



Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE



RGE n. 7/2025



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



RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare in Gagliano Castelferrato Via Roma 408/412 e Via Fontanazza 10



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Bene sito in Gagliano Castelferrato, Via Roma 408/412 (catastalmente 286/290) piani T-1-2 e Via Fontanazza 10, piano S1.

Categoria: A/6 - Abitazioni di tipo rurale

Dati Catastali: foglio 30, particella 673, subalterno 2 e 3.

PERTINENZE E ACCESSORI: locale di sgombero in Via Roma n. 412 (catastalmente n. 290) corrispondente al piano terra del sub. 2 e locale di sgombero in Via Fontanazza n.10 corrispondente al piano S1 del sub. 3.

Stato occupativo

Al sopralluogo l'appartamento in via Roma 408, come il locale di sgombero in via Roma 412 risultano occupati dai proprietari saltuariamente, in quanto i Signori
 (All.

J)

Il locale di sgombero in Via Fontanazza n. 10, sebbene catastalmente unito all'unità abitativa principale, risulta fisicamente indipendente e dotato di accesso separato. Attualmente il locale è utilizzato dalla che dichiara di esserne proprietaria o di averne il diritto d'uso.

Tale situazione va considerata nella valutazione dell'immobile, in quanto il locale, pur essendo formalmente parte della stessa particella catastale, è funzionalmente distinto e soggetto a un utilizzo esclusivo da parte di terzi.

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

-
 Diritto di: Proprieta' per 1/2

-

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 24.140,195

da occupato: € 22.000,00



Valutazione beni in 3 sub. distinti

da libero:

- Appartamento € 21.891,41



- Loc. di sgombero Via Roma € 1.661,08



- Loc. di sgombero Via Fontanazza € 4.356,22

da Occupato:



- Loc. di sgombero Via Fontanazza € 3.000





Unità Immobiliare in Piazza Armerina Via Diana 38/40 piano T-1



1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1. Descrizione del bene



L'immobile è ubicato nel Comune di Gagliano Castelferrato (EN) Via Roma 408/412 e Via Fontanazza 10.

APPARTAMENTO- Via Roma 408: Si tratta di un appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, primo e secondo, composto da un vano scala con accesso da Via Roma n.408 e due vani per piano. Al piano primo sono presenti un ingresso, un vano cucina/soggiorno e un vano wc. Al piano secondo sono presenti due camere da letto. L'immobile, sebbene costituisca nella pratica un'unica unità abitativa funzionale, risulta catastalmente suddiviso in due subalterni distinti. Ciò comporta che la proprietà sia registrata con due identificativi separati, pur non essendoci una separazione fisica interna tra le due porzioni. Dal punto di vista funzionale e strutturale l'immobile si presenta come un appartamento continuo, con un unico accesso.

LOC. SGOMBERO - Via Roma 412: locale di sgombero al piano terra con accesso indipendente su Via Roma n. 412 non comunicante con l'appartamento. Unico ambiente in buone condizioni d'uso.

LOC. SGOMBERO - Via Fontanazza 10: locale di sgombero, al piano S1 con accesso da Via Fontanazza n.10 con accesso indipendente non comunicante con l'appartamento. Unico ambiente in buone condizioni d'uso.

Quote e tipologia del diritto pignorato



Pignoramento gravante sulla quota di:

1. 1/2

2. 1/2

(EN)

I soggetti risultano in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisizione.

1.2. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Gagliano Castelferrato, Via Roma 408/412 e Via Fontanazza 10 come segue (All. C):



Intestati:

- 1.
- 2.

dati identificativi:

fg.30 part.673 sub.2 e sub.3

dati classamento sub.2:

Rendita: Euro 23,24

Zona censuaria 1,

Categoria A/6, Classe 2,

Consistenza 1,5 vani

Foglio 30 Particella 673 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ROMA n.408/412 (catastalmente 286-290) Piano T - 1 - 2

Dati derivanti da: Visura storica per immobile

dati classamento sub.3:

Rendita: Euro 23,24

Zona censuaria 1,

Categoria A/6, Classe 2,

Consistenza 1,5 vani

Foglio 30 Particella 673 Subalterno 3

Indirizzo: VIA FONTANAZZA n.10; VIA ROMA n. 408 (catastalmente 286) Piano S1 - 1

Dati derivanti da: Visura storica per immobile

Confini: La particella 673, ove ricade l'immobile in oggetto, confina a Nord con la Via Roma, a sud con la Via Fontanazza, a ovest con la particella 1825, infine ad est con le



particelle 674 e 675. (All. D)

1.3. Coerenze

Da un confronto fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi (All. E), così come rilevati nel corso delle operazioni peritali (All. A), è stata riscontrata un'incongruenza. Una porzione dell'edificio non è mai stata rilevata, sub. 3, e pertanto non è rappresentata negli atti catastali del 1939.

