

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:

XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXX il XXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXX il XXXXXX



**Immobili sito nel Comune di Cinisi – Via Guerino Miglioranzì snc –
Fg. 13 Part. 2160**

Note integrative sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 13/02/2024

**Giuseppe
Ioren Napoli
ARCHITETTO
15.02.2024
16:59:56
GMT+00:00**



Premessa

Con due provvedimenti distinti emessi in data 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, quale Esperto per la stima di beni pignorati e l'Avv. Alessandra Inghilleri quale Custode Giudiziario 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. Calogero Valerio Scimemi,

contro i debitori eseguiti:

- Sig. XXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Sig.ra XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX con CF XXXXXXXXXXXXX.

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

Al fine di dare formale evasione al mandato conferito sono stati effettuati accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Prov. Di Palermo – Territorio e l'UTC del Comune di Cinisi.

Lo scrivente con il custode nominato l'Avv. Alessandra Inghilleri, ha verificato la documentazione depositata ex art. 567 c.p.c., che risulta *completa e idonea*.

Insieme al Custode Giudiziario Avv. Alessandra Inghilleri, in data 2023 si recava sui luoghi siti in Cinisi dove erano presenti la Sig.ra XXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXXXX accompagnati dal legale nominato Avv. XXXXXXXX.

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 – fg. 13 particella 2160 sub **11**;
- Lastrico solare al sovrastante terzo piano del fabbricato in condominio sito in via Guerrino Miglioranzani snc – fg. 13 particella 2160 sub **13**;
- Box auto sito al piano S/1 Via Guerrino Miglioranzani snc – fg. 13 particella 2160 sub **18**.

In data 18 Agosto del 2023 il sottoscritto Esperto incaricato ha depositato la Stima dei compendi immobiliari oggetto di pignoramento in tre fascicoli distinti: il primo con le Informazioni Generali, il secondo per l'unità immobiliare destinata ad appartamento con il lastrico solare ed il terzo per il box auto a piano cantinato.

In data 16 Gennaio 2024 in sede di Udienza (ex 569) la Sig.ra Giudice dell'Esecuzione Dr. Maria Cristina La Barbera ha richiesto verbalmente al sottoscritto consulente un approfondimento sulla **“regolarità dei beni sotto il profilo edilizio”**





Pertanto, con il seguente documento il sottoscritto espone la seguente



Relazione Integrativa

Il Comune di Cinisi è all'interno della Città Metropolitana di Palermo in direzione Ovest ed è raggiungibile attraverso l'autostrada Palermo – Mazara del Vallo A29 percorrendo una distanza di circa 35 km. Il territorio Comunale ha una superficie di poco superiore a 33 Km²

E si estende dalla collina al mare.

Il Centro Urbano posto in posizione baricentrica è composto da un nucleo storico e da varie zone di espansione ed è normato dal vigente Piano Regolatore Generale adottato nel mese di marzo 2004, con le modifiche introdotte dal D. Dir. 1466/2006 e approvato nel mese di Febbraio 2008.

Il fabbricato all'interno del quale afferiscono le unità immobiliari urbane in oggetto è sito in via Guerino Miglioranzì senza numero civico.

La Via Guerino Miglioranzì è una traversa perpendicolare al Corso Umberto I, ed è la prima traversa a destra per chi viene dalla via Nazionale (SS113). Il fabbricato è ubicato sul lato sinistro della via tra la porzione compresa tra il Corso Umberto e la successiva via Roma.

Gli assi viari principali e secondari sono tutti perpendicolari fra loro e determinano la classica maglia a scacchiera tipica delle espansioni urbane.

Il nostro è individuato oggi all'interno della Zona Territoriale Omogenea C1 – **Espansione residenziale inserita in contesti già edificati della città.**

Ai sensi del precedente PRG la Zona era individuata come Zona B1.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in data antecedente all'approvazione del nuovo PRG con **Concessione Edilizia n 13 rilasciata dal comune di Cinisi in data 5 marzo del 2003,** pubblicata all'Albo Pretorio il in data 6 marzo 2003 per 15 gg consecutivi ed avverso alla stessa non sono state presentate opposizioni (cfr. fascicolo degli allegati).

Il fabbricato del tipo in linea ha tre elevazioni fuori terra, copertura piana praticabile e un piano cantinato adibito a box auto e cantine. Vi sono complessivamente sei appartamenti, due per ogni piano con differenti superfici.

La configurazione planimetrica evidenzia che il fabbricato è composto da due “cubi” quasi regolari, dove all'interno si sviluppano gli appartamenti, collegati da un “parallelepipedo” centrale che contiene ingresso e corpo scala. Il “cubo” prospiciente la Via Miglioranzì al piano terra è caratterizzato da un cancello carrabile con discenderia al piano S1, per l'ingresso ai box auto e alle cantine e a seguire vi è un “fornice d'ingresso” che immette in una corte scoperta dove vi è l'androne condominiale ed il vano scala. Il corpo scala consente anche l'ingresso pedonale al piano S1 dove vi sono le cantine e i box auto.



