

TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROCEDIMENTO N. 70/2024 R.G. Es. Imm.

RELAZIONE DI STIMA

**LOTTO 1: Opificio con appezzamento di terreno
Troina (EN), c.da Muto snc**



GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A.

Creditore

**Contro
omissis**

Debitore

GIUDICE: Dott.sa Evelia Tricani



Sommario

1. REPORT SINTETICO.....	3
2. PREMESSA	4
3. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI	8
4. RISPOSTA AI QUESITI.....	9
1. <i>Identificazione dei beni immobili pignorati</i>	9
2. <i>Descrizione dei beni</i>	12
3. <i>Stato occupativo</i>	16
4. <i>Provenienza</i>	16
5. <i>Vincoli ed oneri giuridici</i>	17
6. <i>Condominio e altre informazioni per l'acquirente</i>	18
7. <i>Verifica edilizia, urbanistica e catastale</i>	19
8. <i>Consistenza</i>	23
9. <i>Stima</i>	24
10. <i>Congruità canone di locazione</i>	33
11. <i>Giudizio di divisibilità</i>	34
5. CONCLUSIONI.....	34
6. ALLEGATI.....	35

1. REPORT SINTETICO

LOTTO 1

I° Immobile: Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc.

Dati catastali: Foglio 33 Particella 263

Categoria: D/1 [Opificio]

II° Immobile: Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc.

Dati catastali: Foglio 33 Particella 262

Qualità: Pascolo Classe 3

Stato occupativo: Immobile adibito a palmento e cantina vinicola occupati da omissis; si segnala presenza di materiali, beni e attrezzatura finalizzata alla trasformazione del vino.

Contratti di locazione in essere: Contratto di comodato Precario del 04.07.2017

Comproprietari: Nessuno

Prezzo al netto delle decurtazioni e libero: € 55.048,10

2. PREMESSA

Il sottoscritto Salvatore Amaradio, Ingegnere iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Enna al n. 744 sezione A settore a; è stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati nell'udienza del 27.12.2024, relativamente al procedimento n. 70/2024 R.G.Es.Imm. iscritto presso il Tribunale di Enna, ricevendo copia dei quesiti, di seguito elencati:

“1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

*1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi la **proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:*

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

*qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;*

*1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;*

2. DESCRIZIONE DEI BENI

*a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;*

*b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;*

*c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;*

*d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;*

*e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;*

f) *corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.*

3. STATO OCCUPATIVO

*referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

4. PROVENIENZA

a) *indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);*
b) *in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;*
b) *indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio*

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) *verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:*

- *domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;*
- *convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;*

verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

5.2) *verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri, precedenti e successivi al pignoramento, che saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte ex novo dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):*

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio; verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;
 - b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;
 - c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;
 - d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva e per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;
 - in caso di presenza di istanze di condono ad indicare il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
 - ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative a:

- spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,
- bonifiche da eventuali rifiuti,
- stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),
- eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.
- vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

*b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;
c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;"*

L'Illustre Giudice invitava il sottoscritto a redigere la relazione di stima concedendo il termine fissato in 30 giorni prima dell'udienza per il deposito della relazione scritta.

Udienza prevista per giorno 14.05.2024.

In data 07.01.2025 ho prestato giuramento telematico.

3. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Acquisita la documentazione in atti, tramite procedura telematica, ho provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento identificando i beni oggetto di consulenza.

Previe intese con il Custode Giudiziario, Avv. Maria Fiscella, quest'ultimo procedeva ad inviare alle parti Lettera di convocazione del sopralluogo tecnico presso gli immobili oggetto di pignoramento, fissato per giorno 07.02.2025, allegato 1.

Il giorno previsto per il sopralluogo, 07.02.2025, alla presenza del Custode Giudiziario, mi sono recato sui luoghi oggetto di pignoramento, siti in Troina (EN), c.da Muto snc, nella quale sono stati visionati tutti i beni oggetto di pignoramento.

Unitamente alla ricognizione, in sede di sopralluogo, sono stati condotti i rilievi metrici del fabbricato ed un ampio report fotografico dei beni oggetto di pignoramento.

Del sopralluogo eseguito è stato redatto verbale sottoscritto dalle parti intervenute (Allegato 2).

In esecuzione all'incarico affidatomi, sono state condotte tutte le visite e ricerche necessarie per acquisire le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico e di seguito sinteticamente elencate:

- richiesta ed acquisizione dei dati catastali, quali: visure catastali, planimetrie catastali, reperiti presso l'Agenzia delle Entrate – servizi catastali, tramite procedura telematica sister;
- richiesta ed acquisizione di ispezioni ipotecarie, quali: note di trascrizione e di iscrizione reperite presso l'Agenzia delle Entrate, tramite procedura telematica sister;
- richiesta, sollecito ed acquisizione, presso gli uffici del Comune di Troina, dei vari titoli urbanistici ed edilizi riguardanti i cespiti e del certificato di destinazione urbanistica dei terreni;
- richiesta ed acquisizione dei titoli di provenienza dei cespiti;

- richiesta all'Agenzia delle Entrate di eventuali contratti di locazione o comodati d'uso gratuito;
- ricerche del mercato immobiliare, reperendo sia i valori OMI che beni comparativi.

Sulla base della documentazione reperita, dei dati raccolti in sede di sopralluogo e di quelli prodotti, nonché della fase di studio intrapresa, ritengo di poter rispondere ai quesiti posti dall'Illustre Giudice.

4. RISPOSTA AI QUESITI

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali ed ipotecarie nonché dal sopralluogo eseguito, i beni oggetto a pignoramento sono di seguito identificati:

1. Identificazione dei beni immobili pignorati

1.1. Descrizione del bene

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

Trattasi di Opificio destinato a palmento e cantina vinicola, sito in Troina (EN) c.da Muto snc, composto da un fabbricato ad una elevazione fuori terra ed un piano interrato con corte pertinenziale.

L'immobile si compone di: cantina vinicola con annesso zona uffici e servizi.

La proprietà è completata da una Tettoia ed una corte pertinenziale.

L'unità immobiliare confina: a nord-ovest con Strada Provinciale n. 34; a nord-est con strada interpodereale in altra ditta censita al foglio 33 particella 264; a sud-est con appezzamento di terreno in altra ditta censito al foglio 33 particella 253 ed a sud-ovest con appezzamento di terreno oggetto della presente procedura, di cui al II° immobile.

L'accesso all'unità immobiliare avviene tramite la strada interpodereale podereale insistente all'interno della particella 264.

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Trattasi di appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc, di superficie complessiva pari a 2.646 mq, posto in continuità con il I° immobile.

L'appezzamento confina: a nord-ovest con Strada Provinciale n. 34; a nord-est con terreno del I° immobile; a sud-est con appezzamento di terreno in altra ditta censito al foglio 33 particella 253; e ad sud-ovest con appezzamento in altra ditta, censito al foglio 33 particella 130.

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato

Il pignoramento grava per la quota di 1/1 di piena proprietà del Debitore, in stato civile coniugato come emerso dal Certificato di Stato civile riportante prot. n.403 del 13.01.2025, allegato 3, rilasciato dal comune di Gagliano Castelferrato.