Inoltre, la scala interna risulta posizionata in modo differente rispetto alla planimetria storica, e la distribuzione interna degli ambienti è stata modificata nel tempo rispetto a quanto riportato nei documenti ufficiali.

Tali difformità comportano una discrepanza tra la rappresentazione grafica contenuta negli atti e lo stato di fatto reale, rendendo necessario un aggiornamento catastale e un rilievo attuale dell'immobile per garantire una corretta corrispondenza tra documentazione e situazione fisica.

Tuttavia, dall'analisi dell'atto notarile di compravendita del 05/06/1987 Repertorio n. 836, si evidenzia che la descrizione degli ambienti coincide con lo stato attuale dell'immobile, mentre differisce dalla planimetria catastale agli atti. Ne consegue che le eventuali modifiche riscontrate risultano essere antecedenti all'atto del 1987, e pertanto già presenti all'epoca della compravendita.

Alla luce di quanto sopra, si attesta che l'immobile non è conforme alla planimetria catastale, ma risulta conforme alla descrizione contenuta nell'atto notarile del 1987 e non essendo state rinvenute, presso l'archivio comunale, pratiche edilizie inerenti l'immobile in oggetto, è possibile affermare che non è presente alcuna irregolarità in materia urbanistico-edilizia.

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

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

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.2. Descrizione sommaria del quartiere e zona

Comune di: Gagliano Castelferrato (EN)

Fascia/zona: B (Completamento o sostituzione edilizia)

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

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

Servizi offerti dalla zona: trattandosi di una zona “storica” del comune di Gagliano Castelferrato è caratterizzata da strade strette e tortuose, difficilmente praticabili in macchina.

Principali collegamenti pubblici: E' possibile raggiungere l'immobile con i mezzi da Via Roma.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 30 Km svincolo di Agira

2.3. Caratteristiche descrittive esterne (All. B)

La particella 673 è un edificio di 3 piani fuori terra in muratura mista in pietrame e blocchi costruiti in epoca antecedente il 1942. Essa è costituita da tre subalterni. L'appartamento al piano terra con accesso da Via Roma n. 410, coincidente con il sub 1, è appartenente ad altra ditta, mentre il sub 2 e il sub 3 comprendono il piano S1 con accesso da Via Fontanazza n. 10, il piano terra solo per un piccolo locale di sgombero con accesso dal civico 412 di Via Roma e i piani primo e secondo con accesso da Via Roma n. 408

- struttura: muratura mista in pietrame e in blocchi;
- facciate: Intonaco;
- accesso: sono presente tre accessi. Un portoncino in alluminio e vetro per l'accesso all'appartamento, e due portoni in ferro per l'accesso ai due locali di sgombero;
- scala interna: a tre rampe con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: buone;

2.4. Caratteristiche descrittive interne (All. B)

APPARTAMENTO- Via Roma 408: Trattasi di una piccola abitazione su due livelli, piano primo e piano secondo a cui si accede da scala interna. E' presente un unico accesso all'appartamento, direttamente sul vano scala. Al piano primo è presente un piccolo ingresso, un ampio ambiente zona giorno e un bagno. Il piano secondo è invece composto dalla zona notte, divisa in due camere da letto distinte. L'immobile si presenta in buone

condizioni, soprattutto all'interno, con finiture curate e spazi ben distribuiti. Gli ambienti risultano luminosi e arieggiati grazie alla presenza di ampie finestre e a un'esposizione favorevole. I pavimenti sono in ceramica e in piastrelle di graniglia di marmo ben mantenuti, le pareti tinteggiate di recente e gli infissi in alluminio, garantiscono un buon isolamento termico e acustico. L'impianto elettrico e quello idraulico risultano funzionanti e conformi alle normative vigenti. Il riscaldamento è autonomo, e l'immobile dispone di climatizzazione. La cucina e i servizi igienici sono in ordine, con rivestimenti e sanitari in buone condizioni. Le porte interne e la porta d'ingresso risultano solide e ben conservate.

