

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 in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI PALERMO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT. SSA MARIA CRISTINA LA BARBERA

PROCEDURA ESECUTIVA N° 431 / 2021 R.G. ES

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:
AMCO – Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE ESECUTATO:
XX XXXXX XXXXX natX a XXXX il XX/XX/XXX
XXXXXXXX natX a XXXX il XX/XX/XXXX



ESPERTO INCARICATO
Arch. Giuseppe Ioren Napoli
Mail Pec. giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 09/08/2023



Giuseppe
Ioren Napoli
ARCHITETTO
18.08.2023
08:17:32
GMT+00:00



PREMESSA	pag. 3
Operazioni premilitari	pag. 3
<u>Quesito n° 1</u>	
Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento	pag. 4
<u>Conclusioni</u>.....	pag. 9



Gen.mo Sig. Giudice Dott. ssa **Maria Cristina La Barbera**, lo scrivente Arch. Giuseppe Ioren Napoli,
Le sottopone il seguente Rapporto di Valutazione.

Premessa

Con provvedimento del 30/12/2022 il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Palermo Dott.ssa Maria Cristina La Barbera nominava il sottoscritto Arch. Giuseppe Ioren Napoli, con studio in Palermo, 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 AMCO-Asset Management Company S.p.a. con sede in Napoli con Codice fiscale e P.IVA 05828330638 rappresentata e difesa dall'Avv. XXXXX XXXXX XXXXXX, elettivamente domiciliato in Palermo, contro i debitori XXXX natX a XXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXX e XXXXXXXXX natX a XXXX il XX/XX/XXXX con CF XXXXXXXXXXXX.

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

Accettata la nomina, letti i quesiti posti, il sottoscritto prestava giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico in data, 30/12/2022, dando così avvio alle operazioni peritali.

Operazioni Preliminari

Al fine di dare formale evasione al mandato conferitomi sono stati effettuati accertamenti 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 Inghilleri, la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che risulta *completa e idonea*.

E' presente in atti la Certificazione Notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., sottoscritta del Notaio Vincenzo Calderini con sede in Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE), iscritto presso il Collegio Notarile del Distretto di Palermo, attestante: il bene oggetto dell'esecuzione, la storia ipotecaria del dominio ventennale, le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Il sottoscritto professionista, insieme al Custode Giudiziario Avv. Alessandra Inghilleri, fissavano l'avvio delle operazioni peritali per il giorno 18 maggio 2023 e ne davano comunicazione alle parti.

Il sottoscritto Esperto con il Custode Giudiziario, si recava sul luogo sito in Cinisi alla data prefissata alle ore 09.30 e constatava la presenza della XXXXX, del XXXXX accompagnati dal legale nominato Avv. XXXXXXXXXXXX.

Gli stessi acconsentivano l'accesso alle unità abitative oggetto dell'esecuzione.

Le unità sono così distinte:

- Appartamento per civile abitazione sito al secondo piano del fabbricato in condominio sito in via Guerrino Miglioranzani snc
- Lastrico solare al sovrastante terzo piano del fabbricato in condominio sito in via Guerrino Miglioranzani snc
- Box auto sito al piano S/1 con accesso carrabile dalla Via Guerrino Miglioranzani snc e pedonale dal



corpo scala interno.

Si evidenzia che gli immobili sono correttamente identificati in catasto a meno del dato toponomastico, in quanto “*sebbene ... risultino catastalmente individuati in via Caruso snc hanno in realtà ingresso ed effettiva identificazione catastale in via Guerrino Miglioranzi snc*” (cfr. verbale). La via Miglioranzi è una strada perpendicolare al Corso Umberto I° che intercetta il prolungamento ideale della via Caruso che è parallela a quest’ultimo.

Il sottoscritto ha potuto prenderne visione ed eseguire il rilievo di rito e le riprese fotografiche. L’U.I.U. in oggetto, risulta censito nel Catasto Urbano del Comune di Cinisi al Fg. 13 particella 2160; la stessa costituisce residenza degli esecutati.

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 Inghilleri. (*cfr. allegato*).

I tre immobili oggetto di esecuzione sono perfettamente distinti, ben identificati e con accesso autonomo:

- Appartamento al secondo piano;
- Lastrico solare soprastante;
- Box auto al piano s/1.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha ritenuto opportuno costituire due lotti distinti, indicando con il:

- *Lotto 1 (lotto A)* l’appartamento al piano secondo con il soprastante lastrico solare;
- *Lotto 2 (lotto B)* box auto al piano cantinato.

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.





Coordinate GPS: N. 38° 9'34.79" – E. 13° 6'10.08"



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 con annesso lastrico solare sovrastante siti in Cinisi in **via Guerrino Miglioranzi snc** – rispettivamente al **piano 2° sx** ed al **piano terzo** e con **lotto B** il box/rimessa sito in Cinisi in **via Guerrino Miglioranzi snc** - piano S1.

- A) - Appartamento sito in Cinisi (PA), via Guerrino Miglioranzi snc–
 piano 2° sx in catasto al Foglio 13 Particella 2160 Sub 11 cat. A/3°;
 - Lastrico solare sito in Cinisi (PA), via Guerrino Miglioranzi snc, piano
 3° sx in catasto al Foglio 13 Particella 2160 Sub 13 cat. F/5°.



Diritto:

Proprietà per 1/2 a nome di xxxxxxxx e per 1/2 a nome di xxxxxxxx di un immobile ubicato nel Comune di Cinisi (PA), in via Guerrino Miglioranzì snc, piano 2° sx, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 111 mq e del sovrastante lastrico solare ubicato anch'esso nel Comune di Cinisi (PA), in via Guerrino Miglioranzì snc, piano 3°, consistenza 107 mq.

Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, xxx. xxxxxxxx natx a xxxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxx e xxxxxxxxxx natx a xxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxx in forza di Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 48813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29360.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/09/2004

B) Box auto sito in Cinisi (PA), Traversa Umberto snc piano S1 in catasto al Foglio 13 Particella 2160 Sub 18 cat. C/6

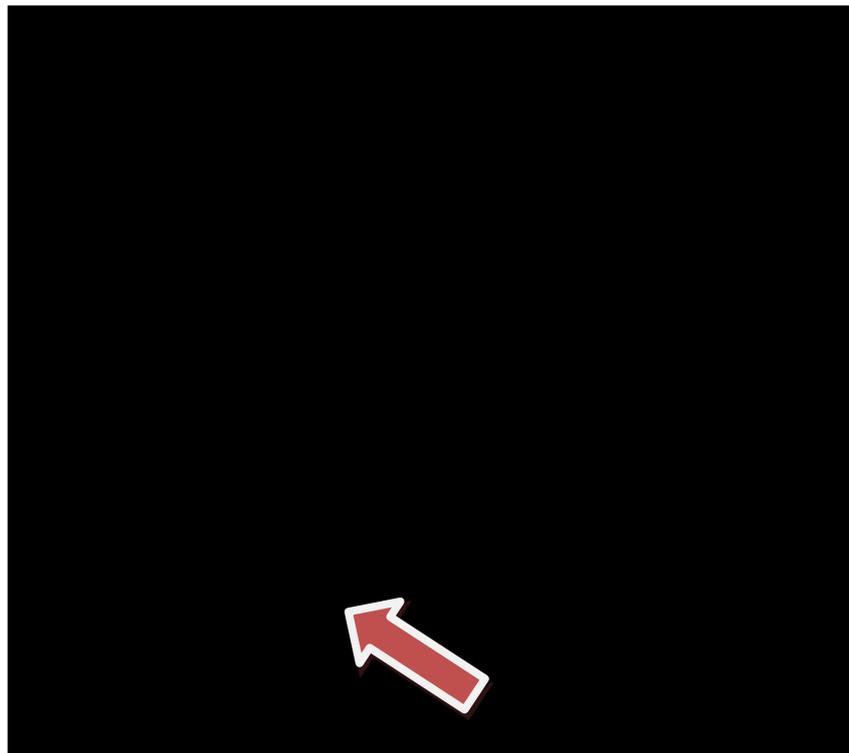
Diritto:

Proprietà per 1/2 a nome di xxxxxxxxxx e per 1/2 a nome di xxxxxxxx di un immobile ubicato nel comune di Cinisi (PA), in via Guerrino Miglioranzì snc, piano S1, consistenza 41 mq, superficie catastale 49 mq.

Il diritto reale di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità degli esecutati, xxxxxxxxxx natx a xxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxx e xxxxxxxxxx natx a xxxxxxx il xx/xx/xxxx C.F. xxxxxxxxxx in forza di Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale ORLANDO MARCELLO Sede PALERMO (PA) Repertorio n. 48813 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 29360.1/2004 Reparto PI di PALERMO in atti dal 30/09/2004.



Prospetto esterno e individuazione Immobili lotto A: appartamento 2° piano-Lastrico solare 3° piano



Prospetto esterno: ingresso immobile lotto B piano Terra da via Guerrino Miglioranzi snc



Vista Lotto A – Lastrico solare





Corpo scala per ingresso immobile lotto A-lastrico solare

Accesso condominiale per ingresso immobile lotto B-box auto



Le U.I.U. risultano censite nel Catasto Urbano del comune di Cinisi rispettivamente:

Lotto A:

- **Fg. 13 Particella 2160 Sub. 11, Categoria A/3, Classe 7, Consistenza 5,5 vani - sup. catastale 111 mq, Totale escluse aree scoperte 107 mq, rendita catastale Euro 326,66**
- **Fg. 13 Particella 2160 Sub. 13, Categoria F/5, Consistenza 107 mq**

Lotto B:

- **Fg. 13 Particella 2160 Sub. 18, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 41mq, sup. catastale 49 mq, rendita catastale Euro 63,52.**

Gli stessi identificativi corrispondono negli atti di Compravendita, sulla planimetria catastale, sulla consistenza e configurazione planimetrica riscontrata in fase di sopralluogo per il lotto A- appartamento.

Si riscontra l'assenza della planimetria catastale del il lotto A – lastrico solare, la cui consistenza è equivale al piano sottostante.

La planimetria catastale del **lotto A-appartamento** risulta conforme allo stato dei luoghi per forma, dimensione e confini indicati rispetto ai dati di cui al pignoramento.

La planimetria catastale del **lotto B** risulta conforme allo stato dei luoghi per forma, dimensione e confini indicati rispetto ai dati di cui al pignoramento.

La planimetria catastale del **lotto A-lastrico solare**, invece, non risulta archiviata nella banca dati dell'agenzia delle entrate.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare nominato*, con studio in Palermo, 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: 95.607,00 €

pari al valore di 785,00 €/mq in c.t. (Cfr. allegato *Relazione Lotto A*)

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di Agosto 2023

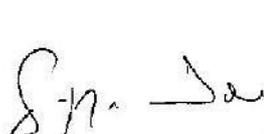
Valore di Mercato del LOTTO B ascende a: 17.740,00€ in c.t

pari al valore di 362,00 €/mq in c.t. (Cfr. allegato *Relazione Lotto B*)

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di Agosto 2023

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

Palermo 09/08/2023




Giuseppe Ioren Napoli
ARCHITETTO
18.08.2023 08:17:32
GMT+00:00

