

# Tribunale di Enna

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Proc. n. 10/2025 R.G.Es.Imm.

Giudice delle Esecuzioni:  
**Dott. Nunzio NOTO**

L'Esperto Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

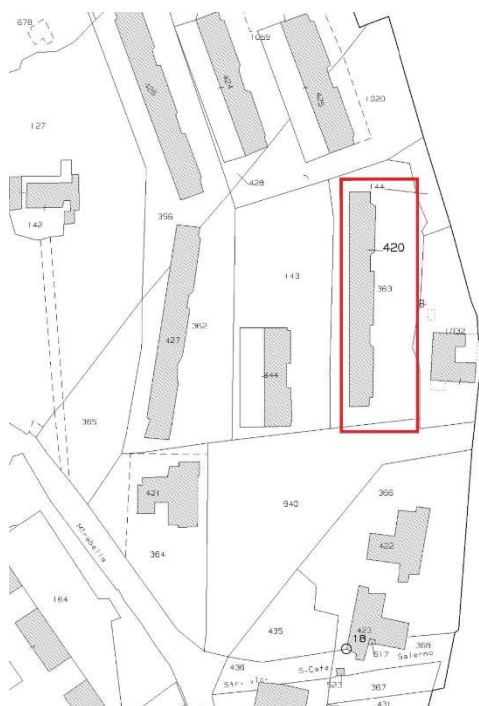
### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO: Unità Immobiliare sita a Enna  
Via Puglia n. 4 Piano 3°



## INDICE SINTETICO

### DATI CATASTALI



ESTRATTO DI MAPPA

### Corpo: A

Bene in Comune di Enna viale Dell'Unità D'Italia n. \_\_ Piano 3° - (Indirizzo attuale: via Puglia n.4)  
Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: **Foglio 76, Particella 420, Sub. 33**, Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 Vani,  
Rendita Euro 433,82; Superficie catastale Totale 134 mq,  
Superficie catastale totale escluse aree scoperte 129 mq. - visura catastale **(all.2)**

### STATO OCCUPATIVO

- Al sopralluogo in data 06/05/2025 l'immobile risulta occupato da tre diverse conduttrici

### CONTRATTI DI LOCAZIONE IN ESSERE

- 1) Contratto stipulato con la [REDACTED] in data 01/02/2025,  
con scadenza prevista per il 01/12/2025 e canone mensile di € 170,00
- 2) Contratto stipulato con la [REDACTED] in data 05/11/2024,  
con scadenza prevista per il 05/10/2025 e canone mensile di € 170,00
- 3) Contratto stipulato con la [REDACTED] in data 01/02/2025,  
con scadenza prevista per il 01/12/2025 e canone mensile di € 170,00

Si è riscontrato che all'atto del sopralluogo nessuno dei tre contratti di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate. **(all.15)**

## **COMPROPRIETARI**

- 1. **COMUNE DI ENNA** c.f. **00000000018** sede di Enna

Diritto di: **Proprietà per l'area;**

- 2. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà superficiaria per 1/2;**

- 3. [REDACTED]

Diritto di: **Proprietà superficiaria per 1/2;**

## **PREZZO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI**

da libero:        €    **124.100,00**

da occupato:    \_\_\_\_\_

# LOTTO 001

(Appartamento al piano 3°)

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

### Corpo: A

#### 1.1. Descrizione del bene

Appartamento sito nel Comune di Enna (EN), C.da S. Lucia (Enna bassa) che fa parte di un più ampio edificio a quattro elevazioni fuori terra, realizzato con struttura in c.a. con copertura a tetto a due falde. L'edificio prospetta dal lato principale lato Est su via Puglia, dove sono allocati gli ingressi delle scale condominiali, mentre dal lato opposto rivolto ad Ovest, prospetta su via Campania. L'unità immobiliare in oggetto sita al piano terzo è adibita ad abitazione.

