

Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RGE n. 46/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

Unità immobiliare in Enna via Coppola n. 9-15



INDICE SINTETICO

Dati Catastali

Corpo A

Beni in Enna via Coppola n° 9

Categoria: A/3 (Abitazione di tipo economico)

Dati Catastali: Sezione Urbana D Foglio 39 particella 9881, subalterno 4

Corpo B

Beni in Enna via Coppola n° 15

Categoria: C/2 (Magazzini e locali di deposito)

Dati Catastali: Sezione Urbana D Foglio 39 particella 9881, subalterno 2

Stato occupativo

Corpo A: al sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

Corpo B: al sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A

1.1. Descrizione del bene

L'immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Enna (EN) via Coppola n. 9 censito al N.C.E.U. Sezione Urbana D Foglio 39 particella 9881, subalterno 4 categoria A/3, adibito ad uso abitazione posto al piano T-1-2.

Il piano terra è composto da un locale, un ripostiglio e un servizio. Attraverso un corpo scala si raggiunge il primo piano che è composto da due camere e un servizio igienico, mentre il piano secondo è composto da una cucina e un ampio terrazzo.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] in regime di separazione dei beni.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: *(all.1 – VISURA STORICA SUBALTERNO 4)*

Intestati [REDACTED]

dati identificativi: Comune di Enna (C342) (EN) Foglio 39 part. 9881 sub. 4

dati classamento:

Rendita: Euro 409,03

Zona Censuaria: 1

Categoria: A/3, classe 4, Consistenza 6 vani

Sez. Urbana D Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 4

Indirizzo: Via Coppola n. 9 Piano T-1-2

Dati derivanti da Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 28/12/2022

1.4. Coerenze

Dell'appartamento a corpo ed in senso orario da Nord: appartamento confinante con la particella 9880 (altra ditta), a est con la particella 9882 (altra ditta).

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

L'immobile oggetto della presente perizia è sito nel Comune di Enna (EN) via Coppola n. 15 censito al N.C.E.U. Sezione Urbana D Foglio 39 particella 9881, subalterno 2 categoria C/2 adibito ad uso magazzino e locale di deposito posto al piano T. Lo stesso è composto da tre locali, di cui uno adibito a locale caldaia.

1.2 Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile di [REDACTED]
[REDACTED] coniugato in regime di separazione dei beni.

1.3 Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Enna come segue: ((all.2 – VISURA STORICA SUBALTERNO 2)

Intestati [REDACTED]

dati identificativi: Comune di Enna (C342) (EN) Foglio 39 part. 9881 sub. 2

dati classamento:

Rendita: Euro 54,54

Zona Censuaria: 1

Categoria: C/2, classe 2, Consistenza 24 m²

Sez. Urbana D Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 2

Indirizzo: Via Coppola n. 15 Piano T

Dati derivanti da: da Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 12/04/2023

1.4 Coerenze

Dell'appartamento a corpo ed in senso orario da Nord: appartamento confinante con la particella 9880 (altra ditta), a est con la particella 9882 (altra ditta).

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

Nessuna

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di ENNA

Fascia/zona: CENTRALE

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Urbanizzazioni: la zona è urbanizzata e dotata di ogni servizio, caratterizzata, nelle vicinanze, da edifici residenziali e attività commerciali.

Servizi offerti dalla zona: Presidio Ospedaliero nella zona periferica (parte bassa della città)

Principali collegamenti pubblici: Interbus, SAIS che consentono il collegamento con il centro e la parte bassa del paese, ed altri paesi.

Collegamento alla rete autostradale: a circa 10 Km dallo svincolo autostradale di "Enna".

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (*all.3 – FOTO*)

L'immobile è costituito da 3 piani fuori terra, è stato costruito negli anni 70 del secolo scorso.

- struttura: Muratura;
- facciate: Intonaco;
- accesso: portoncino in alluminio con vetri;
- scala interna: a rampe con gradini in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile risulta mediocre;

2.3. Caratteristiche descrittive (*all.3 – FOTO*)

L'immobile è un'abitazione di tipo economico, posta al piano T-1-2. Il piano terra è composto da un locale adibito a soggiorno, un ripostiglio e un servizio, il primo piano è composto da due camere e un servizio, mentre il piano secondo è composto da una cucina e un ampio terrazzo.

