

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 61/2021

Giudice delle Esecuzioni: **Dott. Davide Palazzo**

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO UNICO: unità immobiliare in Villarosa (EN) in contrada
San Rocco oggi via Palermo nr 4**

FOTO ESTERNO





INDICE SINTETICO



Dati Catastali

Corpo A

Beni in Villarosa via Palermo nr 4

Categoria: A3 [Abitazione di tipo economico]

Dati Catastali: foglio 17 particella 479 subalterno 24



Corpo B

Beni in Villarosa via Palermo nr 4

Categoria: C6 [stalle, scuderie, rimesse, autorimesse]

Dati Catastali: foglio 17 particella 479 subalterno 3



Stato occupativo

Corpo A: alla data di accesso ai luoghi il comproprietario esecutato signor [REDACTED] dichiara di risiedere presso l'immobile. (vedi certificato di residenza allegato 1)

Corpo B: alla data di accesso ai luoghi il comproprietario esecutato signor [REDACTED] dichiara di risiedere presso l'immobile. (vedi certificato di residenza allegato 1)



Contratti di locazione in essere

Nessuno (fonte: dichiarato dal proprietario)



Comproprietari

[REDACTED], proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con la signora [REDACTED]

[REDACTED], proprietaria per la quota $\frac{1}{2}$ in regime di comunione dei beni con il signor [REDACTED]



Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero: € 34.600,00



LOTTO 001
(Appartamento + garages)

1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

CORPO A:**1.1. Descrizione del bene**

Comune di Villarosa (EN) in contrada Zotta Caldaia oggi via Palermo n. 4, appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo, composto da tre vani, due wc, cucina, corridoio/ingresso e due balconi, di cui uno verandato. Porte in legno tamburato (porta d'accesso blindata), finestre in alluminio mono vetro, pavimenti e rivestimenti in ceramica in monocottura.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ indistinta ed indivisa del signor [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto con la signora [REDACTED];

Comproprietaria: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ indistinta e indivisa.

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa come segue: (all. 4 visure catastali)**Intestati:**

- [REDACTED] Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;
- [REDACTED] Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

Dati identificativi corpo A:

- Foglio 17 particella 479 subalterno 24;

Dati classamento:

- Rendita € 175,60;
- Zona Censuaria 1;
- Categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani.

Dati di superficie:

- Totale 109 mq - totale escluse aree scoperte 104 mq.

Indirizzo:

- Contrada zotta caldaia oggi via Palermo nr 4.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati derivanti da: d

data base censuario Agenzia delle Entrate

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.4 Coerenze

Coerenza tra l'intestazione catastale e quello ipocatastale (vedi visure catastali e nota di trascrizione del pignoramento, atto di pignoramento e relazione notarile, documenti già in atti).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Nessuna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CORPO B:

1.1. Descrizione del bene

Comune di Villarosa (EN) in contrada Zotta Caldaia oggi via Palermo n. 4, garages posto al piano terra dello stesso complesso immobiliare, con portone in lamiera zincata pavimento in in ceramica in monocottura, pareti intonacate e tinteggiate. Esistenza di impianto elettrico non certificato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di $\frac{1}{2}$ indistinta ed indivisa del signor [REDACTED], coniugato in regime di comunione dei beni all'atto dell'acquisto con la signora [REDACTED];

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Comproprietaria: [REDACTED] per la quota di $\frac{1}{2}$ indistinta e indivisa.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.3. Identificati al catasto Fabbricati del Comune di Villarosa com e segue: (all. 4 visure catastali)

Intestati:

- [REDACTED] Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$;

- [REDACTED] Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dati identificativi corpo B:

- Foglio 17 particella 479 subalterno 3;

Dati classamento:

- Rendita € 47,00;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

- Zona Censuaria 1;
- Categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq.

Indirizzo:

- contrada zotta caldaia oggi via Palermo nr 4.

Dati di superficie:

- Totale 17 mq

Dati derivanti da: data base censuario Agenzia delle Entrate.

1.4 Coerenze

Coerenza tra l'intestazione catastale e quello ipocatastale (vedi visure catastali e nota di trascrizione del pignoramento, atto di pignoramento e relazione notarile, documenti già in atti).

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

Nessuna.

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Villarosa (EN)

Fascia/zona: D1 - Periferica/1) VIA A. DE GASPERI - S.S. 121 - V.LE TRINACRIA - VIA ENNA
2) VIA GARIBALDI - VIA LIBERTA - VIA CANDRILLI

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazione di tipo economico

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

Servizi offerti dalla zona: mercato rionale, parco giochi, scuole e negozi vari.

