

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.

Anagrafica

CREDITORE PROCEDENTE:

AMCO – Asset Management Company S.p.a.

DEBITORE ESECUTATO:

**XXXXX XXXXX nato a XXXXXX il
XX/XX/XXXX XXXXX XXXXX nata a
XXXXX il XX/XX/XXXX**

**LOTTO B – IMMOBILE IN VIA CARUSO SNC
FG. 13 PART. 2160 SUB. 18 - AUTORIMESSA**

Esperto incaricato

Arch. Giuseppe Ioren Napoli

Mail Pec

giuseppe.iorennapoli@archiworldpec.it

Palermo 09/08/2023

Giuseppe Ioren

Napoli

ARCHITETTO

18.08.2023

09:16:51

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>	7
<i>QUESITO N° 4 – “Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto”.</i>	8
<i>QUESITO N° 5 – “Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato”.</i>	9
<i>QUESITO N° 6 – “Verificare la regolarità del bene sotto il profilo edilizio”.</i>	9
<i>QUESITO N° 7 – “Indicare lo stato di possesso dell’immobile”.</i>	9
<i>QUESITO N° 8 – “Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene”.</i>	9
<i>QUESITO N° 9 – “Verificare se i beni pignorati ricadono su suolo demaniale”.</i>	9
<i>QUESITO N° 10 – “Verificare l’esistenza di pesi ed oneri di altro tipo”.</i>	10
<i>QUESITO N° 11 – “Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell’immobile e su eventuali procedimenti”.</i>	10
<i>QUESITO N° 12 – “Procedere alla valutazione dei beni”.</i>	10
<i>Valutazione e stima compendio immobiliare</i>	12
<i>Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali</i>	15
<i>Valori OMI</i>	17
<i>QUESITO N° 13 – “Procedere alla valutazione di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota”.</i>	18
<i>Considerazioni conclusive</i>	19



Il LOTTO B in oggetto è un box auto sito al piano seminterrato di un condominio ubicato nel Comune di Cinisi in via Guerrino Miglioranzì snc, individuato catastalmente in via Caruso che è una parallela del corso principale. Il bene oggetto dell'esecuzione, è catastalmente individuato sul Fg. 13 con la particella 2160 rispettivamente con il subalterno 18. L'unità dispone di accesso carrabile, prospiciente alla via Guerrino Miglioranzì snc, e di 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 XXXXX XXXXX nato a Palermo il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a nome di XXXXX XXXXX nato a Palermo il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

Il diritto di Proprietà indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità per 1/2 all'esecutato XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

e per 1/2 a nome di XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

in forza di Atto del 22/09/2004 Pubblico ufficiale XXXXX XXXXX 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 ha un'altezza non inferiore a m. 2.80.

La zona in cui è sito l'immobile oggetto di perizia si trova ai margini del centro abitato, in un'area urbanizzata con servizi e attività commerciali. La zona limitrofa è caratterizzata dalla presenza di nuova edilizia con tipologia abitativa varia come condomini di nuova edificazione, case a schiera e villette unifamiliari.

La posizione offre una maggior fluidità del traffico e quindi un più rapido collegamento alle vie di comunicazione principali; inoltre la vicinanza al Corso Umberto I garantisce l'accessibilità a ulteriori servizi.



