



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 – 94018 Troina (EN) - Italia

☎ (+39) 3394012989 - 📠 (+39) 0935537836 - ☎ 393 8422124

✉ max@stazzone.it - 🌐 www.stazzone.it

Tribunale di Enna
Provincia Regionale di Enna



Oggetto

**Esecuzione Immobiliare n. 50/2022 R.G.
Es.**

[Lotto 001](#)

**Giudice
Istruttore**

dott.ssa Evelia Tricani

Allegati

1. Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
2. Verbale di Sopralluogo
3. Tavole: 1 - 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7
4. Notifica Relazione Parti

[ORIGINALE](#)

Data

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. - Massimiliano STAZZONE

Troina

*Il presente documento è sottoscritto con firma
digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005*

27/04/2023

Tavola

Visti

Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.
50/2022 R.G. Es.

LOTTO 001



Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Evelia TRICANI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. ing. Massimiliano STAZZONE

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005



Tribunale di Enna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG. 50/2022

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

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001:

Unità immobiliare in ASSORO (EN) – Via San Giuseppe, 10



Indice sintetico

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **ASSORO (EN)** Via **San Giuseppe, 10**

Categoria: **D7** [Edificio industriale a "Mulino"]

Dati Catastali: foglio **34**, particella **130**, subalterno **1**

Stato di occupazione

Corpo **A**: al sopralluogo: **occupato**

Contratti di locazione in essere

Contratto di locazione del **6 settembre 2021**, registrato a Caltanissetta il **24 settembre 2021** al n. **TXK21T002582000QH**

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 335.000,00**

da occupato (80%) **€ 268.000,00**

LOTTO 001**(Edificio industriale a Mulino)****1. Identificazione dei beni immobiliari pignorati****CORPO A****1.1. Descrizione del bene**

In comune di **ASSORO (EN)** Via **San Giuseppe, 10** edificio industriale destinato a "Mulino" di tre elevazioni (*piano seminterrato – terra e primo*), avente superficie lorda complessiva di circa **337,00** m², e altezza fuori terra di m. **7,50** – Il piano **seminterrato**, avente superficie utile netta di **305,10** m² e altezza utile interna di **2,80** m, è destinato a magazzino, il **piano terra**, avente superficie utile netta di **298,40** m² e altezza utile interna di **3,90** m, è destinato alla macinazione del grano e ad uffici, il **piano primo**, avente superficie utile netta di **300,00** m² e altezza utile interna di **4,35** m, infine è destinato alla selezione delle farine.

Fa parte dell'edificio il lastricato solare al piano secondo, della superficie di m² **298,50**, da cui si accede attraverso il vano scala interno della superficie utile netta di m² **36,70** e altezza utile interna di **3,75** m e la corte pertinenziale esclusiva della superficie di circa **1.190,00** m² ove in atto sono collocati quattro silos e un bilico.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Pignoramento gravante sulla quota di **1/1 di piena proprietà** dell'immobile della società in nome collettivo "**debitrice esecutata**" CF: [REDACTED] a seguito di modifica della ragione sociale giusto atto in Notaio Filomena Greco di Enna del 12 marzo 2007 repertorio n. 18706, per averlo costruito, la società precedente, su proprio terreno pervenuto con l'atto di compravendita di cui al punto 4.1.

La società debitrice è costituita da soli **due** soci. Il rappresentante legale è nato a Enna il 2 dicembre 1960 – [REDACTED] ed è in regime di comunione dei beni con la consorte. Il socio, nato a Assoro il 24 marzo 1955 – [REDACTED] è anch'esso in regime di comunione legale dei beni.

1.3. Identificato al catasto Fabbricati del Comune di ASSORO (EN) come segue (All.to. n. 10)

Intestati: **debitore esecutato**

Dati identificativi: foglio **34**, particella **130**, subalterno **1**

Dati Classamento: Categoria **D7**[Edificio industriale a "Mulino"]

Indirizzo: Via **San Giuseppe, 10**

Piano: **S1 – T – 1 – 2**

Dati derivati da: **Visura catastale n. T355520/2023** del 6 marzo 2023

1.4. Confini

Il lotto ove è ubicato l'edificio della procedura confina:

Nord- Est: Terreno privato Foglio 34 particella 815 in altra ditta;

Sud-Est: Via San Giuseppe;

Sud-Ovest: Campo Sportivo Foglio 34 - Particella 1877 in altra ditta ([bene comunale](#));

Nord-Ovest: Terreno privato Foglio 34 particella 876 in altra ditta.