Principali collegamenti pubblici: servizio di autobus di linea provinciali e regionali, stazione ferroviaria a Km 4 circa dal centro abitato;

Collegamento alla rete autostradale: a circa 11 Km svincolo A19 Ponte Cinque Archi.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (allegato 2 documentazione fotografica)

Edificio plurifamiliare composto da distribuiti su cinque livelli fuori terra. La costruzione è iniziata nel 1980 ed ultimata nell'anno 1985:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **struttura:** con telaio c.a. e tamponamenti esterni in muratura di laterizi a cassetta;
- **facciate:** intonaco tipo li vigni;
- **accesso:** portoncino in alluminio e vetro;
- **scala interna:** a rampe parallele con gradini in marmo;
- **ascensore:** non presente;
- **condizioni generali dello stabile:** discrete (necessitano interventi sulla facciata);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2.3. Caratteristiche descrittive interne *(all. 2 documentazione fotografica)*

Appartamento catastalmente identificato come abitazione di tipo economico, posta al piano terzo dello stabile, composto da ingresso/corridoio, soggiorno, due camere da letto, cucina, due bagni e due balconi di cui uno verandato.

Corpo A:

Appartamento:

- **esposizione:** doppia;
- **pareti:** tintura lavabile in tutti gli ambienti, i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica monocotta, il primo altezza 1,80 circa, il secondo altezza intradosso infisso, ml 2,4 circa, in cucina le piastrelle sono sotto i pensili all'altezza del piano cottura e del lavello;
- **pavimenti:** in piastrelle in ceramica monocotta;
- **infissi esterni:** in alluminio con vetro singolo;
- **porta d'accesso:** blindata;
- **porte interne:** in legno tamburato;
- **imp. citofonico:** presente;
- **imp. elettrico:** sotto traccia;
- **imp. idrico:** sottotraccia;
- **imp. termico:** centralizzato a termosifoni;
- **acqua calda sanitaria:** prodotta dalla caldaia a metano installata nel locale caldaia in balcone;
- **servizio igienico:** attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca;
- **impianto di condizionamento:** non presente;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **altezza dei locali:** fino a m. 2,72 circa;

- **condizioni generali dell'appartamento:** discretamente mantenuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Corpo B:

Garages:

- pareti: tintura lavabile in tutti gli ambienti
- pavimenti: ceramica monocotta
- porta d'accesso: portone in lamiera zincata
- condizioni: discrete

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2.4. Breve descrizione della zona

L'immobile è ubicato nei pressi di un piazzale Comunale (Piazzale Palermo), la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria, in prossimità del mercato rionale, di un parco giochi e della scuola materna. Nel circondario sono presenti negozi di generi alimentari.

2.5. Certificazioni energetiche (all. 6):

L'appartamento risulta censito al catasto energetico al n. 202301111-086020-69467 del 11.01.2023 classe Energetica "G" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 285,21 kWh/m²a

La certificazione energetica è redatta dal sottoscritto C.T.U. e viene allegata alla relazione peritale.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti: non reperibili

2.7. Certificazioni di idoneità statica: non reperibili

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 STATO OCCUPATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato il 07.11.2022, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni grazie all'esecutato signor ██████████, si è rinvenuto che alla data odierna l'immobile è occupato dal proprietario (**all. 1 certificato di residenza**)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in quanto l'immobile è occupato dal quale dante causa come verificato, così come peraltro dichiarato dallo stesso. **(all. 1 certificato di residenza):**



4 PROVENIENZA



4.1. Attuali proprietari

██████████ - proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indistinta e indivisa dal 2004

██████████ - proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ indistinta e indivisa dal 2004

In forza del rogito notarile in autentica Notaio Filomena Greco in data 09.02.2004 rep nn. 11986 trascritto alla conservatoria di Enna in data 16.02.2004 ai nn. 1123.1/2004

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà dei coniugi ██████████, per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa e indistinta e ██████████, per la quota di $\frac{1}{2}$ indivisa e indistinta, acquistato con atto in autentica Notaio Liborio Salvo di Enna in data 18.09.1987 rep. 37974, trascritto il 05.10.1987 ai nn.3856



5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (all. 3 elenco sintetico delle formalità e note di trascrizione)

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Francesco Casarini Notaio in Bologna alla data del 27.12.2021, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e 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.3)) alla data del 13.01.2023 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 12.02.2004 ai nn.1365/180, derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Filomena Greco in data 09.02.2004, Rep. 11987, a favore Banca Nazionale Del Lavoro S.p. A. con sede in Roma C.F. 00651990582 contro [REDACTED], per la quota di ½ indistinta e indivisa e [REDACTED], per la quota di ½ indistinta e indivisa.

