



Studio d'Ingegneria Massimiliano STAZZONE

Piazza Santa Lucia, 9 - 94018 Troina (EN) - Italia
 ☎ (+ 39) 3394012989 - 📠 (+ 39) 0935657154 - 📞 393 8422124
 ✉ max@stazzone.it - 🌐 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 002](#)

**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***

24/10/2022

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

Tavola

Visti



Studio d'Ingegneria Massimiliano Stazzone

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

LOTTO 002



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 002:

Unità immobiliare in AGIRA (EN) – Via Giacomo Matteotti, snc

(ex Contrada Serrone - Capruzza)



Indice sintetico

Dati Catastali

Corpo A

Beni in: **AGIRA (EN)** Via **Giacomo Matteotti (ex Contrada Serrone Capruzzo), snc**

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

Dati Catastali: foglio **23**, particella **688**, subalterno **2**

Corpo B

Beni in: **AGIRA (EN)** Via **Giacomo Matteotti (ex Contrada Serrone Capruzzo), snc**

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

Dati Catastali: foglio **23**, particella **688**, subalterno **3**

Stato di occupazione

Corpo **A**: al sopralluogo **occupato dai debitori esegutati al piano seminterrato e dalla famiglia della figlia dei debitori con minore al piano terra**

Corpo **B**: al sopralluogo **occupato dal figlio dei debitori esegutati**

Contratti di locazione in essere

Nessuno

Comproprietari

Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni

da libero **€ 275.000,00**



1.4. Confini

Il lotto di terreno, ove è costruita l'abitazione oggetto della procedura, confina:

Nord-Est: Particella 592 in stessa ditta (**bene oggetto di pignoramento**);

Sud-Est: Particella 589 in stessa ditta (**bene oggetto di pignoramento**);

Sud-Ovest: Via Giacomo Matteotti (ex Contrada Serrone-Capruzza);

Nord-Ovest: Particella 590 – 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: **Sub urbana**

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, istituti scolastici (elementari, medie e superiori), clinica veterinaria, mercato settimanale, supermercati, negozi di generi alimentari e frutta, panifici e bar

Principali collegamenti pubblici: **nessuno**

Collegamenti alla rete autostradale: a circa **1** km dallo svincolo della strada statale 121 (Palermo - Catania) e **15** km dallo svincolo di Dittaino - A19 – Catania - Palermo

2.2. Caratteristiche descrittive esterne (All.to n. 20A – Foto n. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6)

Edificio condominiale a quattro piani di cui tre fuori terra e uno seminterrato, costruito a partire dall'anno 1981 e conseguentemente dopo il 1967

- stato di ultimazione: **completo**
- struttura: **in cemento armato**
- solai: in latero cemento in tutti i piani compreso il tetto di copertura nella porzione di edificio originario, e struttura in legno, assito in legno e impermeabilizzazione nella porzione di edificio ampliata.



- facciata: **con mattoni a faccia vista e tratti con rivestimento in pietra**, nella porzione di edificio originario, e **con vetrate continue** nella porzione di edificio ampliata.
- accessi: **cancello esterno in ferro e porta di ingresso agli appartamenti in legno**
- scala interna: **a soletta rampante in cemento armato con scalini in marmo**
- ascensore: **non presente**
- condizioni generali dello stabile: **buone.**

2.3. Caratteristiche descrittive interne (All.to n. 20A – Foto da n. 7 a n. 42)

CORPO A

Abitazione di tipo economico, posta su tre livelli e realizzata su una superficie lorda complessiva di circa **176,00** m, di complessivi **undici** vani, così distribuiti:

- **piano seminterrato 1**, con superficie utile netta di **143,63** m² e altezza utile interna di **2,80** m composto da: **due cucine**, **due soggiorni-pranzo**, **due camere da letto**, oltre i *servizi e disimpegni (bagno – lavanderia – ripostigli e corrido)* nonché **due ballatoi esterni** della superficie complessiva di **18,16** m²;
- **piano terra** con superficie utile netta di **118,54** m² e altezza utile interna di **2,75** m, composto da: **una cucina**, **un soggiorno-pranzo** e **tre camere da letto**, oltre i *servizi e disimpegni (tre bagni – lavanderia-stireria – ripostigli – forno a legna e corridoi)* nonché **un portico** esterno della superficie di **29,90** m², e **un grande ballatoio** della superficie di circa **47,80** m²;
- **piano primo** con superficie utile netta di **21,98** m² e altezza utile interna media di **2,15** m destinato totalmente a *locale di sgombero*.