1.5. Coerenze

La visura catastale del bene oggetto di pignoramento risulta essere **corrispondente** ai dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella nota di trascrizione.

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

Nessuna

2. Identificazione dei beni immobiliari pignorati

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In comune di: **ASSORO (EN)**

Fascia/Zona: **Periferica**

Codice di zona: **E1**

Destinazione: **Abitazioni civili**

Tipologia prevalente: **Residenziale**

Urbanizzazione: **la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e di servizi di urbanizzazione secondaria**

Servizi offerti dalla zona: campo sportivo comunale e campi da tennis e centro animazione per bambini

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **33** km dallo svincolo di Dittaino - A19 – Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All.to n. 19 – Foto n. 1 – 2 – 3 – 4)

Edificio industriale a "Mulino" su tre elevazioni di cui due fuori terra e uno seminterrato, costruito nell'anno 1984 e conseguentemente dopo il 1967

- stato di ultimazione: **completo**
- struttura: **in cemento armato**
- facciata: con intonaco.
- accessi: **cancello esterno in ferro e porta di ingresso al capannone industriale in ferro e vetri o con saracinesca a doghe metalliche**
- scala interna: **a soletta rampante in cemento armato con scalini in marmo**
- ascensore: **montacarichi di servizio per le lavorazioni**
- condizioni generali dello stabile: **discrete.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.to n. 19 – Foto da n. 6 a n. 25)

Capannone industriale a destinazione specifica (mulino), su tre elevazioni di cui il piano seminterrato destinato a magazzino, il piano terra utilizzato per la molatura del grano e ad uffici e il piano primo riservato alla selezione delle farine.

Fa parte dell'edificio il lastricato solare al piano secondo e la corte pertinenziale esclusiva dove in atto sono collocati quattro silos e un bilico.

CORPO A

Abitazione

- Esposizione: libero su tutti i lati
- Pareti: tamponature esterne e tramezzature interne con blocchi di tufo o lapidei, priva di coibentazione per i muri perimetrali, intonacate, normalmente tinteggiate per gli ambienti ad ufficio e con piastrelle di ceramica fino ad altezza porta nel bagno. Fanno eccezione le pareti del piano seminterrato che risultano essere in cemento armato a vista.
- Pavimenti: in battuto di cemento negli ambienti di lavoro e in ceramica o scagliette di marmo per gli ambienti ad ufficio, disimpegni e locali igienici.
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato di colore argento, vetro singolo e privi di scuri negli ambienti di lavoro e dotati di avvolgibili negli ambienti ad ufficio e servizi igienici
- Porta di accesso: in metallo e vetro o con saracinesca a doghe metalliche per la zona di lavorazione e in metallo per l'accesso alla zona uffici.
- Porte interne: in alluminio o in legno tamburato
- Impianto citofonico: assente
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrico: sottotraccia
- Impianto termico: assente
- Acqua calda sanitaria: prodotta da scaldacqua elettrico posto nel bagno al piano terra
- Servizio igienico: accessoriato con lavabo, tazza, e piatto doccia
- Impianto di condizionamento: non previsto
- Altezza dei locali:
 - Piano seminterrato: **2,80 m**
 - Piano terra: **3,90 m**
 - Piano primo: **4,35 m**
- Condizioni generali del capannone: discrete anche in relazione allo stato di chiusura dello stesso che si protrae da diverso tempo. Gli ambienti di lavoro al piano seminterrato e terra appaiono in discrete condizioni (All.to n. 19 – Foto da n. 6 a n. 17) mentre non lo sono al piano primo dove, il solaio in latero-cemento, a causa d'infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dalla sovrastante terrazza, è in atto interessato da copiose macchie d'umidità e formazioni saline nonché da problemi di sfogliamento delle pignatte e distacco del copriferro delle armature dei