Lo stabile presenta delle infiltrazioni esterne di acqua.

- pareti: normalmente tinteggiate. Nel bagno piastrelate sino ad un'altezza di 1,50 m;
- pavimenti: in marmo la scala, in ceramica gli altri ambienti;
- porta d'accesso: portone in alluminio e vetri;
- porte interne: in legno;
- servizi igienici: sanitari, lavabo e rubinetteria;

Il secondo immobile è un locale adibito a deposito composto da due locali ed un vano caldaia.

Corpo A:

Abitazione:

- esposizione: doppia;
- pareti: normalmente tinteggiate, in ceramica nel bagno ed in cucina fino ad un'altezza sottopensili;
- pavimenti: ceramica;
- infissi esterni: in legno, al piano secondo in legno con doppio infisso in alluminio;
- porta d'accesso: portone in alluminio e vetri;
- porte interne: in legno;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia installata nel locale caldaia del locale di deposito (Foglio 39 part. 9881 sub. 2);
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: fino a m. 2,75 circa;
- condizioni generali dell'appartamento: in alcuni ambienti sono presenti di infiltrazioni esterne di acqua e pertanto necessitano di manutenzione.

2.4. Breve descrizione della zona

La zona è urbanizzata e dotata provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata, nelle vicinanze, da edifici residenziali e attività commerciali. È possibile raggiungere l'immobile a piedi, da una strada stretta che si imbecca dalla via principale (via Roma) sono presenti linee di bus urbane e collegamenti di linee di bus extraurbane. È posta a circa 10 km dallo svincolo per la A19 (Autostrada Palermo – Catania).

Corpo B

Locale di deposito:

- pareti: in pietra;

- pavimenti: in pietra;
- porta d'accesso: in ferro;
- condizioni: mediocri;

2.5. Breve descrizione della zona

La zona è urbanizzata e dotata provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, caratterizzata, nelle vicinanze, da edifici residenziali e attività commerciali. È possibile raggiungere l'immobile a piedi, da una strada stretta che si imbecca dalla via principale (via Roma) sono presenti linee di bus urbane e collegamenti di linee di bus extraurbane. È posta a circa 10 km dallo svincolo per la A19 (Autostrada Palermo – Catania).

2.6. Certificazioni energetiche

Non è stato possibile acquisire una copia dell'attestazione di prestazione energetica (APE), nella banca dati CEER, in quanto Portale Sienergia (CEFA) è stato disattivato e pertanto per poter accedere, il Dipartimento, al fine di rilasciare copia dell'attestato di prestazione energetica, necessita conoscere il nominativo del professionista oppure il codice assegnato dalla piattaforma, senza tali dati impossibile interrogare il sistema (come da risposta da parte del servizio 1.energia regione Sicilia).

Non è stato possibile redigerlo in quanto l'impianto di riscaldamento non risulta registrato al Catasto degli impianti termici della Regione Sicilia.

2.7. Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stato possibile reperire certificazione di conformità degli impianti.

2.8. Certificazioni di idoneità statica

Non è stato possibile reperire certificazione di idoneità statica.

3 STATO OCCUPATIVO

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo (*all. 4 – VERBALE DI SOPRALLUOGO*), effettuato il 03/12/2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie al [REDACTED]

quale proprietario dell'immobile, si è rinvenuto che lo stesso non è occupato da nessun altro oltre che dal proprietario.

PROVENIENZA

(all. 1 – VISURA STORICA SUBALTERNO 4
all. 2 – VISURA STORICA SUBALTERNO 2)

4.1. Attuali proprietari

Immobile sito nel Comune di ENNA, Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 4 VIA COPPOLA n. 9 Piano T-1-2

██████████ - proprietà per la quota di 1/1 dal 01/10/2020 in regime di separazione dei beni. Con atto del 01/10/2020 Pubblico ufficiale Fiorenza Grazia, sede di Enna (EN) Repertorio n. 34457, Divisione (nota presentata con Modello Unico n. 4774.2/2020 Reparto PI di Enna in atti dal 08/10/2020).

