



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Giovanni Campisi

CUSTODE:

Avv. Pasquale Liga

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARCO BAJATA

CF:BJTMRC76E11D423V

con studio in VALDERICE (TP) VIA CHIESANUOVA 64

telefono: 3477165530

email: marco.bajata@gmail.com

PEC: marco.bajata@ordineingegneritrapani.it



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSETO PALIZZOLO via G.Pampalone 43, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento in un edificio ad una elevazione fuori terra con struttura intelaiata in c.a. All'edificio principale è collegato un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale ed inserito come corpo B del lotto. I due corpi sono collegati da una corte centrale che è stato parzialmente coperta con una tettoia e chiusa con un infisso in alluminio. L'accesso avviene da un cancello metallico sulla via G. Pampalone nel comune di Buseto Palizzolo (TP). Il lotto presenta un piccolo giardino ed aree esterne pavimentate in parte in ceramica e in parte in battuto cementizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90

m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 359 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Pampalone Giuseppe n. 43, piano: T, intestato a *****, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2013 Pratica n. TP0161137 in atti dal 12/11/2013 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 24151.1/2013)
Coerenze: Nord con particella 126, ad Ovest con particella 561, a sud con particella 281 ad Est con strada comunale. L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

B **negozio** a BUSETO PALIZZOLO via G.Pampalone 43, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale composto da un vano principale, un riposto ed un wc con antiwc.

l'accesso è consentito da una saracinesca che affaccia su porzione di immobile comune al corpo A del presente lotto. L'accesso principale avviene da un cancello metallico sulla via G. Pampalone nel comune di Buseto Palizzolo (TP).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90 m

m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: via G. Pampalone n.43, piano: T,

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **175,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 83.130,00
Data della valutazione:	20/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Le unità immobiliari risultano attualmente occupate dalla debitrice quale abitazione principale

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2010 a firma di notaio Manfredi Marretta ai nn. 12934 di repertorio, a favore di B@NCA 24-7 S.p.a., contro ***** c.f.:
*****, derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 32 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/06/2020 a Trapani ai nn. 11042/6767, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.a., contro *****

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 13/06/1985 a firma di notaio Gino Attilio Di Vita ai nn. 4013 di repertorio, registrato il 01/07/1985 a Trapani ai nn. 5064, trascritto il 04/07/1985 a Trapani ai nn. 13936/11946

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il lotto ricade parzialmente (Giardino) in zona F4 (viabilità urbana).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1079/2013, intestata a *****, per lavori di divisione di una Unità immobiliare, composta di solo piano terra e la costruzione di n.2 Unità Immobiliari, una adibita a civile abitazione e l'altra ad attività commerciale, presentata il 10/10/2013 con il n. 9153 di protocollo, rilasciata il 04/11/2013 con il n. 1079/2013 di protocollo, agibilità del 21/11/2013 con il n. 507/1079/2013 di protocollo.

L'originale concessione edilizia riporta il n° 507 del 04/03/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir n. 258 del 15/03/2006 di approvazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona F 4 - Viabilità urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: In queste aree è vietata ogni costruzioni in attesa della realizzazione delle opere previste. Il titolo è riferito solamente al porzione del giardino anteriore

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir n. 258 del 15/03/2006 di approvazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona B - Residenziale intensiva e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiario 1,50 mc/mq - Altezza massima edifici 7,50 m con n.2 piani fuori terra - Indice di copertura massimo 0,50 mq/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Corpo A del lotto : foglio 15 part 359 sub 2

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto all'ultima planimetria abbinata alla concessione edilizia n° 1079 si rileva che la veranda coperta lato ovest è stata chiusa con tompagnatura e la cucina esistente è stata quindi ampliata. inoltre è stata costruita una tettoia con elementi tipo " sandwich" (normativa di riferimento: d.p.r 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa art 36 dpr 380/2001: €1.000,00
- oneri di urbanizzazione: €1.000,00
- oneri tecnici: €2.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 5-6 mesi