travetti (All.to n. 19 – Foto da n. 18 a n. 25). Anche alcuni elementi strutturali a vista quali, pilastri, travi e pensiline in cemento armato in atto presentano in diversi punti il distacco del copriferro e l'arrugginimento delle armature (All.to n. 19 – Foto n. 23 e da n. 26 a n. 35) – Il terrazzo di copertura dell'edificio, infine, è impermeabilizzato con guaina bituminosa a vista, priva di protezione, la quale in atto è completamente polimerizzata, fessurata e staccata dal sottofondo e come tale totalmente da sostituire (All.to n. 19 – Foto n. 36 – 37 – 38).

2.4. Breve descrizione della zona

Il lotto in cui è allocato l'edificio industriale sorge a *Sud-Est* dell'abitato di AIDONE (EN), in zona periferica e precisamente nella parte iniziale di Via San Giuseppe (ex Contrada Piano della Corte), in adiacenza all'attuale campo sportivo comunale e a un centinaio di metri dalla Via Dottor Santi Santoro e dalla strada provinciale 7b. La zona è prettamente a destinazione residenziale con abitazioni isolate e sparse a macchia di leopardo. Vi è la presenza di alcuni impianti sportivi pubblici (*campo da calcio e da tennis*) ma è priva di attività commerciali e ricreative. (All.to 19 – Immagine n. 1).

2.5. Certificazioni energetiche (All.to n. 16)

Presso il portale ENEA della Regione Siciliana alla data del primo sopralluogo del 1° agosto 2022, non risultava alcuna certificazione energetica per l'edificio industriale (Corpo A). È stato necessario, pertanto, redigere il richiesto Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio solamente per il Corpo A, che viene allegato alla presente relazione peritale.

La classificazione energetica globale dell'unità immobiliare in oggetto è **G** con indice di prestazione energetica invernale pari a **231,15 kWh/m²anno**.

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti dal committente e non presenti negli atti del Comune di ASSORO consultati a seguito di richiesta di accesso agli atti e di acquisizione del sottoscritto avanzata a mezzo PEC il 6 marzo 2023 (All.to n. 1).

2.7. Certificazioni di idoneità statica

Non presente in quanto i lavori sono stati regolarmente autorizzati dal Genio Civile di Enna, conformante al progetto approvato e alle sue varianti, deduttivamente, come da Nulla Osta rilasciato in data 16 agosto 1984 Prot. n. 7557 – gruppo 3 bis, e acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di ASSORO in data 14 aprile 2023 (All.to n. 14c e 14d). Per l'immobile in oggetto è presente, inoltre, il certificato di collaudo statico redatto dal collaudatore statico, ing. Assennato in data 23 aprile 1987 (All.to n. 14f) nonché l'Autorizzazione di Agibilità n. 24/87 del 7 maggio 1987, rilasciata dal Comune di Assoro (All.to n. 14g).

3. Stato di occupazione

3.1. Detentore del bene

Al momento del primo sopralluogo effettuato il **29 marzo 2023**, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, grazie alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Orazio Marazzotta, si è rinvenuto il socio della Debitrice esecutata e l'attuale detentore dell'immobile, i quali hanno dichiarato che l'immobile è in atto occupato dalla società [REDACTED] giusto contratto di locazione del **6 settembre 2021**, registrato a Caltanissetta il **24 settembre 2021** al n. **TXK21T002582000QH** (All.to n. 8).

3.2. Esistenza contratti di locazione

Per quanto detto al punto precedente l'immobile oggetto di pignoramento risulta in atto concesso in

affitto giusto contratto di locazione del **6 settembre 2021**, registrato a Caltanissetta il **24 settembre 2021** al n. **TXK21T002582000QH** (All.to n. 8) e come tale antecedente alla data della notifica del pignoramento immobiliare del 28 luglio 2022.

La durata del contratto è di anni **6** a partire dal **6 settembre 2021**, salvo rinnovo tacito di legge in mancanza di disdetta, nei termini e per i motivi di cui agli artt. 28 e 29 e salvo gli artt. 34 e 35 della legge 392/78. La scadenza del contratto, pertanto è fissata per il **5 settembre 2027**.

