

---

**Tribunale di Termini Imerese**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **SIENA NPL 2018 S.R.L.**

contro:  
**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

N° Gen. Rep. **109/2018**

data udienza ex art. 569 c.p.c.:

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

**PERIZIA**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Lotti: 1 - SUB 154/174**

**2 - SUB 157**

**3 - SUB 158**

**Esperto alla stima:** Ing. Michelangelo Lo Presti  
**Codice fiscale:** LPRMHL74C11G273P  
**Partita IVA:** 05275830825  
**Studio in:** Via Salvatore Drago Mira 1 - 90018 Termini Imerese  
**Telefono:** 0918141280  
**Email:** loprestimichelangelo@gmail.com  
**Pec:** michelangelo.lopresti@ordineingpa.it

---

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 1 - SUB 154/174

**Corpo:** Sub 154/174

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 755, subalterno 154/174

**Lotto:** 2 - SUB 157

**Corpo:** Sub 157

**Categoria:** Abitazione di tipo civile [A2]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 755, subalterno 157

**Lotto:** 3 - SUB 158

**Corpo:** Sub 158

**Categoria:** Magazzini e locali di deposito [C2]

**Dati Catastali:** foglio 2, particella 755, subalterno 158

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 2. Quota e tipologia del diritto

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 1 - SUB 154/174

**Corpo:** Sub 154/174

1/1

Cod. Fiscale:

- Piena proprietà

**Lotto:** 2 - SUB 157

**Corpo:** Sub 157

1/1

Cod. Fiscale:

- Piena proprietà

**Lotto:** 3 - SUB 158

**Corpo:** Sub 158

1/1

Cod. Fiscale:

- Piena proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 3. Stato di possesso

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto:** 1 - SUB 154/174

**Corpo:** Sub 154/174

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo:** Sub 157

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo:** Sub 158

**Possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari



#### 4. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

**Corpo:** Sub 154/174

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** SI

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo:** Sub 157

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo:** Sub 158

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** NO

#### 5. Creditori Iscritti

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

**Corpo:** Sub 154/174

**Creditori Iscritti:** BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A, SIENA NPL 2018 S.R.L., SIENA NPL 2018 S.R.L., SIENA NPL 2018 S.R.L.

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo:** Sub 157

**Creditori Iscritti:** BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A, SIENA NPL 2018 S.R.L., SIENA NPL 2018 S.R.L.

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo:** Sub 158

**Creditori Iscritti:** BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A, SIENA NPL 2018 S.R.L., SIENA NPL 2018 S.R.L.

#### 6. Comproprietari

**Bene:** - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

**Corpo:** Sub 154/174

**Comproprietari:** Nessuno



**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo: Sub 157**

Comproprietari: Nessuno

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo: Sub 158**

Comproprietari: Nessuno



## 7. Misure Penali

**Bene: - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010**

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

**Corpo: Sub 154/174**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo: Sub 157**

**Misure Penali: NO**

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo: Sub 158**

**Misure Penali: NO**

## 8. Continuità delle trascrizioni

**Bene: - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010**

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

**Corpo: Sub 154/174**

**Continuità delle trascrizioni: Si**

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Corpo: Sub 157**

**Continuità delle trascrizioni: Si**

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Corpo: Sub 158**

**Continuità delle trascrizioni: Si**

## 9. Prezzo

**Bene: - CONTRADA PISTAVECCHIA - Campofelice Di Roccella (PA) - 90010**

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

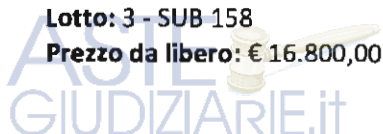
**Prezzo da libero: € 98.100,00**

**Lotto: 2 - SUB 157**

**Prezzo da libero: € 84.000,00**

**Lotto: 3 - SUB 158**

**Prezzo da libero: € 16.800,00**





Beni in Campofelice Di Roccella (PA)  
Località/Frazione CONTRADA PISTAVECCHIA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto: 1 - SUB 154/174**

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: Sub 154/174.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Campofelice Di Roccella (PA) CAP: 90010 frazione: CONTRADA PISTAVECCHIA, C.da Pistavecchia

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 2, particella 755, subalterno 154/174, indirizzo C.da Pistavecchia snc, scala A, interno Sx, piano T, comune Campofelice di Roccella, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 55, rendita € 209,17

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCOINTRATA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra di una palazzina plurifamiliare sorta all'interno del residence "EUROPA" sito in C.da Pistavecchia snc nel territorio del Comune di Campofelice di Roccella (Pa)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** NESSUNO

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Importanti centri limitrofi:** NESSUNO**Attrazioni paesaggistiche:** Cefalù**Attrazioni storiche:** Himera**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia

**Descrizione: Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Sub 154/174**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale stagionale posta al piano terra di una unità più complessa, avente un ingresso dal locale soggiorno-cucina, un w.c. doccia ed una camera da letto. L'unità immobiliare ha come pertinenza una corte esterna che consente ampio sfogo durante la stagione estiva.

Il residence all'interno del quale giace l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, presenta un proprio accesso indipendente verso il lungo mare, oltre che possibilità di parcheggio all'interno. L'immobile è rifinito con materiali di buona qualità, con pareti tinteggiate a ducotone ed è dotato di impianti elettrico e idrosanitario a norma.

Superficie complessiva di circa mq **55,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1990 ed il 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali discrete

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

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----





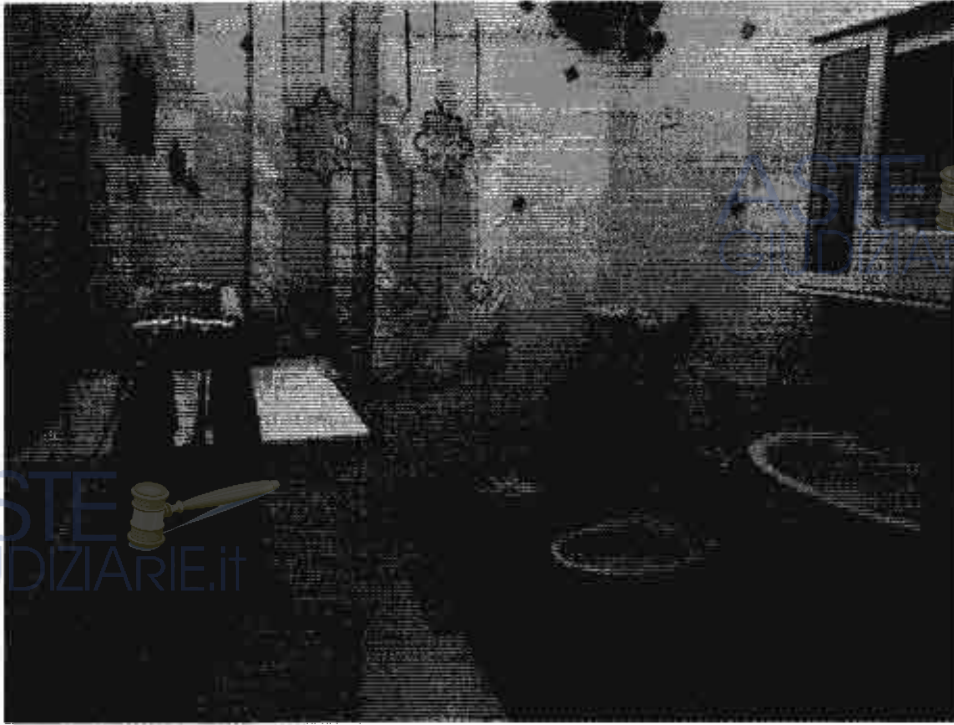
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



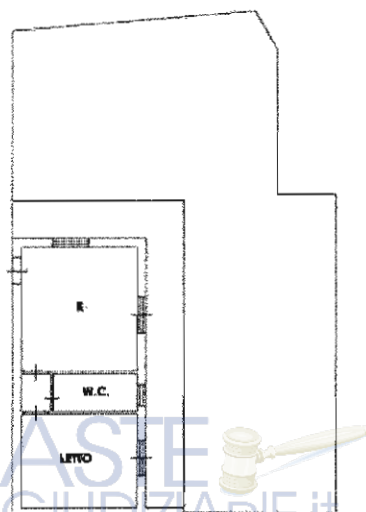
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Rilievo sub 154/174

### 3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 4. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: 15/1990

Intestazione:

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/10/1990 al n. di prot. 2128/1990

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**4.1 Conformità edilizia:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.



Note generali sulla conformità: Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di rilievo

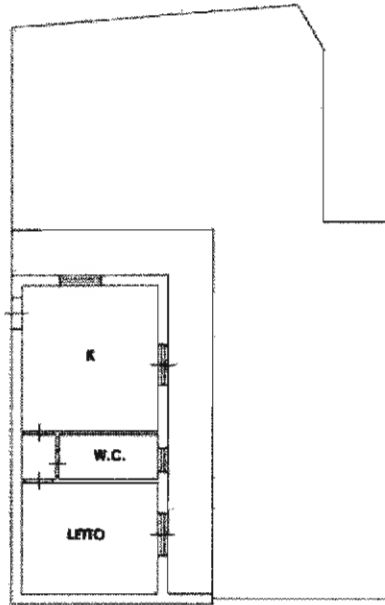
**4.2 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo civile [A2]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
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: NESSUNA IRREGOLARITA" RISCOINTRATA

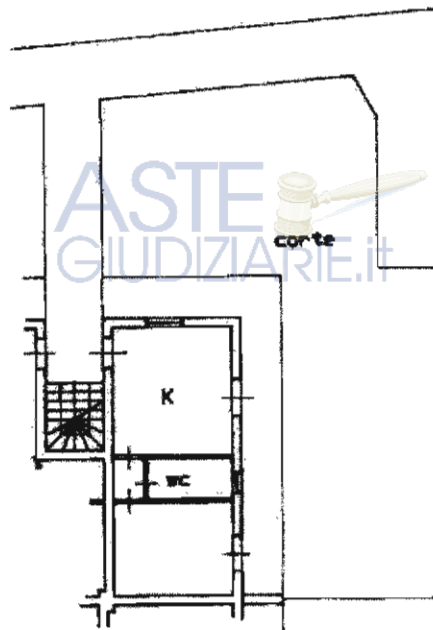




Rilievo sub 154/174

Sub 154/174

*prop.*



Sub 154/174

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**



**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di \_\_\_\_\_ A contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 300000;  
Importo capitale: € 150000; Iscritto/trascritto a Palermo in data : \_\_\_\_\_

**6.2.2 Pignoramenti:**

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
; Derivante da: Mutuo Fondiario iscritto/trascritto a Termini Imerese in data : \_\_\_\_\_

- Pignoramento a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_  
iscritto/trascritto a Termini Imerese in data : \_\_\_\_\_ ; \_\_\_\_\_

**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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Quota parte spese condominiali arretrate: 900,00 €**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del sopralluogo si è appreso un insoluto complessivo nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad €1.696,62 che il sottoscritto C.T.U. assegna in quota parte al suddetto lotto oggetto di stima pari ad € 900,00.**Millesimi di proprietà:** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio interno e diritto di passaggio pedonale per accesso a mare**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Sub 154/174

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	55,00	1,00	55,00
		55,00		55,00

**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: Campofelice di Roccella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1800



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

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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Campofelice di Roccella (Pa);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Campofelice di Roccella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Mediatori immobiliari Provincia di Palermo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00 - 1.800,00 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:****Sub 154/174. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 99.000,00.

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 Campofelice di Roccella, 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 semestre 1° relativi al comune di Campofelice di Roccella (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 in conformità alla descrizione sopra fatta.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	55,00	€ 1.800,00	€ 99.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 99.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub 154/174	Abitazione di tipo civile [A2]	55,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 900,00

ASTE GIUDIZIARIE.it

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 98.100,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 98.100,00



**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Lotto: 2 - SUB 157**

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: Sub 157.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Campofelice Di Roccella (PA) CAP: 90010 frazione: CONTRADA PISTAVECCHIA, C.da Pistavecchia

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

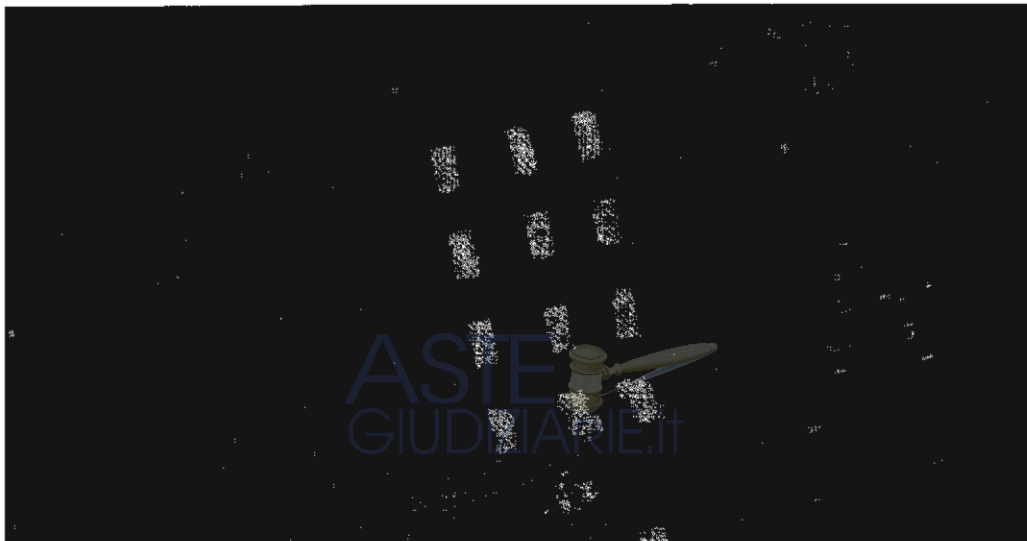
Intestazione: foglio 2, particella 755, subalterno 157, indirizzo C.da Pistavecchia snc, scala A, interno Dx, piano 1, comune Campofelice di Roccella, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie 47, rendita € 209,17

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCONTRATA





## 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di una palazzina plurifamiliare sorta all'interno del residence "EUROPA" sito in C.da Pistavecchia snc nel territorio del Comune di Campofelice di Roccella (Pa)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** NESSUNO

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

**Importanti centri limitrofi:** Cefalù  
**Attrazioni paesaggistiche:** Cefalù  
**Attrazioni storiche:** Himera  
**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Sub 157**

Trattasi di unità immobiliare ad uso residenziale stagionale posta al piano primo di una unità più complessa, avente un ingresso dal locale soggiorno-cucina, un w.c. doccia ed una camera da letto. Il residence all'interno del quale giace l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, presenta un proprio accesso indipendente verso il lungo mare, oltre che possibilità di parcheggio all'interno. L'immobile è rifinito con materiali di buona qualità, con pareti tinteggiate a duco-tone ed è dotato di impianti elettrico e idrosanitario a norma.

Superficie complessiva di circa mq **47,00**

E' posto al piano: Primo

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1990 ed il 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali discrete

#### IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)

##### Impianto elettrico:

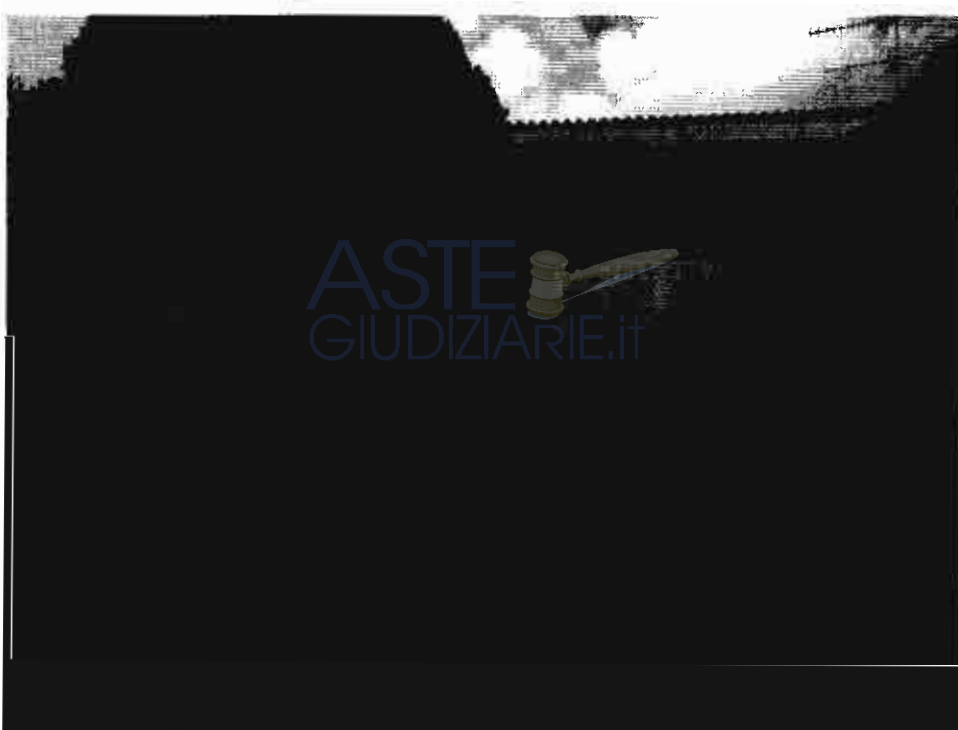
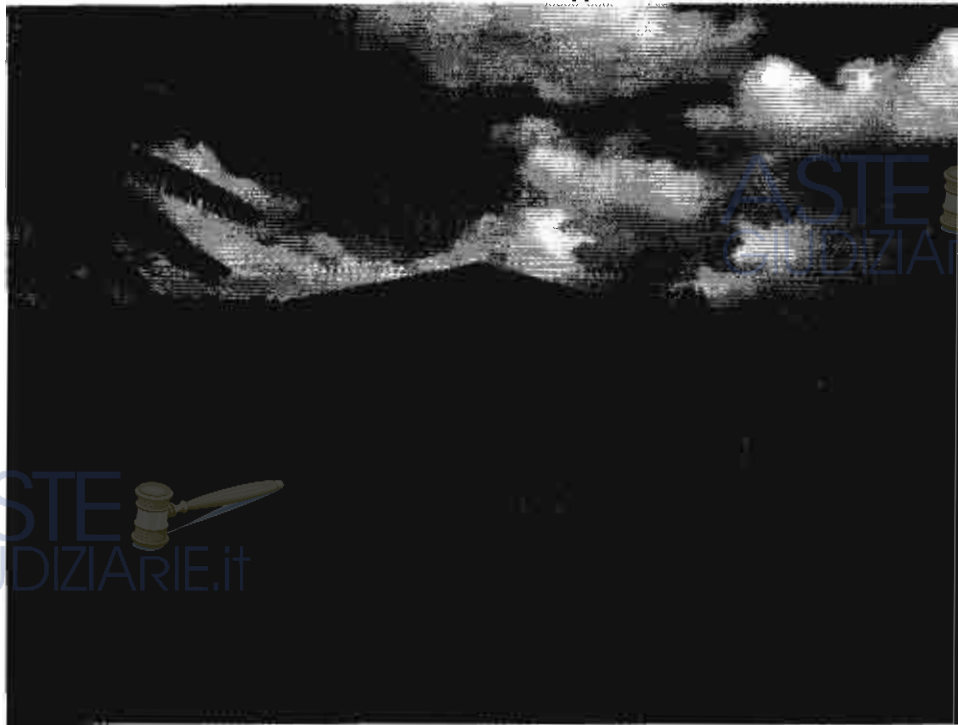
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

##### Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

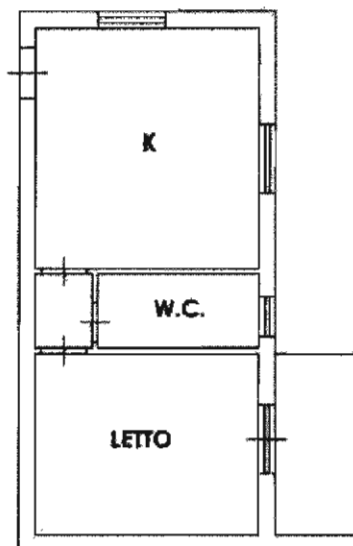


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Rilievo sub 157

**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 15/1990

Intestazione: '

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/10/1990 al n. di prot. 2128/1990

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4.1 Conformità edilizia:**

**Abitazione di tipo civile [A2]**

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di rilievo

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**4.2 Conformità urbanistica:**

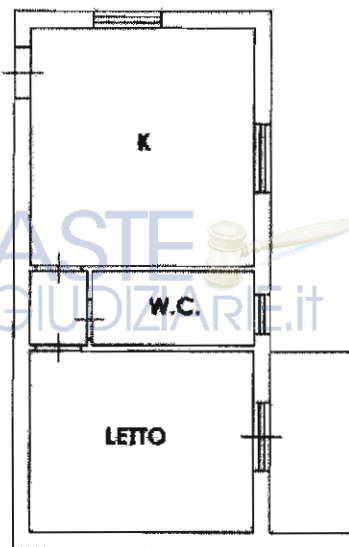
**Abitazione di tipo civile [A2]**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

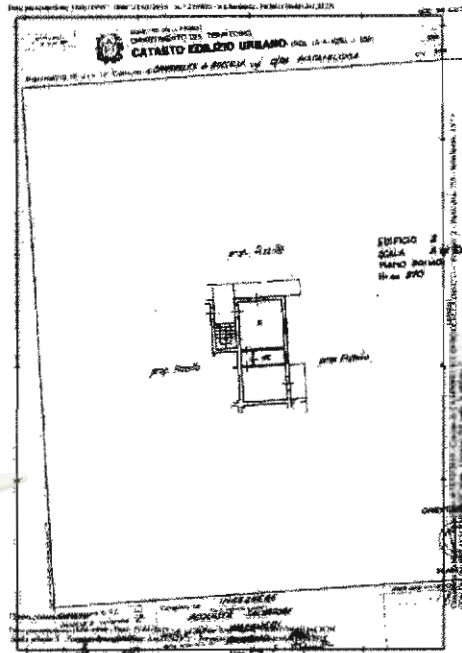
**Note sulla conformità:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA" RISCONTRATA



Rilievo sub 157

Sub 157



Sub 157



**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**

- Ipoteca volontaria annotata a favore di L. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ ; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data \_\_\_\_\_



### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A contro ; Derivante da: Mutuo Fondiario iscritto/trascritto a Termini Imerese in data ai nn. !
- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro /trascritto a Termini Imerese in data : in.

### 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Quota parte spese condominiali arretrate: 600,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del sopralluogo si è appreso un insoluto complessivo nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad €1.696,62 che il sottoscritto C.T.U. assegna in quota parte al suddetto lotto oggetto di stima pari ad € 600,00.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio interno e diritto di passaggio pedonale per accesso a mare

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## Abitazione di tipo civile [A2] di cui al punto Sub 157

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	47,00	1,00	47,00
		47,00		47,00

**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: Campofelice di Roccella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 1250

Valore di mercato max (€/mq): 1800

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

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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Campofelice di Roccella (Pa);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Campofelice di Roccella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Mediatori immobiliari Provincia di Palermo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1.250,00 - 1.800,00 €/mq.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 8.3 Valutazione corpi:

#### Sub 157. Abitazione di tipo civile [A2]

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 84.600,00.

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 Campofelice di Roccella, 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 semestre 1° relativi al comune di Campofelice di Roccella (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 in conformità alla descrizione sopra fatta.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	47,00	€ 1.800,00	€ 84.600,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 84.600,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub 157	Abitazione di tipo civile [A2]	47,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 600,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 84.000,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

**Lotto: 3 - SUB 158**

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: Sub 158.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Campofelice Di Roccella (PA) CAP: 90010 frazione:  
 CONTRADA PISTAVECCHIA, C.da Pistavecchia

ASTE GIUDIZIARIE.IT

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di

- Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno



**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: foglio 2, particella 755, subalterno 158, indirizzo C.da Pistavecchia snc, scala A, interno Dx, piano S1, comune Campofelice di Roccella, categoria C/2, classe 6, consistenza 14, superficie 17, rendita € 15,18

**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione:** I dati corrispondono

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCOINTRATA







## 2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Trattasi di unità magazzino posta al piano seminterrato di una palazzina plurifamiliare sorta all'interno del residence "EUROPA" sito in C.da Pistavecchia snc nel territorio del Comune di Campofelice di Roccella (Pa)

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** residenziale a traffico scorrevole con parcheggi riservati ai residenti.

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: NESSUNO.

**Servizi offerti dalla zona:** Nessuno

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Cefalù

**Attrazioni paesaggistiche:** Cefalù

**Attrazioni storiche:** Himera

**Principali collegamenti pubblici:** Ferrovia

### Descrizione: Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Sub 158

Trattasi di unità immobiliare ad uso magazzino a supporto delle superiori unità immobiliari (anch'esse oggetto di pignoramento), posta al piano seminterrato di una unità più complessa, avente un unico vano.

Il residence all'interno del quale giace l'unità immobiliare oggetto della presente relazione, presenta un proprio accesso indipendente verso il lungo mare, oltre che possibilità di parcheggio all'interno. L'immobile è rifinito con materiali di buona qualità, con pareti tinteggiate a ducotone ed è dotato di impianti elettrico a norma.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: tra il 1990 ed il 1992

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Condizioni generali discrete

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

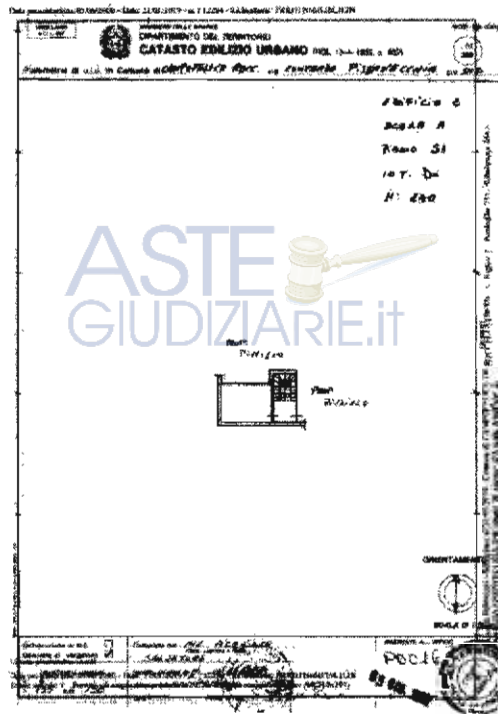
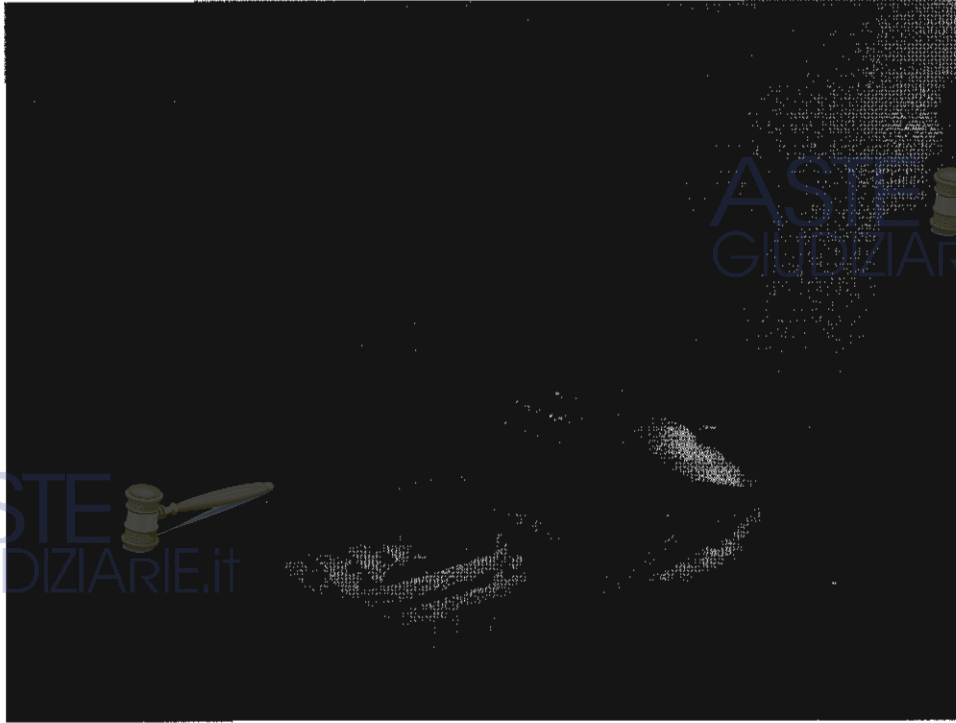
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1992
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO

**Condizionamento e climatizzazione:**

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
--	----







**3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**4. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 15/1990

Intestazione: RA.DE.O di Pillitteri Francesco e C snc

Tipo pratica: Concessione Edilizia



Per lavori: Costruzione  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 17/10/1990 al n. di prot. 2128/1990  
 L'agibilità non è mai stata rilasciata.



#### 4.1 Conformità edilizia:

##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Nessuna.

Note generali sulla conformità: Non vi sono differenze tra la planimetria catastale e quanto riscontrato in sede di rilievo



#### 4.2 Conformità urbanistica:

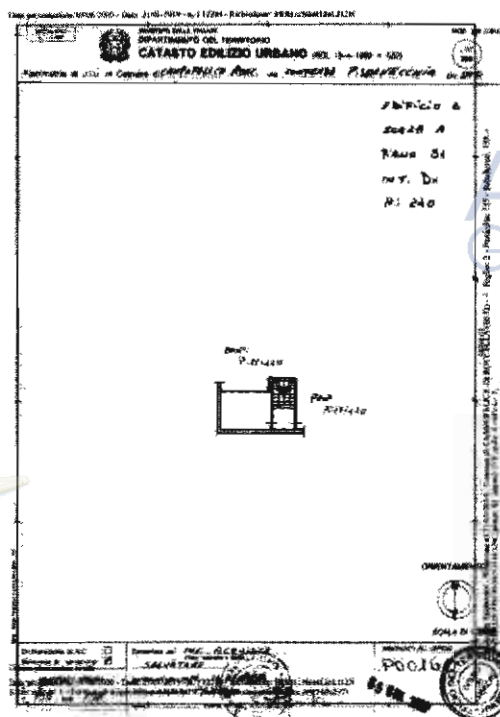
##### Magazzini e locali di deposito [C2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
Strumento urbanistico Adottato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	delibera del Commissario ad acta n 29 del 18.04.2011
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: NESSUNA IRREGOLARITA' RISCONTRATA





Sub 158

**5. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

**6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:**

Nessuna.

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

Nessuna.

**6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:**

Nessuna.

**6.1.4 Altre limitazioni d'uso:**

Nessuna.

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

**6.2.1 Iscrizioni:**



- Ipoteca volontaria annotata a favore di BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A contro ; Derivante da: Mutuo Fondiario; Importo ipoteca: € 300000; Importo capitale: € 150000 ; Iscritto/trascritto a Palermo in data :

#### 6.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di BANCA Monte dei Paschi di Siena S.p.A contro ; Derivante da: Mutuo Fondiario iscritto/trascritto a Termini Imerese in data
- Pignoramento a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. contro ; Iscritto/trascritto a Termini Imerese in data

#### 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 straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Quota parte spese condominiali arretrate: 196,62 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Alla data del sopralluogo si è appreso un insoluto complessivo nei confronti dell'amministrazione condominiale pari ad €1.696,62 che il sottoscritto C.T.U. assegna in quota parte al suddetto lotto oggetto di stima pari ad € 196,62.

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio interno e diritto di passaggio pedonale per accesso a mare

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al punto Sub 158

Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coef.	Superficie equivalente
Residenziale	sup reale lorda	17,00	1,00	17,00
		<b>17,00</b>		<b>17,00</b>

**Criteria 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: Campofelice di Roccella

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e Villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1000

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

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.

**8.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Campofelice di Roccella (Pa);

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo;

Uffici del registro di Palermo;

Ufficio tecnico di Campofelice di Roccella;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OMI - Mediatori immobiliari Provincia di Palermo;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800,00 - 1.000,00 €/mq.

**8.3 Valutazione corpi:**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**Sub 158. Magazzini e locali di deposito [C2]**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 17.000,00.

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 Campofelice di Roccella, 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'Agazia 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 semestre 1° relativi al comune di Campofelice di Roccella (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 in conformità alla descrizione sopra fatta.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Residenziale	17,00	€ 1.000,00	€ 17.000,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 17.000,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 0,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 0,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie Commerciale	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Sub 158	Magazzini e locali di deposito [C2]	17,00	€ 0,00	€ 0,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 196,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

**8.5 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 16.804,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 16.800,00

**8.6 Regime fiscale della vendita**

Imposta di registro

Data generazione:  
Termini Imerese 22/01/2019

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L'Esperto alla stima  
Ing. Michelangelo Lo Presti

ASTE  
GIUDIZIARIE.it