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

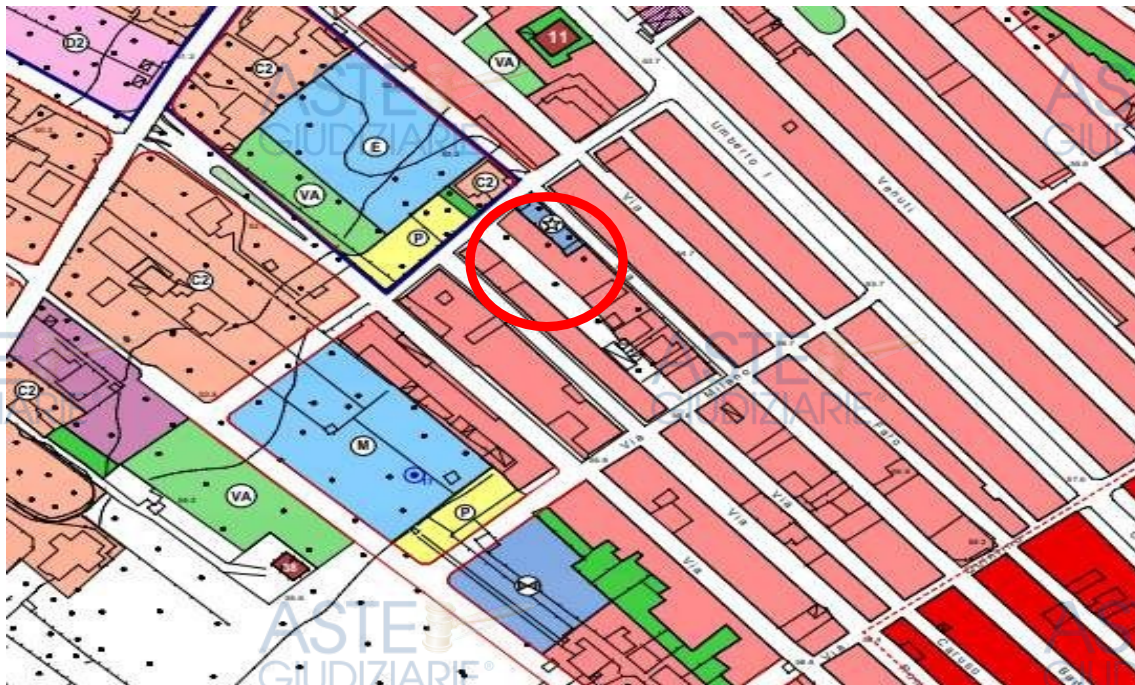


Figura 2.a-Stralcio del Piano Regolatore Generale di Cinisi

Il **LOTTO B** oggetto della presente si trova al piano seminterrato di un fabbricato di complessive 3 elevazioni fuori terra ed è individuato dal subalterno **18** della particella **2160**. L'accesso carrabile al box auto avviene tramite una rampa di accesso all'autorimessa che immette in un comodo spazio di manovra, invece l'accesso pedonale è possibile anche tramite il corpo scala condominiale.

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



Figura 2.b– 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: via Guerrino Miglioranzì snc; Piano: S1;

INTESTATI:

- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX nato a Palermo il XX/XX/XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX nata a Palermo il XX/XX/XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXX XXXXX 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.

Dal riscontro tra la planimetria catastale e il rilievo effettuato non vi sono difformità.

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 Miglioranzì SNC del Comune di Cinisi.

- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX nato a XXXXX il XX/XX/XXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- Proprietà per 1/2 a XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXX XXXXX 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'immobile in oggetto 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 occupato dai proprietari per 1/2 a XXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 a XXXXX XXXXX nata a XXXXX il XX/XX/XXXX con C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

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 di fatto abitata dai Sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXX, 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.1.2) 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

La valutazione del cespite è stata effettuata con 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.

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da equiparare il comparabile con il Subject per ottenere il prezzo corretto che è pari all'immobile comparabile con le caratteristiche del Subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del Subject.

Valutazione e stima compendio immobiliare

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE - Subject	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA CARUSO SNC – VIA GUERRINO MIGLIORANZI SNC
Piano	-1°
Dati Catastali	
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

Comparabili

Il sottoscritto ha eseguito una ricerca degli immobili in zona, con caratteristiche simili e compravenduti negli ultimi due anni appartenenti allo stesso segmento di mercato.

È stato possibile prendere in esame due immobili “comparabili” compravenduti nelle condizioni originali e vicini all'immobile “Subject”. In particolare:

Comparabile 1: box auto sito in Cinisi in via Pietro Sbacchi, 15, con accesso dalla Via Pietro Sbacchi n. 15 e n. 17, piano primo seminterrato, oggetto di compravendita del **24/05/2021**, repertorio n. **1071**, rogante notaio Di Giorgio Salvatore, da imputarsi per € 30.000 al locale uso autorimessa.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 1	
Ubicazione	
Comune	CINISI
Indirizzo	VIA PIETRO SBACCHI 15
Piano	-1°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	CINISI
Foglio	15
Mappale	2385
Subalterno	14-15-16 graffati
Categoria	C/6
Classe	3
Consistenza	Mq 98,00
Rendita Catastale	€ 126,53
Valore Catastale	€ 14.614,22
Superficie catastale	Mq 98,00

Comparabile 2: appartamento sito in Palermo in via Porrazi, 26 piano secondo, oggetto di compravendita del 23/07/2020, repertorio n. 7945, rogante notaio Falletta Michele, per l'importo di € 130.000,00.