Il canone di locazione pattuito da contratto è stato fissato in **€ 6.000,00** (diconsi euro seimila/00) annuali, oltre IVA se dovuta, da corrispondersi a mezzo di versamenti mensili di **€ 500,00** (diconsi euro cinquecento/00) cadauno, oltre IVA se dovuta, e sarà corrisposto dalla società conduttrice alla società locatrice anticipatamente entro il giorno dieci di ogni mese.

Per il canone di locazione su indicato è previsto l'aggiornamento automatico a partire dal secondo anno della locazione nella misura del 75% con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/78 e così per ogni anno successivo.

Il contratto, infine, non prevede data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata e non vi sono in atto cause in corso per l'eventuale rilascio.

4. Provenienza

4.1. Attuali proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Sicurezza e All.to n. 14a)

Debitore esecutato – proprietà per la quota di **1/1** dal **12 marzo 2007**, a seguito di modifica della ragione sociale giusto atto in Notaio Filomena Greco di Enna del 12 marzo 2007 repertorio n. 18706, per averlo costruito, la società precedente di cui al punto 4.2, su proprio terreno in forza di Atto di Compravendita in autentica in Notaio dott. Salvatore Conti da Pietraperzia (EN), in data 17 maggio 1983, repertorio n. 1089/670, trascritto a Enna il 1° giugno 1983 al n. 3044 – serie 1ª.

Con Atto di Liquidazione in autentica in Notaio dott. Massimo Rizzo da Nicosia (EN), in data 20 settembre 2022, repertorio n. 41933, la società debitrice esecutata" veniva posta in stato di liquidazione volontaria.

4.2. Precedenti proprietari (Atti di causa – Fascicolo Avv. Sicurezza e All.to n. 14a)

Al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà del bene era di titolarità della società [redacted] in forza di Atto di Conferimento in Società in Notaio dott. Giovanni Saporito da Agira (EN), in data 16 settembre 1992, repertorio n. 9932, trascritto a Enna il 5 ottobre 1992 ai nn. 8008/6928 – serie 1ª, per averlo costruito su proprio terreno in forza di Atto di Compravendita in autentica in Notaio dott. Salvatore Conti da Pietraperzia (EN), in data 17 maggio 1983, repertorio n. 1089/670, trascritto a Enna il 1° giugno 1983 al n. 3044 – serie 1ª, da potere di:

- [redacted] per la quota di 1/1

5. Vincoli e oneri giuridici

Dalla certificazione storico ventennale in atti d'ufficio (fascicolo Avv. Sicurezza) alla data del 3 novembre 2022, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzie delle Entrate di Enna, sia per nominativi sia per immobile [certificazione storico ventennale e certificazioni ipotecarie agli atti d'ufficio (Fascicolo Avv. Sicurezza e All.to n. 10 – Visure Catastali)] alla data del 6 marzo 2023 si evince che dal ventennio precedente la data di pignoramento del 7 luglio 2022 a tutto il 28 aprile 2023, gli immobili oggetto di pignoramento risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti registri, a eccezione di quanto sotto indicato:

5.1. Vincoli e oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali e altre trascrizioni**

Nessuna

- **Misure penali**

Nessuna

- **Convenzioni matrimoniali, provvedimenti d'assegnazione casa coniuge, diritto di abitazione del coniuge superstite**

Nessuna

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

Nessuna

- **Eventuali note:**

Nessuna

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

- **Iscrizioni**

Ipoteca volontaria iscritta il **20 luglio 2011** ai nn. **6228/745** derivante da atto a garanzia di mutuo fondiario a rogito atto Notaio Massimo Rizzo da Nicosia (EN), in data **5 luglio 2011** repertorio **34278** – raccolta **16975**

- **a favore** di **Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto – Società Cooperativa**, con sede in Regalbuto (EN), CF: 00037750866
- **contro** la società **debitrice esecutata** C.F. 00488790866
- **Importo ipoteca:** € 240.000,00 di cui capitale € 160.000,00
- **Grava** sul bene oggetto di pignoramento di cui al **Corpo A (Lotto 001)**