L'Opificio, ivi censito al Foglio 33 Particella 263, è di proprietà esclusiva del debitore avendo lo stesso provveduto alla costruzione al di sopra della soppressa particella 230 quest'ultima pervenutagli tramite atto di Vendita (Allegato 4.1).

L'Appezzamento di terreno, ivi censito al Foglio 33 Particella 262, è di proprietà esclusiva del debitore essendogli pervenuta tramite atto di Vendita e relativo alla soppressa particella 230.

1.3. Identificati al catasto

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

L'Opificio risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 33, particella 263, categoria catastale D/1, rendita € 1.526,00, indirizzo catastale: CONTRADA MUTO n. SNC Piano T-S1 (allegato 5.1).

L'unità immobiliare, catastalmente proviene da:

- COSTITUZIONE del 21/09/2016 Pratica n. EN0052598 in atti dal 21/09/2016 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO EN0052595 DEL 21/09/2016 (n. 52595.1/2016).

La particella 263, al catasto terreni, (allegato 5.2) categoria catastale Ente Urbano, Superficie: 2.590 mq, proviene da:

- Tipo Mappale del 21/09/2016 Pratica n. EN0052595 in atti dal 21/09/2016 presentato il 21/09/2016 (n. 52595.1/2016) relativo alla precedente particella 263 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: Particella 252 e 262;
- FRAZIONAMENTO del 25/07/2013 Pratica n. EN0096804 in atti dal 25/07/2013 presentato il 24/07/2013 (n. 96804.1/2013) relativo alla precedente particella 252 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 253 e 230;
- FRAZIONAMENTO del 17/04/2012 Pratica n. EN0044373 in atti dal 17/04/2012 presentato il 17/04/2012 (n. 44373.1/2012) relativo alla precedente particella 230 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 227, 225, 94, 229 e 228
- FRAZIONAMENTO del 21/05/1985 in atti dal 19/06/1989 GIUDICE (n. 359787) relativo alla precedente particella 94 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 31, 96 e 95

- L'originaria e precedente particella 31 proviene dall'Impianto meccanografico del 15/01/1976.

II° Immobile – Appezamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

L'appezamento di terreno risulta censito presso l'Agenzia delle Entrate-servizi catastali al foglio 33, particella 262, superficie complessiva pari a 2.646 mq, Reddito domenicale € 2,05, reddito agrario 0,96, Qualità Pascolo di classe 3, (allegato 5.1).

L'unità immobiliare, catastalmente proviene da:

- Tipo Mappale del 21/09/2016 Pratica n. EN0052595 in atti dal 21/09/2016 presentato il 21/09/2016 (n. 52595.1/2016) relativo alla precedente particella 262 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 263 e 252
- FRAZIONAMENTO del 25/07/2013 Pratica n. EN0096804 in atti dal 25/07/2013 presentato il 24/07/2013 (n. 96804.1/2013) relativo alla precedente particella 252 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 253 e 230;
- FRAZIONAMENTO del 17/04/2012 Pratica n. EN0044373 in atti dal 17/04/2012 presentato il 17/04/2012 (n. 44373.1/2012) relativo alla precedente particella 230 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 227, 225, 94, 229, 228;
- Frazionamento del 21/05/1985 in atti dal 19/06/1989 GIUDICE (n. 359787) relativo alla precedente particella 94 con la quale sono stati variati/soppressi le Particelle: 31, 96 e 95;
- La precedente particella 31 proveniva dall'impianto meccanografico del 15/01/1976.

1.4. Coerenze

Non si rilevano incongruenze tra lo stato di fatto, la titolarità dei beni e gli aspetti urbanistico-edilizi e catastali.

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

Si rileva che risultano corretti i dati inseriti nella relazione notarile, nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. Descrizione dei beni

2.1. Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Troina (EN) c.da Muto snc.

Fascia/zona: R1/ Extraurbana;

Destinazione: Rurale;

Tipologia prevalente: appezzamenti di terreno e fabbricati rurali

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

Servizi offerti dalla zona: nessuno

Principali collegamenti pubblici: Cespite posto in prossimità della Strada Provinciale n. 34 ed a circa 3 Km dal centro urbano

Collegamento alla rete autostradale: A19 (Palermo-Catania) a circa 40 Km svincolo Agira.

2.2. Caratteristiche descrittive esterne

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

L'opificio, sita in Troina (EN) c.da Muto snc, è composto da un piano fuori terra avente superficie lorda pari a circa 200 mq ed un piano interrato, avente superficie lorda pari a circa 105 mq.

L'immobile è completato da una tettoia avente superficie coperta pari a 50 mq.

Il fabbricato è stato costruito tra il 2012 ed il 2017.

La struttura portante del fabbricato è del tipo intelaiata con travi e pilastri realizzati in conglomerato cementizio armato.

La copertura piana dell'Opificio è composta da un solaio in conglomerato cementizio precompresso e lasciato allo stato grezzo.

La copertura piana della tettoia è composta da un solaio latero-cementizio e lasciata allo stato grezzo.

Le pareti sono tamponate, con blocchi di mattoni forati e presentano i paramenti esterni lasciati allo stato grezzo.

La porta di accesso è dotata di telaio metallico e specchiature metalliche.

Sono inoltre presenti quattro aperture carrabili dotate di saracinesca metallica ad avvolgibile.

Le finestre si presentano con telaio metallico e specchiature in vetro semplice.

All'esterno il fabbricato versa in scarso stato manutentivo essendo privo di finiture.

L'ampia corte pertinenziale, avente superficie complessiva pari a 2.380 mq, si presenta in battuto di ghiaia e terra in prossimità del fabbricato mentre la restante superficie è lasciata a terreno vegetale.

Sui luoghi sono materializzati, con paletti metallici e rete metallica, solamente i confini nord-ovest e sud-est.

Il confine nord-est della corte non è materializzato sui luoghi essendo posto in continuità con la strada interpodereale, p.lla 264, dalla quale avviene l'accesso.

Il confine sud-ovest non è materializzato sui luoghi in quanto posto in continuità con l'appezzamento di cui al II° immobile.

Si precisa che all'interno della corte insiste una fossa Imhoff utilizzata per lo smaltimento dei reflui prodotti dai servizi del fabbricato.

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

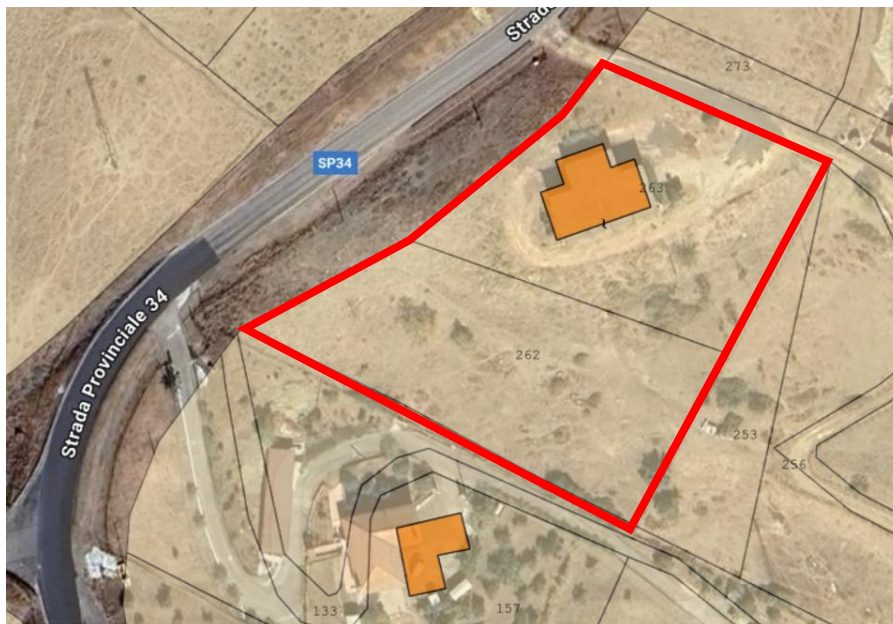
L'appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto possiede una superficie complessiva pari a 2.646 mq.

