

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

Rapporto di Valutazione
LOTTO UNICO

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

DEBITORE ESECUTATO:
XXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX XXXXX
nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX



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

Palermo 22/05/2025



Giuseppe
Ioren Napoli
ARCHITETTO
23.05.2025
18:37:12
GMT+00:00

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. Calogero Valerio Scimemi, elettivamente domiciliato in Palermo, contro i debitori Sig.ri XXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX con C.F. XXXXXXXX e XXXXXXXX nata a X X X X X il X X X X X X X X 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.

Dopo gli accertamenti, l'accesso ai luoghi, l'istruttoria e la compilazione del documento di perizia estimativa il sottoscritto **in data 18/08/2023** consegnava l'elaborato conclusivo individuando due lotti distinti:

- lotto 1 (A)

Appartamento per civile abitazione sito al 2° piano del fabbricato in condominio sito in via Guerrino Miglioranzì snc compreso il Lastrico solare al piano sovrastante attribuendo il valore pari ad Euro 113.126,56

- lotto 2 (B)

Box auto sito al piano S/1 con accesso carrabile dalla Via Guerrino Miglioranzì snc e pedonale dal corpo scala interno attribuendo il valore pari ad Euro 20.874,00

Nel corso dell'istruttoria, il Sig. Giudice Dr.ssa Maria Cristina La Barbera ha invitato il sottoscritto ad accertare se il Box auto individuato come "lotto 2 (B)" era da intendersi pertinenza dell'appartamento e quindi non alienabile separatamente.

Eseguiti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Cinisi, presa visione della Concessione Edilizia, degli atti correlati e dei disegni allegati, verificato che la Concessione Edilizia è stata rilasciata sulla scorta di un atto di Vincolo Permanente a Parcheggio a favore del Comune di Cinisi in conformità all'art.18 della legge 6/08/1967 n. 765 ed all'art. 2 della legge 24/03/1989 n 122, che la superficie vincolata delle aree scoperte e coperte come riportato nei grafici è pari a mq 191,58,

Verificato che la superficie destinata a parcheggio rispetta la disciplina dei parcheggi ai sensi dell'art. 41 sexties della legge urbanistica 1150\42, introdotto dalla legge Ponte n. 765\67, che ha stabilito che devono essere riservati appositi spazi a parcheggio in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (rapporto modificato dalla legge Tognoli) e considerato che il fabbricato in oggetto, ultimato nell'anno 2003, ha una cubatura di mc 1.898,13, **la quantità di mq 194,58 soddisfa i minimi di legge.**

Per quanto sopra e per le varie relazioni prodotte durante l'istruttoria il sottoscritto ha potuto affermare che:

Il box auto sito in via Traversa di Corso Umberto oggi via G. Miglioranzi snc, al piano S1, di proprietà dei Sigg. XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX, identificato sul foglio 13 con la particella 2160 sub 18, con una Consistenza di mq 41 di mq è porzione dell'area coperta vincolata ed è pertinenza dell'unità immobiliare urbana destinata ad abitazione A3 di piano 2° identificata sul Fg. 13 con la particella 2160 sub. 11 e, non essendo commerciabile separatamente, se ne determina il nuovo valore come "Lotto Unico" alla data odierna.

Valutazione e Stima del Compendio Immobiliare

Per le caratteristiche morfologiche, tipologiche, lo stato d'uso e di manutenzione si fa riferimento a quanto esposto negli elaborati "rapporti di valutazione" dove i due immobili sono stati identificati con

- **unità abitativa** sita nel Comune di Cinisi in Via G. Miglioranzi snc al piano 2° con una superficie commerciale, comprensiva del lastrico solare ad uso esclusivo, pari a **mq 121,70** identificato sul fg. 13 con la p.lla 2160 sub 11 e
- **box auto**, con una superficie pari a **49 mq**, sito sita nel Comune di Cinisi in Via G. Miglioranzi snc al piano cantinato ed individuato con il sub 18 della stessa particella 2160

Ai fini della determinazione dei valori del **"lotto unico"** si fa riferimento al "Borsino Immobiliare" ed ai valori OMI della Banca dati dell'Agenzia dell'Entrate, nonché ai prezzi di mercato rilevati poco più di un anno fa con il metodo del MCA.

Borsino Immobiliare

I valori del borsino immobiliare per gli appartamenti determinano un valore medio compreso tra 898,00 €/mq per abitazioni in stabili di 1° fascia e 722 €/mq per appartamenti in stabili di qualità media. Il nostro **appartamento** è contestualizzato in un fabbricato nel Centro urbano del comune di Cinisi in buone condizioni sia all'esterno che all'interno non è unità afferente ad

un fabbricato di lusso ma di recente edificazione e in ottime condizioni, pertanto, si può assumere il **valore medio pari ad Euro/mq 810,00.**

Per il box auto il valore medio è pari ad 511,00 €/mq.

Valori OMI

Nell'ambito dei processi estimativi, le quotazioni OMI non possono intendersi sostitutive della stima puntuale, in quanto forniscono indicazioni di valore di larga massima.

Tuttavia, al fine di una completa informazione, il sottoscritto ritiene opportuno riportare di seguito la tabella con le quotazioni immobiliari dell'ultimo semestre pubblicato, che individuano un intervallo minimo/massimo, per unità di superficie in euro al mq, dei valori di mercato e locazione, per tipologia immobiliare e stato di conservazione

OMI – Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona OMI: Centrale / Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Zona: B1 - 2° semestre 2024

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	600,00	900,00	Lorda	2,1	2,7	Lorda
Box	NORMALE	445,00	650,00	Lorda	2,1	2,7	Lorda

Dai dati si evince che il valore medio per l'appartamento è pari ad €/mq 750,00

Per il box auto il valore medio è pari ad 547,5 €/mq.

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

Ai fini della determinazione del valore del compendio immobiliare inteso come **“lotto unico”**

Composto dalle due U.I.U.

- **unità abitativa** sita nel Comune di Cinisi in Via G. Miglioranzì snc al piano 2° con una superficie commerciale, comprensiva del lastrico solare ad uso esclusivo, pari a **mq 121,70** identificato sul fg. 13 con la p.lla 2160 sub 11 e

box auto, con una superficie pari a **49 mq**, sito sita nel Comune di Cinisi in Via G. Miglioranzi snc al piano cantinato ed individuato con il sub 18 della stessa particella 2160

ai gfini della valutazione si fa riferimento ai valori medi come sopra riportati:

- per l'appartamento €/mq $(810,00 + 750,00) / 2 = \text{€/mq } 780,00 \times \text{mq } 121,70 = \text{€ } 94.926,00$
- per il **box auto** €/mq $(511,00 + 547,50) / 2 = \text{€/mq } 529,00 \times \text{mq } 49 = \text{€ } 25.921,00$

sommano complessivamente € 120.847,00 con abbattimento del 5% = € 114.805,00

Che si assume quale più probabile valore del lotto unico alla data del mese di maggio 2025

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

Palermo 23/05/2025

S-n. San