Ipoteca giudiziale iscritta il **23 luglio 2020** ai nn. **4878/239**, derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Enna il **19 settembre 2019** repertorio n. **1019/2019**

- **a favore** di **Azienda Agricola Montegrosso s.n.c.** con sede in Nicosia (EN), C.F. 01232200863
- **contro** la società **debitrice esecutata** C.F. [REDACTED]
- **Importo ipoteca:** € 18.000,00 di cui capitale € 9.680,36
- **Grava** sul bene oggetto di pignoramento di cui al **Corpo A (Lotto 001)**

- **Trascrizioni**

Pignoramento del **12 agosto 2022** repertorio **668** trascritto a Enna il **23 settembre 2022** ai nn. **6599/5835**

- **contro** la società **debitrice esecutata** C.F. [REDACTED] per la quota di **1/1** del diritto di piena proprietà
- **a favore** della **Buonconsiglio 3 s.r.l.**, con sede in Milano (MI), CF: 11386170960

- **Altre trascrizioni**

Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. Verifica urbanistica, edilizia e catastale

Dalla documentazione ipo-catastale agli atti di causa e dalla documentazione acquisita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ASSORO (All.to n. 14) si evince che la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento, è stata autorizzata e realizzata a seguito dei titoli edilizi di cui al successivo punto 7.1.

Il fabbricato di cui fa parte il bene oggetto di procedura ricade in zona attualmente classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di ASSORO (EN) quale zona "**C2**" (residenziale) e risulta, per quanto si dirà al punto 7.2, **conforme** rispetto alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione (All.to n. 13).

Per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, per quanto potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ASSORO (EN), è già stato rilasciato il relativo certificato di agibilità.

6.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. **12/5344** del **5 marzo 1984** (All.to n. 14b)
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **7557** – sezione 3bis del **16 agosto 1984** (All.to n. 14c)
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **9315** – sezione 3bis del **16 ottobre 1984** (All.to n. 14d)
- Autorizzazione Edilizia n. **24/2131** del **3 aprile 1987** (All.to n. 14e)
- Certificato Collaudo n. **3021** del **29 aprile 1987** – Legge 2 febbraio 1974 n. 64 (All.to n. 15f)
- Certificato di Agibilità n. **24/87** del **7 maggio 1987** (all.to n. 14g)
- Certificato di Conformità del Genio Civile di Enna n. **7614** del **10 settembre 1993** (All.to n. 14h)
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **4951** – gruppo 3/3 del **11 agosto 1993** (All.to n. 14i)
- Concessione Edilizia n. **17/392** del **9 novembre 1993** (All.to n. 14j)

CORPO A

6.2. Conformità Edilizia

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta una lieve differenza nella distribuzione planimetrica.

Tale difformità, rispetto alle previsioni progettuali di cui alla suddetta concessione edilizia in variante descritta al punto 7.1 (All.to n. 14e e All.to n. 15 – Planimetria stato di fatto), consiste nel fatto che l'ambiente di lavorazione al piano terra è stato partizionato in due parti, attraverso la realizzazione di un tramezzo interno in corrispondenza della penultima pilastrata, al fine di realizzare due silos di stoccaggio cereali. Tali silos di stoccaggio sono stati realizzati anche al piano primo, in corrispondenza di quelli sottostanti.

Altra difformità si ha al secondo piano, in corrispondenza del vano scala, dove è stata traslata in avente una parete di tamponamento esterna per circa 100 cm al fine di consentire il montaggio di un macchinario del mulino.

Le già menzionate difformità sono sanabili mediante presentazione di una SCIA in sanatoria, per diversa distribuzione interna e variazione prospettica del vano scala, eseguite in assenza della relativa

autorizzazione preventiva.

I costi stimati per la regolarizzazione di tale abuso sono pari a circa **€ 1.200,00** di cui € 516,00 quale sanzione per tardiva presentazione della SCIA, da versare al Comune di Assoro, ed € 684,00 per oneri professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che redigerà la pratica di sanatoria.

