

SEZIONE IV CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DOTT. FABRIZIO MINUTOLI

relazione di consulenza tecnica di ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa

da

Contro XXXXXXX

Esecuzione n. 218/2022

PERIZIA DI STIMA

1. Mandato di consulenza e premessa

Con provvedimento del 24-09-2023, il G.E. dott. Fabrizio Minutoli, ha disposto la nomina della sottoscritta Arch. Elena Serio con studio in Palermo viale Campania n.43 , iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3193, quale Consulente Tecnico nel procedimento in epigrafe.

In data 27-09-2023, la sottoscritta, ha prestato giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale del verbale di accettazione ed ha provveduto al deposito dello stesso nel fascicolo telematico.

Poiché gli esecutati non hanno prodotto gli atti di provenienza, la sottoscritta si è dovuta recare due volte presso l'archivio notarile di Palermo per fare richiesta e ritirare i documenti necessari alla corretta ricostruzione della provenienza dell'immobile oggetto di perizia.

Come si evince dal verbale di sopralluogo depositato nel fascicolo, la sottoscritta, insieme al custode nominato, si sono recate presso l'immobile oggetto di perizia per eseguire il necessario sopralluogo finalizzato fra l'altro all'esecuzione del rilievo metrico e fotografico.



2. Risposta al quesito n.1**Identificare i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento:**

-Oggetto di esecuzione, è la piena proprietà di un appartamento con posto auto di pertinenza censiti al N.C.E.U. del Comune di Palermo al foglio 29 p.la 1354 sub. 46 e sub 116, sito in Largo Lituania n.11 già via Danimarca 52, in testa ai XXXXXXXX; così come risultante nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 26-05-2022 e trascritto il XXXXXX.

In dettaglio le risultanze al N.C.E.U: del Comune di Palermo sono:

-Appartamento al subalterno 46, piano 7 interno sx, scala B, cat. A/2, classe 9, vani 7,5;

-Posto auto di pertinenza contrassegnato con il numero 29, al subalterno 116, cat. C/6, classe 5, mq 9.

Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento (proprietà per ½ ciascuno in regime di separazione dei beni) corrisponde a quello in titolarità degli esecutati in forza di atto di acquisto del 11/01/2005, rogante Dott. XXXXX notaio in Palermo rep.XXXXX

a) Individuazione lotti di vendita;

Sulla scorta della documentazione agli atti, degli atti catastali ed di ogni altro elemento ritenuto necessario, la sottoscritta ha individuato **n.1 lotto** ai fini della vendita:

Lotto 1: Appartamento 7,5 vani catastali con posto auto di pertinenza di mq 9 sito in Palermo, largo Lituania n.11 già via Danimarca n.52, piano 7 (compreso il piano ammezzato). Identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo (G273) al foglio 29, particella 1354 sub.46 (appartamento) e sub.116 (posto auto). Confinante con proprietà Napolitano, proprietà Pilotta e proprietà Ficarra Daniela.

3. Risposta al quesito n.2**Elencare ed individuare i beni componenti ciascun lotto e procedere**

alla descrizione materiale di ciascun lotto.

Appartamento al 7 piano (compreso piano ammezzato) di un edificio residenziale con spazi aperti comuni adibiti in parte a parcheggio auto, sito in Palermo, largo Lituania n.11 già via Danimarca n.52. Identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo (G273) al foglio 29, particella 1354 sub.46. Confinante con corpo scala condominiale, ascensore ed appartamento di pari piano.