Fanno parte dell'alloggio **un** grande locale di sgombero, suddiviso in diversi ambienti al piano seminterrato della superficie complessiva di **146,51** m² e altezza utile interna di **2,55** m² nonché, la corte esterna e un piccolo giardino a verde della superficie complessiva di **510,00** m².

Caratteristiche dell'alloggio

- Accesso: due porte indipendenti di cui una al servizio del piano seminterrato 1 e una a servizio del piano terra.
- Esposizione: libera su tutti i lati con affaccio triplo al piano seminterrato e su tutti i lati al piano terra e primo.
- Pareti: tamponature a cassa vuota con coibentazione interna 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. Fanno eccezione alcune pareti interne al piano seminterrato 1 che risultano rivestite con lastre di pietra.
- Pavimenti: in gress porcellanato in tutti gli ambienti
- Infissi esterni: in legno con vetro singolo e scuri esterni con pannelli in legno
- Porta di accesso: in legno senza 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 pompe di calore e stufa a pellet al piano seminterrato 1 e con generatore termico a gas metano, radiatori in ghisa e pompe di calore al piano terra.
- Acqua calda sanitaria: prodotta dalla caldaia esistente installata all'esterno
- Servizi igienici: accessoriati con lavabo, bidet, tazza, piatto doccia, pila e lavatrice
- Impianto di condizionamento: con pompe di calore aria-aria e split interni
- Altezza dei locali: **2,80** m al piano semiinterrato, **2,75** m al piano terra e **2,15** al piano primo
- Condizioni generali dell'appartamento: buone e ben mantenuto in tutti gli ambienti (All.to n. 20A – Foto da n. 10 a n. 46).
- Condizioni generali del locale di sgombero: buone e ben mantenuto (All.to n. 20A – Foto n. 7 - 8 e 9).

CORPO B

Abitazione di tipo economico, posta al primo piano seminterrato e realizzata su una superficie lorda complessiva di circa **81,55** m, di **quattro** vani, così distribuiti:

- **piano seminterrato 1**, con superficie utile netta di **68,58** m² e altezza utile interna di **2,80** m composto da: **un ingresso - soggiorni, una cucina, due camere da letto**, oltre i **servizi e disimpegni (bagno – lavanderia – ripostigli)** nonché **un ballatoio esterno e una porzione di corte** della superficie complessiva di **34,00** m².

Caratteristiche dell'alloggio

- Accesso: porta singola indipendente.
- Esposizione: affaccio doppio.
- Pareti: tamponature a cassa vuota con coibentazione interna 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.
- Pavimenti: in gress porcellanato in tutti gli ambienti
- Infissi esterni: in legno con vetro singolo e scuri esterni con pannelli in legno
- Porta di accesso: in legno senza 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 (attualmente distaccato) – (All.to n. 20B – foto n. 13) e radiatori in alluminio
- Acqua calda sanitaria: prodotta da scaldabagno elettrico



- Servizio igienico: accessoriati con lavabo, bidet, tazza, piatto doccia, pilozza e lavatrice
- Impianto di condizionamento: non presente
- Altezza dei locali: **2,80** m
- Condizioni generali dell'appartamento: buone e ben mantenuto in tutti gli ambienti (All.to n. 20B – Foto da n. 3 a n. 10). Fa eccezione il soggiorno dove il solaio di copertura in un angolo è stato oggetto di infiltrazioni d'acqua con distacco del film pittorico (All.to 20B – foto n. 11) e 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. 20B – Foto n. 12).

2.4. Breve descrizione della zona

L'edificio in cui sono allocati i due appartamenti oggetto di pignoramento sorge a *Nord-Ovest* dell'abitato di AGIRA (EN), in zona agricola sub urbana e precisamente a metà circa di Via Giacomo Matteotti (ex strada comunale Serrone-Capruzza), a poche centinaia di metri dalla circonvallazione SS 121 (Palermo - Catania), nonché da una delle arterie principali della città, la Via Vittorio Emanuele, sede di uffici pubblici, circoli ricreativi, edifici scolastici, negozi commerciali, bar e pasticcerie (All.to 20A – Immagine n. 3).

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 entrambi gli appartamenti (Corpo A). È stato necessario, pertanto, redigere il richiesto Attestato di Prestazione Energetica (APE), obbligatorio sia per il Corpo A, sia per il Corpo B, che viene allegato alla presente relazione peritale.

CORPO A

La classificazione energetica globale dell'unità immobiliare in oggetto è **D** con indice di prestazione energetica invernale pari a **126,10** kWh/m²anno (All.to n. 17A).