Immobile sito nel Comune di ENNA, Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 2 VIA COPPOLA n. 11 Piano T

████████████████████ per la quota di 1/1 dal 01/10/2020 in regime di separazione dei beni. Con Atto del 01/10/2020 Pubblico ufficiale Fiorenza Grazia, sede ENNA (EN) Repertorio n. 34457 – Divisione (nota presentata con Modello Unico n. 4774.2/2020 Reparto PI di ENNA in atti dal 08/10/2020)

4.2. Precedenti proprietari

Immobile sito nel Comune di ENNA, Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 4 VIA COPPOLA n. 9 Piano T-1-2

- *Sezione urbana D Foglio 39 particella 198 sub.1 (al 20/10/2000)*
Di proprietà:
al 27/02/1999

████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████
████████████████████

Di proprietà:

Dal 27/02/1999 al 20/10/2000

[REDACTED]

Da Testamento Olografo del 27/02/1999 Pubblico Ufficiale A. Barresi sede di Enna (EN) Repertorio n. 15810 – UR Sede di Enna (EN) Registrazione Volume 317 n. 399 registrato in data 21/03/2000 – SUCCESSIONE Voltura n. 663.1/2000 – Pratica n. 00006606 in atti dal 19/06/2000.

- *Sezione urbana D Foglio 39 particella 198 sub.3 (dal 20/10/2000 al 13/12/2000)*

Di proprietà:

Dal 20/10/2000 al 13/12/2000

[REDACTED]

Da Variazione del 20/10/2000 Pratica n. 67666 in atti dal 20/10/2000 Ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1975.1/2000)

- *Sezione urbana D Foglio 39 particella 198 sub.4 (dal 13/12/2000 al 19/10/2009)*

Di proprietà

Dal 17/02/1999 al 29/12/2000

[REDACTED]

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/02/1999 – UR sede di Enna (EN) Registrazione Volume 316 n. 533 registrato in data 09/04/1999 – SUCCESSIONE Voltura n. 1449.1/1999

Dal 29/12/2000 al 19/10/2009

[REDACTED]

Atto del 29/12/2000 Pubblico ufficiale Di Salvo Liborio sede di Enna (EN) Repertorio n. 63373, compravendita Trascrizione n. 628.1/2001 Reparto PI di Enna in atti dal 29/01/2001

- *Sezione urbana D Foglio 39 particella 9881 sub. 4 (dal 19/10/2009)*

Di proprietà:

Dal 19/10/2009 al 29/01/2017

➤ [REDACTED]

➤ [REDACTED]

Pratica n. EN0117748 in atti dal 19/10/2009 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.7196.1/2009)

Dal 29/01/2017 al 27/02/2019

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/01/2017 – UU sede di Enna (EN) Registrazione Volume 9990 n. 632 registrato in data 03/05/2017 – successione di Corriere Gaetana Voltura n. 2911.11/2017 – Pratica n. EN0021432 in atti dal 15/05/2017.

Dal 27/02/2019 al 01/10/2020

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per successione ex lege di [REDACTED] del 27/02/2019 sede di Enna (EN) Registrazione Volume 88888 n. 354705 registrato in data 18/11/2019, Trascrizione n. 186.2/2020 Reparto PI di Enna in atti dal 10/01/2020.