Per la particolare configurazione planimetrica, si può ipotizzare che l'ingresso condominiale è rivolto verso il prolungamento ideale della via Caruso prevista dal PRG all'epoca di costruzione ma che non è mai stata realizzata.

L'appartamento oggetto di esecuzione e allocato al secondo piano del "cubo" interno prospiciente la corte e senza affaccio sulla via Miglioranzi.

Dai documenti già allegati al fascicolo si evince che le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono state denunciate al Catasto Fabbricati della Provincia di Palermo con Dichiarazione assunta al protocollo con il num. **PA0244507 del 22 luglio 2004. Le planimetrie catastali per forma e consistenza sono corrispondenti allo stato dei luoghi** (cfr. fascicolo degli allegati).

Si evidenzia che per le unità immobiliari costituenti l'intero fabbricato la certificazione di agibilità è stata rilasciata mediante **Segnalazione Certificata per l'Agibilità** come previsto dall'art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001. n. 380 come sostituito dall'articolo 3 comma 1 lett. i) del d. Lgs. 25 novembre 2016 n. 222 recepito dinamicamente dall'art. della L.R. 1.6/2016: art. 19. Legge 7 agosto 1990 n. 241) a firma dell'**Arch. Benedetto Curcurù trasmessa al Comune di Cinisi via PEC il 7 ottobre 2017.**

L'intero fabbricato è identificato al Catasto Terreni sul foglio 13 del Comune di Cinisi con la particella 2132 soppressa x Variazione in seguito a FRAZIONAMENTO pratica n. PA0198747, in atti dal 07/12/2004 che ha costituito le particelle 2160 e 2161

Le Unità Immobiliari urbane oggetto di pignoramento sono così identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano:

- Appartamento al secondo piano

Foglio 13, particella 2160, subalterno 11 –

Rendita Euro 326,66 Categoria A/3 Classe 7, Consistenza 5,5 vani

Indirizzo Via Caruso snc Interno SX Piano 2

Dati superficie Totale 111m² Totale escluse aree scoperte 107 m²

Intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

XXXXXXXXXXXX il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Lastrico solare soprastante

Foglio 13, particella 2160, subalterno 13 –

Categoria F/5, Consistenza 107 m²

Indirizzo Via Caruso snc Interno SX Piano 3





Intestati:

XXXXXXXXXX(XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

XXXXXXXXXX(XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

- Box auto al piano s/1

Foglio 13, particella 2160, subalterno 18 –

Rendita Euro 63,52 Categoria C/6, Consistenza 41 m2

Indirizzo Traversa Umberto snc Piano S1

Dati superficie Totale 49 m²

Intestati:

XXXXXXX (XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

XXXXXXX (XX) il XXXXXX C.F. XXXXXXXX

Diritto di Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni

Alla Denuncia di Variazione DOCFA assunta al protocollo con il num. **PA0244507 del 22 luglio**

2004 sono allegate **Le planimetrie catastali**

Il subalterno 11 (appartamento) e il subalterno 18 (box auto) per forma e consistenza sono corrispondenti allo stato dei luoghi (cfr. fascicolo degli allegati).

Agli atti del NCEU non è stata rinvenuta la planimetria del subalterno 13 (lastrico solare).

Si evidenzia che per le Unità Immobiliari identificate con la particella 2160 subalterno 11 appartamento A/3 e subalterno 13 lastrico solare F/5 il dato toponomastico riportato nelle Visure Catastali non è corrispondente presumibilmente per le motivazioni sopra esposte.

Il sottoscritto Arch. GIUSEPPE IOREN NAPOLI, *Esperto Valutatore Immobiliare* nominato, con la presente ha integrato la relazione già depositata approfondendo ulteriormente le informazioni di natura urbanistica edilizia e catastale inerenti le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Si allegano documenti e riprese fotografiche.

Palermo 15 febbraio '24

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

Handwritten signature of Giuseppe Ioren Napoli





Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte Google Earth.



Ortofoto della zona che identifica il LOTTO A, fonte ForMaps.



Stralcio del Piano Regolatore Generale di Cinisi all'epoca della realizzazione



Stralcio del foglio di mappa 2 con la particella 2160

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista dell'ingresso al condominio sito in via Guerrino Miglioranzì SNC

Corte con portone di ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista della corte dall'alto



Corpo scala con Accesso all'appartamento P2



Ist. n. 4 dep. 15/02/2024





Lastrico solare