- esposizione: doppia, Sud e Nord;
- pareti: normalmente tinteggiate, presentano pochi segni di distacco e muffe dovute all'umidità;
- pavimenti: in piastrelle di graniglia di marmo e ceramica;
- infissi esterni: in alluminio con vetri singoli e scuri;
- porta d'accesso: alluminio e vetro;
- porte interne: legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sottotraccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: autonomo, con caldaia murale a gas metano e radiatori in alluminio;
- acqua calda sanitaria: caldaia;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, bidet, doccia e tazza;
- impianto di condizionamento: condizionatore caldo/freddo;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: L'immobile si presenta in buone condizioni, soprattutto all'interno, con finiture curate e spazi ben distribuiti.

LOC. SGOMBERO - Via Roma 412: Trattasi di un piccolo locale di sgombero a piano terra a cui si accede da Via Roma. E' presente un'unica apertura coincidente con l'apertura d'accesso.

- esposizione: Nord;

- pareti: non rifinite;
- pavimenti: non presente;
- porta d'accesso: ferro;
- altezza dei locali: fino a m. 2,00 circa;

LOC. SGOMBERO - Via Fontanazza 10: Trattasi di un locale di sgombero a piano terra a cui si accede da Via Fontanazza. E' presente un'unica apertura coincidente con l'apertura d'accesso, il soffitto è a volta.

- esposizione: Sud;

- pareti: intonaco;
- pavimenti: in piastrelle;
- porta d'accesso: ferro;
- altezza dei locali: fino a m. 2,80 circa;

2.5. Breve descrizione della zona

L'immobile sorge nelle prossimità del centro urbano della città di Gagliano Castelferrato. La zona è caratterizzata da immobili di stesso uso e stesse caratteristiche costruttive. L'immobile, trovandosi nei pressi del centro storico è facilmente raggiungibile nonostante le strade strette e ripide.

2.6. Certificazioni energetiche (All. L):

Il sottoscritto tecnico estimatore, iscritto all'albo dei certificatori energetici della Regione Siciliana ha redatto il certificato di prestazione dal quale si evince che l'unità abitativa oggetto di pignoramento ricade nella Classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 271,90 kWh/m²a. La certificazione energetica viene allegata alla presente relazione.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non presenti

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non presente

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

APPARTAMENTO- Via Roma 408: Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/06/2025, insieme al Signor [REDACTED] stato possibile accedere ai beni. Per quanto riguarda l'appartamento esso risulta attualmente occupato in modo saltuario dal proprietario, che ne fa un uso non continuativo. I debitori esecutati risultano residenti in [REDACTED] (All. J). Gli ambienti si presentano complessivamente in buone condizioni di manutenzione, compatibili con il limitato utilizzo. L'assenza di un uso quotidiano non ha comportato particolari segni di degrado o usura.

LOC. SGOMBERO - Via Roma 412: Al momento del sopralluogo, effettuato il 16/06/2025, insieme al Signor [REDACTED] possibile accedere al bene. Come l'appartamento, anche il locale di sgombero di Via Roma risulta attualmente occupato in modo saltuario dal proprietario, che ne fa un uso non continuativo.

LOC. SGOMBERO - Via Fontanazza 10: Il locale di sgombero in Via Fontanazza n. 10, sebbene catalmente unito all'unità abitativa principale, risulta fisicamente indipendente e dotato di accesso separato. Attualmente il locale è utilizzato dalla Signora I [REDACTED] [REDACTED], che dichiara di esserne proprietaria o di averne il diritto d'uso.

3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come verificato durante le operazioni peritali.

