



# Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

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

☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - 📞 393 8422124

✉ [max@stazzone.it](mailto:max@stazzone.it) - 🌐 [www.stazzone.it](http://www.stazzone.it)

**T r i b u n a l e d i E n n a**  
P r o v i n c i a R e g i o n a l e d i E n n a



**Oggetto**

**Esecuzione Immobiliare n. 51/2021 R.G.  
Es.**

[Lotto 001](#)

**Giudice  
Istruttore**

*dott.ssa Sara Antonelli*

**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**

**Troina**

*dott. ing. - **Massimiliano STAZZONE***

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

**24/10/2022**

**Tavola**

**Visti**



Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Procedimento d'esecuzione immobiliare N.  
51/2021 R.G. Es.

**LOTTO 001**



*Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Sara ANTONELLI*

***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. 51/2021

Giudice delle Esecuzioni: dott.ssa **Sara ANTONELLI**

#### RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 001:

Unità immobiliare in AGIRA (EN) – Via Aldo Moro (ex Contrada Angeli), snc



## Indice sintetico

### Dati Catastali

#### Corpo A

Beni in: **AGIRA (EN)** Via **Aldo Moro (ex Contrada Angeli), snc**

Categoria: **A3** [Abitazioni di tipo economico]

Dati Catastali: foglio **34**, particella **380**, subalterno **2**

#### Corpo B

Beni in: **AGIRA (EN)** Via **Aldo Moro (ex Contrada Angeli), snc**

Categoria: **C6** [Autorimessa (senza fine di lucro)]

Dati Catastali: foglio **34**, particella **380**, subalterno **13**

### Stato di occupazione

Corpo **A**: al sopralluogo **libero**

Corpo **B**: al sopralluogo **occupato dal debitore esecutato**

### Contratti di locazione in essere

Nessuno

### Comproprietari

Nessuno

### Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero      **€ 54.400,00**



Ovest: Particella 380 - Sub 14 in altra ditta ([bene non oggetto di pignoramento](#));

### 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: **AGIRA (EN)**

Fascia/Zona: **Periferica**

Codice di zona: **D1**

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: palestra comunale, centro diagnostico sanitario, supermercati, negozi di generi alimentari e frutta, panifici e bar

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **100** m dallo svincolo della statale 121 (Palermo - Catania) e **15** km dallo svincolo di Dittaino - A19 - Catania - Palermo

### 2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All.to n. 20 - Foto n. 1 - 2 - 3 - 4)

Edificio condominiale a quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato, costruito nell'anno 1997 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 alla palazzina in alluminio anodizzato con pannello in alluminio**
- scala interna: **a soletta rampante in cemento armato con scalini in marmo**
- ascensore: **presente e a servizio anche del piano seminterrato**
- condizioni generali dello stabile: **buone.**

### 2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.to n. 20 - Foto da n. 5 a n. 15)



## Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

Abitazione di tipo economico, posta al piano piano terra, composta da ingresso su soggiorno, due camere da letto, una cucina, un bagno, il tutto disimpegnato da un corridoio centrale, un terrazzo esterno con adiacente giardino a verde esclusivo.

Fa parte anche dell'appartamento un box-garage pertinenziale al piano seminterrato di cui al corpo B.

### **CORPO A**

#### Abitazione

- Esposizione: affaccio triplo
- Pareti: tamponature a cassa vuota coibentate per i muri perimetrali e tramezzature interne in laterizio, intonacate, normalmente tinteggiate e con piastrelle di ceramica fino ad altezza porta nel bagno e in cucina fino ad altezza sotto pensili. Fa eccezione una parete del soggiorno che risulta rivestita con lastre di pietra.
- Pavimenti: in gress porcellanato in tutti gli ambienti
- Infissi esterni: in alluminio anodizzato di colore bianco, vetro camera doppio e scuri con persiane esterne in alluminio di colore marrone
- Porta di accesso: in metallo e pannello in legno con serratura di sicurezza
- Porte interne: in legno tamburato con vetrate all'inglese
- Impianto citofonico: presente
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Impianto idrico: sottotraccia
- Impianto termico: autonomo con generatore termico a gas metano e radiatori in alluminio
- Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia esistente installata all'esterno
- Servizio igienico: accessoriato con lavabo, bidet, tazza, piatto doccia, pila e lavatrice
- Impianto di condizionamento: non previsto
- Altezza dei locali: **2,80 m**
- Condizioni generali dell'appartamento: buone e ben mantenuto in tutti gli ambienti (All.to n. 20 – Foto da n. 5 a n. 15). Fa eccezione una delle due camere da letto in cui in un angolo sono state rinvenute macchie d'umidità con esalazioni saline e muffe (All.to n. 20 – Foto n. 10)

