
Tribunale di Termini Imerese
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **CREDITO SICILIANO S.P.A.**

contro:

N° Gen. Rep. **154/2018**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 17-01-2019

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. DANIELE GALLUCCI**

PERIZIA

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto Unico

Esperto alla stima: Ing. Michelangelo Lo Presti
Codice fiscale:
Partita IVA:
Studio in:

Telefono:
Email:
Pec:



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Categoria: Fabbricato in corso di costruzione [C]

Dati Catastali: foglio 41, particella 892, subalterno 6

2 Quota e tipologia del diritto

.

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

3. Stato di possesso

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Possesso: Libero

4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

5. Creditori Iscritti

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Creditori Iscritti: CREDITO SICILIANO S.P.A.



6 Comproprietari

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

7. Misure Penali

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Misure Penali: NO

8. Continuità delle trascrizioni

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Corpo: Lotto Unico

Continuità delle trascrizioni: Si

9. Prezzo

Bene: C.DA ROCCA - Termini Imerese (PA) - 90018

Lotto: Unico

Prezzo da libero: € 141.000,00

Prezzo da occupato: € 141.000,00



Beni in **Termini Imerese (PA)**
Località/Frazione
C.DA ROCCA

Lotto: Unico

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Lotto Unico.

Fabbricato in corso di costruzione [C] sito in Termini Imerese (PA) CAP: 90018, C.da Rocca

Note: Appartamento in corso di definizione posto al piano primo di una palazzina a 4 elevazioni fuori terra, anch'essa in corso di definizione, sita nel comune di Termini Imerese (Pa), nella C.da Rocca.

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Regime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio:

Eventuali comproprietari:

- Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Quota e tipologia del diritto

Piena proprietà

Cod. Fiscale:

- Residenza:

- Stato Civile: Coniugato - Re-

gime Patrimoniale: Separazione - Data Matrimonio

Eventuali comproprietari:

Quota: 1/2 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 41, particella 892, subalterno 6, indirizzo C.da Rocca, piano 1, comune Termini Imerese, categoria in corso di costruzione

Millesimi di proprietà di parti comuni: Proprietà per 1/1

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Essendo ancora in corso di costruzione non vi sono depositate planimetrie catastali ma dal rilievo fatto e dai riscontri eseguiti presso l'UTC del Comune di Termini Imerese è stato possibile accertare che l'immobile risulta già diviso conformemente agli elaborati prodotti per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 96 del 02/08/2015

Regolarizzabili mediante: SCIA alternativa al permesso di costruire

Descrizione delle opere da sanare: Completamento





2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nella periferica c.da Rocca di Termini Imerese, e ricade nella zona E del vigente P.R.G. inserito in un tessuto suburbano caratterizzato da abitazioni unifamiliari a uno, max a due elevazioni fuori terra.

Caratteristiche zona: periferica isolata periferica

Area urbanistica: agricola a traffico locale.

Servizi presenti nella zona: Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: ██████████

Attrazioni paesaggistiche: MARE, COSTA.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Descrizione: **Fabbricato in corso di costruzione [C]** di cui al punto **Lotto Unico**

L'immobile è ubicato al piano primo di una palazzina sita in C.da Rocca nel Comune di Termini Imerese.

L'edificio si trova in una zona rurale posta al confine con il territorio del Comune di Caccamo e ricade nella zona E del vigente P.R.G. inserito in un tessuto urbano caratterizzato da abitazioni a una o max 2 elevazioni fuori terra.

L'immobile in questione è stato probabilmente realizzato abusivamente in epoca antecedente al 1986, anno in cui è stata presentata presso l'UTC del Comune di Termini Imerese apposita istanza di sanatoria, che ha dato seguito dopo circa un ventennio al rilascio della concessione edilizia in sanatoria n. 96. L'interno risulta solamente tramezzato ma mai completato ed attualmente in totale stato di abbandono.

Superficie complessiva lorda di circa mq **273,00**

E' posto al piano: **PRIMO**

L'edificio è stato costruito nel: **ANTECEDENTEMENTE AL 1986**

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 ML

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. **NESSUNO**

Stato di manutenzione generale: **mediocre**

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE**Caratteristiche strutturali:**

Balconi	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;
Scale	tipologia: interna ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna ; servoscala: assente ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele ; condizioni: buone ;
Strutture verticali	materiale: c.a. ; condizioni: buone ;



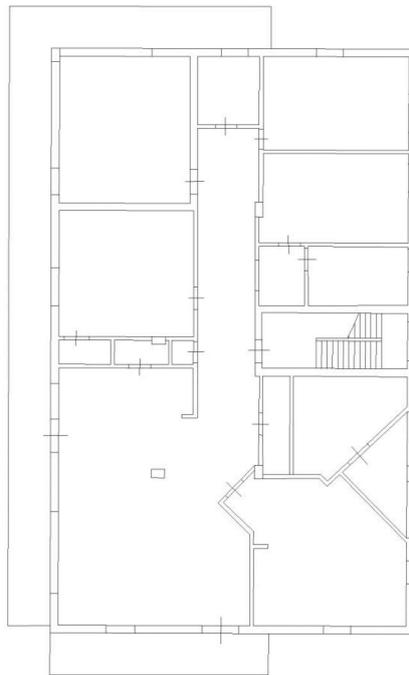
IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	NO
Impianto a norma	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo



Restituzione del rilievo eseguito durante le operazioni peritali









3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**4. PRATICHE EDILIZIE:****4.1 Conformità edilizia:****Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Nessuna.