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE – Comparabile 2	
Ubicazione	
Comune	PALERMO
Indirizzo	VIA PORRAZZI, 26
Piano	2°
Dati Catastali	
Tipo catasto	Fabbricati
Ubicazione	Palermo
Foglio	66
Mappale	644

Subalterno	5
Categoria	A/3
Classe	5
Consistenza	5,5 vani
Rendita Catastale	€ 267,01
Valore Catastale	€ 30.839,65
Superficie catastale	Mq 94,00
Superficie catastale (escluse le aree scoperte)	Mq 91,00
Superficie commerciale totale	Mq 94,00

Formule utilizzate per il calcolo dei prezzi marginali

Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa

Prezzo marginale della caratteristica “Data”

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i/12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica “Superficie esterna” balconi e terrazze

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$$S(\text{EST}) = \text{superficie di balconi e terrazze in metri quadrati}$$

c = rapporto complementare

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Applicazione del metodo MCA

Descrizione	Comparabile 1	Comparabile 2	Subject
Descrizione comparabile	via Carmelo Onorato, 46	via Porrazzi, 26	via Carmelo Trasselli, 19
Dati del contratto			
Prezzo di vendita	€ 105.000,00	€ 130.000,00	
Data del contratto	29/05/2020	23/07/2020	
Differenziale [in mesi]	-6	-4	
Prezzo marginale	-€ 87,50	-€ 108,33	
Prezzo della caratteristica	€ 840,00	€ 1.106,38	
Superfici			
Sup. commerciale m²	100,00	94,00	115,00
Differenziale	15,00	19,00	
Prezzo al m² Sup.	€ 1.050,00	€ 1.382,97	
Prezzo marginale Sup.	€ 840,00	€ 1.106,38	
Prezzo della caratteristica Sup.	€ 12.600,00	€ 17.640,00	
Manutenzione esterna edificio [Prezzo]			
Livello di manutenzione esterna	Buono	Buono	Normale
Valore numerico	2	2	1
Differenziale	1,00	1,00	
Prezzo marginale	€ 31.200,00	€ 20.800,00	
Prezzo della caratteristica	€ 31.200,00	€ 20.800,00	
Servizi/Simili [Prezzo]			
Nuovo servizio	Normale	Normale	Normale
Differenziale	-1,00	-1,00	
Costo a nuovo	€ 18.000,00	€ 18.000,00	
Vetustà del servizio (anni)	4	4	
Vita utile del servizio (anni)	12	12	
Prezzo marginale	€ 8.000,00	€ 8.000,00	
Prezzo della caratteristica	-€ 8.000,00	-€ 8.000,00	
Risultati parziali			
Prezzo corretto	€ 135.925,00	€ 135.473,32	
Prezzo corretto unitario al m²	€ 1.359,25	€ 1.441,20	
Prezzo corretto medio	€ 135.699,66	€ 135.699,66	
Scarto %	-22,62%	-4,20%	
Scarto assoluto	-€ 30.699,66	-€ 5.699,66	
Differenziale	1,00	1,00	1,00

Divergenza:	0,33%
-------------	--------------

Valore stimato (Media prezzi corretti):	€ 135.699,16
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	€ 135.700,00

Pertanto, la cifra di € € 135.700,00 come sopra determinata si assume quale il più probabile valore di mercato all'attualità dell'immobile oggetto di stima, nello stato in cui si trova.

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 € 135.700,00 = 20.355,00 € da cui: € 135.700,00 - € 20.355,00 = **115.345,00 € pari al valore di 1.003,00 €/mq in c.t.**

Come già computato nel quesito n. 8 e come previsto dal quesito n. 3, al valore sopra determinato vengono detratte le spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica-catastale che ammontano per i diritti fissi e le spese tecniche a € 3.500,00.

Pertanto, il valore dell'immobile in oggetto si attesta a **111.845,00 € pari al valore di 972,56 €/mq in c.t.**

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. La stessa Agenzia delle Entrate avverte che solo la stima effettuata da un tecnico professionista può rappresentare e descrivere in maniera esaustiva e con piena efficacia l'immobile e motivare il valore da attribuirgli.

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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari

Zona OMI : Centrale / Centro urbano

Destinazione: Residenziale

Zona : B1 - 2° semestre 2022

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

Per le condizioni generali dell'immobile oggetto di stima si ritiene congruo assumere il valore: 550,00 €/mq x 49,00 mq = 26.950,00€

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

Il bene pignorato è di proprietà per 1/9 all'esecutato pertanto il valore dell'immobile sarà così definito: **111.845,00 € / 9 = 12.427,22 €**

L'immobile in oggetto non risulta comodamente divisibile in porzionidi valore simile per ciascun comproprietario.



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

D I C H I A R A

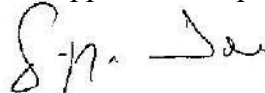
Valore di Mercato del LOTTO A con il metodo analitico del Market Comparison Approach si attesta a 111.845,00 €
pari al valore di 972,56 €/mq in c.t.

Che si assume quale più probabile valore di mercato alla data di novembre 2020.

Dato che il bene pignorato è di proprietà per 1/9 dell'esecutato, il valore ricercato sarà così definito: **111.845,00 € / 9 = 12.427,22 €**

Palermo 09 Agosto 2023

Arch. Giuseppe Ioren Napoli



ALLEGATI RELAZIONE LOTTO A