### **CORPO B**

#### Box - Garage

- Accesso: da corsia comune condominiale con accesso diretto da rampa su Via Aldo Moro (ex contrada Angeli) - (All.to n. 20 – Foto n. 16)
- Pareti: setto in cemento armato contro terra e tramezzature comuni in laterizio intonacate.
- Pavimenti: in battuto di cemento
- Infissi esterni: nessuno



- Porta di accesso: in metallo basculante
- Impianto elettrico: sottotraccia
- Altezza dei locali: **2,80** m
- Condizioni generali dell'box -garage: buone e ben mantenuto (All.to n. 20 – Foto n. 17 e 18).

#### 2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio in cui è allocato l'appartamento sorge a *Sud* dell'abitato di AGIRA (EN), in zona periferica e precisamente nella parte iniziale di Via Aldo Moro (ex Contrada Angeli), a un centinaio di metri dalla rotonda che regola lo svincolo stradale tra la S.S. 121, la S.P. 18 e la S.P. 21, nonché una delle arterie principali della città, la Via Vittorio Emanuele, sede di uffici pubblici, circoli ricreativi, negozi commerciali bar e pasticcerie (All.to 20 – Immagine n. 1).

#### 2.5. Certificazioni energetiche (All.to n. 17)

Presso il portale ENEA della Regione Siciliana alla data del primo sopralluogo del 1° agosto 2022, non risultava alcuna certificazione energetica per l'appartamento (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 **F** con indice di prestazione energetica invernale pari a **151,61** kWh/m<sup>2</sup>anno.

#### 2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

Non forniti dal committente e non presenti negli atti del Comune di AGIRA consultati a seguito di richiesta di accesso agli atti e di acquisizione del sottoscritto avanzata a mezzo PEC l'11 luglio 2022 (All.to n. 2).

#### 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 27 luglio 1995 Prot. n. 7302 – gruppo 3/5, e acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di AGIRA in data 13 settembre 2022 (All.to n. 15b).

### 3. Stato di occupazione

#### 3.1. Detentore del bene

Al momento del primo sopralluogo effettuato il **1° agosto 2022**, nel corso del quale è stato possibile accedere ai beni oggetto di pignoramento, grazie alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Marcella Polizzotto, si è rinvenuto il Debitore esecutato, il quale ha dichiarato di detenere l'immobile a sua completa disposizione e in virtù dei titoli di acquisto di cui al successivo punto 4.1 di cui agli atti di causa.

#### 3.2. Esistenza contratti di locazione

Non risultano contratti di locazione in essere per il bene in oggetto di procedura e avente l'esecutato quale dante causa come potuto verificare in sede di sopralluogo, essendo lo stesso immobile detenuto e occupato dal proprietario.



| Tabella                                 | SUB | Millesimi |
|---|-----|-----------|
| A – Valori condominiali della proprietà | 2   | 126/1000  |
|   | 13  | 10/1000   |
| B – Manutenzione e ricostruzione scala  | 2   | 63/1000   |
|   | 13  | 15/1000   |
| C – Spese inerenti agli ascensori       | 2   | 0/1000    |
|   | 13  | 20/1000   |

### 6.1. Spese di gestione condominiale

Si precisa che le spese per la sua gestione vengono versate di volta in volta al bisogno e proporzionalmente alle quote millesimali di cui sopra. Ciò anche per le altre spese non afferenti alla tipologia di quote millesimali adottate anzidette.