CORPO B

La classificazione energetica globale dell'unità immobiliare in oggetto è **F** con indice di prestazione energetica invernale pari a **157,94** kWh/m²anno (All.to n. 17A).

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 per il corpo di fabbrica originario 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 9 giugno 1987 Prot. n. 2769 – gruppo 3, e acquisito presso l'ufficio tecnico del Comune di AGIRA in data 13 settembre 2022 (All.to n. 15c).

Per la porzione di fabbricato ampliata, invece, non esiste alcun Nulla Osta del Genio Civile di Enna.

3. Stato di occupazione

3.1. Detentore del bene



Nessuna

5.3. Eventuali note/osservazioni

Nessuna

6. Condominio

Trattasi di immobile singolo costituito da sole due unità immobiliari appartenenti entrambe ai debitori esecutati e come tale non costituisce condominio

6.1. Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili

L'unità immobiliare è allocata su diversi livelli ognuno dei quali con accesso dalla stradella privata interna al lotto. In corrispondenza della porta d'ingresso agli alloggi, in ogni piano, è presente almeno un gradino che ostacola l'accesso ai diversamente abili. Tale evenienza è anche ostacolata dalle dimensioni ridotte per tale scopo dalle porte d'ingresso.

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 "E" (verde agricolo) e risulta, per quanto si dirà al punto 7.2, **non 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 edilizia reperite presso il competente Ufficio del Comune

- Concessione Edilizia n. **57/81** del **20 agosto 1981** (All.to n. 15a)
- Concessione Edilizia in variante n. **16/86** del **5 marzo 1987**, pubblicata dal Segretario del **Comune di AGIRA**, all'albo pretorio dal **7 marzo 1987** al **27 marzo 1987** senza che vi sia stato presentato alcun reclamo
- Nulla Osta del Genio Civile di Enna n. **2769 – gruppo 3** del **9 giugno 1987** (All.to n. 15c).

CORPO A

7.2. Conformità Edilizia

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava non conforme alle previsioni progettuali di cui alla concessione edilizia in variante n. **16/86** del **5 marzo 1987**.

Dal raffronto tra la planimetria dello stato di fatto, redatta dal sottoscritto a seguito dei sopralluoghi effettuati e quelle assentite nei titoli edilizi di cui sopra, si evince che gli abusi presenti sono sia strutturali sia edilizio-urbanistici, avendo riscontrato una sostanziale differenza nella distribuzione planimetrica in tutti i piani, nonché un aumento di superficie e di volume.



In sintesi, tali difformità consistono nell'aver realizzato, in assenza di variante preventiva in corso d'opera, rispetto a quanto autorizzato dall'anzidetto titolo edilizio, le seguenti opere (All.to n. 15f e All.to n. 16A – Planimetrie stato di fatto):

- ampliamento del corpo di fabbrica originale in corrispondenza del piano seminterrato 1 con chiusura della terrazza esistente, con conseguente aumento di superficie e volume;
- realizzazione di un locale di sgombero al piano primo e relativa scala di collegamento interna, variando il previsto tetto di copertura, con conseguente aumento di superficie e volume;
- la realizzazione di una scala di collegamento interna tra piano seminterrato 1 e piano terra, successivamente chiusa al fine di separare nuovamente i due piani;
- frazionamento del piano seminterrato 1 al fine di ricavare l'unità immobiliare distinta con il sub. 3 (Corpo B), con conseguente diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti da garage a locali abitativi;
- una diversa distribuzione interna del locale di sgombero al piano seminterrato 2.

Avendo il debitore esecutato asservito già tutti i terreni di sua proprietà, e non solo, per l'edificazione del corpo di fabbrica originario (All.to n. 15d – 15e – 15g e 15hh) previo asservimento di ulteriore superficie di terreno pari a circa 10.000 m², al fine di legittimare l'aumento di volume realizzato in eccesso equivalente a circa 310 m³ e come tale inferiore al limite massimo ammissibile per istanza di sanatoria che è di 750 m³, le suddette difformità sono, tuttavia, sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 [ex articolo 13 della L.R. 10/08/1985 n. 37 (L. 28/02/1985) n. 47] ovvero ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10/08/2016 n. 16. Ciò può concretizzarsi mediante presentazione di permesso di costruire in sanatoria, in quanto le opere abusive risultano del tutto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso abuso, sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria.

Per tale abuso, il rilascio della concessione in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di concessione in misura doppia.