Dal 01/10/2020

➤ [REDACTED]

Con atto del 01/10/2020 Pubblico ufficiale Fiorenza Grazia, sede di Enna (EN) Repertorio n. 34457, Divisione (nota presentata con Modello Unico n. 4774.2/2020 Reparto PI di Enna in atti dal 08/10/2020)

Immobile sito nel Comune di ENNA, Foglio 39 Particella 9881 Subalterno 2 VIA COPPOLA n. 11 Piano T

Sezione urbana D Foglio 39 particella 198 sub. 2 (al 19/10/2009)

Di proprietà:

al 17/02/1999

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Dal 17/02/1999 al 27/02/1999
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 17/02/1999 – UR sede di Enna (EN)
Registrazione Volume 316 n. 533 registrato in data 09/04/1999 – SUCCESSIONE Voltura n.
1449.1/1999 Pratica n. 35159 in atti dal 05/04/2001

Dal 27/02/1999 al 29/12/2000

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
Da Testamento Olografo del 27/02/1999 Pubblico Ufficiale A. Barresi sede di Enna (EN)
Repertorio n. 15810 – UR Sede di Enna (EN) Registrazione Volume 317 n. 399 registrato in
data 21/03/2000 – SUCCESSIONE Voltura n. 663.1/2000 – Pratica n. 00006606 in atti dal
19/06/2000.

Dal 29/12/2000 al 19/10/2009

[REDACTED]
[REDACTED]
Atto del 29/12/2000 Pubblico ufficiale Di Salvo Liborio sede di Enna (EN) Repertorio n. 63373,
compravendita Trascrizione n. 628.1/2001 Reparto PI di Enna in atti dal 29/01/2001

Sezione urbana D Foglio 39 particella 9881 sub. 2

Di proprietà:
dal 19/10/2009 al 29/01/2017

[REDACTED]
[REDACTED]
Pratica n. EN0117748 in atti dal 19/19/2009 Bonifica identificativo catastale (n. 7195.1/2009)
[REDACTED]

Dal 29/01/2017 al 27/02/2019
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 29/01/2017 – UU sede di Enna (EN) Registrazione Volume 9990 n. 632 registrato in data 03/05/2017 – successione di Corriere Gaetana Voltura n. 2911.11/2017 – Pratica n. EN0021432 in atti dal 15/05/2017.

Dal 27/02/2019 al 01/10/2020

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Per successione ex lege di [REDACTED] del 27/02/2019 sede di Enna (EN) Registrazione Volume 88888 n. 354705 registrato in data 18/11/2019, Trascrizione n. 186.2/2020 Reparto PI di Enna in atti dal 10/01/2020.

[REDACTED]

Dal 01/10/2020

➤ [REDACTED]

Con atto del 01/10/2020 Pubblico ufficiale Fiorenza Grazia, sede di Enna (EN) Repertorio n. 34457, Divisione (nota presentata con Modello Unico n. 4774.2/2020 Reparto PI di Enna in atti dal 08/10/2020)

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 5 – ISPEZIONE IPOTECARIA)

Dalle verifiche effettuate dalla scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna sia per nominativi sia per immobile alla data del 30/05/2023 si evince quanto di seguito indicato.

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

Pignoramenti

Pignoramento del 19/07/2022 rep. 93 trascritto il 21/07/2022 Registro generale n. 5251 Registro particolare n. 4645 contro [REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1 del diritto

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

6 CONDOMINIO

L'immobile non è un condominio.

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile è iniziata intorno agli anni 70'.

L'immobile è stato realizzato con Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 40 del 18/08/1972 e al momento del sopralluogo risulta conforme alla planimetria catastale con la difformità consistente nella presenza di aperture nella veranda del piano secondo.

Dalla documentazione reperita presso l'archivio di Stato è stato possibile verificare che per l'immobile è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità, dalla quale si evince che l'immobile è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 12/08/72 assistito dalla concessione edilizia n°40 del 18/08/72, dell'autorizzazione n°141/2000 del 11/10/2000 e n°194/2000 del 07/12/2000 con l'osservanza del regolamento edilizio del Comune di Enna. Queste ultime autorizzazioni non erano presenti nel fascicolo della pratica edilizia presente in archivio.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*all.6 – PRATICHE EDILIZIE*):

- Denuncia per Opere Edilizie dell'aprile 1972;
- Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili n. 40 del 18/08/1972;
- Pratica di costruzioni edili;
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n. 32/2000.