Al sopralluogo l'immobile si presenta completo in tutte le sue parti ed è così costituito:

- **Piano terzo**, dal pianerottolo del corpo scala condominiale, attraverso la porta blindata di accesso, si accede al vano di ingresso ed al corridoio che disimpegnano i vani che compongono l'appartamento nelle direzioni Est ed Ovest. Nel versante Est sono disposte tre camere di cui due con balcone in comune più la cucina anch'essa con balcone (in comune con le camere), mentre nel versante Ovest sono disposte due camere di cui una con balcone, la lavanderia con balcone (in comune con la camera) ed un bagno, in fondo al corridoio è ricavato un ripostiglio in posizione centrale.

Gli infissi eterni sono in alluminio preverniciato con serrande in plastica, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti dei vani e del corridoio sono in parquet, con l'eccezione del pavimento della cucina e del ripostiglio che sono in gres porcellanato, e del bagno e della lavanderia che sono rivestiti con piastrelle sia a pavimento che nelle pareti fino ad una altezza di circa 1,70 m.

Le finiture interne sono del tipo civile, i prospetti esterni dell'immobile risultano intonacati. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento e acqua sanitaria tramite caldaia a gas.

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

Pignoramento gravante sulla quota di:

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

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

Eventuali comproprietari: Comune di Enna diritto di proprietà per l'area.

#### 1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di ENNA come segue: (all.2)

Intestati:

- **COMUNE DI ENNA** (C.F. 00000000018) sede in ENNA

Diritto di: Proprietà per l'area;

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficiale per 1/2;

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficiale per 1/2;

dati identificativi: **Fg. 76 Part. 420 Sub. 33**

dati classamento:

Categoria A/3; Classe 3; Consistenza 7 vani; Superficie Catastale Totale 134 mq

Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 129 mq

Indirizzo: Viale Dell'Unità D'Italia s.n.c. Piano 3. (Indirizzo attuale: via Puglia n.4)

Dati derivanti da: Impianto Meccanografico

#### **1.4. Coerenze**

Coerenze dell'unità immobiliare oggetto di stima Fg.76 Part.420 Sub.33, in senso orario

- A Nord, appartamento mappale 420;
- A Est, via Puglia;
- A Sud, appartamento mappale 420;
- A Ovest, proprietà mappale 420 prospiciente via Campania;

Il tutto come risulta dall'estratto di mappa **(all.3)**

#### **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, tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione non vi è corrispondenza.

## **2 DESCRIZIONE DEI BENI**

### **2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona**

In Comune di Enna

Fascia/zona: Frazione S. Lucia comprensorio n.3 P.E.E.P.

Destinazione: P.R.G. – Z.T.O. "BS" (AREE URBANE SATURE E DI SATURAZIONE EDILIZIA) - **(all.5)**

Tipologia prevalente: Edifici in linea e a schiera

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

Servizi offerti dalla zona: L'abitato di Enna Bassa offre tutti i servizi (scuole, uffici, negozi, ristoranti, bar, ...)

Principali collegamenti pubblici: Rete ferroviaria, Bus urbano e Pullman di linea per il collegamento con Enna e Catania

Collegamento alla rete autostradale: Da Enna, percorrendo la SS 117 bis dopo cieca 4 km si incontra lo svincolo per l'autostrada Catania - Palermo

### **2.2. Caratteristiche descrittive esterne**

Edificio ad uso abitazione di n.4 piani fuori terra costruito negli anni 1981 – 1984

- struttura: in c.a. con tamponature in laterizio;
- facciate: intonacate;
- accesso: portoncino in alluminio e vetro;
- scala interna: a rampe parallele con gradini con rivestimento in marmo;
- ascensore: non presente;
- condizioni generali dello stabile: Buone;

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne

Abitazione di tipo economico, posta al piano 3°, per la descrizione vedi punto **1.1**

Unità immobiliare ad uso abitazione (Appartamento):

- esposizione: doppia lati Est - Ovest;
- pareti: normalmente tinteggiate nelle camere, in ceramica nel bagno fino ad altezza porta, la cucina normalmente tinteggiata con una fascia in ceramica sottopensili;
- pavimenti: in gres porcellanato;
- infissi esterni: in alluminio preverniciato, serranda in plastica e secondo infisso esterno in alluminio anodizzato;
- porte interne: in legno tamburato;
- imp. citofonico: non presente;
- imp. elettrico: sotto traccia;
- imp. idrico: sottotraccia;
- imp. termico: con caldaia a gas e radiatori nelle stanze;
- acqua calda sanitaria: prodotta dalla stessa caldaia a gas dell'impianto termico;
- servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidet e vasca;
- lavanderia: attrezzata con lavabo, tazza, bidet;
- impianto di condizionamento: non presente;
- altezza dei locali: h = 2,80 m.
- condizioni generali dell'appartamento: Buone.