L'aumento volumetrico (chiusura veranda - ampliamento cucina), è regolarizzabile con art 36 del dpr 380/2001 in quanto il lotto di terreno e l'indice di edificabilità consentono tale aumento. la copertura della corte interna non è regolarizzabile in quanto graverebbe sui requisiti igienico sanitari dei vani prospicienti tale corte coperta.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna sub 2. Inoltre la particella in mappa risulta ancora la 223, soppressa in data 10/03/2015

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento doc.fa: €350,00
- aggiornamento pre.geo: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1-2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSETO PALIZZOLO VIA G.PAMPALONE 43

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSETO PALIZZOLO via G.Pampalone 43, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto di perizia è un appartamento in un edificio ad una elevazione fuori terra con struttura intelaiata in c.a. All'edificio principale è collegato un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale ed inserito come corpo B del lotto. I due corpi sono collegati da una corte centrale che è stata parzialmente coperta con una tettoia e chiusa con un infisso in alluminio. L'accesso avviene da un cancello metallico sulla via G. Pampalone nel comune di Buseto Palizzolo (TP). Il lotto presenta un piccolo giardino ed aree esterne pavimentate in parte in ceramica e in parte in battuto cementizio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90

m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 359 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 8, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: via Pampalone Giuseppe n. 43, piano: T, intestato a *****, derivante da VARIAZIONE del 12/11/2013 Pratica n. TP0161137 in atti dal 12/11/2013 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 24151.1/2013)
Coerenze: Nord con particella 126, ad Ovest con particella 561, a sud con particella 281 ad Est con strada comunale

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1989.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è intelaiata in c.a. con tompagni presumibilmente in conci di tufo. La copertura è piana, non praticabile. Sono state rilevate infiltrazioni e macchie di umidità su uno spigolo della cucina. Le pareti interne sono rifinite a tonachino e le pavimentazioni sono in ceramica. Un locale bagno è non finito, sono presenti le predisposizioni si impianto idrico e di scarico, mentre sono assenti piastrellature, i sanitari e le finiture.

Il locale cucina è stato ampliato andando ad occupare il volume precedentemente impiegato da una veranda. Sono stati realizzati disimpegni e nuove murature per collegare il vano cucina a quello che risulta essere catastalmente un negozio (sub 3) e che precedentemente costituiva una struttura separata.

Il vano cucina presenta inoltre infiltrazioni d'acqua piovana.

La pensilina in c.a. che insiste sul passo carraio e sul prospetto anteriore presenta segni di corrosione delle armature e richiede manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Chiusure con persiane realizzati in alluminio anodizzato	al di sopra della media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Tufo, il rivestimento è realizzato in Prospetto di tipo Li Vigni. E' presente una zoccolatura in pietra nella parte basamentale.	al di sotto della media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in gres	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in alluminio e vetro	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> la tensione è di 220V conformità: conforme. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta PSYSTEM del 13/11/2013	nella media	



condizionamento: Split

nella media 

termico: Caldaia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta PSYSTEM del 13/11/2013

nella media 

fognatura: fognatura comunale



idrico: conformità: conforme. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta PSYSTEM del 13/11/2013

nella media 

Delle Strutture:

copertura: tetto piano costruita in solaio in laterocemento. Copertura non praticabile ed ispezionabile



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Appartamento	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 610,00 = **91.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costo rimozione tettoia corte interna	-2.000,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 89.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 89.500,00

BENI IN BUSETO PALIZZOLO VIA G.PAMPALONE 43

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO B

negozio a BUSETO PALIZZOLO via G.Pampalone 43, della superficie commerciale di **25,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un piccolo corpo di pianta trapezoidale destinato ad attività commerciale composto da un vano principale un riposto ed un wc con antiwc.

L'accesso è consentito da una saracinesca che affaccia su porzione di immobile comune al corpo A del presente lotto. L'accesso principale avviene da un cancello metallico sulla via G. Pampalone nel comune di Buseto Palizzolo (TP).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.90

m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 359 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 183,60 Euro, indirizzo catastale: via G. Pampalone n.43, piano: T, intestato a*****

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura dell'edificio è intelaiata in c.a. con tumpagni presumibilmente in conci di tufo. La copertura è piana, non praticabile. Non sono state rilevate infiltrazioni o relative macchie di umidità. Le pareti interne sono rifinite a tonachino e le pavimentazioni sono in ceramica. Sono presenti sia impianto idrico e di scarico, e le pareti dei bagni sono piastrellate.