7.2. Conformità edilizia:

Da quanto si evince dall'autorizzazione di abitabilità/agibilità, l'immobile è stato realizzato in conformità al progetto approvato dalla C.E.C. nella seduta del 12/08/72 assistito dalla concessione edilizia n°40 del 18/08/72, dell'autorizzazione n°141/2000 del 11/10/2000 e n°194/2000 del 07/12/2000 con l'osservanza del regolamento edilizio del Comune di Enna. Queste ultime autorizzazioni non erano presenti nel fascicolo della pratica edilizia presente in archivio.

7.3. Conformità catastale

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava conforme alla planimetria depositata in catasto.

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 dallo/a scrivente, comprensiva deimuri 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

VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
INGRESSO	mq	4,20	100%	4,20
RIPOSTIGLIO	mq	6,10	50%	3,05
W.C.	mq	5	50%	2,50
SALONE	mq	15,80	100%	15,80
CAMERA	mq	10	100%	10
BALCONE	mq	1,70	30%	0,50
CAMERA	mq	20	100%	20
W.C.	mq	6,10	50%	3,05
CUCINA	mq	12,20	100%	12,20
TERRAZZA	mq	24	30%	7,20
VERANDA	mq	7,40	60%	4,40
TOTALE		112,5		82,90

CORPO B

VANI	U.M.	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA
LOCALE SERBATOIO	mq	12	100%	12
VANO	mq	10,80	100%	10,80
LOCALE CALDAIA	mq	1,60	30%	0,50
TOTALE		24,40		23,30

9 STIMA

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, per esprimere il giudizio di stima ha utilizzato le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrata 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 dell'immobile, dell'accesso allo stesso, esposizione dello stato attuale e dalla ricerca di immobili similari a quello oggetto di stima, di eventuali vincoli, divisioni e quote cedibili che rientrano in una possibile compravendita.

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

CORPO A

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2 semestre 2021

Comune: Enna

Fascia/Zona: Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Valore mercato prezzo min. 500 / prezzo max 750 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 1,8 / prezzo max 2,7 (Euro/mq x mese)

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATSTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
Abitazione di tipo economico	A/3	82,90 mq	€ 625,00	€ 51.812,50

Valore dell'immobile "CORPO A" è pari a € 51.812,50

CORPO B

AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: 2 semestre 2021

Comune: Enna

Fascia/Zona: Centrale/VIA ROMA - VIA LOMBARDIA - VIA FONTANA GRANDE - VIA TORRE DI FEDERICO - VIA MULINO A VENTO

Valore mercato prezzo min. 300 / prezzo max 600 (Euro/mq)

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

DESCRIZIONE	CATEGORIA CATATSTALE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE AL mq	VALORE COMPLESSIVO
Magazzini e locali di deposito	C/2	23,30 mq	€ 450	€ 10.485,00

Valore dell'immobile "CORPO B" è pari a € 10.485,00

Il valore complessivo dell'immobile è pari a: € 51.812,50 + € 10.485,00 = € 62.297,50

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Non viene riportato nessun adeguamento della stima.

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.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

I due lotti non sono divisibili.

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine e di n. 9 allegati costituiti da:

- Allegato N. 1: Visura storica sub. 4
- Allegato N. 2: Visura storica sub. 2
- Allegato N. 3: Foto
- Allegato N. 4: Verbale sopralluogo
- Allegato 5: Ispezione ipotecaria
- Allegato 6: Pratiche edilizie
- Allegato N. 7: Certificato storico di residenza, Certificato di stato di famiglia, Estratto per riassunto di matrimonio

- Allegato N. 8: Visura planimetrica subalterno 2
- Allegato N. 9: Visura planimetrica subalterno 4

di aver risposto chiaramente ed esaurientemente ai quesiti posti dal Giudice Esecutore e conscia di aver agito in perfetta buona fede e di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità, rassegna la propria consulenza tecnica, corredata dagli allegati e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Inoltre il sottoscritto Ing. Manno Rosalia dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente a mezzo pec dell'avvocato difensore Avv. Gaspare Agnello e all'esecutato a mezzo raccomandata.

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: 14/07/2023

l'Esperto Nominato