In sede di sopralluogo, l'attuale gestore amministratore del condominio ha riferito, che le somme di gestione in capo all'alloggio oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- Spese ordinarie annue di gestione immobile: **€ 300,00**
- Spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: **nessuna**
- Eventuali spese straordinarie già preventivate dai condomini gravanti sull'immobile: **nessuna**
- Cause in corso: **nessuna**
- Eventuali problematiche strutturali: **nessuna a vista**

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 in oggetto risulta essere dotato di ascensore a servizio di tutti i piani dell'edificio.

### 6.3. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è allocata a livello terreno con accesso diretto dalla pubblica via. L'accesso è privo di scalini e di dimensioni tali da consentire anche l'accesso ai diversamente abili.

## 7. 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 AGIRA (All.to n. 15) 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 AGIRA (EN) quale zona "C1" (espansione urbana) e risulta, per quanto si dirà al punto 7.2, **conforme** rispetto alle prescrizioni urbanistiche vigenti all'epoca della sua costruzione (All.to n. 14).

Per entrambe le unità immobiliari oggetto della presente procedura, per quanto potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di AGIRA (EN), non è stato ancora rilasciato il relativo certificato di abitabilità e/o agibilità.

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

- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **7302 – gruppo 3/5 del 27 luglio 1995** (All.to n. 15b)
- Concessione Edilizia n. **42/94 del 15 marzo 1997**, pubblicata dal Segretario del **Comune di AGIRA**, all'albo pretorio dal **16 marzo 1997 al 19 marzo 1997** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (All.to n. 15a)
- Concessione Edilizia n. **42/94 del 29 maggio 2001**, pubblicata dal Segretario del **Comune di AGIRA**, all'albo pretorio dal **30 maggio 2001 al 13 giugno 2001** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo (All.to n. 15c).

## **CORPO A**

### **7.2. Conformità Edilizia**

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

Tale difformità consiste nel fatto che il tramezzo tra soggiorno e camera da letto risulta lievemente traslato in avanti di circa 30 cm rispetto alle previsioni progettuali di cui alla suddetta concessione edilizia in variante descritta al punto 7.1 (All.to n. 15d e All.to n. 16A – Planimetria stato di fatto).

La già menzionata difformità è sanabile mediante presentazione di una SCIA in sanatoria per diversa distribuzione interna eseguita 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 Agira, ed € 684,00 per oneri professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che redigerà la pratica di sanatoria.

### **7.3. Conformità catastale**

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **non conforme** alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 29 dicembre 1989 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 12A – Visura T130209 e All.to n. 16A – Planimetria stato di fatto).

Tale difformità consiste nel fatto che il tramezzo tra soggiorno e camera da letto risulta lievemente traslato in avanti di circa 30 cm rispetto alle previsioni progettuali di cui alla suddetta concessione edilizia in variante descritta al punto 7.1 (All.to n. 12A e All.to n. 16A).

La già menzionata difformità è sanabile, dopo aver regolarizzato il tutto presso il Comune di Agira, mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Enna di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) per diversa distribuzione interna.

Il costo stimato è di **€ 600,00** di cui: € 50,00 per diritti catastali e € 550,00 per competenze tecniche, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che presenterà la planimetria catastale aggiornata presso l'agenzia del territorio competente.



**CORPO B****7.4. Conformità Edilizia**

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **conforme** alle previsioni progettuali di cui alle suddette concessioni edilizie descritte al punto 7.1.

**7.5. 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 29 dicembre 1989 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 12B – Visura T130209 e All.to n. 16B – Planimetria stato di fatto).

**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 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                               |
|--------------------|----------------|------------------|--------------|--|
| Abitazione         | m <sup>2</sup> | 88,90            | 100%         | 88,17  |
| Balconi e terrazzi | m <sup>2</sup> | 52,55            | 30%          | 15,76  |
| Giardini esclusivi | M <sup>2</sup> | 108,69           | 10%          | 10,87  |
| <b>Totale</b>      |                | <b>250,14</b>    | -            | <b>113,85</b><br>≈ <b>114,00</b><br><b>commerciali</b> |

**Corpo B**

| Pertinenze    |                |                  |              |                                    |
|---------------|----------------|------------------|--------------|------------------------------------|
| Destinazione  | U.M.           | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie omogeneizzata           |
| Garage        | m <sup>2</sup> | 17,00            | 100%         | 17,00                              |
| <b>Totale</b> |                | <b>17,00</b>     | -            | <b>17,00</b><br><b>commerciali</b> |
|               |                |                  |              |                                    |



## 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 eseguite, 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 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.

