

# ***RAPPORTO di VALUTAZIONE***

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili

## **TRIBUNALE DI PALERMO**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE  
DOTT. SSA VALENTINA IMPERIALE**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 345 / 2021 R.G.Es.**

**Anagrafica**

**CREDITORE PROCEDENTE:**

CREDITO VALTELLINESE S.P.A. e per esso CERVED Credit Management s.p.a.

**DEBITORE ESECUTATO:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXX**

## **PERIZIA GENERALE**

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli  
Via Vittorio Alfieri, 26 90144 Palermo  
Tel. 3358415825  
Mail Pec  
[giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it)

Palermo 11/11/2022



<i>Premessa</i>	3
<b><i>QUESITO N° 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO</i></b>	5
<b><i>CONCLUSIONI</i></b>	9



*Gen.mo Sig. Giudice Dott. ssa **Valentina Imperiale**, lo scrivente Arch. Giuseppe Ioren Napoli, Le sottopone il seguente Rapporto di Valutazione.*

### **Premessa**

Con provvedimento del 13/05/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott.ssa Valentina Imperiale nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, con studio in Palermo, Via Vittorio Alfieri n° 26, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di Palermo al numero 1855, quale Esperto per la stima di beni pignorati nella Espropriazione immobiliare promossa da CREDITO VALTELLINESE S.P.A. e per esso CERVED Credit Management s.p.a. rappresentata e difesa dall'Avv. Gabriele Messina Vitrano, elettivamente domiciliato in Palermo, via G. Carducci 2, giusta procura in calce all'atto di precetto contro il debitore Sig. XX.

Il Sig. Giudice dell'esecuzione, con provvedimento in pari data, nominava altresì Custode Giudiziario l'Avv. Alessandra Castagnetta.

Accettata la nomina, letti i quesiti posti, prestavo giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data 13/05/2022, dando così avvio alle operazioni peritali.

### **Operazioni Preliminari**

Al fine di dare formale esecuzione al mandato conferitomi sono stati effettuati accertamenti e/o richiesta atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. Di Palermo – Territorio e la ripartizione Edilizia Privata del comune di Palermo.

Sulla scorta della documentazione ottenuta e dallo studio degli atti contenuti nel fascicolo della Procedura, lo scrivente ha verificato, con il custode nominato l'Avv. Alessandra Castagnetta, la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che risulta *completa e idonea*.

È presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., sottoscritta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con sede in Corleone (PA), iscritta al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Palermo e Termini Imerese, attestante: il bene oggetto dell'esecuzione, la storia ipotecaria del dominio ventennale, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.



Il sottoscritto professionista, insieme al Custode Giudiziario l'Avv. Alessandra Castagnetta, fissava l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 19 luglio 2022 e ne davano comunicazione alle parti. (*cf. allegato*)

Il sottoscritto con il Custode Giudiziario si recava sui luoghi siti a Monreale, loc. Villaciambra, in via Canzonieri n. 4 P.T. e via Canzonieri n. 6 P.T – 1° e 2°, alla data prefissata alle ore 09.30; era presente il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Gli immobili sono occupati con contratto di locazione rispettivamente per il piano terra dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, assente durante il sopralluogo, e per il primo piano dalla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, presente.

Il Sig. XXXXXXXXXXXX ha consentito l'accesso al piano terra essendo delegato del sig. XXXXXXXXXXXX; il sottoscritto ha potuto prendere visione di entrambi gli immobili ed eseguire il rilievo di rito e le riprese fotografiche.

Il sig. XXXXXXXXXXXXXXXX occupa l'immobile sito in via Canzonieri n. 4 P.T. con regolare di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La sig. ra XXXXXXXXXXXXXXXX, unitamente alla figlia minorenni, occupa l'immobile sito in via Canzonieri n. 6 P.T. – 1° e 2° con regolare di locazione registrato presso l'agenzia delle entrate in data XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX .

Dopo puntuale ispezione e verifica dei suddetti beni immobili, con la scorta della documentazione in possesso e di quella presentata dalla ditta esecutata, le operazioni di sopralluogo si concludevano con la lettura e la sottoscrizione del verbale, redatto dal custode Avv. Alessandra Castagnetta. (*cf. allegato*)



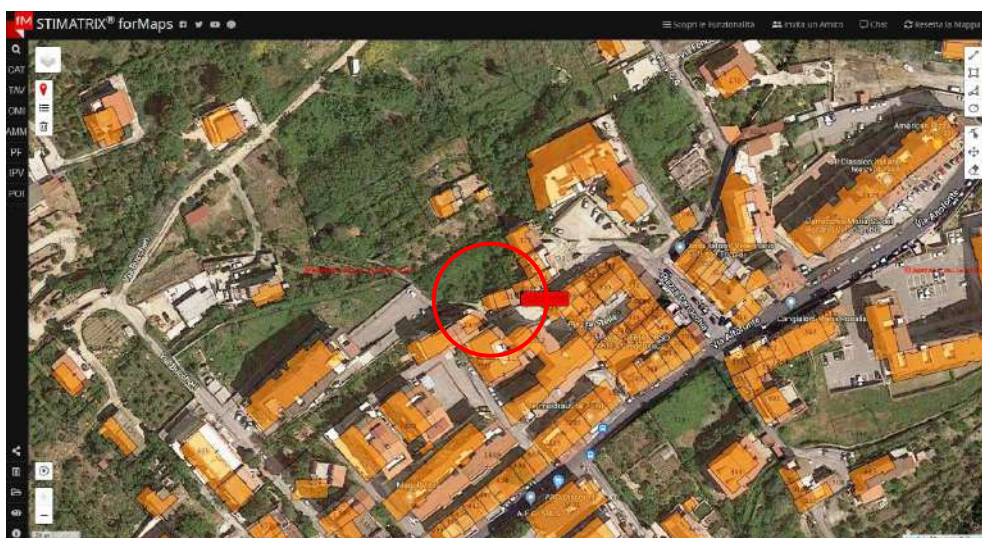
## ***QUESITO N° 1 – IDENTIFICARE I DIRITTI REALI ED I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO***

Al fine dell'esatta individuazione delle unità immobiliari, si riportano le foto satellitari del comprensorio e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato in rosso gli immobili oggetto di Procedura Esecutiva.

