
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **OMISSIS**

contro: **OMISSIS**

N° Gen. Rep. **252/2017**

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-12-2018 ore 09:30

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ANTONIA LIBERA OLIVA**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001 - Fabbricato per
funzioni produttive

Esperto alla stima: Ing. Riccardo Baratta
Codice fiscale: BRTRCR79A19L112G
Partita IVA: 06333210828
Studio in: CONTRADA SAN GIROLAMO SNC - 90018 Termini Imerese
Telefono: 0918145849
Fax: 0918145849
Email: RICCARDOBARATTA79@GMAIL.COM
Pec: RICCARDO.BARATTA@ORDINEINGPA.IT



Inizio operazioni peritali

Il giorno 31/03/2018, così come preventivamente, alle ore 11:00, lo scrivente giungeva nella c.da Ciampannella del Comune di Petralia Sottana per visionare l'immobile oggetto di esecuzione. Avuto accesso al bene, congiuntamente all'avv. Angelo Saglimbene (custode nominato) si procedeva con lo svolgimento dei necessari rilievi metrici e fotografici. Nel corso delle attività l'esecutato, sig. OMISSIS, consegnava la seguente documentazione:

- 1) copia del codice fiscale;
- 2) copia del documento di identità
- 3) copia Concessione Edilizia;
- 4) copia Permesso di agibilità;
- 5) copia contratto di locazione in favore del sig. OMISSIS, n.q. di amministratore della Sicilnatura srls;
- 6) copia elaborati allegati alla Concessione Edilizia;
- 7) copia Autorizzazione n.37 del 20/08/2014;
- 8) copia convenzione Conto Energia.

Concluse le attività, alle ore 12:30 si abbandonavano i luoghi. Successivamente, lo scrivente provvedeva ad estrarre copia della documentazione necessaria allo svolgimento dell'incarico, effettuando altresì un accesso al Comune di Petralia Sottana per verificare l'esistenza di ulteriore documentazione edilizia relativa all'immobile pignorato.



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Categoria: Fabbricati per attività agricole [D10]

Dati Catastali: foglio 84, particella 310

Confini: Il lotto confina a Nord con strada interpodereale di accesso, a Sud con particella n.309, a Est con particella n.168, a Ovest con particelle nn. 289 e 278.

2. Quota e tipologia del diritto

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

1/1 OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

3. Stato di possesso

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Possesso: Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2017 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile. Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Registrato a Enna il 15/09/2017 ai nn.002351 - serie 3T Tipologia contratto: 9+6, scadenza 31/08/2026

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

5. Creditori Iscritti

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Creditori Iscritti: OMISSIS



6. Comproprietari

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Comproprietari: Nessuno

7. Misure Penali

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Continuità delle trascrizioni: No - Dalla certificazione Notarile emerge che la successione registrata a Caltanissetta il 21.07.1999 al n.847 vol. 285 e successiva integrazione n.694 vol. 289 registrata a Caltanissetta il 23.07.2003 non sono state ancora trascritte presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo.

9. Prezzo

Bene: Contrada Ponte Ciampannella snc - Petralia Sottana (PA) - 90027

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

Prezzo da libero: € 520.000,00



Beni in **Petralia Sottana (PA)**
Località/Frazione
Contrada Ponte Ciampannella snc

Lotto: 001 - Fabbricato per funzioni produttive

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si - Il controllo preliminare è stato eseguito depositando telematicamente l'apposito modulo entro i termini stabiliti. Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il fascicolo si compone, infatti, della certificazione notarile redatta, in data 24.01.2018, dal Dott. Maurizio Monti, Notaio in Taranto, che ricostruisce la storia del dominio del cespite pignorato nel ventennio antecedente la trascrizione dell'atto di pignoramento. La documentazione è stata integrata acquisendo il titolo di proprietà del terreno su cui è stato edificato l'immobile, il certificato di residenza storico dell'esecutato, il certificato di stato libero, la visura storica e la planimetria catastale dell'immobile pignorato, nonché l'ispezione ipotecaria aggiornata dell'esecutato [Cfr. Documentazione in allegato].

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No - Dalla certificazione Notarile emerge che la successione registrata a Caltanissetta il 21.07.1999 al n.847 vol. 285 e successiva integrazione n.694 vol. 289 registrata a Caltanissetta il 23.07.2003 non sono state ancora trascritte presso l'Agenzia del territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Palermo.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici.