Il fondo agricolo risulta destinato a Pascolo.

Il fondo rustico, risulta posto su di un versante esposto prevalentemente a sud-est, ed avente una pendenza compresa tra il 25 % ed il 30 %.

I confini risultano materializzati sui luoghi con paletti metallici e rete metallica, ad eccezione del confine nord-est, non materializzato, in quanto posto in continuità con la corte posta a servizio dell'I° immobile.

Si precisa che in assenza di rilievo celerimetrico non è possibile confermare l'esatta ubicazione dei confini.



Stralcio sovrapposizione mappa catastale e ortofoto.

2.3. Caratteristiche descrittive interne

L'opificio si presenta esposto su tutti i lati e si compone di un ampio ambiente destinato a cantina vinicola, avente superficie utili pari a circa 160 mq ed altezza interna pari a 4,20 metri, nella quale insistono senza separazione:

- Una zona di carico e scarico dei prodotto finiti;
- Zona di lavorazione;
- Area di diraspatura;
- Zona di stoccaggio;
- Area di fermentazione

Dall'ambiente principale si accede alla zona uffici e servizi igienici, avente superficie di circa 20 mq ed altezza interna pari a 2,80 metri, specificatamente composta da:

- Un locale ufficio;
- Due disimpegni e due bagni;
- Uno spogliatoio.

Nel pavimento della cantina, sono inoltre presenti sei botole metalliche atte a permettere l'accesso ai prodotti a sei distinte aree di decantazione.

Tali aree di decantazione, totalmente interrate, sono presentano il pavimento e le pareti realizzate in conglomerato cementizio armato.

Le tamponature presentano i paramenti interni intonacati al civile e tinteggiati.

Le pareti nei locali disimpegni e bagni si presentano rivestite da mattoni di ceramica fino all'altezza di 2,00 metri.

I pavimenti del corpo ufficio e servizi sono rivestiti da mattoni di gres.

Il pavimento della cantina è realizzato con battuto di cemento.

Le porte interne sono in legno del tipo tamburate.

L'impianto elettrico è del tipo a canaletta esterna.

I servizi sono dotati di impianto idrico del tipo sottotraccia e privo di sistema di produzione di Acqua Calda Sanitaria.

Ciascun servizio igienico è composto da un vaso wc, un lavabo ed un piatto doccia.

L'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento.

All'interno il fabbricato versa in sufficiente stato manutentivo.

2.4. Breve descrizione della zona

I cespiti sono ubicati a sud-ovest rispetto il centro urbano cittadino, distante circa 3 km, e ricadono in una zona a vocazione agricola.

E' possibile raggiungere i cespiti tramite la Strada Provinciale n. 34.

Il contesto rurale è caratterizzato dalla presenza di piccole aziende agricole.

2.5. Certificazioni energetiche

Dall'accesso agli atti eseguito presso dall'ASSESSORATO DELL'ENERGIA E DEI SERVIZI DI PUBBLICA UTILITÀ DIPARTIMENTO REGIONALE DELL'ENERGIA *SERVIZIO 1 - PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE ENERGETICA* emerge l'assenza nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati e nel Sistema Informativo APE – SICILIA della certificazione energetica, giusta nota riportante prot. n. 2250 del 17.01.2025.

La certificazione energetica è stata redatta dal sottoscritto e viene allegata alla relazione peritale e riporta i seguenti estremi;

Opificio censito al catasto energetico al n. 20250330-086018-51723 del 30.03.2025. classe Energetica "F" con fabbisogno per la climatizzazione invernale di 342,41 kWh/m²a

2.6. Certificazioni di conformità degli impianti

L'immobile è provvisto di Autorizzazione di Agibilità riportante pratica n. 11387/26/17 rilasciata in data 14.06.2017 dal comune di Troina e dalla quale emerge la presenza:

- Progetto esecutivo dell'impianto elettrico a firma dell'Ing. Angelo Castello, priva di Dichiarazione di Conformità;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e fognario rilasciato in data 31.08.2016 dalla ditta omissis con sede in Troina, via Nazionale n, 236
- Autorizzazione allo scarico pratica n. 11387 del 14.06.2017

2.7. Certificazioni di idoneità statica

L'immobile è provvisto di Autorizzazione di Agibilità riportante pratica n. 11387/26/17 rilasciata in data 14.06.2017 dal comune di Troina e dalla quale emerge la presenza del Collaudo Statico delle Strutture a firma dell'Arch. Giovanni Impellizzeri registrato presso il Genio Civile di Enna alla Pos. n. 14068 del 24.07.2015.

3. Stato occupativo

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

3.1. Detenzione del bene

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 07.02.2025, è stato possibile accedere ai beni grazie alla presenza del legale nominato dal debitore, e del padre del Debitore.

Quest'ultimo ha dichiarato che le attrezzature ed i beni mobili presenti all'interno dell'immobile sono di sua proprietà e funzionali all'esercizio dell'attività.

Di fatto all'interno dell'immobile è stata rinvenuta la presenza di materiali, beni e attrezzatura finalizzata alla trasformazione del vino.

3.2 Esistenza contratti di locazione

L'accesso agli atti effettuato presso l'Agenzia delle Entrate, riportante prot.n. 1278 del 13.01.2025 è rimasto privo di riscontro.

Dagli esiti del sopralluogo nonché dalla documentazione versata in atti emerge la presenza del contratto di Comodato Precario stipulato in data 04.07.2017 tra il Debitore ed il Sig. omissis (padre del debitore), registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 07.08.2017 al n. 1280 serie 3.

4. Provenienza

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

4.1. Attuali proprietari

L'opificio, censito alla particella 263, è stato costruito dal Debitore in forza della Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riportante prot.n. 16890 – pratica n. 11387/111/12 rilasciata in data 20.07.2012, al di sopra della soppressa particella 230 (allegato 6.1).

Il Signor omissis risulta proprietario per la quota pari a 1/1, in forza dell'atto di Vendita, relativo all'originaria particella 230, **oggi particelle 262 e 263**, a firma del notaio Alberto Spina del 31.05.2012 numero di repertorio 11659/7763, registrato a Catania il 04.06.2012 al n. 11196 serie 1T e trascritto a Enna il 05.06.2012 ai numeri 4362/3670, con il quale riceveva dal signor omissis, il

complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di Troina (EN) censito al NCT fg. 33 part. 230 Ha 0.62.36 (allegato 4.1-4.2).

4.2. Precedenti proprietari

Al ventennio il bene era di proprietà di omissis a cui sopra pervenne, in maggior consistenza, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Francesco Mazzullo di Catania in data 14.10.2005, repertorio 19531/8684, registrato a Catania in data 28.10.2005 al n. 16631, trascritto ad Enna il 02.11.2005 ai nn. 11973/7742.

