

# ***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 MARIA CRISTINA LA BARBERA**

**PROCEDURA ESECUTIVA N° 431 / 2021 R.G.Es.**

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

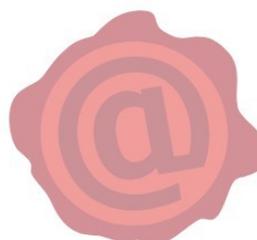
**DEBITORE ESECUTATO:  
XXXXXXXXXX natX a XXXXXX il XX/XX/XXXX  
XXXXXXXX natX a XXXXXX il XX/XX/XXXX**



**LOTTO B – IMMOBILE IN VIA GUERRINO MIGLIORANZI SNC  
FG. 13 PART. 2160 SUB. 18 – C/6 – AUTORIMESSA/BOX AUTO**

Esperto incaricato  
Arch. Giuseppe Ioren Napoli  
[giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it](mailto:giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it)

Palermo 09/08/2023



**Giuseppe  
Ioren Napoli  
ARCHITETTO  
18.08.2023  
08:29:13  
GMT+00:00**



<i>Premessa</i>	3
<i>QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.</i>	4
<i>QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.</i>	4
<i>QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.</i>	6
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	7
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	7
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	7
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	8
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	8
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	8
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	8
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	8
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	8
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	100
<i>Valori OMI</i>	10
<i>QUESITO N° 13 – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.</i>	11
<i>Considerazioni conclusive</i>	11



## ***Premessa***

Il box auto sito al piano seminterrato costituisce il *Lotto B*. E' ubicato nell'abitato del Comune di Cinisi, in via Guerrino Miglioranzi snc, individuato catastalmente sul foglio 13 con la particella 2160 sub 18 in Traversa Umberto snc piano S1.

Si accede all'autorimessa da una rampa carrabile prospiciente la pubblica via e da accesso pedonale attraverso il corpo scala condominiale.

Al fine dell'esatta individuazione dell'unità immobiliare, si riportano le foto satellitari dell'area e la sovrapposizione dell'Ortofoto con la mappa catastale, con evidenziato l'immobile oggetto di Procedura Esecutiva.



*Figura 1.a - Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte Google Earth.*



*Figura 1.a - Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte Google Earth.*



**QUESITO N° 1 – “Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento”.**

**LOTTO A) Immobili censiti al N.C.E.U. Foglio 13, particella 2160, sub. 18**

**Diritto:**

- Proprietà per 1/2 a nome di XXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a nome di XXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX

Il diritto di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità per 1/2 all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 a nome di XXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXXXX 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.

**QUESITO N° 2 – “Elencare ed individuare il bene e procedere alla descrizione materiale del lotto”.**

Il bene oggetto di esecuzione è un box per auto coperto e chiuso tramite saracinesca elettrica posto al piano seminterrato di un condominio ed accessibile da una discenderia in via Guerrino Miglioranzì SNC. Il box auto confina con rampa di accesso, spazio comune di manovra e due lati interrati, ha una superficie di mq 50 ca e ha un'altezza di m. 2.80. La sua posizione consente un rapido collegamento alle vie di comunicazione principali.

Secondo il P.R.G. di Cinisi - Delibera approvata nel Febbraio 2008 ai sensi delle modifiche introdotte dal D.dir 1466/2006 - Tavola 7d, l'immobile è individuato nella Zona B1 - Aree residenziali sature dei tessuti urbani consolidati