Fabbricati per attività agricole [D10] sito in Contrada Ponte Ciampannella snc

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: celibe

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, c.f. OMISSIS, proprietario per l'intera quota, foglio 84, particella 310, indirizzo c.da Ciampannella, piano T - 1°, comune Petralia Sottana, categoria D/10, rendita € € 5.370,00

Derivante da: Variazione di classamento del 05.10.2015, in atti dal 05.10.2015 (numero 113242.1/2015)

Confini: Il lotto confina a Nord con strada interpodereale di accesso, a Sud con particella n.309, a Est con particella n.168, a Ovest con particelle nn. 289 e 278.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione: I dati identificativi dell'immobile dichiarati nell'atto di pignoramento consentono l'univoca individuazione del bene. Inoltre c'è corrispondenza fra gli intestatari della visura catastale ed i titolari del cespite pignorato [Cfr. Visura storica catastale in allegato].

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La divisione interna dell'edificio principale risulta conforme alla planimetria catastale ad esso abbinata. Tuttavia si è riscontrata l'omessa rappresentazione catastale di alcuni corpi esterni ricadenti nella corte esterna al fabbricato principa-



le. Inoltre, in virtù delle istruzioni operative di cui alle circolari 2.e/2016 e 27.e/2016 rese dall'Agenzia delle Entrate, stante che l'impianto fotovoltaico genera un incremento di valore del bene superiore al 15%, sarà necessario provvedere all'accatastamento dello stesso impianto.

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale

Descrizione delle opere da sanare: Per conformare l'attuale stato dei luoghi con la rappresentazione catastale, sarà necessario riportare nella planimetria abbinata all'immobile anche i corpi esterni insistenti sulla corte esterna al fabbricato. Sarà inoltre necessario provvedere all'accatastamento dell'impianto fotovoltaico.

Adeguamenti catastali: € 2.500,00

Oneri Totali: **€ 2.500,00**

STRALCIO AEROFOTOGRAMMETRICO CON INDICATO IL LOTTO

Immobile sito in Petralia Sottana nella Contrada Ponte Ciamparella snc - Identificato al N.C.E.U. del Comune di Petralia Sottana al fg.84 p.la.310



Immagine satellitare con indicato il lotto





Ingrandimento immagine satellitare con indicato il lotto

ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATO IL LOTTO
Immobile sito in Petralia Sottana nella Contrada Ciampansella s.n.c. - Identificato al N.C.E.U. del Comune di Petralia Sottana al fg 84 p.lla 310



Estratto di mappa con indicato il lotto





Confronto planimetria catastale con rilievo stato di fatto

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Oggetto di pignoramento è un fabbricato a due elevazioni fuori terra, con area pertinenziale circostante, destinato a funzioni produttive ed uffici, identificato al N.C.E.U. al foglio n.84 del Comune di Petralia Sottana, particella n. 310. Il bene, per quanto ricadente in agro di Petralia Sottana, risulta prossimo al Comune di Resuttano. Esso è inserito in una zona a prevalente uso agricolo con alcuni edifici sparsi per lo più destinati a opifici, locali a servizio per l'agricoltura ed alcune villette isolate.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: agricola a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici

Il bene in esame consiste in un fabbricato di recente edificazione, a due elevazioni fuori terra, con ampi spazi esterni ad esso pertinentziali, destinato in parte ad attività produttiva - nello specifico al suo interno è installato un impianto di produzione e confezionamento pasta fresca e surgelata questo non oggetto del pignoramento - ed in parte ad uffici. Esso ricade in territorio di Petralia Sottana (Pa) ma risulta più vicino al Comune di Resuttano (Cl). Per raggiungere il bene, percorrendo la strada Provinciale n.121 con direzione da Resuttano verso la località di Tudia, bisogna imboccare una strada interpodereale sulla destra che conduce sul posto. La zona in cui è inserito l'immobile ha una prevalente destinazione ad uso

agricolo con alcuni edifici sparsi per lo più destinati a piccoli opifici, locali a servizio per l'agricoltura ed alcune villette isolate. L'edificio ricade all'interno di un lotto di terreno della superficie complessiva di circa 4.410,00 mq. Il lotto risulta opportunamente recintato, tranne che per un breve tratto, e dispone di ampie aree esterne pavimentate in conglomerato cementizio armato. Al piano terra si svolge l'attività di produzione e confezionamento pasta mentre al piano superiore sono presenti gli uffici amministrativi. Più segnatamente: il piano terra è composto da un ingresso, cinque locali laboratorio, wc e spogliatoi per il personale; il piano primo è costituito da un ampio disimpegno, un bagno, un ripostiglio, tre uffici ed una sala riunioni.