5. Vincoli ed oneri giuridici

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Dalla certificazione notarile in atti a firma del dott. Frediani Viviana Notaio in Alba (CN) alla data del 29.11.2024, implementata dall'acquisizione del titolo di provenienza e dalle verifiche effettuate dallo scrivente mediante servizio di consultazione telematica Sister – Agenzia delle Entrate di Enna effettuata sia per nominativi che per immobile al ventennio alla data del 30.03.2025 si evince quanto segue:

5.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- **Trascrizione nn. 5799/4900 del 24.07.2012 – Concessione edilizia (allegato 8.4)**

ATTO AMMINISTRATIVO del 20/07/2012 Numero di repertorio 11387/2012 emesso dal
COMUNE DI TROINA

A favore:

omissis

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Contro:

COMUNE DI TROINA Sede TROINA (EN) Codice fiscale 81000970863

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Riguarda i seguenti immobili:

in comune di TROINA (EN)

NCEU fg. 33 Part. 230 nat. D/1 Contrada Muto

A margine della stessa risulta la seguente annotazione:

LA DITTA HA PRESENTATO DICHIARAZIONE DI ASSERVIMENTO DI MQ.2.590,00,
DI CUI MQ.90,00 PER PARCHEGGI, DELLA PARTICELLA N.230 DEL FOGLIO N.33.

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

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 15.06.2018 ai nn. 3665/293 (allegato 8.5)**

derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 16.05.2018 rep. 11266

A favore:

GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. con sede in Roma c.f. 00411140585

Contro:

omissis

Importo ipoteca € 100.000,00 di cui € 80.522,06 di capitale

Grava sul diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili:

in comune di TROINA (EN)

NCEU fg. 33 Part. 263 nat. D/1 Contrada Muto

NCT fg. 33 part. 262 nat. T 26 are 46 centiare

A margine della stessa risulta la seguente annotazione:

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA ALLA DESCRIZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DI CUI SI CONFERMANO LE RISULTANZE.SI PRECISA CHE GLI INTERESSI DOVUTI SONO PARI AL SAGGIO UFFICIALE DI SCONTO AUMENTATO DI TRE PUNTI A FAR DATA DAL 17/11/2017 E SINO AL SODDISFO COME DA TITOLO ALLEGATO.

- **Trascrizione nn. 7668/6751 del 16.10.2024 – Verbale di pignoramento immobili (allegato 8.6)**

Atto giudiziario dell'UNEP emesso dal Tribunale di Enna in data 27.09.2024, numero 886 di repertorio

A favore:

GROUPAMA ASSICURAZIONI S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00411140585

Contro:

omissis

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di TROINA (EN)

NCEU fg. 33 Part. 263 nat. D/1 Contrada Muto

NCT fg. 33 part. 262 nat. T 26 are 46 centiare

A margine della stessa risulta la seguente annotazione:

SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' RELATIVA ALLA DESCRIZIONE DEI DATI ANAGRAFICI DEI SOGGETTI INDICATI NEL QUADRO C E DEI DATI CATASTALI DEGLI IMMOBILI INDICATI NEL QUADRO B DI CUI SI CONFERMANO LE RISULTANZE.

6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

I cespiti non costituiscono condominio.

Si precisa che l'accesso agli immobili avviene per il tramite della strada interpoderale censita alla particella 264 dello stesso foglio 33 ed in altra ditta.

7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

La costruzione dell'Opificio è avvenuta in forza della Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riportante prot.n. 16890 – pratica n. 11387/111/12 rilasciata in data 20.07.2012 e successivo Provvedimento autorizzativo unico n.ro 84 del 27.08.2014.

L'opificio è stato munito di Autorizzazione di Agibilità riportante pratica n. 11387/26/17 rilasciata in data 14.06.2017.

Il fabbricato risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Dal Certificato di Destinazione urbanistica (allegato 6.4) riportante P.E.n. 20/2025 rilasciato dal Comune di Troina in data 16.01.20025, l'appezzamento di terreno, censito al foglio 33 particella 262, risulta azzonato Piano Regolatore Generale adottato con deliberazione di C.C. n. 81 del 07.09.2015, reso efficace ed esecutivo a seguito della Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 11.02.2022, in zona territoriale omogenea "E2 – agricola a suscettività d'uso turistico ricettiva" e risulta conforme alle prescrizioni urbanistiche dell'epoca della sua costruzione.

L'immobile è conforme dal punto di vista urbanistico, nonché assoggettato a vincolo idrogeologico normato con il R. D. 30 dicembre 1923, n.3267 e ss. mm. ii. e quota parte della stessa ricade all'interno della fascia di rispetto stradale extraurbane (C.D.S. 30/04/1992).

7.1. Pratiche edilizie reperite presso il competente Ufficio del Comune

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

A seguito dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di Troina, emerge che il fabbricato è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riportante prot.n. 16890 – pratica n. 11387/111/12 rilasciata in data 20.07.2012, allegato 6.1, corredata da:
 - o Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Enna prot.n. 367024 del 17.10.2012
 - o Parere igienico-sanitario riportante prot. n. 127 del 25.06.2012

- Dichiarazione di asservimento reg. aut. N. 110 del 18.07.2012
- Provvedimento autorizzativo unico n.ro 84 del 27.08.2014, allegato 6.2, e corredata da:
 - Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riportante prot.n. 16890 – pratica n. 11387/111/12 e pratica n. 11387/93/14 rilasciata in data 26.08.2014.
 - Parere igienico-sanitario riportante prot. n. 231 del 31.10.2012
 - Autorizzazione rilasciata dal Genio Civile di Enna prot.n. 455448 del 21.12.2012
- Autorizzazione di Agibilità riportante pratica n. 11387/26/17 rilasciata in data 14.06.2017 dal comune di Troina, allegato 6.3 e corredata da:
 - Progetto esecutivo impianto elettrico a firma dell'Ing. Angelo Castello, priva di Dichiarazione di Conformità dell'impianto;
 - Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e fognario rilasciato in data 31.08.2016 dalla ditta Lombardo Facciale Antonino con sede in Troina, via Nazionale n, 236
 - Autorizzazione allo scarico pratica n. 11387 del 14.06.2017
 - Collaudo Statico delle Strutture a firma dell'Arch. Giovanni Impellizzeri registrato presso il Genio Civile di Enna alla Pos n. 14068 del 24.07.2015;
 - DOCFA.

7.2. Conformità edilizia

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e l'ultimo titolo edilizio l'unità immobiliare risulta non conforme sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Gli abusi consistono in variazione prospettiche data dall'assenza di una finestra nel locale spogliatoio ed in diversa distribuzione interna data dalla chiusura di una porta interna tra il locale spogliatoio e l'adiacente antibagno.

Tali abusi sono sanabili mediante redazione di SCIA tardiva ai sensi dell'art. 37 del D.P.R.n.380/2001 ss.mm.ii. come recepito dalla L.R.n.16/2016 ss.mm.ii.

Si stimano i seguenti costi di regolarizzazione urbanistico edilizio:

- per compensi tecnici	€ 1.000,00	+
- <u>per sanzioni amministrative</u>	<u>€ 516,00</u>	<u>≡</u>
Totale	€ 1.516,00	

7.3. Conformità catastale

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

Dal raffronto tra le risultanze del sopralluogo e la planimetria catastale della stalla, riportante protocollo n. EN0054311 del 30.09.2016 redatta dall'Ing. Calabrese Antonio, emerge la non conformità catastale dell'unità immobiliare.