4 PROVENIENZA (All. F)

4.1. Attuali proprietari

- Proprietà per la quota di 1/2 a nome di [REDACTED] [REDACTED]
- Proprietà per la quota di 1/2 a nome [REDACTED]



Atto del 05/06/1987 Pubblico ufficiale RIZZO MASSIMO Sede NICOSIA (EN) Repertorio n. 836 – UR Sede NICOSIA (EN) Registrazione n. 700 registrato in data 23/06/1987 - Voltura n. 9166/1987 in atti dal 09/08/1989



4.2. Precedenti proprietari

- Al ventennio l'immobile risultava già in possesso degli attuali proprietari.
- Con atto del 05/06/1987 Pubblico ufficiale RIZZO MASSIMO con sede in NICOSIA (EN) Repertorio n. 836, Registrazione n. 700 registrato in data 23/06/1987, Voltura n. 9166/1987 -



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI



Dalla certificazione notarile in atti a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, alla data dell'15.04.2025, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile (elenco sintetico senza restrizioni + estrazione di note al ventennio) alla data del 23.10.2025 si evince:

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

- **Domande giudiziali o altre trascrizioni**

OMISSIS



- **Misure Penali**

OMISSIS



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



OMISSIS

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

OMISSIS

5.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura (All. I)

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria del 17/07/1987 - Registro Particolare 366 Registro Generale 5204
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Ipoteca volontaria del 03/08/1998 - Registro Particolare 386 Registro Generale 5547
Pubblico ufficiale CIANCIMINO SERGIO Repertorio 7717 del 22/07/1998 derivante da
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in GAGLIANO
CASTELFERRATO(EN) SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Documenti successivi correlati: Annotazione n. 82 del 18/03/1999 (CANCELLAZIONE
TOTALE)

Ipoteca volontaria n.731 del 23/06/2009 favore: BANCA VALDICHIANA CREDITO
COOPERATIVO TOSCO-UMBRO –SOCIETA' COOPERATIVA – sede in Chiusi (SI),
(domicilio ipotecario eletto: Chiusi (SI) Via Isonzo n.36)

Da: NICCOLO' TIECCO Emesso
Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION



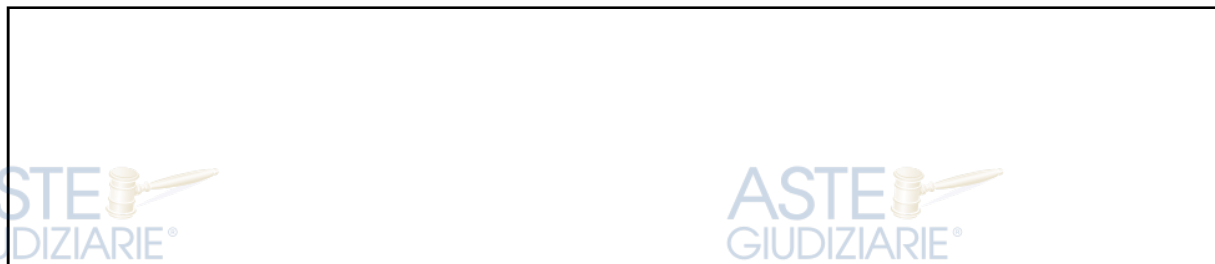
Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo n.68 del 21/02/2019 favore:



Ipoteca giudiziale del 19/07/2019 - Registro Particolare 322 Registro Generale 4547
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO Repertorio 1229 del
 18/10/2018 derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in GAGLIANO
 CASTELFERRATO(EN)

- **Pignoramenti**

Pignoramento Immobiliare Registro Particolare n. 1315 Registro Generale 1496 del



6 CONDOMINIO

I beni pignorati sono parte di un immobile che non si trova costituito nella forma di condominio. Pertanto dalla documentazione del fascicolo in atto non è stato possibile desumere le eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione, spese straordinarie o condominiali che gravano su di esso.

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 ricade in zona B – di completamento o sostituzione edilizia, nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Gagliano Castelferrato, in Via Roma 408/412 e Via Fontanazza 10 e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione. **(All. H)**

LA PARTICELLE DEL FOGLIO 30 RISULTANO SOTTOPOSTE AI SEGUENTI VINCOLI:

- Particella 673 sottoposta interamente a vincolo idrogeologico normato con il R. D. 30 dicembre 1923, n.3267, e ss. mm. ii..

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

Trattandosi di un immobile risalente a data anteriore al 1942 non sono presenti autorizzazioni.

7.2 Conformità edilizia:

Trattandosi di un immobile risalente a data anteriore al 1942 non sono presenti autorizzazioni.