Alla 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.

### 9.2. Fonti d'informazione

- AGENZIE DELLE ENTRATE – OMI (osservatorio del Mercato Immobiliare) – **secondo semestre 2021**;
  - 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  |
| AGIRA  | <b>Periferica (D1):</b><br>Via Circonvallazione<br>Via Zebbug<br>Traversa X – XI – XII –<br>XIII | Abitazioni civili | 450,00         | 620,00 | 1,70           | 2,20 |
|        |  | Box               | 300,00         | 450,00 | 1,20           | 1,80 |

### 9.3. 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, sia per l'abitazione (Corpo A) sia per il box-garage (Corpo B).

#### Corpo A



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

| Unità Immobiliare    | Categoria Catastale | Superficie Commerciale | Valore (m <sup>2</sup> ) | Valore Complessivo |
|----------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|--------------------|
| Abitazione economica | A3                  | 114.00                 | 535,00                   | 60.990,00          |
| <b>Totale</b>        |                     |                        |                          | <b>60.990,00</b>   |

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

| <b>Abitazione - Via Aldo Moro, snc (ex Contrada Angeli) - Agira</b> |  |                      |
|---|--|----------------------|
| reddito lordo annuo   | (114,00 m <sup>2</sup> x 1,70 €) x 12 mensilità                          | ≅ € 2.326,00         |
| spese e imposte complessive   | circa il 15% del reddito lordo   | ≅ € 349,00           |
| reddito netto   | € 2.326,00 – 349,00  | = € 1.977,00         |
| saggio di capitalizzazione.   | 3,59%  |                      |
| Calcolo del valore di capitalizzazione                              | $V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$<br>€ 1.977,00 / 3,59% | ≅ <b>€ 55.070,00</b> |
| <b>Prezzo per valore di capitalizzazione</b>                        |  | <b>€ 55.070,00</b>   |

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 buone condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima complessiva al 78% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 22% è dovuta: per il 12 % 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**

| <b>Valore Lotto 001 – Corpo A per confronto diretto</b>             |          | Importo              |
|---|----------|----------------------|
| Valutazione Lotto 001 – Corpo A                                     | €        | (*) <b>61.000,00</b> |
| Riduzione del valore del 12% per coefficiente differenziale di zona | €        | <b>7.320,00</b>      |
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi     | €        | <b>6.100,00</b>      |
| <b>Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni</b>     | <b>€</b> | <b>47.580,00</b>     |
| (*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 19)           |          |                      |



Come valore finale più attendibile si assume, pertanto, la media arrotondata dei valori determinati ai punti precedenti, a cui verrà decurtata la spese 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  | €        | <b>47.580,00</b>     |
| Valore per capitalizzazione del reddito  | €        | <b>55.070,00</b>     |
| Valore medio del bene $(47.580,00 + 55.070,00)/2$  | €        | <b>51.325,00</b>     |
| a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative (€ 1.200,00 + € 600,00) | €        | <b>1.800,00</b>      |
| <b>Prezzo base d'asta Lotto 001 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)</b>   | <b>€</b> | <b>(*) 49.500,00</b> |
| <i>(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro</i>  |          |                      |

### **Corpo B**

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

| Unità Immobiliare | Categoria Catastale | Superficie Commerciale | Valore (m <sup>2</sup> ) | Valore Complessivo              |
|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------------|---------------------------------|
| Box - Garage      | C6                  | 17.00                  | 375,00                   | 6.375,00                        |
| <b>Totale</b>     |                     |                        |                          | <b>6.375,00<br/>commerciali</b> |

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

| <b>Box - Garage - Via Aldo Moro, snc (ex Contrada Angeli) - Agira</b> |   |                            |
|---|---|----------------------------|
| reddito lordo annuo   | $(17,00 \text{ m}^2 \times 1,20 \text{ €}) \times 12 \text{ mensilità}$           | $\cong \text{€ } 245,00$   |
| spese e imposte complessive   | circa il 15% del reddito lordo  | $\cong \text{€ } 37,00$    |
| reddito netto   | $\text{€ } 245,00 - 37,00$  | $= \text{€ } 208,00$       |
| saggio di capitalizzazione.   | 4,20%   |                            |
| Calcolo del valore di capitalizzazione                                | $V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$<br>$\text{€ } 280,00 / 4,20\%$ | $\cong \text{€ } 4.950,00$ |
| <b>Prezzo per valore di capitalizzazione</b>                          |   | <b>€ 4.950,00</b>          |