Le difformità catastali consistono in variazione prospettiche data dall'assenza di una finestra nel locale spogliatoio ed in diversa distribuzione interna data dalla chiusura di una porta interna tra il locale spogliatoio e l'adiacente antibagno.

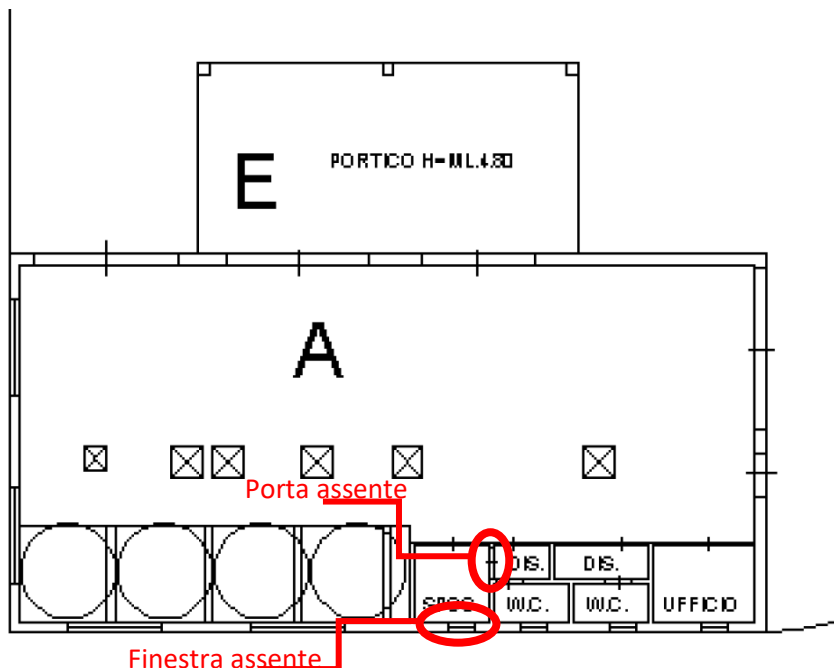
Emerge inoltre che la planimetria catastale non rappresenta l'immobile in scala adeguata.

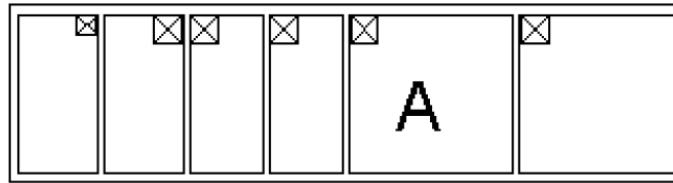
Tali irregolarità sono sanabili mediante redazione di DOCFA.

Costi stimati:

- per compensi tecnici	€ 500,00	+
- per Diritti	€ 70,00	=
Totale	€ 570,00	

Si precisa che tali modifiche non incidono sulla categoria e non alterano la rendita catastale dell'immobile e per tale motivo non è richiesta la presentazione della variazione catastale come precisato dalla Circolare n. 2 del 09.07.2010 ed è pertanto conforme ai sensi della L. 122/2010.





Stralcio planimetria catastale

8. Consistenza

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

La superficie “lorda commerciale” dell’unità è stata calcolata dall’interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Nella seguente tabella si riportano i coefficienti di ragguaglio utilizzati.

Destinazione	Coefficiente di ragguaglio	Precisazioni
Opificio	100 %	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm
Portici	35 %	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%
Corte	10 %	Applicabile fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 2%
Locali accessori	35%	Superficie lorda comprensive della quota dei muri esterni perimetrali fino allo spessore di 50 cm
Terreno	100%	Superficie catastale risultante in visura

Nella seguente tabella si riportano le superfici commerciali calcolate relative ai cespiti:

Piano	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
T	Opificio	200,00 mq	1,00	200,00 mq
T	Portico	25,00 mq	0,35	8,75 mq
T	Eccedenza portico	25,00 mq	0,10	2,50 mq
S1	Area decantazione	105,00 mq	0,35	36,75 mq
T	Corte pertinenziale	25,00 mq	0,10	2,50 mq
T	Eccedenza corte pertinenziale	2315,00 mq	0,02	46,30 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE I° IMMOBILE				296,80 mq
Terreno	Appezamento di terreno	2.646 mq	1,00	2.646 mq
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE II° IMMOBILE				2.646 mq

9. Stima

9.1. Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia del compendio, della vetustà, delle finiture esterne ed interne, dello stato manutentivo, delle condizioni igienico-sanitarie, della dotazione d'impianti per come si sono presentati i beni all'ispezione peritale nello stato di fatto e di diritto.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

Alla base di ogni percorso estimativo vi è il mercato, per cui, in sua assenza diventa impossibile formulare ogni valutazione economica.

Ogni percorso estimativo risulta condizionato dai fatti posti alla base del giudizio dagli oggetti di stima e dal momento in cui la stima viene compiuta.

Nell'ambito del processo di ordinarietà di stima, occorre evidenziare, come ogni bene, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenda a distinguersi dagli altri beni presenti sul mercato assumendo caratteristiche proprie tali da renderlo unico.

Ogni estimatore interviene nel processo valutativo applicando ai valori "normali" tutta una serie di valori "correttivi" fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene in esame. Tali componenti, nella disciplina estimativa, hanno assunto la denominazione di "coefficienti correttivi".

I coefficienti correttivi sono, quindi, numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore degli immobili le cui caratteristiche si distinguono da quelle tipiche della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media; invece, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione. Il coefficiente pari a 1 esprime uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

Criterio di stima dei fabbricati

Per tenere conto delle peculiarità della stalla per bovini, si considerano generalmente i coefficienti correttivi che sono di fondamentale importanza per conferire al bene oggetto di stima il suo più probabile valore di mercato.

Nello specifico sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

Piano senza ascensore, variabile da un valore minimo di 0,65 per i seminterrati, 0,90 ai piani primi, diminuendo di 0,05 per ogni piano superiore al primo;

Orientamento, variabile dal valore massimo pari a uno, in assenza di orientamento prevalente o per orientamenti prevalenti in direzione sud-est o est-sud, ad un valore minimo di 0,85 se l'immobile è prevalentemente orientato a nord,

Esposizione, variabile dal valore minimo di 0,95 se l'immobile è esposto su un solo lato a un massimo di 1,05 se è esposto su più lati;

Affaccio, variabile dal valore minimo di 0,85 se l'immobile affaccia su corte interna priva di alcun prestigio a un massimo di 1,20 se affaccia su vista panoramica o parco naturale;

Taglio, variabile dal valore di 1,20 per edifici avente superficie planimetrica al di sotto dei 46 mq, 1,00 per edifici estesi tra i 70 - 100 mq, 0,95 per edifici con estensione superiore ai 200 mq, 0,90 per edifici con estensione superiore ai 100 mq e un unico bagno;

Balconi, variabile dal valore minimo di 0,95 se assenti, al valore massimo di 1,10 se è presente un terrazzo;

Distribuzione, variabile dal valore minimo di 0,90 se la distribuzione degli spazi non è ottimizzabile, al valore massimo di 1,00 nel caso di una normale distribuzione;