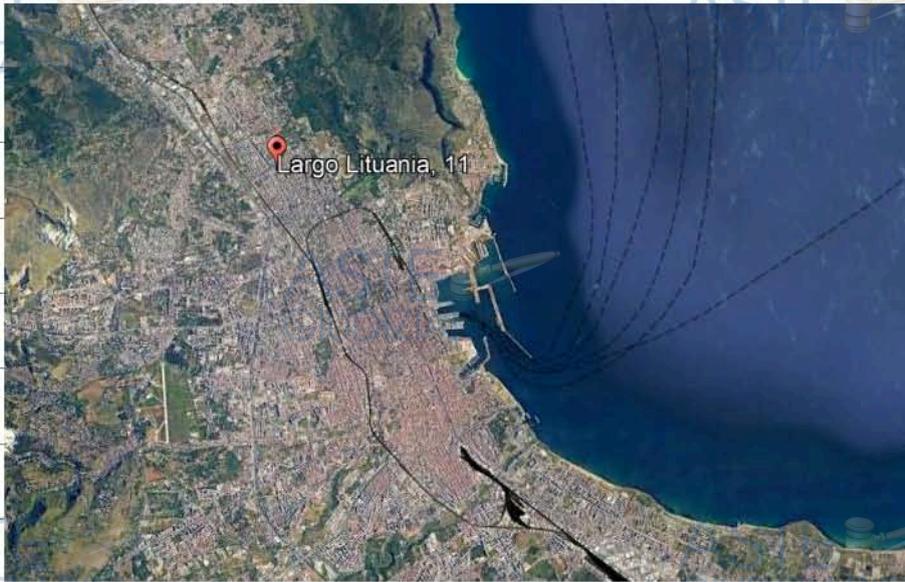
L'appartamento, all'interno del quale sono state eseguite opere edili (meglio descritte di seguito) in assenza delle necessarie autorizzazioni, ha tripla esposizione ed è sostanzialmente composto da doppio soggiorno, cucina, 3 camere, 2 w.c., 2 ripostigli e corridoio di disimpegno oltre 2 grandi balconi di cui uno coperto.

La superficie utile è pari a mq 165 circa oltre mq 30 circa di balconi di cui mq 18,50 balcone coperto su retro prospetto e mq 11,50 balcone prospetto principale.

Pertinenza dell'appartamento è un posto auto scoperto di mq 9 identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo (G273) al foglio 29, particella 1354 sub.116.

La via Danimarca è nella zona Nord-Ovest identificata come area periferica comprendente le aree: Circonvallazione, via Nuova, via dei Quartieri, Niscemi, S.Lorenzo, Villa Sofia, Via Sardegna, Belgio, Strasburgo. E' una zona ottimamente servita da tutte le attrezzature ed infrastrutture cittadine, con servizi al cittadino di qualità elevata.





Allegato 2 Aerofotogrammetria d'insieme del territorio del Comune di Palermo con individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione



Allegato 3 Aerofotogrammetria di dettaglio del territorio del Comune di Palermo con individuazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione

-Le coordinate geografiche per l'individuazione del fabbricato sono:

38°15'33.5"N 13°33'21.9"E

L'edificio di cui fa parte l'immobile in esecuzione ha destinazione residenziale con spazi aperti comuni in parte adibiti a parcheggio auto con posti auto assegnati ed in parte vincolati a campo gioco bambini. L'edificio, ultimato nel 1987, è composto da

un piano cantinato, un piano seminterrato, un piano rialzato, un piano ammezzato e nove piani in elevazione; l'accesso ai piani avviene tramite 2 scale e 2 ascensori posti rispettivamente a sinistra ed a destra entrando nell'androne principale dell'edificio (scala A e scala B).

Si accede agli spazi aperti comuni ed all'edificio tramite cancello elettrico su strada pubblica.

Nel complesso l'edificio ha finiture di buona qualità ed è in condizioni d'uso ottimali (all. 4 fotografie edificio).