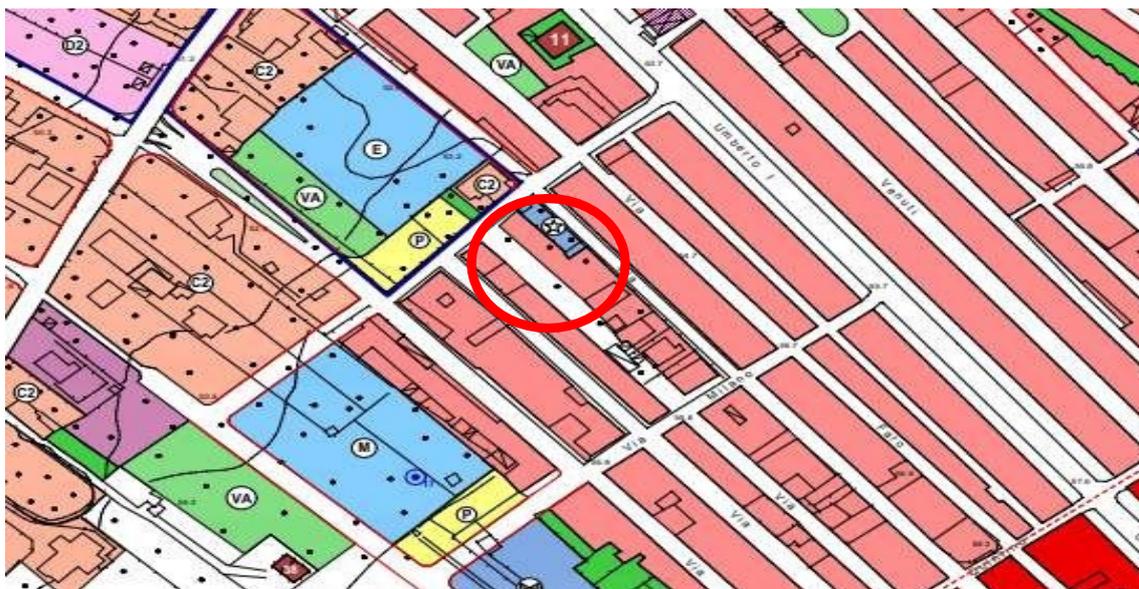


Figura 2.a–Stralcio del Piano Regolatore Generale di Cinisi





Figura 2.b– Vista dell'ingresso al box auto sito in via Guerrino Miglioranzì snc



Figura 2.c– Spazio comune di manovra e ingresso al box





*Figura 2.b–Vista del box auto*

***QUESITO N° 3 – “Procedere alla identificazione catastale del bene pignorato”.***

Il lotto in oggetto risulta catastalmente così censito:

**CATASTO DEI FABBRICATI**

**Comune di Cinisi - (Codice C708);**

**Foglio 13 - particella 2160 - subalterno 18;**

**Categoria C/6, (Box auto), Consistenza 41mq, Superficie totale 49 mq, Rendita Catastale € 63,52;**

**Indirizzo: Traversa Umberto SNC; Piano: S1;**

**Dal riscontro tra la visura catastale e il rilievo effettuato, non vi sono difformità.**

**INTESTATI:**

- Proprietà per 1/2 a XXXXXXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX



## **MAPPALI TERRENI CORRELATI:**

### **Foglio 13 – Particella 2160;**

*I dati del subalterno 18 della particella n° 2160 foglio di mappa n° 13, così come regolarmente annotato nella visura storica catastale, derivano da:*

- *COSTITUZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PA0244507 in atti dal 22/07/2004 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2004)*
- *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*

Il box insiste su terreno identificato al Catasto dei Terreni del Comune di Cinisi con la particella 2160 del Foglio di mappa 13.

### ***QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.***

#### **Prospetto sintetico**

**LOTTO B:** TRAVERSA UMBERTO snc, con accesso ed identificazione toponomastica in via Guerrino Miglioranzani snc del Comune di Cinisi.

- Proprietà per 1/2 a XXXXXXXXX nato a XXXXXX il XX/XX/XXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX natX a XXXXXX il XX/XX/XXXX  
C.F. XXXXXXXXXXXXX

### ***QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.***

In risposta al presente quesito si riporta la Storia del Dominio Ventennale:

- *COSTITUZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PA0244507 in atti dal 22/07/2004 COSTITUZIONE (n. 3260.1/2004)*
- *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.*

### ***QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.***

L'unità immobiliare in oggetto, così come l'intero fabbricato in condominio, è stato realizzato sulla scorta della Concessione Edilizia n. 13 del 24/03/2003 rilasciato dal Comune di Cinisi.



***QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.***

L’immobile in oggetto è nella disponibilità dei proprietari per 1/2 a XXXXXXXX natX a XXXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXX e per 1/2 a XXXXXXXX natX a XXXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. X X X X X X X X . Ed è adibito dagli stessi a box auto e locale di sgombero.

***QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.***

L’immobile non è gravato ne da vincoli ne da oneri giuridici

***QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.***

Il bene oggetto di pignoramento non ricade su suolo demaniale.

***QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.***

Per l’immobile in oggetto non sussiste l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo diversi da quelli della procedura esecutiva.

***QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.***

Per l’unità immobiliare in oggetto non vi sono spese condominiali non pagate.

***QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.***

***CRITERIO DI STIMA***

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.