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

### 9.3.2. Adeguamenti e correzioni della stima

Per il box garage (Corpo B), invece, considerato lo stato attuale, in buone condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima complessiva al 76% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 24% è dovuta: per il 14 % 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 4 – Stima con metodo comparativo al netto degli adeguamenti e correzioni**

| Valore Lotto 001 – Corpo B per confronto diretto                    |          | Importo             |
|---|----------|---------------------|
| Valutazione Lotto 001 – Corpo B                                     | €        | (*) <b>6.375,00</b> |
| Riduzione del valore del 14% per coefficiente differenziale di zona | €        | ≅ 893,00            |
| Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi     | €        | ≅ 637,00            |
| <b>Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni</b>     | <b>€</b> | <b>(*) 4.800,00</b> |
| <i>(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro (All.to n. 19)</i>    |          |                     |

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

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

| Valore Lotto 001 – Corpo B  |          | Importo             |
|---|----------|---------------------|
| Valutazione per confronto diretto   | €        | <b>4.800,00</b>     |
| Valore per capitalizzazione del reddito   | €        | <b>4.950,00</b>     |
| Valore medio del bene $(4.800,00 + 4.950,00)/2$   | €        | <b>4.875,00</b>     |
| <b>a detrarre:</b> Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative | €        | <b>0,00</b>         |
| <b>Prezzo base d'asta Lotto 001 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)</b>                                  | <b>€</b> | <b>(*) 4.900,00</b> |
| <i>(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro</i>   |          |                     |

Tenuto conto dei valori determinati ai punti 9.3.1 per il Corpo A e 9.3.2 per il corpo B, 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 (€)                   |
|----------------------|---------------------|------------------------|--|
| Abitazione economica | A3                  | 114.00                 | 49.500,00                                |
| Box - Garage         | C6                  | 17.00                  | 4.900,00                                 |
| <b>Totale</b>        |                     |                        | <b>€ 54.400,00</b><br><b>commerciali</b> |

**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. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

### 10.1. NESSUNA

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, **24 ottobre 2022**

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) Prima convocazione delle parti;
- 2) Richiesta Documentazione Comune di AGIRA – Ufficio Tecnico;
- 3) Richiesta Documentazione Comune di AGIRA – Ufficio Stato Civile;
- 4) Verbale di sopralluogo;
- 5) Seconda convocazione delle parti;
- 6) Richiesta Chiarimenti;
- 7) Istanza rilascio certificato di destinazione urbanistica;
- 8) Certificato di stato civile;

###### ❖ **Tavola 2**

- 9) Visure Catastali aggiornate dei beni pignorati;
- 10) Estratto di mappa aggiornato del foglio 34 del Comune di AGIRA;
- 11) Elaborato planimetrico catastale;
- 12) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (foglio 34 - particella 380 - sub 2 e 13);
- 13) Visura catasto energetico;
- 14) Estratto Piano Regolatore Generale;

###### ❖ **Tavola 3**

- 15) Documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di AGIRA;

###### ❖ **Tavola 4**

- 16) Planimetrie dell'immobile nello stato di fatto alla data del sopralluogo;
- 17) Attestato di Prestazione energetica APE A070 Foglio 34 Part 380 Sub 2;



**BUSTA 2****Allegato A2**❖ **Tavola 5**

18) Consultazione Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio per il Comune di AGIRA

19) Stima immobiliare analitica per confronto diretto e per capitalizzazione del reddito;

❖ **Tavola 6**

20) Repertorio fotografico;

❖ **Tavola 7**

21) Titolo di proprietà dei beni pignorati;

22) Regolamento e quote millesimali;

23) Richiesta copia contratti Agenzia delle Entrate di Enna

24) Notifica relazione di consulenza alle parti.

**Troina** 24 ottobre 2022

***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*