Luminosità, variabile dal valore minimo di 0,95 per ambienti poco luminosi, a un valore massimo di 1,05 per ambienti molto luminosi;

Vetustà, si ottiene tenendo conto dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione dello stesso ed è dato dal rapporto fra l'età del fabbricato e la sua durata complessiva, assume valori compresi tra lo 0,70 (edifici edificati da più di 45 anni) e 1,00 (immobili di recentissima edificazione);

Finitura, variabile dal valore minimo di 0,80 per immobili dotati di finitura "rustica", al valore massimo di 1,20 per immobili dalla finitura "lussuosa";

Manutenzione immobile, variabile da un minimo di 0,80, se l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se l'immobile ha subito normali interventi manutenzione e si presenta in uno buono stato di conservazione;

Manutenzione stabile, variabile da un minimo di 0,90, se lo stabile in cui è collocato l'immobile si presenta in condizioni scadenti, a un massimo di 1,00 se lo stabile si presenta in uno buono stato di conservazione;

Riscaldamento, variabile da un minimo di 0,95 nel caso in cui sia assente l'impianto di riscaldamento, a un massimo di 1,08 nel caso di dotazione di impianto centralizzato a contabilizzazione unica o nel caso di riscaldamento autonomo con climatizzazione canalizzata;

Parcheggio, variabile dal valore minimo di 0,90 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i parcheggi siano difficilmente reperibili, a un massimo di 1,10 se, viceversa, siano facilmente reperibili;

Trasporti, variabile dal valore minimo di 0,95 se nelle immediate vicinanze, rispetto agli edifici della medesima tipologia presenti in zona, i trasporti pubblici siano lontani da raggiungere, a un massimo di 1,05 se, viceversa, siano vicini;

Traffico, variabile da un minimo di 0,95 per vie particolarmente rumorose, a un massimo di 1,05 per vie silenziose,

Zona, variabile da un minimo di 0,90 se l'immobile, rispetto all'area di riferimento, si trova ubicato in una zona particolarmente degradata, a un massimo di 1,05 se ha un'ubicazione migliore rispetto a quella mediamente considerata per gli edifici della zona e della medesima tipologia,

I coefficienti descritti sono fattori moltiplicativi il cui prodotto finale viene definito Coefficiente correttivo globale.

Per quanto detto, al fine di giungere al più probabile valore di mercato, attraverso una corretta valutazione, è opportuno, applicare il criterio di stima sintetico monoparametrico, comparando i beni da stimare ad altri aventi caratteristiche simili sulla base di criteri di ordinarietà, applicando ai valori "normali" i coefficienti "correttivi" che tengono conto delle caratteristiche sopra elencate.

Calcolo coefficiente correttivo globale della stalla

Nella tabella che segue, si indicano i valori del Coefficiente correttivo globale, calcolato per l'Opificio censito al foglio 33 particella 263.

COEFFICIENTI CORRETTIVI	VALORE
Piano	1
orientamento	1
Esposizione	1,05
Affaccio	1
Taglio	1

Balconi	1
Distribuzione	1
Luminosità	1
Vetustà	0,95
Finitura	0,95
Manutenzione immobile	1
Manutenzione stabile	0,95
Riscaldamento	0,95
Parcheggio	1
Trasporti	1
Traffico	1
Zona	1
VALORE COEFFICIENTE CORRETTIVO GLOBALE	0,855

**II° Immobile – Appezamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33
Particella 262**

Criterio di stima dei terreni

Per tenere conto delle peculiarità dei terreni oggetto di stima, si considerano generalmente i coefficienti correttivi che sono di fondamentale importanza per conferire al bene oggetto di stima il suo più probabile valore di mercato.

Nello specifico si riportano quelli convenzionalmente applicati alle singole unità immobiliari:

Orientamento: in linea generale è variabile dal valore massimo pari a uno, in assenza di orientamento prevalente o per orientamenti prevalenti in direzione sud-nord, ad un valore minimo di 0,95 se l'immobile è prevalentemente orientato in direzione est-ovest.

Tale coefficiente, è valido ed applicabile in un contesto agricolo intensivo, dove le stesse colture vengono realizzate con quest'orientamento (ortive, vigneti, fruttiferi coltivati a spalliera, ecc.) e pertanto tale orientamento risulta più comodo per lo svolgimento di tutte le operazioni colturali.

Il coefficiente non è applicabile nel caso in esame, trattandosi infatti di seminativi, pascoli e colture arboree in un contesto estensivo.

Si applicherà pertanto il valore pari a 1.

Esposizione: in linea generale è variabile dal valore minimo di 0,95 se l'immobile è esposto verso nord ad un massimo di 1,00 se è esposto verso sud.

Generalmente un terreno esposto a sud è più soleggiato, e quindi più adatto alla coltivazione.

Nel contesto dell'entroterra siciliano, ed a maggior ragione nella zona di riferimento, tale coefficiente non trova applicazione.

Di fatto, nelle ultime annate, l'aumento delle temperature medie, le precoci ondate di calore e la siccità, hanno determinato danni ai raccolti soprattutto nei terreni seminativi, esposti a sud. Viceversa il suolo a Nord risulta più protetto dal clima ostile e sicuramente più produttivo.

Si applicherà pertanto il valore pari a 1.

Giacitura: variabile dal valore minimo di 0,85 se l'area presenta una pendenza elevata ovvero maggiore del 20%; ad un valore di 0,95 se la superficie presenta una pendenza media ovvero compresa tra il 10 % ed il 20 %; ad un valore di 1,00 se l'area presenta una pendenza lieve ovvero minore < 10%; ad un valore di 1,20 se l'area si presenta pianeggiante.

Ampiezza: variabile dal valore di 0,90 per grandi superfici superiori a 15.000 mq; al valore di 0,95 per piccoli appezzamenti aventi superfici inferiori a 5.000 mq; al valore di 1,00 per medi appezzamenti fino ad una superficie di 15.000 mq.

Ubicazione: variabile dal valore di 0,90 per appezzamenti lontani dalle strade, ad un valore di 0,95 se ubicati in prossimità di strade secondarie, ad un valore di 1 se posti in prossimità della principale viabilità.

Accesso: variabile dal valore minimo di 0,90 se l'accesso avviene tramite altri fondi, al valore di 0,95 se l'accesso è possibile tramite strade secondarie, al valore massimo di 1,00 è possibile l'accesso tramite le strade principali.

Forma: variabile dal valore minimo di 0,90 se la distribuzione non è regolare, al valore di 0,95 per una normale forma; al valore di 1,00 per una forma regolare.

Fertilità, in generale è variabile dal valore minimo di 0,70 per fondi aridi, al valore massimo di 1,00 per fondi facilmente lavorabili e dotati di condizioni microclimatiche ideali alla destinazione prevista. I coefficienti descritti sono fattori moltiplicativi il cui prodotto finale viene definito Coefficiente correttivo globale.

Calcolo coefficiente correttivo globale terreni

Nella seguente tabella di calcolo riporta i coefficienti correttivi utilizzati per il terreno.