## **BASI DEL VALORE**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione OS/2011 - R.l.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione. "

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 - IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

## **METODI DI STIMA**

Per determinare il più probabile valore di mercato del box auto/autorimessa oggetto dell'esecuzione è stata effettuata una ricerca sugli atti di compravendita col tentativo di applicare il metodo del **Market Comparison Approach (MCA)**, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso "**Subject**" ed altri immobili simili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, presi a confronto, "**Comparabili**" oggetto di recente compravendita, con prezzi e caratteristiche note.

Come già esposto nella relazione di stima del compendio immobiliare identificato come "LOTTO A" si ribadisce che siamo in presenza di un mercato immobiliare *viziato* dalla crisi ma che presenta tuttavia un movimento positivo, sia per la rigenerazione degli immobili antichi e/o di vecchia costruzione da riutilizzare come prima casa, sia per la trasformazione degli stessi in piccole strutture ricettive (b&b, case vacanze etc.).

Dalle ricerche effettuate è emerso che buona parte degli immobili oggetto di compravendita sono alienati a corpo con pertinenza di lastrico solare e locale di sgombero/box auto (cfr. allegati atti c/v.), a meno che nel Comparabile 1, la quotazione è intesa a corpo senza evidenza di prezzo per i singoli beni.

Visto che anche i piccoli comuni tendono a regolarizzare il traffico urbano e limitare i parcheggi lungo le vie principali il box auto acquista sempre più valore diventando ormai un *bene prezioso*.



Non è casuale che i valori forniti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare, forniti dall'AdE, mostrano un ampio stock immobiliare con trend positivo con un prezzo al mq che ogni anno va aumentando.

Per tanto si è proceduto a un confronto diretto tra l'immobile comparabile:

- box auto sito in Cinisi in via Pietro Sbacchi, 15, con accesso dalla Via Pietro Sbacchi n. 15 e n.17, piano primo seminterrato, di mq98, oggetto di compravendita del **24/05/2021**, repertorio n.**1071**, rogante notaio Di Giorgio Salvatore, da imputarsi per € 30.000 al locale uso autorimessa; **prezzo al mq 306,00 €/mq.**

ed il valore medio fornito dall'Osservatorio Mercato Immobiliare con l'ultima rilevazione del 2° semestre 2022:

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Box	NORMALE	<b>445,00</b>	<b>650,00</b>	Lorda	2,40	3,30	Lorda

il cui prezzo medio al mq corrisponde a **547,00 €/mq ca.**

#### *Valutazione e stima compendio immobiliare*

SCHEDE DESCRITTIVA	
<b>Ubicazione</b>	
Comune	Cinisi
Indirizzo	Via Guerrino Miglioranzì-Traversa Umberto snc
Piano	-1°
<b>Dati Catastali</b>	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Cinisi
Foglio	13
Mappale	2160
Subalterno	18
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	Mq 41,00
Rendita Catastale	€ 63,52
Valore Catastale	€ 7.336,56
Superficie catastale	Mq 49,00

La media dei valori riportati dal comparabile e dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare è pari ad **426.00€/mq che si assume quale il più probabile valore di mercato all'attualità del box auto oggetto**



**per complessivi € 20.874,00.**

Come predisposto dalle indicazioni del quesito n. 12, il sottoscritto tiene conto delle differenze esistenti al momento della stima tra la vendita al libero mercato e la vendita forzata dell'immobile.

Pertanto, sulla scorta del valore di mercato determinato come sopra, propone un prezzo base d'asta del cespite **ridotto nella misura del 15%**, numericamente:

15% di € 20.874,00 = 3.131,00 € da cui: € 20.874,00 - € 3.131,00 = **17.743,00 € pari al valore di 362,00 €/mq in c.t.**

Per le condizioni generali dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo assumere il valore: **362,00 €/mq x 49,00 mq = 17.738,00€**

***QUESITO N° 13 – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.***

Il bene pignorato è di proprietà:

- per 1/2 all'esecutatX XXXXXXXXXXX natX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXX
- per 1/2 all'esecutatX XXXXXXXXXXXnatX a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXX.

**e non vi sono quote indivise.**

***Considerazioni conclusive***

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 e alla luce delle risultanze derivanti dall'analisi del compendio immobiliare

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

**Valore di Mercato del LOTTO B si attesta a 17.740,00€ in c.t.**

**pari al valore 362,00 €/mq in c.t.**

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

Palermo 09 Agosto 2023

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