6.3. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 10 settembre 1994 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 12 – Visura T376216 e All.to n. 15 – Planimetria stato di fatto).

7. Consistenza

7.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale e 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 D.P.R.- n. 138 del 23 marzo 1998) come segue:

Corpo A

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Locali Piano Seminterrato	m ²	377,11	100%	377,11
Locali Piano Terra	m ²	377,11	100%	377,11
Locali Piano Primo	m ²	377,11	100%	377,11
Vano Scala Piano Secondo	m ²	45,67	100%	45,67
Terrazzo	m ²	298,53	30%	89,56
Corte esclusiva	m ²	1.190,00	10%	119,00
Totale		2.665,53	-	1.385,56 ≅ 1.386,00 commerciali

8. Stima

8.1. Criterio di stima

Il sottoscritto, esperto nella valutazione del bene immobile in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne eseguite, 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.

Per esprimere il giudizio di stima si ritiene opportuno applicare il **criterio di stima sintetica comparativa** ovvero si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Al fine di una maggiore attendibilità della stima, la valutazione del bene sarà eseguita anche con il **criterio di stima del più probabile valore di capitalizzazione**.

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media dei valori determinati con i suddetti due metodi di stima adottati.

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.

8.2. Fonti d'informazione

- AGENZIE DELLE ENTRATE – OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) – **secondo semestre 2022**;
 - Valori relativi all'Agenzia del territorio (All.to n. 18)

Tabella 1 – Prezzi al metro quadro di superficie lorda

Comune	Zona	Tipologia	Valore Vendita		Canone Affitto	
			min	max	min	max
ASSORO	Periferica (E1): <i>Contrada Piano Arena - Via Salvatore Allende – S.P. 7b</i>	Laboratori	250,00	290,00	1,20	1,40

8.3. Valutazione LOTTO 001

Per l'immobile oggetto d'esecuzione, si è potuto constatare che i prezzi reali al metro quadro, nella compravendita e per la locazione, si aggirano attorno ai valori medi tra quelli indicati in Tabella 1. Assumeremo pertanto per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene in esame, con entrambi i metodi di stima, i valori medi della Tabella 1.

Corpo A

Tabella 2A – Stima con metodo comparativo al lordo degli adeguamenti e correzioni

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore (m ²)	Valore Complessivo
Edificio industriale a "mulino"	D7	1.386,00	270,00	374.220,00
Totale				374.220,00

Tabella 3A – Stima con metodo del più probabile valore di capitalizzazione

Edificio industriale a "Mulino" - Via San Giuseppe, 10 - Assoro		
reddito lordo annuo	(1.386,00 m ² x 1,30 €) x 12 mensilità	≅ € 21.622,00
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 3.243,00
reddito netto	€ 21.622,00 – 3.243,00	= € 18.379,00
saggio di capitalizzazione.	4,65%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	V = reddito netto annuo / saggio = € 18.379,00 / 4,65%	≅ € 395.247,00
Prezzo per valore di capitalizzazione		€ 395.247,00

come si vede i valori ottenuti per l'immobile risultano coerenti rispetto a quanto stimato con diverso criterio.

9.3.1. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerato lo stato attuale dell'unità immobiliare (Corpo A) oggetto del procedimento, in discrete condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima complessiva al 74% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 26% è dovuta: per il 16 % al coefficiente globale di differenziazione di zona e per il restante 10%, come da prassi, 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.

Tabella 4A – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo A per confronto diretto		Importo
Valutazione Lotto 001 – Corpo A	€	(*) 374.000,00
Riduzione del valore del 16% per coefficiente differenziale di zona	€	59.840,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	37.400,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni	€	276.720,00
(*) valore stimato arrotondato ai 1000 Euro (All.to n. 18)		

Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media arrotondata dei valori determinati ai punti precedenti, a cui verrà decurtata la spesa che l'acquirente deve sostenere per la regolarizzazione del bene, ottenendo così la seguente stima:

Tabella 5A – Prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni

Valore Lotto 001 – Corpo A		Importo
Valutazione per confronto diretto	€	276.720,00