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE



L'appartamento oggetto di esecuzione si trova al VI piano oltre ammezzato, scala B, salendo le scale a sinistra. E' un appartamento esteso mq 165circa oltre 2 balconi di cui uno sul prospetto principale esteso mq 11,50 circa ed un secondo balcone coperto esteso mq 18,50 circa retro prospetto, composto da salone doppio con balcone a prospetto, 3 camere, 2 bagni, ampia cucina con balcone coperto in retro prospetto, 2 ripostigli, ingresso e corridoio di disimpegno. Tutti gli ambienti sono ben areati ed illuminati e le finiture sono di buona qualità ed in ottime condizioni d'uso. Gli infissi sono in alluminio colore nero con tapparelle in pvc; i pavimenti sono in parte in parquet ed in parte in gres porcellanato; impianto autonomo di condizionamento dell'aria caldo/freddo con pompe di calore; porte blindate e porte interne in legno; i bagni hanno rivestimenti a parete in piastrelle di gres porcellanato.

(All. 5 fotografie pianerottolo d'ingresso)







I rilievi metrico e fotografico eseguiti hanno permesso di rilevare la presenza di difformità fra la distribuzione originaria dell'appartamento e la distribuzione attuale.



All.7 Distribuzione interna originaria



All.8 Distribuzione interna attuale

In dettaglio, a parte qualche piccola difformità nella posizione dei tramezzi interni, non particolarmente rilevante ai fini urbanistici, in questa sede è da rilevare che:

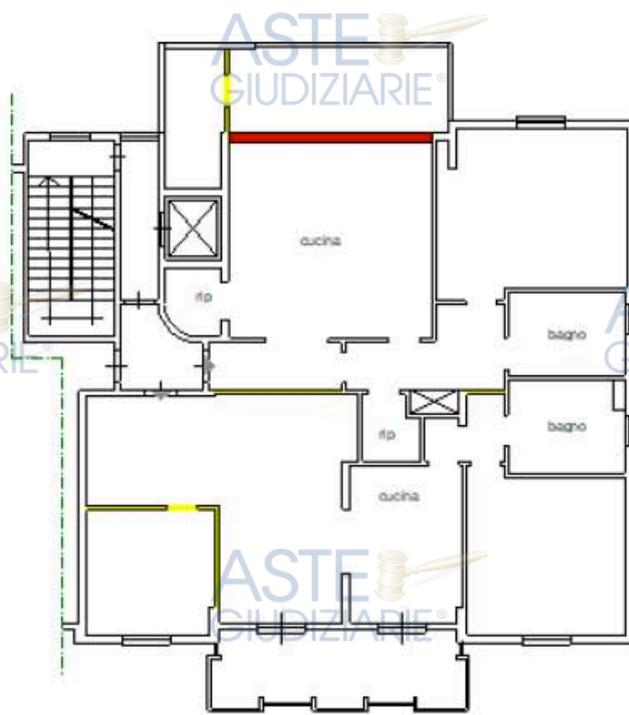
- 1) Attraverso l'esecuzione di opere edili è stato realizzato il frazionamento in 2 distinte unità immobiliari dell'originario appartamento. Gli immobili così ottenuti sono:

- A (in rosso) appartamento esteso mq 88 circa composto da ingresso-soggiorno, cucina, 2 camere, wc e disimpegno, balcone di mq 11,50 sul prospetto principale. Una nuova porta di ingresso è stata realizzata nel pianerottolo condominiale.



- B (in verde) appartamento esteso mq 76,5 circa oltre mq 18 ricavati dalla chiusura a veranda del balcone coperto, composto da ingresso-soggiorno-cucina, cucina, 1 camera, wc e disimpegno, ripostiglio, lavanderia.

- 2) Attraverso l'esecuzione di opere edili è stata ampliata la superficie abitabile dell'appartamento B; in particolare: è stato abbattuto il muro perimetrale in allegato 11 evidenziato il rosso; è stato realizzato un muro divisorio evidenziato in giallo nel balcone con lo scopo di realizzare un vano lavanderia; la superficie del balcone è stata inglobata nella superficie dell'appartamento e chiusa con opere di muratura ed infissi in alluminio.