Immagine sito in Monreale: Coordinate GPS: N. **38°06'00.7"** – E. **13°16'45.5"**



*Figura 1 a: Ortofoto della zona che identifica il lotto, fonte Google Earth*



*Figura 1 b: Planimetria catastale generale che identifica il lotto, fonte ForMaps*



Secondo il P.R.G. di Monreale, adottato con le deliberazioni consiliari del 07.07.1977 n.189 e del 18.05.1978, l'immobile ricade nella zona B2, "zone di completamento o riqualificazione" e gli interventi edilizi sono disciplinati dall'Art. 8 delle N.T.A. del Comune di Monreale

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di vendita forzata, considerato che trattasi di immobili diversi per consistenza, tipologia e ubicazione si pone l'opportunità di formulare due **lotti distinti** per la vendita, indicando con il **lotto A** l'appartamento sito in Monreale in **via Canzonieri, civ. 4 - piano terra** e con il **lotto B** l'appartamento sito in Monreale in **via Canzonieri, civ. 6 - piano terra – 1° e 2°**.

**A) Appartamento sito in Monreale, via Canzonieri, civ. 4 - piano terra, in catasto al Fg. 31 part. 1392 sub. 1, cat. A/4**

**Diritto:**

**Proprietà per 1/1 a nome XXXXXXXXXXXX** in regime di separazione dei beni di un immobile ubicato nel Comune di Monreale, in via Canzonieri, civ. 4 - piano terra, classe 6, consistenza 2,5 vani, sup. catastale 39,00 mq, totale escluse aree scoperte 39,00 mq.

Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza di Atto di compravendita del **XX**.

**B) Immobile sito in Monreale, via Canzonieri, civ. 6 - piano terra, 1° e 2° in catasto al Fg. 31 part. 1392 sub. 2, cat. A/4.**

**Diritto:**

**Proprietà per 1/1 a nome di XXXXXXXXXXXX** in regime di separazione dei beni di un immobile ubicato nel Comune di Monreale, in via Canzonieri, civ. 4 - piano T, 1° e 2°, classe 6, cons. 4,5 vani, sup. catastale 87,00 mq, totale escluse aree scoperte 83,00 mq.

Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato, Sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** in forza di Atto di compravendita **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

Per le caratteristiche generali è evidente che il fabbricato è di vecchia costruzione, ai margini del centro storico della frazione di Villaciambra caratterizzata dall'impianto originale della "piazzetta della Parrocchia"; è un fabbricato in muratura portante con un fronte strada di circa 6 metri ed altrettanta è la profondità. La classica casa "solerata".



Ha tre elevazioni fuori terra con tetto a falde.

E' probabile che sia stata oggetto di opere di manutenzione ma le condizioni generali sia all'esterno che all'interno sono appena mediocri con intonaci ammalorati e parti d'angolo in fase di distacco i muri di confine, in parte coperti da perlinato, evidenziano macchie di umidità di risalita.

Il piano terra destinato ad abitazione ha la configurazione di un magazzino; il primo piano ed il secondo costituiscono un'abitazione.

Dal piano secondo si accede ad una bassa ed impraticabile soffitta e da questa a porzione della copertura piana che a giudizio del sottoscritto sulla planimetria catastale è impropriamente definita "*terrazza*". La copertura della soffitta è *realizzata con lastre di eternit*.

Le due u.i.u., come riportato dalle Visure Storiche allegate, risultano censite nel Catasto Urbano del comune di Monreale (PA), loc. Villaciambra rispettivamente:

**Lotto A: Fg. 31 particella 1392, sub. 1, cat. A/4, classe 6, consistenza vani 2,5 - sup. catastale 39 mq, totale escluse aree scoperte 39 mq, rendita catastale 121,37.**

**Lotto B: Fg. 31 particella 1392, sub. 2, cat. A/4, classe 6, consistenza 4,5 mq - sup. catastale 87 mq, totale escluse aree scoperte 83 mq ,rendita catastale 218,46.**

Gli stessi identificativi si riscontrano nella toponomastica, negli atti di Compravendita, sulla planimetria catastale, sulla consistenza e configurazione planimetrica riscontrata in fase di sopralluogo per il lotto A e per il lotto B.





## FOTOGRAFIE ESTERNO



Prospetto esterno: Immobili lotto A e B: via Canzonieri civ. 4 - 6 piano T – 1° e 2°





## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare nominato*, con studio in Palermo, via Vittorio Alfieri n° 26, iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti della Provincia di PALERMO al numero 1855, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

## **D I C H I A R A**

**Valore di Mercato del LOTTO A ascende a: 13.345,00 €**

**pari al valore di 351,18 €/mq (Cfr. allegato Relazione Lotto A)**

**Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di Novembre 2022**

**Valore di Mercato del LOTTO B ascende a: 45.220,00 €**

**pari al valore di 548,12 €/mq (Cfr. allegato Relazione Lotto B)**

**Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di Novembre 2022**

Tanto doveva relazionare il sottoscritto per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Palermo 11/11/2022

*S. n. - Sa*