Da annoverare la presenza di un impianto fotovoltaico da 42,24 kW integrato nella copertura dell'edificio ed ammesso, fino al 06.02.2033, alla tariffa incentivante ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs 28/11 e del D.M. 5 luglio 2012 (V° Conto Energia). Il bene, tanto con riferimento all'edificio principale che alla corte ed ai corpi esterni, si presenta in ottimo stato di conservazione stante la sua recentissima realizzazione.

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2014
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Note	Come già riferito nella descrizione generale, l'immobile dispone di un impianto fotovoltaico con potenza nominale di 42,24 kW, realizzato con pannelli integrati nel soffitto ed ammesso alle tariffe incentivanti di cui al V° Conto Energia fino al 2033 [Cfr. Allegati]

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	pompa di calore
Note	Da annoverare la presenza di due pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
--	----

Scarichi:

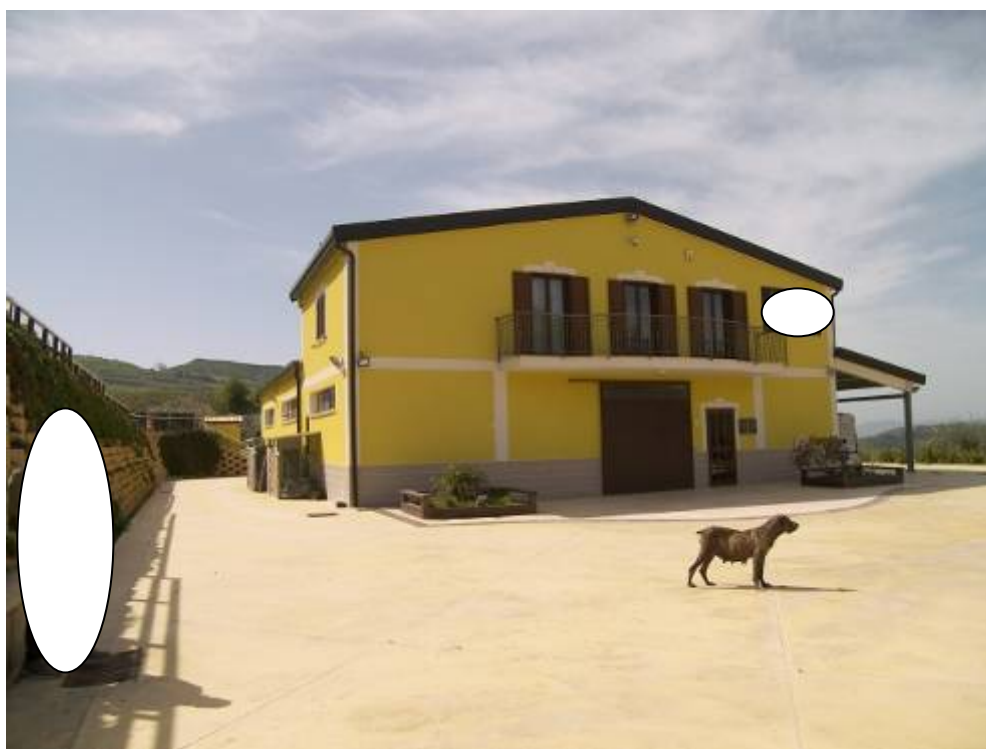
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO
---	----