Allegato 9

Il frazionamento dell'originaria unità immobiliare e la conseguente realizzazione di due distinte ed indipendenti unità immobiliari rientra nella casistica degli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera a art.3 c.3 della L.R. 16/2016, per la realizzazione dei quali è sufficiente la presentazione di una Comunicazione Inizio



Lavori Asseverata da parte di un tecnico abilitato. Sebbene il signor [REDACTED] ha affermato di aver realizzato i suddetti interventi senza la preventiva comunicazione presso gli uffici Comunali, gli stessi sono regolarizzabili ai sensi Art.36 DPR380/2001

e L.R. 16/2016 e previo pagamento della sanzione amministrativa pari a Euro 1.000,00. di cui al c.4 dell'art. 6bis del d.P.R. n°380/2001, presentando presso il Set-

tore edilizia privata del Comune di Palermo una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata a firma di un tecnico abilitato (all.10). L'apertura di una nuova porta d'ingresso

sul pianerottolo condominiale necessaria a consentire l'accesso alla nuova unità immobiliare scaturente dal frazionamento, integra un utilizzo più intenso del bene

comune consentito nei limiti in cui non si alteri la destinazione della cosa comune e non si impedisca agli altri condomini di farne uso secondo il proprio diritto.

Per quanto riguarda la realizzazione di chiusura a veranda del balcone coperto nell'appartamento B, è regolarizzabile ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003 il quale,

se la veranda è classificabile come struttura precaria (cioè possa essere rimossa facilmente e la sua realizzazione non abbia comportato creazione di strutture in mu-

ratura, modifica o rimozione degli infissi) stabilisce una deroga ad ogni altra disposizione di legge limitando la regolarizzazione alla presentazione presso l'Ufficio Edili-

zia Privata del Comune di Palermo una comunicazione tardiva con contestuale pagamento di Euro 100,00 per diritti di segreteria ed Euro 25,00 per ogni mq di super-

ficie coperta trattandosi di chiusura di terrazzo con copertura soprastante.

Discorso a parte va fatto per quanto riguarda la dismissione degli originari infissi esterni prospicienti il terrazzo, la demolizione del muro di prospetto e la realizzazione di nuova parete divisoria (in giallo nella planimetria in allegato).

Tali opere sono state realizzate nel terrazzo e ne hanno determinato una modifica della destinazione d'uso con aumento di cubatura dell'immobile, per tale motivo non



possono ricondursi alla fattispecie di "strutture precarie" e costituiscono abuso edilizio non regolarizzabile non rientranti nelle fattispecie di cui all'art.40 comma 6 della L

47/85, così come modificato dall'art. 39 della L.724/94 e dall'art. 32 della L. 326/03,

in quanto le opere sono state realizzate successivamente al 31-03-2003 e le ragioni di credito hanno data successiva all'entrata in vigore della L. 326/03. Ai fini delle

comerciabilità dell'immobile, è necessaria la rimessa in pristino dello stato originario con la dismissione delle opere realizzate, la ricostruzione della parete esterna e la

posa in opera dell'infisso originario.

Ai fini della regolarizzazione catastale, è necessario il deposito di planimetria catastale aggiornata a firma di un tecnico abilitato.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art 6, comma 3bis del D.lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.L. n. 63/2013 convertito

con modificazioni dalla L. 3 agosto 2013, n. 90, in G.U. 03/08/2013, n. 181, è necessario predisporre e allegare al contratto di vendita, l'attestato di prestazione energeti-

ca, pena la nullità dello stesso.

4. Risposta al quesito n.3

Procedere all'identificazione catastale del bene pignorato.

Si precisa l'**esatta rispondenza formale** dei dati catastali indicati:

-nell'atto di pignoramento del 26-08-2022 trascritto il XXXXX

-nella nota di trascrizione del 12-07-2022 nn.XXXXXXX

-nell'atto di acquisto del 11-01-2005 rogante Dott. XXXXXX

Nell'estratto catastale storico per immobile (All.11), non sono riportate variazioni degne di nota ai fini della presente relazione.