### 2.4. Breve descrizione della zona

La zona nel quale si inserisce l'immobile oggetto di stima fa parte del tessuto urbano del comune di Enna – Enna Bassa - Contrada Santa Lucia.

### 2.5. Certificazioni energetiche

Allegato all'Atto di compravendita del 04/07/2000, risulta redatto l'Attestato di Prestazione Energetica che attesta l'Edificio in classe E in data 05/03/2014 con validità 10 anni.

Pertanto essendo l'APE scaduto in data 05/03/2024 il sottoscritto esperto ha provveduto a redigere nuova certificazione energetica (**APE**) dell'immobile (**all.14**), in funzione dell'attuale dotazione impiantistica e dei relativi certificati acquisiti.

### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

È stato prodotto dai proprietari il libretto di impianto relativo alla climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria con codice catasto 390539. (**all.13**)

### 2.7. Certificazioni di idoneità statica

A seguito di formale richiesta inoltrate dal sottoscritto Esperto, all'archivio storico del comune di Enna, si è reperita per l'edificio realizzato dalla Cooperativa Edilizia a r.l. "Giunone" in cui è inserita al piano terzo l'u.i. in oggetto, la seguente documentazione:

- COLLAUDO STATICO redatto dall'Ing. Giuseppe Castro iscritto al n.49 dell'Albo degli

Ingegneri della provincia di Enna depositato presso l'ufficio del Genio Civile di Enna ai sensi della legge 05/11/1971 n.1086 art. 7 in data 18/06/1982 con Pos.1674. **(all.9)**

- CERTIFICATO DI CONFORMITA' rilasciato dal Genio Civile di Enna in data 15/03/1984 pos. n. 2666. **(all.10)**

### 3 STATO OCCUPATIVO

#### 3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 06/05/2022 congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Carmen La Barbera, nel corso del quale è stato possibile accedere al bene grazie al [REDACTED] il quale ha dichiarato che l'immobile risulta occupato da tre diverse conduttrici

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Risultano tre contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura ed avente l'esecutato quale dante causa **(all.16)**

- 1) Contratto stipulato con [REDACTED] in data 01/02/2025, con scadenza prevista per il 01/12/2025 e canone mensile di € 170,00
- 2) Contratto stipulato con la [REDACTED] in data 05/11/2024, con scadenza prevista per il 05/10/2025 e canone mensile di € 170,00
- 3) Contratto stipulato con la [REDACTED] in data 01/02/2025, con scadenza prevista per il 01/12/2025 e canone mensile di € 170,00

Si è riscontrato che all'atto del sopralluogo nessuno dei tre contratti di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate

### 4 PROVENIENZA

#### 4.1. Attuali proprietari

- **COMUNE DI ENNA** (C.F. 00000000018) sede in ENNA

Diritto di: Proprietà per l'area;

- [REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

- [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

Pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fiorenza Grazia del 04/07/2000  
Sede Enna (EN) repertorio n. 17444 - UR Sede Enna (EN) Registrazione n.1515 registrato in data 24/07/2000,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna  
il 14/07/2000 al n. 6108 di formalità

## 4.2. Precedenti proprietari

- **Al ventennio**

Ante ventennio, già di proprietà di:

- **COMUNE DI ENNA** (C.F. 00000000018) sede in ENNA

Diritto di: Proprietà per l'area;

-

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

-

Diritto di: Proprietà superficaria per 1/2;

Pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fiorenza Grazia del 04/07/2000  
Sede Enna (EN) repertorio n. 17444 – UR Sede Enna (EN) Registrazione n.1515 registrato in data 24/07/2000,  
trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Enna  
il 14/07/2000 al n. 6108 di formalità

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

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Nicolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG) alla data del 20/03/2025, dalle verifiche effettuate dallo scrivente in data 29/05/2025 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.6)**) alla data del **29/05/2025** 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**

Ipoteca volontaria n.431 del 23/03/2007 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/02/2007 Numero repertorio 30229/14183, durata 20 anni, Notaio Rizzo Massimo Sede Nicosia

A favore: BANCO DI SICILIA SOCIETA' PER AZIONI con sede PALERMO Codice Fiscale ..... (Domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede)

Contro: [REDACTED]

Per Euro 180.000 di cui Euro 120.000,00 per Capitale

Durata 20 anni

Grava su: immobile censito al comune di Enna Foglio 76 Particella 420 Sub. 33

**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

Pignoramento Immobiliare Registro Generale n.1786 Registro particolare n.1557 del 12/03/2025

A favore: [REDACTED]

Per diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/1

Contro: [REDACTED]

Per diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2

In regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

[REDACTED]  
Per diritto di proprietà superficiale per la quota di 1/2

In regime di comunione legale dei beni [REDACTED]

Grava su: immobile censito al comune di Enna Foglio 76 Particella 420 Sub. 33

Categoria A3, Classe 3, Consistenza 7 Vani,

Rendita Euro 433,82; Superficie catastale Totale 134 mq,

Superficie catastale Totale escluse aree scoperte 129 mq,

### 5.3. Eventuali note/osservazioni

---

## 6 CONDOMINIO

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Durante il sopralluogo [REDACTED] ha dichiarato che gli oneri condominiali ammontano a circa € 25,00 mensili.

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 relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, 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

Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'unità immobiliare in oggetto non ha in dotazione dispositivi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

## 7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

La costruzione dell'immobile, da quanto è possibile evincere dal titolo di proprietà Rep. n.17444 Racc. n. 7133 in data 04/07/2000 e dalle pratiche edilizie reperite all'archivio storico del comune di Enna è avvenuta a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n.142/79 e successive varianti in corso d'opera.

Il fabbricato in oggetto risultava inserito all'epoca della realizzazione nel 3° comprensorio PEEP lotto F, mentre nel P.R.G. vigente nel Comune di Enna risulta inserito in Zona Territoriale Omogenea "BS", "aree urbane sature e di saturazione edilizia"

### L'immobile NON risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli:

- Sismico L.64/1974  
.....

### 7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

A seguito di formale richiesta di accesso agli atti pervenuta al protocollo generale del comune di Enna in data 09/06/2025, registrata con n.29994/2025, si è effettuato l'accesso agli atti in data 19/06/2025. Le pratiche reperite sono le seguenti:

- Concessione Edilizia n.85/81 Pratica n.424/80 in data 24/04/1981; **(all.7)**
- Concessione Edilizia n.170/84; **(all.8)**
- Planimetria di progetto; **(all.12)**
- Dichiarazione di abitabilità/agibilità pratica n.30/1984 in data 12/06/1984; **(all.11)**
- Collaudo Statico in data 14/06/1982; **(all.9)**
- Certificato di conformità del Genio Civile di Enna; **(all.10)**

## 7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento oggetto della procedura, **non** risulta conforme al progetto approvato con i provvedimenti citati al punto 7.1. **(all.12)**  
Per quanto si è potuto appurare dal raffronto tra la planimetria di progetto (al punto 7.1), e quanto rilevato durante il sopralluogo, la difformità consiste in una diversa distribuzione degli spazi interni.

La suddetta difformità può essere sanabile mediante:

- C.I.L.A. in sanatoria da depositare al comune di Enna.