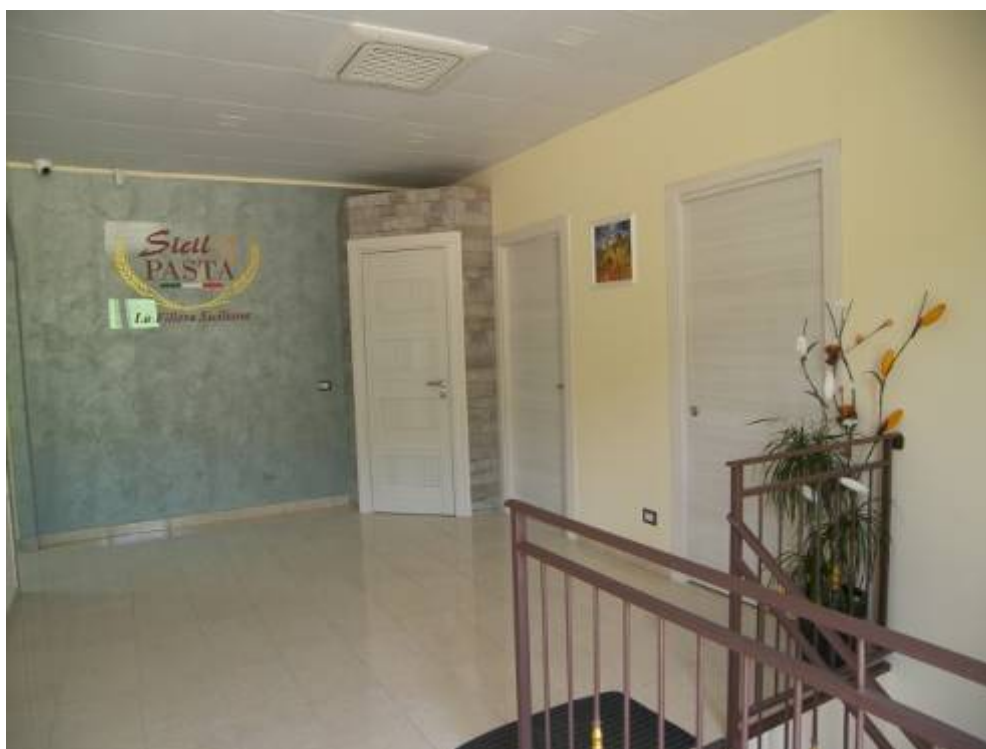
Edificio principale



















Locale tecnico





Locale degustazione



Locale degustazione

3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **03/02/1992** . In forza di atto di compravendita.

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **28/01/1999** . In forza di denuncia di successione; registrato a Caltanissetta, in data 13/09/1993, ai nn. 889/Vol. 278; trascritto a Palermo, in



data 29/04/1996, ai nn. 12117.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 28/01/1999 al 13/08/2003 . In forza di denuncia di successione; registrato a Caltanissetta, in data 21/07/1999, ai nn. 847/Vol. 285.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 13/08/2003 al 01/07/2011 . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Emilia Anastasi di Cefalù, in data 13/08/2003, ai nn. 46863; registrato a Cefalù, in data 02/09/2003, ai nn. 850; trascritto a Palermo, in data 08/09/2003, ai nn. 36926/26850.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 01/07/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i) . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Salvatore Puglisi, in data 01/07/2011, ai nn. 52174/19255; trascritto a Palermo, in data 19/07/2011, ai nn. 26150.

4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 19/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Realizzazione di un capannone da adibire alla produzione di pasta fresca e surgelata

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 06/05/2010 al n. di prot. 5505

Rilascio in data 03/11/2010 al n. di prot. 42

Numero pratica: 19/2012

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di un impianto fotovoltaico della potenza di 42,24 kWp per la produzione di energia elettrica integrato nella copertura dell'immobile in costruzione di alla C.E. 42/2010

Presentazione in data 24/04/2012 al n. di prot. 4700

Rilascio in data 02/05/2012 al n. di prot. 19

Numero pratica: 8287/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: variante in corso d'opera per assestamento definitivo di quanto già autorizzato con la concessione edilizia n.42/2010

Oggetto: variante

Presentazione in data 29/07/2014 al n. di prot. 7663

Rilascio in data 20/08/2014 al n. di prot. 8287

Abitabilità/agibilità in data 30/10/2014 al n. di prot.