Allegato 12



Allegato 9

5. Quesito n.4

Procedere alla predisposizione di schema sintetico descrittivo del lot-

to.

LOTTO UNICO: Lotto 1: Appartamento al 7 piano (compreso piano ammezzato)



di un edificio residenziale con spazi aperti comuni adibiti in parte a parcheggio auto, sito in Palermo, largo Lituania n.11 già via Danimarca n.52. Identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo (G273) al foglio 29, particella 1354 sub.46.

Confinante con corpo scala condominiale, ascensore ed appartamento di pari piano. L'appartamento, all'interno del quale sono state eseguite opere edili (meglio descritte in relazione) in assenza delle necessarie autorizzazioni, ha tripla esposizione ed è sostanzialmente composto da doppio soggiorno, cucina, 3 camere, 2 w.c., 2 ripostigli e corridoio di disimpegno oltre 2 grandi balconi di cui uno coperto.

La superficie utile è pari a mq 165 circa oltre mq 30 circa di balconi di cui mq 18,50 balcone coperto su retro prospetto e mq 11,50 balcone prospetto principale.

Pertinenza dell'appartamento è un posto auto scoperto di mq 9 identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo (G273) al foglio 29, particella 1354 sub.116.

Lo stato dei luoghi descritto corrisponde all'identificazione catastale.
L'immobile è in buone condizioni d'uso.

Necessaria regolarizzazione interventi eseguiti e nuova presentazione presso

Agenzia del Territorio di Docfa per esatta rappresentazione grafica.

L'immobile non è dotato di APE.

I costi di regolarizzazione urbanistica e catastale sono forfettariamente stimati in euro 10.000,00.

PREZZO BASE EURO 318.250,00 (trecento dicittomila duecentocinquanta / 00)

6. Quesito n.5

Procedere alla ricostruzione dei passaggi di proprietà in relazione al bene pignorato.



Le provenienze dello storico ventennale, alla data della relazione notarile, sono:

- Atto notarile pubblico di compravendita del 02-04-1991, dott. XXXXXX;
- Atto notarile pubblico di compravendita del 11-01-2005, XXXXXXX.

7. Quesito n.6

Verificare la regolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Come asseverato nell'atto di compravendita del 11-01-2005 a firma del XXXXXXX, l'edificio di cui fa parte il bene pignorato è stato costruito in conformità alla concessione edilizia n.286 rilasciata in data 18-07-1984 e successiva concessione in variante n.92 rilasciata in data 09-03-1987.

L'edificio è stato dichiarato abitabile ed agibile con certificato n.2338 del 08-09-1987.

Il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione ha evidenziato la presenza di difformità rispetto all'originaria distribuzione interna. Tali difformità e le modalità di regolarizzazione sono descritte al paragrafo 3 della presente relazione.

7. Quesito n.7

Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile.

Alla data del sopralluogo effettuato il signor XXXX ha dichiarato di abitare nell'immobile oggetto di pignoramento unitamente alla moglie XXXXXXX.

Il signor XXXXX ha dichiarato inoltre che la figlia XXXXX, risiede saltuariamente nell'immobile.

8. Quesito n.8

Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

Giusta certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale del 02-08-2022 a firma del notaio dott. Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone, nel ventennio antecedente alla data del 12-07-2022 l'immobile oggetto di esecuzione ha formato oggetto



to delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-Iscrizione nn. XXXXX del 13-01-2005, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 11-01-2005 XXXXXX.

-Trascrizione nn. XXXXXX del 12-07-2022 nascente da Pignoramento immobiliare n. XXXXXXXXX

• **9. Quesito n.9**

Verificare se i beni pignorati ricadano su suolo demaniale.

I beni pignorati non ricadono su suolo demaniale.

10. Quesito n.10

Verificare l'esistenza di pesi o oneri di altro tipo.