7.3 Conformità catastale

Una porzione dell'edificio non è mai stata rilevata, sub. 3, e pertanto non è rappresentata negli atti catastali. Dall'analisi dell'immobile risulta che la planimetria catastale storica, risalente al 1939, non corrisponde pienamente allo stato di fatto attuale dei luoghi.

Al sopralluogo è stata infatti riscontrata un'incongruenza, in quanto la scala interna risulta posizionata in modo differente rispetto alla planimetria storica del sub. 2, e la distribuzione interna degli ambienti è stata modificata nel tempo rispetto a quanto riportato nei documenti ufficiali. Tali difformità comportano una discrepanza tra la rappresentazione grafica contenuta negli atti e lo stato di fatto reale, rendendo necessario un aggiornamento catastale e un rilievo attuale dell'immobile per garantire una corretta corrispondenza tra documentazione e situazione fisica.

(All. E)

8 CONSISTENZA

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

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

Destinazione	U.M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie omogeneizzata
appartamento	mq.	85,14	100%	85,14
balconi	mq.	3,60	30%	1,08
Loc. sgombero Via Roma	mq.	23,46	25%	5,86
Loc. sgombero Via Roma	mq.	10,44	25%	2,61
		122,64 mq. lordi		94,69 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 (All. K)

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

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 1 semestre 2025

Comune: Gagliano Castelferrato

Fascia/Zona: B1 Centrale

Valore mercato prezzo min. 240 / prezzo max 350 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 0,9 / prezzo max 1.3 (Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione

Valutazione sub. 2 e 3 in unica soluzione:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione rurale con pertinenze	A6	94,69	€ 295,00	€ 27.933,55

€ 27.933,55

Valutazione beni in tre sub. distinti:

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Appartamento	A6	86,22	€ 295,00	€ 25.434,90
Loc. di sgombero Via Roma	C2	10,44	€ 230,00	€ 2.401,20
Loc. di sgombero Via Fontanazza	C2	23,46	€ 230,00	€ 5.395,80

€ 33.231,90

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

Valutazione sub. 2 e 3 in unica soluzione

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi: € 25.140,195

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-
indicative: € 1.000

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO: € 24.140,195

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato: € 22.000,00

Valutazione beni in tre sub. distinti:

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi:

- Appartamento € 22.891,41
- Loc. di sgombero Via Roma € 2.161,08
- Loc. di sgombero Via Fontanazza € 4.856,22

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-
indicative: € 2.000 (€ 1.000 per l'appartamento, € 500 per il locale di sgombero di Via
Roma e € 500 per il locale di sgombero di Via Fontanazza)

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni LIBERO:

- Appartamento € 21.891,41
- Loc. di sgombero Via Roma € 1.661,08
- Loc. di sgombero Via Fontanazza € 4.356,22

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo base d'asta al netto delle decurtazioni Occupato:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Loc. di sgombero Via Fontanazza € 3.000

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Omissis

12 CRITICITÀ DA SEGNALARE

Criticità ostative alla vendita o comunque di rilevante impatto per la procedura sono:

- 1) la mancanza della documentazione catastale aggiornata e corrispondente allo stato di fatto dei luoghi
- 2) la presenza di terzi che occupano in parte (locale di sgombero con accesso da Via Fontanazza 10), i locali oggetto di trasferimento. Tale situazione, infatti, comporta che l'immobile non sia nella piena disponibilità materiale del proprietario, elemento essenziale ai fini della libera e regolare circolazione del bene.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Alla presente relazione di consulenza si allega la seguente documentazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- A) Verbale operazioni peritali
- B) Documentazione fotografica
- C) Visure storiche
- D) Estratto di mappa
- E) Planimetria catastale e stato dei luoghi
- F) Titolo di proprietà
- G) Pratiche edilizie
- H) Certificati di destinazione urbanistica
- I) Ispezione Ipotecaria
- J) Certificato di residenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





K) Valori unitari di mercato stimati dall'OMI



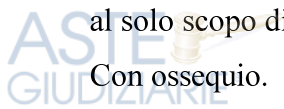
L) Attestato di prestazione energetica

M) Istanza al comune di Piazza Armerina

Il sottoscritto Ing. Lafuria Antonella Dorigiana 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: 24/10/2025

l'Esperto Nominato