Numero pratica: 37/2014

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: Installazione di alcuni manufatti di servizio, con struttura precaria, nell'area di pertinenza del costruendo capannone di cui alla C.E. n.42 del 03-11-2010

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 29/07/2014 al n. di prot. 7662

Rilascio in data 28/08/2014 al n. di prot. 37



Numero pratica: 34/2015

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Autorizzazione edilizia

Per lavori: ampliamento di una tettoia esistente, già realizzata in forza dell'Aut. n.37/2014, parziale chiusura (da tre lati) con pannelli removibili della tettoia suddetta e realizzazione di una cucina e barbecue

Presentazione in data 28/09/2015 al n. di prot. 10431

Rilascio in data 01/10/2015 al n. di prot. 34

4.1 Conformità edilizia:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Il bene risulta regolare

4.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati per attività agricole [D10]

Note sulla conformità:

Il bene risulta conforme alle previsioni urbanistiche

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2017 per l'importo di euro 250,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Registrato a Enna il 15/09/2017 ai nn.002351 - serie 3T

Tipologia contratto: 9+6, scadenza 31/08/2026

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: Il canone di locazione pattuito tra le parti risulta inferiore di oltre un terzo del valore locativo di mercato.

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:



Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca convenzionale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: OMISSIS; Importo ipoteca: € 700000; Importo capitale: € 350000 ; A rogito di Notaio Gaspare Mazzara in data 22/04/2014 ; Note: ANNOTAMENTI: - annotamento n. 2282 del 15 maggio 2014 per erogazione parziale; - annotamento n. 6520 del 18 novembre 2014 per erogazione a saldo.

6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Palermo - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06/12/2017 ai nn. 48402/37607;

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

L'aggiornamento delle ispezioni ipotecarie non ha prodotto altre formalità oltre quelle già descritte nella certificazione notarile versata in atti dal creditore precedente.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna



Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**Fabbricati per attività agricole [D10] di cui al punto Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici****Accessori**

Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici 1. Impianto fotovoltaico	Valore a corpo: € 120000 Note: L'impianto risulta integrato nella copertura ed ammesso al V° Conto Energia. Il valore dell'impianto è stato determinato tenendo conto dei ricavi prevedibili nel periodo restante tra Dicembre 2018 e Febbraio 2033, dei costi di gestione e manutenzione per lo stesso periodo, dei costi di smaltimento a fine vita e ripristino della copertura, dei prezzi di vendita sul libero mercato per impianti simili a quello in esame.
--	---

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il principio adottato per la determinazione della consistenza fa riferimento al D.P.R. 23.03.1998, n.138.

Tale superficie commerciale sarà in seguito utilizzata per la determinazione del valore di mercato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Area produzione	sup reale lorda	326,00	1,00	326,00
Area uffici	sup reale lorda	110,00	1,00	110,00
Portico esterno	sup reale netta	82,00	0,30	24,60
Balcone	sup reale netta	10,50	0,25	2,63
Tettoia	sup reale netta	19,00	0,30	5,70
Veranda	sup reale lorda	49,00	0,50	24,50
Centrale Fotovoltaico	sup reale lorda	9,00	0,50	4,50
Corte esterna	sup reale netta	3.900,00	0,10	390,00
		4.505,50		887,93

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Laboratorio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Resuttano

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Laboratori



Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 325

Valore di mercato max (€/mq): 465

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Vista la variabilità del mercato immobiliare negli ultimi tempi, anche in funzione della crisi economica in atto, per la determinazione del prezzo a base di vendita si effettuerà una stima a valore di mercato col metodo sintetico comparativo prendendo a riferimento i valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2018 per immobili ad uso produttivo, situati nella zona urbana del Comune di Resuttano [Cfr. tabella OMI allegata]. Nella scelta del parametro di riferimento si è tenuto conto che il bene seppur ricadente in territorio di Petralia Sottana è comunque molto prossimo all'abitato di Resuttano dal quale risulta agevolmente raggiungibile grazie alla viabilità presente. Nella valutazione bisognerà comunque tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto. A tal proposito verranno utilizzati dei coefficienti correttivi che terranno conto della zona di ubicazione, delle condizioni dell'edificio e delle caratteristiche degli immobili. Saranno presi a riferimento i valori riportati nel testo "Guida alla stima delle abitazioni", casa editrice DEI tipografia del Genio Civile, Va edizione, autore Prestinenza Puglisi. I coefficienti adoperati sono:

- Lo standard sociale K1: questo coefficiente tiene conto delle caratteristiche del palazzo in relazione alla zona.
- Lo standard dei servizi K2: questo coeff. tiene in considerazione tutti i servizi condominiali [es. posti auto ect...];
- Lo standard di manutenzione K3: questo coeff. tiene conto delle spese prevedibili per la manutenzione dell'edificio e delle parti comuni [i prospetti degradati, le scale, problemi alla statica dell'edificio];
- L'esistenza di introiti K4: questo coeff., a differenza dei precedenti [coeff. di deprezzamento] che tenevano conto delle spese, considera gli eventuali introiti [es. ex alloggio portiere dato in affitto, ect...];
- La dimensione K5: questo coeff. tiene conto delle dimensione dell'appartamento;
- La posizione K6: questo coefficiente tiene conto del piano, della vista, dell'esposizione e del rumore;
- Il manufatto K7: questo coefficiente tiene conto della qualità e dello stato dei materiali impiegati nell'abitazione e degli interventi di manutenzione necessari.

8.2 Fonti di informazione:

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio nel primo semestre del 2018 per immobili ad uso produttivo, situati nel Comune di Resuttano [Cfr. tabella OMI allegata];

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Laboratori, normali, valori compresi tra 325 e 465 €/mq.

8.3 Valutazione corpi:

Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici. Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Impianto fotovoltaico

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 495.464,94.

Come base per il calcolo si è assunto il valore massimo tra quelli proposti, ossia 465,00 €/mq e ciò per tenere conto della recente edificazione e del perfetto stato d'uso e di conservazione.



Moltiplicando il valore medio per la superficie dell'immobile si è ottenuto un prezzo base di € 412.887,45.

Questo importo è stato successivamente moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto delle reali caratteristiche del bene. I coefficienti correttivi [K1 K7] calcolati sono:

K1 = 1

K2 = 1

K3 = 1

K4 = 1

K5 = 1

K6 = 1

K7 = 1,20 per tenere conto della corretta e funzionale divisione interna, delle gradevoli finiture utilizzate, della cura tanto degli interni quanto delle aree esterne, dell'efficacia degli impianti e dell'agevole possibilità di accesso tanto agli spazi esterni che all'interno.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area produzione	326,00	€ 465,00	€ 151.590,00
Area uffici	110,00	€ 465,00	€ 51.150,00
Portico esterno	24,60	€ 465,00	€ 11.439,00
Balcone	2,63	€ 465,00	€ 1.222,95
Tettoia	5,70	€ 465,00	€ 2.650,50
Veranda	24,50	€ 465,00	€ 11.392,50
Centrale Fotovoltaico	4,50	€ 465,00	€ 2.092,50
Corte esterna	390,00	€ 465,00	€ 181.350,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 412.887,45
corretta divisione, gradevoli finiture ed altro aumento del 20.00%	€ 82.577,49
Valore corpo	€ 495.464,94
Valore Accessori	€ 120.000,00
Valore complessivo intero	€ 615.464,94
Valore complessivo diritto e quota	€ 615.464,94

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Fabbricato destinato a funzioni produttive ed uffici	Fabbricati per attività agricole [D10] con annesso Impianto fotovoltaico	887,93	€ 615.464,94	€ 615.464,94

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E.	€ 92.319,74
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.500,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
APE	€ -500,00

Giudizio di comoda divisibilità: Il bene non risulta comodamente divisibile

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 520.145,20
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 520.000,00



Allegati

- 01_Verale di sopralluogo
- 02_Stralcio aerofotogrammetria con indicato il lotto
- 03_Estratto di mappa con indicato il lotto
- 04_Visura storica catastale
- 05_Planimetria catastale
- 06_Documentazione fotografica
- 07_Tav. A_Rilievo stato di fatto
- 08_Tav. B_Confronto planimetria catastale con stato di fatto
- 09_Tav. B_Confronto approvata dal Comune con stato di fatto
- 10_Concessione edilizia n.42/2010
- 11_Autorizzazione n.19/2012
- 12_Variante alla concessione edilizia - 2014
- 13_Autorizzazione lavori edili n.37/2014
- 14_Permesso di agibilità - 2014
- 15_Autorizzazione lavori edili n-34/2015
- 16_Atto di compravendita terreno
- 17_Contratto di locazione ad uso commerciale
- 18_Convenzione pannelli fotovoltaici
- 19_Dato OMI
- 20_Certificato stato libero_Esecutato
- 21_Certificato residenza storico_Esecutato
- 22_Ispezione ipotecaria aggiornata_Esecutato

Data generazione:
20-11-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Riccardo Baratta

