositato incatasto.

La difformità è regolarizzabile mediante il deposito di una nuova pratica DOCFA al catasto, con la motivazione - variazione per diversa distribuzione degli spazi interni.

Costi stimati: 600,00 € comprensivi di iva e cassa previdenziale.

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene calcolata considerando la planimetria catastale dell'immobile, 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).

Corpo A

Fabbricato sito nel Comune di Aidone, via Giuseppe Mazzini n.2 Piano 3

Categoria: A/3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 78, Particella 2801, Sub. 22**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 6 Vani,

Rendita Euro 272,69; **Superficie catastale Totale 123 mq.**

Corpo B

Fabbricato sito nel Comune di Aidone, via Giuseppe Mazzini n.2 Piano S1

Categoria: C/6 [Autorimesse]

Dati Catastali: **Foglio 78, Particella 2801, Sub. 79**, Categoria C6, Classe 4, Consistenza 19 mq,

Rendita Euro 53,97,64; **Superficie catastale 19,00 mq**

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili oggetto della procedura, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo, tenendo 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.

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

Il procedimento del confronto di mercato è stato effettuato considerando il più probabile valore di mercato attribuibile al bene basandosi sul valore per metro quadro ottenuto mediando i valori desunti da varie fonti.

Nello specifico si sono considerati i valori desunti da:

- AGENZIA DELLE ENTRATE - O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
- CONSULTAZIONE DEI SITI DI ANNUNCI ON LINE
- INDAGINI DI MERCATO DIRETTE

VALORI DESUNTI ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Aidone

Fascia/Zona: Centrale/CENTRO URBANO ED EX ZONE B2 – B3 – C1 – D2 – D3

Destinazione: Residenziale

- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 300 / prezzo max 450 (Euro/mq)

- Tipologia: Box
- Stato conservativo: normale
- Valore mercato: prezzo min. 350 / prezzo max 520 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

- destinazione residenziale ubicati all'interno al centro abitato
- Appartamento – Valore medio più probabile di mercato per la zona centrale – 600 Euro/mq

- destinazione box auto

- Box auto – Valore medio più probabile di mercato per la zona centrale – 800 Euro/mq

9.3. Valutazione

CORPO A

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con appartamenti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Aidone (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato _____ 600,00 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 123,00 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		600,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,05
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,98
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,95
C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	0,97755
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	586,53

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 123,00	€/mq 586,53	€ 72.143,19

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 72.100,00 in cifra tonda

Al valore stimato bisogna detrarre il costo relativo alla regolarizzazione urbanistica e catastale per un totale complessivo di 3.400,00 €

Pertanto più probabile VALORE DI MERCATO si può considerare pari ad € 68.700,00 in cifra tonda

CORPO B

Per la stima dell'immobile viene eseguita una valutazione per comparazione diretta con box auto aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari ed analoga apprezzabilità sulla piazza immobiliare di Aidone (stima sintetica-comparativa del valore di mercato con procedimento per punti di merito).

- Quotazione media di mercato _____ 800,00 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile _____ 19,00 mq

Valore di Mercato = Superficie commerciale x Quotazione media al mq x Coefficienti di merito

- Quotazione media di mercato (€/mq)		800,00
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	1,00
C. posizionali intrinseche	Kpi	1,00
C. intrinseche tecnologiche	Ki	1,00

C. produttive	Kpr	1,00
Coefficiente sintetico	Prodotto coefficienti K	1,00
Valore unitario ponderato (€/mq)	Vm = Vmed * K	800,00

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Box auto	C/6	mq 19,00	€/mq 800,00	€ 15.200,00

Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 15.200,00 in cifra tonda

TABELLA RIEPILOGATIVA

LOTTO	CORPO	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI €	VALORE DI VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DETRAZIONI €	PROPRIETA' E QUOTA OGGETTO DI PIGNORAMENTO
LOTTO 1	CORPO A	72.100	3.400	68.700	Evola Maria Manuela - Proprietà 1/6
	CORPO B	15.200	0,00	15.200	Evola Roberta - Proprietà 1/6 Puccio Concetta - Proprietà 2/3
TOTALE		87.300		83.900	

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

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

Valore Lotto 1

- Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 8.730,00
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 3.400,00
- Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero € 75.170,00
- Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Occupato: € _____

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

Da omettere qualora l'immobile non sia locato

.....

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia ufficialmente pignoratizio personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CRITICITA' DA SEGNALARE

Ricapitolare eventuali criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura

Il sottoscritto Ing. Vito A. Fiorenza 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: 22/04/2025

l'Esperto Nominato
Ing. Vito Antonio Fiorenza

ALLEGATI

- 1) **All.1 - Verbale Operazioni Peritali**
- 2) **All.2 - Visure Catastali**
- 3) **All.3 - Estratto di Mappa**
- 4) **All.4 - Planimetrie Catastali**
- 5) **All.5 - Rilievo dello stato di fatto su planimetria catastale**
- 6) **All.6 - Accesso agli atti Ufficio Tecnico comune di Aidone**
- 7) **All.7 - Ispezione Ipotecaria**
- 8) **All.8 - Attestazione di Prestazione Energetica**
- 9) **All.9 - Documentazione Fotografica**