Importo ipoteca € 120.000,00 di cui € 60.000,00 di capitale, eventuale durata del vincolo 20 anni

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente perizia.

• Pignoramenti

Pignoramento del 06.11.2021, rep. 726, trascritto il 22.12.2021 ai nn. 9205/8333 contro [REDACTED], per la quota di ½ indistinta e indivisa e [REDACTED], per la quota di ½ indistinta e indivisa, in favore di Banca Nazionale Del Lavoro S.p. A. con sede in Roma C.F. 00651990582.

• Altre trascrizioni**5.3. Eventuali note/osservazioni**

L'immobile è amministrato dallo Studio Geom. Michele Cantella con sede in Villarosa (EN) in via Candrilli nr 32 dal 29.10.2022, che ha fornito l'informazione che seguono **(att. 9 tabelle millesimi di proprietà)**

Appartamento:

- per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni art. 1117 del c.c.: millesimi 65,97‰

- Per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle scale: art. 1124 del c.c.: millesimi 149,11

Millesimi di riscaldamento: riscaldamento autonomo.

Garage:

per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni art. 1117 del c.c.: millesimi 4,42‰

6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che la gestione del condominio va dal 1° gennaio al 31 dicembre e che le somme sono state arrotondate.

Spese ordinarie annue di gestione immobile: € 135,98;

Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: anni 2021/2022: € 265,98;

Eventuali spese straordinarie già deliberate con delibera, gravanti sull'immobile: nessuna

Cause in corso: nessuna

N.B. spese non pagate anni precedenti come da prospetti forniti dall'amministratore **(vedi allegato 10 tabelle di ripartizione spese condominiali)**.

Eventuali problematiche strutturali: da un mero esame visivo della struttura non vi sono segnali di grandi problematiche a livello strutturale, fatta eccezione per il ripristino del copriferro dei solai dei balconi, dei cornicioni e delle travature esterne.

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

Il condominio ha affidato l'incarico ad uno studio tecnico per la presentazione della CILAS superbonus 110%.

6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

No

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE



La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1980 ed è stata ultimata nel 1985.

Il fabbricato di cui sono parte i beni in oggetto risulta azzonato da vigente PGT del Comune di Villarosa in zona B3. Non è stato possibile verificare la conformità urbanistica dell'immobile in quanto l'ente preposto non è stato in grado di fornire gli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia.

L'immobile è assoggettato ai seguenti vincoli: nessun vincolo.

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune (*att. 11 certificato di abitabilità*):

- Denuncia per Opere Edilizie n. 8092 del 19.05.1980;
- Variante n. 2477 del 03.04.1984;
- Autorizzazione di Abitabilità del 27.05.1985.

7.2. Conformità edilizia:

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto all'ultima planimetria catastale in atti, risalente al 18.07.1986.

Gli abusi consistono:

- demolizione di una parete di visoria, non portante, locale e soggiorno
- Ampliamento della cucina mediante demolizione di tramezzo e realizzazione di un nuovo tramezzo a chiusura del corridoio;
- Realizzazione di una veranda balcone lato sud-est
- (il raffronto è stato fatto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale in atti in quanto quella assentita nei titoli edilizi non è reperibile in quanto non è nella disponibilità dell'ente.)

sono sanabili mediante:



1) Per la diversa distribuzione delle parti interne con presentazione di CILA per interventi realizzati in assenza di preventiva autorizzazione, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione di € 1.000,00;

2) per la realizzazione della veranda con CILA per opere interne per la chiusura di verande e balconi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003 e relativo pagamento degli oneri pari ad di € 25/mq

3) variazione catastale

Costi stimati: € 2.500,00.

7.3. Conformità catastale

Al sopralluogo l'appartamento risultava non conforme rispetto alla planimetria depositata all'Agenda delle Entrate – Sezione Territorio.