### Costi stimati:

Sanzione € 1.000,00 art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016

Costo stimato diritti di segreteria ed eventuali marche da bollo € 100,00

Competenze tecniche 2.000,00 €

**Costo stimato per regolarizzazione urbanistica Totale 3.100 €**

## 7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento oggetto della procedura **non** risultava conforme con la planimetria catastale esistenti in atti. **(all.4)**

La difformità consiste in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni;

La difformità catastale è regolarizzabile mediante redazione di pratica **DOCFA**

**Costi stimati: 600 €**

## 8 CONSISTENZA

### 8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità immobiliare, viene considerata equiparabile (D.P.R. 138/1998) alla superficie catastale riportata in visura catastale

Dati catastali: Fg. 76 Part. 420 Sub. 33 Cat. A/3; Classe 3; Cons. 7 vani;

**Superficie Catastale Totale 134 mq --- Totale escluse aree scoperte 129 mq**

## 9 STIMA

### 9.1. Criterio di stima

Per la stima dei beni oggetto della procedura, il sottoscritto esperto, ha adottato il criterio di stima sintetico comparativo tenendo conto, nella valutazione dell'immobile, 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 è presentato il bene 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.

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

## 9.2. Fonti d'informazione

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

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

Periodo: Anno 2024 – Semestre 2

Provincia: Enna

Comune: Enna

Fascia/Zona: Suburbana

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

- Abitazioni di tipo economico Valore mercato prezzo min. 700 / prezzo max 1050 (Euro/mq)

VALORI RELATIVI ALLE INDAGINI DI MERCATO

Appartamento nei pressi della contrada S. Lucia (Enna Bassa) nel comune di Enna

- prezzo min. 800 / prezzo max 1600 (Euro/mq) ---

## 9 3. Valutazione

### CORPO A

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

- Quotazione media di mercato \_\_\_\_\_ 1200 €/mq

- Superficie Commerciale dell'immobile \_\_\_\_\_ 134,00 mq

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

<b>- Quotazione media di mercato (€/mq)</b>		<b>1200,00</b>
Caratteristiche dell'immobile oggetto di stima		
C. posizionali estrinseche	Kpe	0.96
C. posizionali intrinseche	Kpi	0,98
C. intrinseche tecnologiche	Ki	0,94
C. produttive	Kpr	1
<b>Coefficiente sintetico</b>	<b>Prodotto coefficienti K</b>	<b>0,884352</b>
<b>Valore unitario ponderato ( €/mq )</b>	<b>Vm = Vmed * K</b>	<b>1.061,2224</b>

Descrizione	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore di Mercato
Abitazione	A/3	mq 134,00	€/mq 1.061,2224	<b>€ 142.203,802</b>

**Il più probabile VALORE DI MERCATO è quindi pari ad € 142.000,00** in cifra tonda

Al valore di mercato dell'immobile bisogna decurtare le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale così come esplicitata nei punti precedenti.

**- spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale € 3.700,00.**

#### 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 € 14.200,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative € 3.700,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni Libero € 124.100,00

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.**

L'unità immobiliare risulta occupata da tre diverse conduttrici in forza di tre contratti di locazione distinti, all'atto del sopralluogo si è riscontrato che nessuno dei tre contratti di locazione risulta registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

I canoni di locazione citati nei contratti, risultano palesemente inadeguati rispetto ai canoni normalmente praticati nella zona per immobili con analoghe caratteristiche

## 11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

.....

## CRITICITA' DA SEGNALARE

.....

---

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 agli esecutati 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: 06/08/2025

l'Esperto Nominato  
Dott. Ing. Vito A. Fiorenza

### ALLEGATI

- 1) VERBALE OPERAZIONI PERITALI
- 2) VISURA CATASTALE
- 3) ESTRATTO DI MAPPA
- 4) PLANIMETRIA CATASTALE
- 5) ESTRATTO P.R.G
- 6) ISPEZIONE IPOTECARIA
- 7) CONCESSIONE EDILIZIA n. 85/81
- 8) CONCESSIONE EDILIZIA n. 170/84
- 9) COLLAUDO STATICO
- 10) CERTIFICATO DI CONFORMITA'
- 11) AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
- 12) PLANIMETRIA DI PROGETTO
- 13) LIBRETTO IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
- 14) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 15) CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 16) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA