

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

Dottore

ASTE
GIUDIZIARIE.it **Giovanna Debernardi**

Procedura esecutiva

n° 121/2014 R.G.E.I.ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Tecnico Incaricato

Arch. Massimiliano Macaluso**INTEGRAZIONE****RELAZIONE DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**ASTE
GIUDIZIARIE.it 

Deposito telematico

08 novembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it 
Consulente Tecnico
Arch.: Massimiliano MacalusoStudio: Termini Imerese (PA), Piazza San Francesco d'Assisi n° 1
massimiliano.macaluso@archivordipe.it 3393430332pagina
1-7

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

SOMMARIO

Dati invio relazioni alle parti e deposito telematico consulenza

Pag... 3

Premessa

Pag... 3

Risposte al quesito

Pag... 3

Valutazione Finale Lotto n°1

Pag... 7

Conclusioni ed elenco allegati

Pag... 7

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Consulente Tecnico
Arch.: Massimiliano Macaluso

Studio: Termini Imerese (PA), Piazza San Francesco d'Assisi n°1
massimiliano.macaluso@archivordipcc.it 3393430332

pagina
2-7



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

Dati invio relazione alle parti:

La presente relazione è depositata, tramite processo telematico, presso la cancelleria del Tribunale di Termini Imerese sezione Esecuzione Immobiliare in data 08/11/2022.

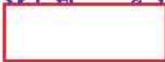
Premessa:

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott.ssa Giovanna Debernardi, con provvedimento del 12/08/2022 conferiva, al sottoscritto Arch. Massimiliano Macaluso, n.q. di consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva Reg. Gen. Esec. Imm. N°121/2014, di aggiornare la valutazione immobiliare del compendio immobiliare pignorato. Il tutto su richiesta del creditore procedente, giusta richiesta depositata in data 25/07/2022.

Risposta al quesito:**Aggiornamento del valore di stima del compendio pignorato.**

Fermo restando quanto già evidenziato nella relazione depositata illo tempore, al fine di dare evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto CTU ha effettuato una ricerca dei valori di mercato per tipologia simile o consimile all'immobile oggetto del pignoramento. Si rammenta che in merito alla valutazione immobiliare del bene, i due metodi fondamentali, con cui determinare il più probabile valore di mercato di un bene immobile, secondo l'Estimo classico, sono il metodo sintetico ed il metodo analitico.

Il metodo sintetico consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

un bene immobile avente caratteristiche analoghe, il cui prezzo storico sia noto e recente.

Il metodo analitico, invece, si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto prevedibile, negli anni a venire.

Dalla comprovata esperienza degli ultimi anni, fatta da tecnici del settore, si è consolidato l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano troppo distanti dal reale valore di mercato.

Pertanto il sottoscritto consulente per eseguire l'aggiornamento della valutazione, precedentemente prodotta, si è avvalso dei valori riportati nell'Osservatorio Immobiliare edito dall'Agenzia del Territorio (Ministero delle Finanze) nel **Primo Semestre del 2022**.

Si da atto che l'osservatorio, oltre a riportare le valutazioni nei capoluoghi di provincia, estende la ricerca a ben 8.093 comuni italiani suddivisi in 43.000 zone su tutto il territorio nazionale. I dati raccolti riguardano i settori residenziali, commerciali, direzionale ed industriale.

I valori si riferiscono al mercato delle locazioni ed a quello delle compravendite ed investono le principali tipologie edilizie esistenti:

- destinazione residenziale (ville o villini, abitazioni in edifici residenziali intensivi, abitazioni in edifici residenziali non intensivi, autorimesse o box auto);
- destinazione commerciale (negozi);
- destinazione direzionale (uffici, uffici strutturati);
- destinazione produttiva (capannoni tipici e industriali,



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

magazzini, laboratori).

L'Agenzia, inoltre, con lo scopo di rendere più dettagliata l'analisi, ha suddiviso il territorio urbanizzato di ogni comune in zone o fasce omogenee per condizioni economiche e socio-ambientali (pregiata, centrale, semi centrale, periferica, sub urbana e degradata).

E' intuitivo comprendere che la pubblicazione consultata possiede un profilo rigoroso ed attendibile.

Ovviamente l'attività svolta dall'Agenzia non si sostituisce a quella del consulente estimatore, ma deve intendersi di supporto, considerato che la stessa fornisce dati desumibili dall'attività registrata presso l'Agenzia e quindi tali dati devono essere elaborati su basi di valutazioni, che solo il consulente conosce e basati sulla propria esperienza e capacità professionale. Inoltre sono stati effettuate delle ricerche di mercato immobiliare su beni simili o consimili, al solo fine di verificare la congruità dei valori di mercato. Le richieste commerciali, ovviamente, devono essere vagliate al fine di verificarne la veridicità sulla scorta delle caratteristiche degli immobili proposti.

Nel caso in questione, considerato i valori estrapolati dalle ricerche ed aggiornati per l'anno **2022 1° semestre**, l'ausiliario del Giudice ha ritenuto opportuno adottare, per la stima del villino, il valore minimo di base pari ad € 750,00/mq., tra i due previsti (massimo e minimo) e riguardanti i villini ubicati in zona extraurbana/rurale del centro urbano della città di CASTELDACCIA.

Per le considerazioni già presentate in separata sede, tale valore è ulteriormente ricalcolato e opportunamente decrementato, per un



TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

valore finale a mq. pari ad € 550,00/mq..

Quindi in definitiva si riconferma il valore già indicato nella relazione peritale precedentemente depositata.

Per completezza d'informazione, si riporta lo specchietto edito dall'Agenzia delle Entrate:

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELDACCIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

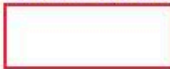
Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

tipologia	Stato conservativo	Valore mercato euro/mq		Superficie L/N	Valori locazione mese (€/mq. X mese)		Superficie L/N
		min	max		min	max	
Abitazioni tipo economico	NORMALE	455	660	L	1,5	1,8	L
Box	NORMALE	435	640	L	2,2	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	2,3	3,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/N/S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

TRIBUNALE CIVILE DI TERMINI IMERESE SEZIONE ESECUZIONE IMMOBILIARE	PROCEDURA ESECUTIVA n° 121/2014 	Giudice Esecuzione Immobiliare Dottore Giovanna Debernardi
---	--	---

Dallo specchietto sopra riportato si evince anche un decremento per la tipologia inerente le abitazioni di tipo economico e la sostanziale conferma dei valori per le abitazioni assimilabili a ville o villini. Evidentemente l'Agenzia ha riscontrato una contrazione d'interesse per tali tipologie edilizie.

Valutazione finale Lotto n°1:

Alla luce di quanto sopra esposto, considerato che la superficie di riferimento è sempre la stessa, si ottiene un valore finale commerciale del compendio de-quo, pari a:

LOTTO N°1: Villino stagionale
Sito a Casteldaccia in C/da Ciandro n°10
Quota in vendita 1/1
Superficie Commerciale pari alla superficie ragguagliata: mq. 157,25
Valore a mq. come da O.M.I.: € 750,00
Percentuale di correzione in diminuzione: 27% per un valore di euro 200,00/mq.
Valore finale applicato: € 550,00/mq.
Valore calcolato: € 86.487,50 (€ 550,00 x mq. 157,25)
Spese regolarizzazione catastale o ripristino luoghi: € 1.500,00
Valore finale attribuito al LOTTO N°1 € 84.987,50
Si dicono euroottantaquattromilanovecentottantasette//50

Nella speranza di avere bene e fedelmente adempiuto al compito affidato, il consulente ringrazia il G.E. per la fiducia che gli ha accordato, restando a disposizione dell'Autorità Giudiziaria, per ogni chiarimento che dovesse rendersi necessario.

Termini Imerese, li 08/11/2022

allegato:

specchietto OMI 1° semestre 2022.

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Consulente Tecnico
Arch.: Massimiliano Macaluso

Studio: Termini Imerese (PA), Piazza San Francesco d'Assisi n°1
massimiliano.macaluso@archivordipe.it 3393430332

pagina
7-7



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: CASTELDACCIA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	455	660	L	1,5	1,8	L
Box	NORMALE	435	640	L	2,2	3,1	L
Ville e Villini	NORMALE	750	1050	L	2,3	3,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009