FG	PART.	ORIENTAMENTO	ESPOSIZIONE	GIACITURA	AMPIEZZA	UBICAZIONE	ACCESSO	FORMA	FERTILITA'	C.C.G.
33	262	1	1	0,85	0,95	1	0,95	1	1	0,767

9.2. Fonti d'informazione

Valore unitario di mercato dei fabbricati

Per determinare il più probabile valore di mercato all'attualità dei fabbricati ubicati, sono stati presi come riferimento base le quotazioni riportate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, tramite il sito www.agenziaentrate.gov.it/omi, dove è possibile reperire i dati che riguardano il Comune di Troina (Allegato 9.1).

Le quotazioni immobiliari non riportano valori per la zona R1/extraurbana dove insiste il cespite, pertanto, è stata presa a riferimento la limitrofa zona E2/1 - Suburbana, considerando la differente zona nella determinazione dei coefficienti correttivi applicati (coefficiente di zona).

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate, riguardano il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile):

Periodo: 2° semestre 2024 - Provincia: ENNA - Comune: Troina

Fascia/zona: Suburbana – Codice zona: E2 - Microzona: 1

S.P.34-S.S.120-S.P.47-ZONA ARTIGIANALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	190	280	L

Le quotazioni immobiliari indicate dall'OMI sono riferite all'ordinarietà degli immobili e ad uno stato conservativo prevalente della zona omogenea considerata, per cui vanno pensati come un aiuto per procedere alla stima e non sostitutivi della stessa.

Per i capannoni tipici, destinazione assimilabile alla destinazione del cespite, i dati OMI forniscono un valore unitario medio di mercato pari a €/mq 235,00.

Le ricerche di mercato condotte per i fabbricati agricoli, attualmente in vendita nella zona in cui insiste il cespite ed ampliate all'intero territorio comunale, hanno mostrato l'assenza di beni simili offerti in vendita.

Sono pertanto stati analizzati i valori immobiliari dichiarati e messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate <https://servizionline.agenziaentrate.gov.it/PrezziImmobiliari/ricerca#> i quali mostrano, nel periodo compreso da Gennaio 2020 a Novembre 2024 e per l'intero territorio comunale, una offerta che si attesta tra un valore minimo di €/mq 93,95 ad un valore massimo di €/mq 425,53 e per un valore medio ponderato pari a €/mq 259,74.

In definitiva, per l'Opificio è possibile utilizzare **il valore unitario medio di mercato pari a €/mq 247,37** ovvero pari alla media tra il media dei valori immobiliari dichiarati ed il valore medio OMI per l'anno 2024 secondo semestre.

Al valore così ottenuto, vengono apportati i necessari coefficienti correttivi calcolati in percentuale tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dei beni stimati.

In definitiva, il valore unitario di mercato corretto assunto per la Stalla per bovini è il seguente:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore di mercato unitario	C.C.G.	Valore di mercato unitario corretto
I°	opificio	Fg.33 p.IIIa 263	€/mq 247,37	0,855	€/mq 211,50

Valore unitario di mercato dei terreni

Si premette che, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, non si può tenere conto dei valori agricoli medi (V.A.M.) poiché agli stessi può farsi riferimento solamente nel caso di esproprio di un'area non edificabile, laddove l'indennità è commisurata al valore agricolo medio corrispondente al tipo di coltura prevalente nella zona e al valore dei manufatti edilizi legittimamente realizzati.

Di fatto il valore agricolo medio è regolamentato dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 articoli 40 e 42 e dall'art. 16 della Legge 22.10.1971 n. 865 e lo stesso è determinato, ogni anno, entro il 31 Gennaio, dalla Commissione Provinciale Espropri nell'ambito delle singole regioni agrarie, con riferimento ai valori dei terreni considerati liberi da vincoli di contratti agrari, secondo i tipi di coltura effettivamente praticati, e rilevati nell'anno solare precedente.

Nel caso in esame i valori agricoli medi disponibili risalenti all'anno 2014 non sono applicabili.

La bassa potenzialità reddituale dei terreni agricoli, limita la possibilità di attrarre capitali esterni in uno all'esiguo numero di addetti nel settore agricolo, in un mercato delle compravendite, del tutto statico cui consegue una difficoltà oggettiva per l'esatta conoscenza dei possibili valori di compravendita.

Dall'analisi di mercato effettuata emerge l'assenza di terreni attualmente offerti in vendita, nella zona di riferimento.

Il mercato dei terreni agricoli ha risentito, per molti anni, dei criteri di valutazione automatica previsti dal D.P.R. 131/1986 (Testo unico delle imposte di registro) e pertanto il prezzo dichiarato sugli atti traslativi, fino a pochi anni fa, era quello determinato sulla scorta dei Redditi Dominicali, che nulla avevano a che fare con i reali valori di mercato.

In considerazione che i terreni, in genere, esplicano la loro utilità per un tempo in pratica infinito, i costi storici di acquisizione hanno un'importanza praticamente nulla ai fini della determinazione del valore attuale ma possono essere di ausilio alla stima.

Si rilevano i seguenti valori pubblicati nel sito Internet ufficiale del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria vigilato dal Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste (Masaf), inerenti l'anno 2023 (ultimo dato disponibile) e differenziati per coltura e zona altimetrica (Allegato 9.2):

Tabella 1

Regione	Provincia	Codice zona altimetrica	Zona altimetrica	Tipologia colturale	Anno 2023 (€/Ha)		Importo unitario (€/mq)
					Minimo	Massimo	
SICILIA	ENNA	3	Collina interna	Pascoli naturali	2.000	5.000	0,35

Si evidenzia quanto riportato dal Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria: *“Le rilevazioni sono state realizzate allo scopo di evidenziare la situazione congiunturale del mercato fondiario e **possono riflettere soltanto in parte** la complessa varietà di situazioni e valutazioni che caratterizza le transazioni dei beni fondiari. Pertanto i valori contenuti nella BDVF **rappresentano indicazioni di larga massima** degli effettivi valori di mercato per beni fondiari specifici e vanno intesi soltanto come un **ausilio della stima**, effettuata da un tecnico professionista, che rappresenta l'unico elaborato in grado di motivare il valore da attribuire ad uno specifico bene fondiario.*

In definitiva, si ritiene consono utilizzare per l'appezzamento di terreno i seguenti **valori unitari medio di mercato**, corrispondenti ai valori pubblicati nel sito Internet ufficiale del “Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria”, inerenti l'anno 2023:

Qualità	Importo unitario (€/mq)
Pascoli	0,35

Al fine di giungere al più probabile valore di mercato occorre apportare ai valori sopra ottenuti incrementi o decrementi che tengano conto delle caratteristiche peculiari intrinseche ed estrinseche degli immobili trattati, individuando per punti di merito o demerito le condizioni reali in cui versano. Ai valori così ottenuti, vengono apportati i necessari coefficienti correttivi calcolati in percentuale tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari dei beni stimati.

Il valore unitario di mercato corretto assunto per l'appezzamento di terreno sito in Troina, c.da Muto snc sono i seguenti:

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	Valore unitario di mercato (€/mq)	COEFFICIENTI CORRETTIVI	Valore unitario di mercato corretto (€/mq)
33	262	Pascolo	0,35	0,767	0,268

9.3. Valutazione

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Applicando alle superfici commerciali i prezzi unitari precedentemente determinati, si ottiene il più probabile valore dei cespiti.