Le spese relative all'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria, comprensiva dell'oblazione, dei diritti per la trascrizione della concessione, dei diritti di segreteria e delle marche da bollo delle competenze tecniche (IVA e oneri contributivi se dovuti compreso) e delle spese legali (IVA e oneri contributivi se dovuti compreso), spettanti ai professionisti che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione necessaria per la definizione della pratica di sanatoria, sono di seguito riportate nella seguente tabella:

Lotto 002 (Corpo A)	Oneri di concessione <i>(doppio)</i>	Diritti di trascrizione – segreteria e bolli	Competenze Tecniche	Spese Legali	Sommano
	€	€	€ IVA e oneri contributivi compreso		
Abitazione (Sub 2)	15.448,00 <i>(2 * 7.724,00)</i>	500,00	3.500,00	2.000,00	21.448,00
TOTALE					21.448,00
Ed in cifra tonda					21.400,00

7.3. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **non conforme** alla planimetria catastale deposita presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 19 febbraio 2002, protocollo



n. 14832 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 12A – Visura T130212 e All.to n. 16A – Planimetria stato di fatto).

Tale difformità consiste nell'ampliamento e diversa distribuzione interna nonché nel frazionamento dell'unità immobiliare tra piano seminterrato 1 e piano terra, mediante la chiusura della scala di collegamento interna, al fine di ricavare due distinte unità immobiliari completamente indipendenti (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 frazionamento, ampliamento e diversa distribuzione interna.

Il costo stimato è di **€ 1.600,00** di cui: € 100,00 per diritti catastali e € 1.600,00 per competenze tecniche, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che presenterà le planimetrie catastali aggiornate risultanti dal frazionamento presso l'Agenzia del Territorio competente.

CORPO B

7.4. Conformità Edilizia

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

Dal raffronto tra la planimetria dello stato di fatto, redatta dal sottoscritto a seguito dei sopralluoghi effettuati e quelle assentite nei titoli edilizi di cui sopra, si evince che gli abusi presenti sono sia di natura distributiva sia di cambiamento di destinazione d'uso. In sintesi, infatti, per come già anticipato, al fine di poter ricavare detto appartamento è stato frazionato il piano seminterrato 1 con conseguente diversa distribuzione interna e cambio di destinazione d'uso di alcuni ambienti da garage a locali abitativi (All.to n. 15f e All.to n. 16B – Planimetrie 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 **€ 1.600,00** di cui € 516,00 quale sanzione per tardiva presentazione della SCIA, da versare al Comune di Agira, ed € 984,00 per oneri professionali, comprensivi di IVA e cassa previdenziale, da corrispondere al professionista che redigerà la pratica di sanatoria.

7.5. Conformità catastale

Alla visita di sopralluogo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risultava **non conforme** alla planimetria catastale deposita presso l'Agenzia del Territorio di Enna in data 19 febbraio 2002, protocollo n. 14832 e rilasciata al Sottoscritto (All.to n. 12B – Visura T130214 e All.to n. 16B – Planimetria stato di fatto).

Tale difformità consiste nell'errata rappresentazione grafica per non aver riportato in planimetria il ballatoio di pertinenza (All.to n. 12A e All.to n. 16A).

La già menzionata difformità è sanabile mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di Enna di una denuncia di variazione catastale (DOCFA) per diversa rappresentazione grafica.

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 le planimetrie catastali aggiornate risultanti dal frazionamento presso l'Agenzia del Territorio competente.

8. Consistenza

8.1. Informazioni relative al calcolo della consistenza



La superficie "lorda commerciale" indicativa della singola unità immobiliare 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 ²	88,90	100%	315,94
Balconi e terrazzi	m ²	95,86	30%	28,76
Pertinenze comunicanti	m ²	30,81	50%	15,40
Pertinenze non comunicanti	m ²	173,17	25%	43,29
Giardini esclusivi	m ²	510,00	10%	51,00
Totale		1.126,48	-	454,39 ≅ 454,00 commerciali

Corpo B

Destinazione	U.M.	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie omogeneizzata
Abitazione	m ²	80,57	100%	80,57
Balconi e terrazzi	m ²	34,00	30%	10,20
Totale		116,14	-	90,77 ≅ 91,00 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 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	Periferica (E1): Suburbana S.S. 121 S.P. 18 Traversa VIII	Abitazioni civili	530,00	790,00	2,00	2,90
		Box	290,00	430,00	1,20	1,70

9.3. Valutazione LOTTO 002

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 ²)	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	454.00	660,00	299.640,00
Totale				299.640,00