Note sulla conformità edilizia: L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù di una concessione edilizia in sanatoria n. 96 del 02/08/2005.

Risulta ancora in corso di costruzione e pertanto non risultano ancora inserite le planimetrie catastali. In allegato si riporta la restituzione del rilievo eseguito durante le operazioni peritali, restituzione che risulta combaciare con gli elaborati progettuali depositati per l'ottenimento della suddetta concessione edilizia in sanatoria.

4.2 Conformità urbanistica:**Fabbricato in corso di costruzione [C]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Immobile in corso di costruzione per la cui definizione è necessario produrre una SCIA

Regolarizzabili mediante: SCIA

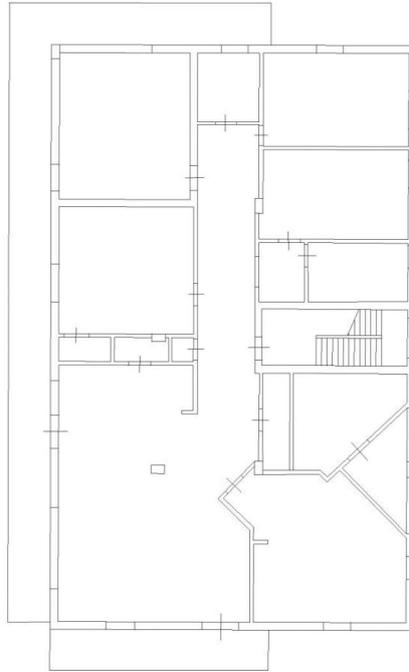
Descrizione delle opere da sanare: Completamento

Diritti amministrativi SCIA: € 78,00

Compenso tecnico per disbrigo pratica: € 850,00

Spese di sanatoria presunte: **€ 928,00**





Restituzione del rilievo eseguito durante le operazioni peritali

Lotto Unico

5. STATO DI POSSESSO:

Libero

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Pignoramento a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A. contro

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

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.



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

6.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria annotata a favore di CREDITO SICILIANO S.P.A. contro
; Importo ipoteca: Importo capitale:) ; Iscrit-
to/trascritto a Palermo in data

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessuno

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessuno

Avvertenze ulteriori: Non specificato



Fabbricato in corso di costruzione [C] di cui al punto Lotto Unico

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
	sup potenziale coperta	273,00	0,80	218,40
		273,00		218,40

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1 - 2018

Zona: Termini Imerese

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazione di tipo economico

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 465

Valore di mercato max (€/mq): 690

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Un mercato, e nella fattispecie il mercato immobiliare, rappresenta l'interazione tra domanda e offerta.

Tale interazione è volta a determinare quello che viene comunemente definito "il più probabile valore di mercato", ossia quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima contrattuale assolutamente normale, ovvero non alterato da nessuna particolare tensione negoziale come urgente bisogno di vendere o spinta affettiva all'acquisto.

I fattori più importanti che influenzano la domanda di un bene in un mercato, sono riconducibili ai redditi medi delle famiglie, al numero di abitanti, al prezzo di beni correlati. I fattori che invece influenzano l'offerta di un dato bene sono riconducibili, oltre che al prezzo richiesto, al livello tecnologico di realizzazione di tale bene, ai prezzi di beni correlati, alle politiche governative e ad altre influenze particolari.

In un mercato concorrenziale l'equilibrio di domanda e offerta è dato dal livello di prezzo in cui quantità domandata ed offerta si incontrano.

Nel giudizio di stima che il sottoscritto si accinge a fornire, un ruolo fondamentale viene giocato dalla situazione immobiliare di beni simili a quello oggetto di studio. Il territorio del Comune di Termini Imerese, e comunque dell'intero hinterland, soffre al momento di un periodo di stasi nel mercato delle compravendite con notevoli ripercussioni sull'economia locale.

Ciò ha determinato nell'ultimo anno un accumularsi di immobili disponibili non solo per la vendita ma anche per l'affitto.



Tale fenomeno ha portato il territorio ad una saturazione tale da aver sempre meno domande a fronte di un offerta ancora crescente, con conseguente diminuzione dei valori di mercato degli immobili ancora in vendita. Alla luce di quanto premesso, ci si può dedicare alla scelta del più opportuno metodo per valutare il fondo oggetto di causa. Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima:

- sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti e dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio, per immobili " simili " a quello in oggetto. Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto delle condizioni generali (condizioni locali del reddito e del commercio; saggi di interesse e di capitalizzazione; mercati, stipendi e onorari per i diversi lavori; etc..), caratteristiche intrinseche (ampiezza, disposizione e forma; eventuali servitù attive e passive; suscettività ai miglioramenti; etc..) ed estrinseche (vicinanza ai centri urbani; vie di comunicazione; salubrità della zona; condizioni politico-sociali; regime tributario; etc..) del bene oggetto di valutazione nonché del grado di richiesta da parte del mercato di beni di questo genere. Il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quello oggetto di stima. Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione. In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 1° semestre relativi al comune di: Termini Imerese - fascia /zona : extraurbana/ZONE RURALI – tipologia: abitazioni di tipo economico (vedi allegati).

Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Termini Imerese;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di PALERMO;

Ufficio tecnico di Termini Imerese;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE - MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): DA € 465 A € 690.



8.3 Valutazione corpi:

Lotto Unico. Fabbricato in corso di costruzione [C]

Un mercato, e nella fattispecie il mercato immobiliare, rappresenta l'interazione tra domanda e offerta.

Tale interazione è volta a determinare quello che viene comunemente definito "il più probabile valore di mercato", ossia quel prezzo che verrebbe liberamente negoziato fra due ordinari soggetti sociali (venditore ed acquirente) nell'ipotesi di una vendita in un clima contrattuale assolutamente normale, ovvero non alterato da nessuna particolare tensione negoziale come urgente bisogno di vendere o spinta affettiva all'acquisto.

I fattori più importanti che influenzano la domanda di un bene in un mercato, sono riconducibili ai redditi medi delle famiglie, al numero di abitanti, al prezzo di beni correlati. I fattori che invece influenzano l'offerta di un dato bene sono riconducibili, oltre che al prezzo richiesto, al livello tecnologico di realizzazione di tale bene, ai prezzi di beni correlati, alle politiche governative e ad altre influenze particolari.

In un mercato concorrenziale l'equilibrio di domanda e offerta è dato dal livello di prezzo in cui quantità domandata ed offerta si incontrano.

Nel giudizio di stima che il sottoscritto si accinge a fornire, un ruolo fondamentale viene giocato dalla situazione immobiliare di beni simili a quello oggetto di studio.

Il territorio del Comune di Termini Imerese, e comunque dell'intero hinterland, soffre al momento di un periodo di stasi nel mercato delle compravendite con notevoli ripercussioni sull'economia locale.

Ciò ha determinato nell'ultimo anno un accumularsi di immobili disponibili non solo per la vendita ma anche per l'affitto.

Tale fenomeno ha portato il territorio ad una saturazione tale da aver sempre meno domande a fronte di un offerta ancora crescente, con conseguente diminuzione dei valori di mercato degli immobili ancora in vendita.

Alla luce di quanto premesso, ci si può dedicare alla scelta del più opportuno metodo per valutare il fondo oggetto di causa.

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente si determina mediante l'adozione dei criteri di stima stabiliti dalla letteratura di estimo riguardante la stima di terreni e fabbricati ed in particolare i seguenti metodi di stima:

- sintetico comparativo in base al valore di mercato: basato sulla comparazione con immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato;
- analitico per capitalizzazione del reddito: mediante capitalizzazione del reddito o del canone di affitto con le opportune aggiunte e detrazioni.

Acquisite tutte le informazioni necessarie alla formulazione del proprio giudizio presso operatori del mercato immobiliare della zona, il sottoscritto C.T.U. ha potuto disporre di un quadro preciso dei prezzi correnti e dell'andamento del mercato nell'ultimo decennio, per immobili "simili" a quello in oggetto.

Si precisa che, nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto in dovuto conto delle condizioni generali (condizioni locali del reddito e del commercio; saggi di interesse e di capitalizzazione; mercati, stipendi e onorari per i diversi lavori; etc..), caratteristiche intrinseche (ampiezza, disposizione e forma; eventuali servitù attive e passive; suscettività ai miglioramenti; etc..) ed estrinseche (vicinanza ai centri urbani; vie di comunicazione; salubrità della zona; condizioni politico-sociali; regime tributario; etc..) del bene oggetto di valutazione nonché del grado di richiesta da parte del mercato di beni di questo genere.

Il C.T.U. al fine di determinare il prezzo base della vendita ha effettuato una comparazione tra i valori di mercato, noti e recenti, di immobili simili a quello oggetto di stima.

Tale comparazione è stata effettuata utilizzando i valori desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

La Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) fornisce con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione,



per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione. In particolare il C.T.U. ha fatto riferimento ai valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2018 1° semestre relativi al comune di: Termini Imerese - fascia /zona : extraurbana/ZONE RURALI – tipologia: abitazioni di tipo economico (vedi allegati).

Nel determinare e attribuire il valore unitario a mq all'immobile, oggetto di pignoramento, si è tenuto altresì conto delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e produttive, dello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale	218,40	€ 650,00	€ 141.960,00
Valore corpo			€ 141.960,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 141.960,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>
Lotto Unico	Fabbricato in corso di costruzione	218,40	€ 141.960,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 928,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: Non risulta necessario procedere ad un giudizio di comoda divisibilità

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 141.032,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato attuale : € 141.000,00

Data generazione:
16-12-2018

L'Esperto alla stima
Ing. Michelangelo Lo Presti