- Le difformità consistono in demolizione di una parete divisoria, non portante, locale soggiorno
- Ampliamento della cucina mediante demolizione di tramezzo e realizzazione di un nuovo tramezzo a chiusura del corridoio;
- Realizzazione di una veranda balcone lato sud-est;

il raffronto è stato fatto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale depositata in catasto **(vedi allegato 12 planimetria catastale con indicazione delle opere demolite e di quelle realizzate)**

sono regolarizzabili mediante:

variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni

Costi stimati: € 500,00.

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 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:

Descrizione	U. M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogenea
Appartamento	m ²	105	100%	105
balconi	m ²	4	30%	1,2
		109		106,2
		m ² lordi		m ² commerciali
Descrizione	U. M.	Sup. lorda	Coeff.	Superficie Omogenea
Garages/Autorimessa	m ²	17	100%	17
		17		17
		m ² lordi		m ² 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

Elenco a titolo esemplificativo

- AGENZIA DELLE ENTRATE - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: ENNA

Comune: VILLAROSA

Fascia/zona: Periferica/1) VIA A. DE GASPERI - S.S. 121 - V.LE TRINACRIA - VIA ENNA # 2) VIA GARIBALDI - VIA LIBERTA - VIA CANDRILLI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	320	480	L	1,1	1,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	220	320	L	0,8	1,1	L
Autorimesse	NORMALE	230	310	L	0,9	1,2	L
Ville e Villini	NORMALE	450	650	L	1,6	2,2	L

Corpo A – Abitazione residenziale tipo economico

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2022

Comune: Villarosa (EN)

Fascia/Zona: D1 - Periferica/1) VIA A. DE GASPERI - S.S. 121 - V.LE TRINACRIA - VIA ENNA # 2) VIA GARIBALDI - VIA LIBERTA - VIA CANDRILLI

Valore mercato prezzo min. € 220,00 / prezzo max. € 320,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 0,8 / prezzo max. 1,1 (Euro/mq x mese)

Corpo B – Garages/Autorimesse

Valori relativi all'Agenzia del Territorio

Periodo: I semestre 2022

Comune: Villarosa (EN)

Fascia/Zona: D1 - Periferica/1) VIA A. DE GASPERI - S.S. 121 - V.LE TRINACRIA - VIA ENNA # 2) VIA GARIBALDI - VIA LIBERTA - VIA CANDRILLI

Valore mercato prezzo min. € 230,00 / prezzo max. €310,00 (Euro/mq)

Valore di locazione prezzo min. 0,9 / prezzo max. 1,2(Euro/mq x mese)

9.3. Valutazione LOTTO 001

Tabella ultimi dati inflazione

Periodo	Inflazione annua
Novembre 2022	11,8% (stima)
Ottobre 2022	11,8%
Settembre 2022	8,9%
Agosto 2022	8,4%
Luglio 2022	7,9%
Giugno 2022	8,0%
Maggio 2022	6,8%
Aprile 2022	6,0%
Marzo 2022	6,5%
Febbraio 2022	5,7%
Gennaio 2022	4,8%
Inflazione Media	7,9% (stima)

Raccolta degli Indici ISTAT, FONIC e IPCA pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale

Descrizione	Categoria castale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Abitazione tipo economica	A3	106,20	€ 345,28	€ 36.668,74
			Totale	€ 36.668,74
Descrizione	Categoria castale immobile	Superficie commerciale	Valore mq.	Valore Complessivo
Garages	C6	17,00	€ 334,49	€ 5.686,33
			Totale	€ 5.686,33

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 € 42.355,00 (arrotondato)

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi € 38.119,50



Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente-indicative
€3.500,00

Prezzo base d'asta Lotto 1 al netto delle decurtazioni LIBERO € 34.600,00 (arrotondato)

Prezzo base d'asta LOTTO 1 al netto delle decurtazioni Occupato: € non ricorre il caso

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

Immobile non locato

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Da omettere qualora l'immobile sia interamente pignorato

Immobile interamente pignorato

CRITICITA' DA SEGNALARE

Si sottolinea che alla data odierna non è stato possibile reperire gli elaborati di progetto

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Lentini, 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.

Villarosa li: 13.01.2023

l'Esperto Nominato






ALLEGATI

- 1) Certificati di residenza attori
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Estratto di mappa
- 4) Visure catastali
- 5) Planimetria catastale
- 6) Attestato prestazione energetica
- 7) Elenco sintetico delle formalità e note di trascrizione
- 8) Tabelle millesimi di proprietà
- 9) Tabelle di ripartizione delle spese condominiali
- 10) Certificato di abitabilità
- 11) Planimetria catastale con indicazione delle opere demolite e di quelle realizzate