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

Abitazione - Sub 2 - Via Giacomo Matteotti, snc (ex Contrada Serrone-Capruzza) - Agira		
reddito lordo annuo	(454,00 m ² x 2,00 €) x 12 mensilità	≅ € 10.896,00



spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 1.0634,00
reddito netto	€ 10.896,00 – 1.0634,00	= € 9.262,00
saggio di capitalizzazione.	3,44%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	$V = \text{reddito netto annuo} / \text{saggio} =$ € 9.262,00 / 3,44%	≅ € 269.244,00
Prezzo per valore di capitalizzazione		€ 269.244,00

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 di cui al sub 2 (Corpo A) oggetto del procedimento, in buone condizioni e attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta l'adeguamento della stima complessiva al 90% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 10% è dovuta, 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 002 – Corpo A per confronto diretto		Importo
Valutazione Lotto 002 – Corpo A	€	(*) 299.640,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	269.676,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni	€	269.676,00
<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 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 002 – Corpo A		Importo
Valutazione per confronto diretto	€	269.676,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€	269.244,00
Valore medio del bene $(€ 269.676,00 + € 269.244,00)/2$	€	269.460,00
a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative $(€ 21.400,00 + € 1.600,00)$	€	23.000,00



a detrarre: Costo per l'acquisto di superficie con indice di fabbricabilità fondiaria da poter asservire per la regolarizzazione degli abusi a carico dell'acquirente – indicativo (€ 1,00 al m ²)	€	10.500,00
Prezzo base d'asta Lotto 002 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€	(*) 236.000,00
(*) valore stimato arrotondato ai 100 Euro		

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

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore (m ²)	Valore Complessivo
Abitazione economica	A3	91,00	660,00	60.060,00
Totale				60.060,00 commerciali

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

Abitazione – Sub 3 - Via Giacomo Matteotti, snc (ex Contrada Serrone-Capruzzo) - Agira		
reddito lordo annuo	(91,00 m ² x 2,00 €) x 12 mensilità	≅ € 2.184,00
spese e imposte complessive	circa il 15% del reddito lordo	≅ € 328,00
reddito netto	€ 2.184,00 – 328,00	= € 1.856,00
saggio di capitalizzazione.	4,35%	
Calcolo del valore di capitalizzazione	V = reddito netto annuo / saggio = € 1.856,00 / 4,35%	≅ € 42.667,00
Prezzo per valore di capitalizzazione		€ 42.667,00

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 l'abitazione di cui al sub 3 (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 66% della valutazione iniziale. La riduzione pari al 34% è dovuta: per il 24 % 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 002 – Corpo B per confronto diretto		Importo
Valutazione Lotto 002 – Corpo B	€	(*) 60.060,00
Riduzione del valore del 24% per coefficiente differenziale di zona	€	≅ 14.414,00
Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per i vizi	€	≅ 6.006,00
Prezzo per confronto diretto al netto delle decurtazioni	€	(*) 39.640,00
<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 002 – Corpo B		Importo
Valutazione per confronto diretto	€	39.640,00
Valore per capitalizzazione del reddito	€	42.667,00
Valore medio del bene $(39.640,00 + 42.667,00)/2$	€	≅ 41.153,00
a detrarre: Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale a carico dell'acquirente – indicative	€	2.200,00
Prezzo base d'asta Lotto 002 – Corpo A al netto delle decurtazioni (LIBERO)	€	(*) 39.000,00
<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 002 risulta pari a:

Unità Immobiliare	Categoria Catastale	Superficie Commerciale	Valore Complessivo (€)
Abitazione economica (Sub. 2)	A3	454.00	236.000,00
Abitazione economica (Sub. 3)	A3	91.00	39.000,00
Totale			€ 275.000,00 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.

10. Criticità da segnalare

Tra le criticità da segnalare si sottolinea:

- 10.1.** La necessità di asservire ulteriore terreno al fine di poter sanare l'unità immobiliare di cui al corpo A;
- 10.2.** La necessità di ripristinare il collegamento interno tra piano seminterrato 1 e piano terra del Corpo A, ovvero procedere al frazionamento di detta abitazione in due distinte unità immobiliari, nei fatti, ad oggi, del tutto indipendenti;
- 10.3.** Lo stato abitativo del piano terra del Corpo A, in atto occupato dalla figlia dei debitori esegutati unitamente alla propria bambina di pochissimi anni;
- 10.4.** Lo stato abitativo del Corpo B, in atto occupato dalla famiglia del figlio dei debitori esegutati.

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 esegutato 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 23 del Comune di AGIRA;
- 11) Elaborato planimetrico catastale;
- 12) Planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento (foglio 23 - particella 688 - sub 2 e 3);
- 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 23 Part 688 Sub 2 e Sub 3;



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) 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