Sull'atto di provenienza non sono riportati pesi o oneri di altro tipo.

11. Quesito n.11

Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso.

Amministratore pro tempore del Condominio di largo Lituania 11 già via Danimarca è il dott. Enrico Aloï con studio in via Monti Iblei 12, Palermo.

Il dott. Aloï, contattato dalla sottoscritta nell'ambito della procedura in oggetto, ha

fornito le seguenti informazioni (All. 14):

-l'importo delle spese di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie) per l'anno 2024 ammonta a Euro 2.604,45 ripartito in 12 rate mensili pari a Euro 217,00 ciascuna;

-non risultano spese straordinarie deliberate e non ancora scadute;

-relativamente all'immobile oggetto di pignoramento alla data del Settembre 2024

risulta un credito in favore del Condominio di Euro 7.490,27;

-le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data



della perizia ammontano ad Euro 5.884,46;

-alla data della presente perizia, il Condominio di Largo Lituania 11 già via Danimarca non ha intrapreso procedimenti giudiziari relativamente al cespite pignorato.

12. Quesito n.12

Procedere alla valutazione del bene.

La sottoscritta ha determinato il valore di mercato del bene applicando il "metodo del confronto di mercato" (Sales Comparison Approach), adottando cioè un criterio di "assimilazione economica comparativa a quello medio zonale", tenendo in debito conto in termini decrementali o incrementali, dell'insieme di parametri formativi di una statisticamente accettabile definizione concreta del "più probabile valore di mercato" del bene. Tale metodo si basa sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili analoghi compravenduti di recente e rilevati ai fini della stima, e la sua applicazione comporta le fasi operative di seguito elencate:

1) definizione preliminare del valore unitario zonale attuale, medio-statistico, di un immobile di riferimento con destinazione analoga ed estensione compresa fra i 140mq e i 180mq, utilizzando i dati ricavati dall'indagine di mercato e dalle indicazioni fornite dall'OMI dell'Agenzia del Territorio;

2) definizione di vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un bene simile;

3) comparazione del bene in esame con quello medio di riferimento, identificandone le differenze, con coefficienti incrementali o decrementali;

4) trasposizione di tali differenze in termini economici.

Il procedimento estimativo applicato, pur utilizzando comparazioni ed approssimazioni statistiche, è fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un giudizio di stima concretamente fondato.



La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al II° semestre 2023 per zona "Periferica / Circonvallazione – via Nuova – Quartieri – Niscemi – S. Lorenzo – Villa Sofia – Sardegna – Beglio – Strasburgo" per abitazioni civili in stato di conservazione normale fornisce un valore medio di €*mq 1475,00 (All.15).

a) Valore unitario zonale medio di riferimento Le indagini di mercato, svolte relativamente a reali operazioni di trattativa e compravendita nella zona per immobili con caratteristiche tipologiche ed architettoniche similari e condizioni definibili assolutamente "medie", e la comparazione dei risultati ottenuti con la media dei valori pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia del Territorio relativamente al II° semestre 2023, hanno consentito alla sottoscritta di confermare il valore medio unitario di mercato fornito dall'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda il bene oggetto di stima.

b) Parametri formativi del valore di mercato
 -Parametro zonale: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche quali ubicazione in prossimità di strada principale, prossimità di altri immobili a destinazione analoga, utenze, qualità dei servizi pubblici;

-Parametro costruttivo dell'edificio: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche strutturali, di finitura, di impiantistica;

-Parametro costruttivo dell'immobile: inteso nel senso della qualificazione conferita al bene da caratteristiche di qualità delle finiture e dalle condizioni d'uso generali; qualificazione conferita al bene dalla presenza di pertinenze accessorie quali posti auto, cantine, box ecc.