Valore per capitalizzazione del reddito	€	395.204,00
Valore medio del bene $(276.720,00 + 395.204,00)/2$	€	335.962,00
a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente – indicative (€ 1.200,00)	€	1.200,00
Prezzo base d'asta Lotto 001 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€	(*) 335.000,00
(*) valore stimato arrotondato ai 1000 Euro		

Tenuto conto dei valori determinati al punto 9.3.1 per il Corpo A il prezzo a base d'asta al netto degli adeguamenti e correzioni per l'intero Lotto 001 risulta pari a:

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore Complessivo (€)
Edificio industriale a "mulino"	D7	1.386,00	335.000,00
Totale			€ 335.000,00 commerciali

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.

9. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

- 9.1.** Il deterioramento e distacco dello strato di impermeabilizzazione con guaina bituminosa del terrazzo di copertura, causa delle copiose infiltrazioni d'acqua sul solaio di copertura del piano secondo che necessita di un pronto intervento manutentivo di ripristino al fine di non compromettere ulteriormente i danni già presenti sull'intradosso del solaio stesso
- 9.2.** La presenza di umidità e formazioni saline sul solaio di copertura del piano secondo nonché lo sfogliamento di parte delle pignatte e distacco del copriferro delle armature dei travetti, che necessita di un pronto intervento manutentivo di ripristino al fine di non compromettere ulteriormente il copriferro dei travetti
- 9.3.** Il distacco del copriferro nel calcestruzzo a vista in corrispondenza dei pilastri, travi e pensiline in cemento armato a vista che necessita di un pronto intervento manutentivo di ripristino al fine di non compromettere ulteriormente il copriferro delle strutture principali dell'edificio

Il sottoscritto dott. ing. **Massimiliano Stazzone** dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e al Debitore esecutato a mezzo PEC.

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

Troina, **27 aprile 2023**

L'Esperto Nominato

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005



Indice generale buste telematiche

BUSTA 1

Relazione Consulenza Tecnica

Allegato A1

❖ Tavola 1

- 1) Richiesta Documentazione Comune di ASSORO – Ufficio Tecnico;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di ASSORO – Ufficio Stato Civile;
- 3) Prima convocazione delle parti;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Seconda convocazione delle parti;
- 6) Certificati di stato civile
- 7) Certificato Camera Commercio [REDACTED]
- 8) Contratto Affitto [REDACTED]
- 9) Certificato Camera Commercio [REDACTED]

❖ Tavola 2

- 10) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 11) Estratto di mappa aggiornato del foglio 34 del Comune di ASSORO;
- 12) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (foglio 34 - particella 130 - sub 1);
- 13) Estratto Piano Regolatore Generale;

BUSTA 2

Allegato A2

❖ Tavola 3

- 14) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di ASSORO
 - 14.a) Atto Acquisto Terreno 19830517
 - 14.b) Concessione Edilizia 12-5344 19840305

- 14.c) Nulla Osta Genio Civile 7557 19840816
- 14.d) Nulla Osta Integrativo Genio Civile 9315 19841016
- 14.e) Autorizzazione Variante Prospetti 24-2131 19870403
- 14.f) Certificato Collaudo 3021 19870429
- 14.g) Certificato Agibilità 24-87 19870507
- 14.h) Certificato Conformità 7614 19930910
- 14.i) Concessione Edilizia 17-392 19931109 – Silos
- 14.j) Nulla Osta Genio Civile 4951 19930811 - Silos

❖ **Tavola 4**

- 15) Planimetrie dell'immobile nello stato di fatto alla data del sopralluogo;

BUSTA 3

Allegato A3

❖ **Tavola 5**

- 16) Attestato di Prestazione energetica APE A478 Foglio 34 Part 130 Sub 1;
- 17) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di ASSORO
- 18) Stima immobiliare analitica per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito;

❖ **Tavola 6**

- 19) Repertorio fotografico;

❖ **Tavola 7**

- 20) Notifica relazione di consulenza alle parti.

Troina 27 aprile 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(dott. ing. Massimiliano Stazzone)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 82/2005