Nella seguente tabella di calcolo si riporta il più probabile valore di mercato dell'I° immobile:

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	SUPERFICI COMMERCIALI (mq)	Valore unitario di mercato corretto (€/mq)	Valore del cespite
I°	Opificio	Fg.33 p.lla 263	296,80 mq	€/mq 211,50	€ 62.773,20
Valore totale del I° immobile					€ 62.773,20

Nella seguente tabella di calcolo si riporta il più probabile valore di mercato dell'II° immobile:

n. Imm.	Descrizione	Dati catastali	Qualita'	Superfici Commerciali (mq)	Valore unitario di mercato corretto (€/mq)	Valore di mercato
II°	Appezzamento di terreno	Fg.33 p.lla 262	Pascolo	2.646 mq	0,268 €/mq	€ 709,13
Valore totale del II° immobile						€ 709,13

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto nel quesito, si riporta un adeguamento della stima pari al 10% come da prassi, per l'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, oltre che per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale e per le bonifiche dai rifiuti, materiali e attrezzatura presente.

n. Immobile	Descrizione	Dati catastali	Valore del cespite	Percentuale riduzione	Valore riduzione	Valore del cespite Corretto
I°	Opificio	Fg.33 p.lla 263	€ 62.773,20	10 %	- € 6.277,32	
		Regolarizzazione Urbanistico-edilizia			- € 1.516,00	
		Regolarizzazione catastale			- € 570,00	
		Valore totale del I° immobile			€ 54.409,88	
II°	Apezzamento di terreno	Fg.33 p.lla 262	€ 709,13	10 %	€ 70,91	€ 638,22
		Valore totale del II° immobile			€ 638,22	
TOTALE Valore totale del I°+II° immobile						€ 55.048,10

In definitiva, il più probabile valore di mercato dei cespiti siti in Troina (EN), c.da Muto snc è pari a **€ 55.048,10 (Euro cinquantacinquemilaquarantotto/10)**, di cui € 54.409,88 (Euro cinquantaquattromilaquattrocentonove/88) per l'Opificio, censito al foglio 33 particella 263, ed € 638,22 (Euro seicentotrentotto/22) per l'apezzamento di terreno, censito al foglio 33 particella 262. 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. Congruità canone di locazione

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Apezzamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano pignorati per l'intera quota.

Non si rileva la presenza di quote indivise non oggetto di procedimento.

Considerato che i cespiti sono stato concessi in Comodato d'uso con contratto stipulato in data 04.07.2017 tra il Debitore ed il Sig. omissis, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 07.08.2017 al n. 1280 serie 3, al fine di fornire i dati necessari per una eventuale conversone in contratto di locazione, di seguito si procede a stimare il più probabile valore del canone di locazione. Sono state considerate le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati messe a disposizione nel sito dell'Agenzia delle Entrate.

Le quotazioni immobiliari non riportano valori per la zona R1/extraurbana dove insiste il cespite, pertanto, è stata presa a riferimento la limitrofa zona E2/1 – Suburbana, zona prossima a quella di riferimento.

Le quotazioni immobiliari ricavate dalla Banca dati a disposizione nel sito dell’Agenzia delle Entrate, riguardano il secondo semestre 2024 (ultimo dato disponibile):

Periodo: 2° semestre 2024 - Provincia: ENNA - Comune: Troina

Fascia/zona: Suburbana – Codice zona: E2 - Microzona: 1

S.P.34-S.S.120-S.P.47-ZONA ARTIGIANALE

Tipologia	Stato conservativo	Valore locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	1,00	1,40	L

Il valore medio unitario del canone di locazione è pertanto ad €/mq x mese 1,20.

Considerando la superficie commerciale pari a 296,80 mq si ottiene un Canone di locazione mensile pari a €/mese 356,16 ovvero corrispondente ad un **canone di locazione annuo pari a € 4.273,92.**

11. Giudizio di divisibilità

I° Immobile – Opificio sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 263

II° Immobile – Appezamento di terreno sito in Troina (EN) c.da Muto snc - Foglio 33 Particella 262

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano pignorati per l’intera quota.

Non si rileva la presenza di quote indivise non oggetto di procedimento.

5. CRITICITA’ DA SEGNALARE

Risulta rilevante per la procedura rilevare che l’accesso agli immobili avviene per il tramite della strada interpoderale in alta ditta censita al foglio 33 particella 264 non oggetto di pignoramento.

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto Ing. Salvatore Amaradio dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al Creditore Procedente e all'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.

Rassegna la presente relazione di stima, corredata dagli allegati elencati al successivo capitolo e rimane a disposizione dell'Illustre Giudice per qualsiasi chiarimento o integrazione.

Con ossequio.

7. ALLEGATI

Si allegano alla presente consulenza i seguenti documenti:

1. Lettera di convocazione sopralluogo;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Certificati Anagrafici:
 - 3.1 Certificato Stato di famiglia;
 - 3.2 Riassunto atto di matrimonio
 - 3.3 Richiesta di accesso atti certificati anagrafici
4. Documentazione provenienza immobile:
 - 4.1 Atto di provenienza;
 - 4.2 Nota di trascrizione atto di provenienza;
5. Documentazione catastale:
 - 5.1 Visura catastale - fabbricati - Fg. 33 p.lla 263;
 - 5.2 Visura catastale – terreni - Fg. 33 p.lla 263;
 - 5.3 Visura catastale – terreni - Fg. 33 p.lla 262;
 - 5.4 Estratto di mappa;
 - 5.5 Planimetria catastale;
 - 5.6 Elaborato planimetrico;
 - 5.7 Elenco immobili;
6. Documentazione urbanistico-edilizia:
 - 6.1 Concessione di eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica riportante prot.n. 16890 – pratica n. 11387/111/12 rilasciata in data 20.07.2012;
 - 6.2 Provvedimento autorizzativo unico n,ro 84 del 27.08.2014;
 - 6.3 Autorizzazione di Agibilità riportante pratica n. 11387/26/17 rilasciata in data 14.06.2017 dal comune di Troina;
 - 6.4 Certificato di Destinazione urbanistica;
 - 6.5 Richiesta accesso atti edilizi e Richiesta CDU;
7. Documentazione stato occupativo:
 - 7.1 Richiesta Accesso Atti Agenzia delle Entrate;
8. Documentazione ispezioni ipotecarie:
 - 8.1 Elenco Ispezioni ipotecarie Nominativo
 - 8.2 Elenco Ispezioni ipotecarie p.lla 262
 - 8.3 Elenco Ispezioni ipotecarie p.lla 263
 - 8.4 Nota di trascrizione Asservimento del 24.07.2012, nn. 5799/4900
 - 8.5 Nota di Iscrizione del 16.06.2018, nn.3665/293;
 - 8.6 Nota di Trascrizione del 16.10.2024, nn. 7668/6751;
 - 8.7 Asservimento terreno
9. Documentazione mercato immobiliare
 - 9.1 Visura OMI
 - 9.2 ricerche di mercato – Valori CREA
10. Attestato di Prestazione Energetica;

- 10.1 Attestato di Prestazione Energetica
- 10.2 Richiesta Accesso Atti APE;
- 10.3 Riscontro APE;
- 11. Report fotografico;
- 12. Relazione Copia Privacy;
- 13. Ricevute PEC per l'avvenuta trasmissione della consulenza alle parti.

Calascibetta, 30.03.2025

L'esperto Stimatore
Ing. Amaradio Salvatore