-Parametro funzionale dell'immobile: inteso nel senso di vivibilità e facilità di accesso, di una razionale fruizione degli spazi interni ed eventualmente esterni, di luminosità degli ambienti interni;



-Parametro urbanistico complessivo: inteso nel senso del rispetto delle norme urbanistiche e regolarità urbanistica dell'edificio;

-Parametro urbanistico di dettaglio: inteso nel senso della regolarità urbanistica dell'immobile e della possibilità di regolarizzazione di eventuali difformità.

c) Comparazione parametrica dell'immobile

-Parametro zonale: l'ubicazione dell'edificio in zona ottimamente servita da tutte le attrezzature cittadine; la presenza di ampi spazi liberi nelle vicinanze; la vicinanza con scuole pubbliche di tutti i gradi di istruzione; la presenza in zona di una rete commerciale che offre svariate tipologie di negozi; la vicinanza con lo svincolo di via Belgio per l'accesso alla circonvallazione e la vicinanza con la rete metropolitana

della stazione di viale Francia, connotano l'immobile in termini "ottimali"; conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $Kz = 1,35$

-Parametro costruttivo dell'edificio: rifiniture complessive di buona qualità ed in buone condizioni d'uso; servizio di portineria; presenza di spazi aperti comuni; edificio arretrato rispetto alla pubblica via; presenza di impianto condominiale fotovoltaico per la produzione di energia elettrica; connotano l'edificio in termini più che ottimali,

conseguentemente il valore di mercato relativamente all'insieme parametrico, può utilizzare un coefficiente $Kce = 1,50$

-Parametro costruttivo dell'immobile: finiture interne di buona qualità ed in ottime condizioni d'uso; un posto auto esterno è pertinenza dell'appartamento; $Kci = 1,50$

-Parametro funzionale dell'immobile: ambienti ben illuminati; distribuzione planimetrica razionale; possibilità suddivisione in 2 unità immobiliari $Kfi = 1,50$

-Parametro urbanistico complessivo: regolarità urbanistica dell'edificio $Kue = 1,00$

-Parametro urbanistico immobile: difformità catastale ed urbanistiche regolarizzabili



d) Coefficiente totale di comparazione

Il coefficiente totale relativo ai parametri presi in esame è:

$$K_{tot} = (K_z + K_{ce} + K_{ci} + K_{fi} + K_{ue} + K_{ui}) / 6 = 1,3$$

Valutazione del bene

La superficie commerciale del bene oggetto di stima è così determinata:

Superficie aree coperte: mq 165,00

Superficie balcone coperto: mq 18,50 * 35% = mq 6,50

Superficie balcone scoperto: mq 11,50 * 25% = mq 3,00

Superficie posto auto di pertinenza: mq 9 * 35% = mq 3,15

Sommano in cifra tonda mq 180,00

Secondo i criteri sopra esposti, applicando il coefficiente totale $K_{tot} = 1,3$ ottenuto,

$$\text{Euro } 1475,00 * 1,3 * \text{mq } 180 = \text{Euro } 345.150,00$$

Valore di mercato del bene pignorato in regime di libera contrattazione:

Euro 345.000,00

A tale cifra vanno detratti:

-gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità riscontrate, per la rimessa in pristino degli interventi non regolarizzabili e per il Certificato di Prestazione Energetica, sono stati quantificati forfettariamente dalla sottoscritta in Euro 10.000,00;

Da cui:

valore ai fini dell'esecuzione immobiliare:
Euro 345.000,00 – Euro 10.000,00 = Euro 335.000,00

Riassumendo:

Più probabile valore di mercato dell'immobile in regime di libera contrattazione



Valore ai fini dell'esecuzione immobiliare

Euro 335.000,00

Prezzo base d'asta

Euro 318.250,00

N.B. il prezzo a base d'asta è stato determinato sulla scorta delle indicazioni fornite dal G.D. nel decreto di nomina della sottoscritta.

13. Quesito n.13

Procedere alla valutazione del bene di quota indivisa per gli immobili pignorati per la sola quota.

L'immobile è pignorato per la quota del 100%.

Arch. Elena Serio