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Chiusure con saracinesca realizzati in ferro al di sopra della media 

pareti esterne: costruite in Tufo, il rivestimento è realizzato in Prospetto di tipo Li Vigni. E' presente una zoccolatura in pietra nella parte basamentale. al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in battuto cementizio e cotto nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: conforme. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta PSYSTEM del 13/11/2013 nella media 

idrico: conformità: conforme. Dichiarazione resa ai sensi dell'art. 7 del D.M. 22/01/2008 n. 37 dalla ditta PSYSTEM del 13/11/2013 nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
locale commerciale	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Valore minimo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: agenzia del territorio



Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Valore massimo
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 90.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Indirizzo: via P. Randazzo
 Superfici principali e secondarie: 191
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 575,92 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	25,00	x	550,00	=	13.750,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 13.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 13.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Buseto Palizzolo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	150,00	0,00	89.500,00	89.500,00
B	negozio	25,00	0,00	13.750,00	13.750,00
				103.250,00 €	103.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 97.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 14.670,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 83.130,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - TRAPANI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2020

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BUSETO PALIZZOLO via Palermo 111, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato ad una elevazione edificato negli anni 50-60 e successivamente sanato con condono edilizi legge 47/85. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica ad impianto quadrangolare prospiciente la via Palermo in Buseto Palizzolo (TP) limitrofo ad un corpo di dimensioni ed altezza minori che alloggia un laboratorio e presenta un ingresso autonomo su cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare è attualmente composta da quattro vani di dimensioni maggiori, un grande disimpegno centrale, un w.c. ed un locale laboratorio.

La facciata principale è prospiciente la via Palermo, dalla quale è separata da un'area pertinenziale non recintata, sulla quale insiste un pergolato in struttura metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 144 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 80 mq, rendita 838,73 Euro, indirizzo catastale: via Palermo, 111, piano: T, intestato a *****
*****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2015
Coerenze: nord: particella 144 sub 6, est: stradella pubblica, sud: SP 52 via Palermo, ovest: porzione part. 366

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

B **laboratorio artigianale** a BUSETO PALIZZOLO via Palermo 111, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato ad una elevazione edificato che insiste in un più ampio lotto di terreno il cui accesso avviene da un cortile comune con il sub. 5, anch'esso oggetto di stima.

Il fabbricato è accatastato ed utilizzato come laboratorio, presenta tre ambienti principali separati da un piccolo disimpegno, locale bagno, spogliatoio ed un vano tecnico cui si accede da una veranda scoperta che da' accesso al retrostante giardino.

Nella parte prospiciente il cortile comune è presente un pergolato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 144 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: via Palermo s.n.c., piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

231,50 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.449,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.581,65
Data della valutazione:	20/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *****. Di ***** & C.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/03/2010 a firma di notaio Manfredi Marretta ai nn. 12934 di repertorio, a favore di B@NCA 24-7 S.p.a., contro ***** c.f.: *****, derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 32 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 30/06/2020 a Trapani ai nn. 11042/6767, a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.p.a., contro ***** c.f.: *****

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il subalterno 4 b.c.n.c (stradella di accesso, cortile, giardino) è comune sia al corpo A del presente



lotto identificato con il sub 5 sia al Corpo B identificato con il sub 6.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/03/2010), con atto stipulato il 16/03/2010 a firma di notaio Manfredi Marretta ai nn. 12933 di repertorio, registrato il 18/03/2010 a Trapani ai nn. 2052, trascritto il 19/03/2010 a Trapani ai nn. 6862/4736

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/01/1993 fino al 03/02/2010), registrato il 17/03/1993 a Trapani ai nn. 412/321, trascritto il 15/12/1994 a Trapani ai nn. rp16610 rg 20289

Virgilio Giuseppa per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 04/01/1993 fino al 03/02/2010), registrato il 22/02/2010 a Trapani ai nn. 334/9990, trascritto il 15/12/1994 a Trapani ai nn. rp 16610 rg 20289

***** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/02/2010 fino al 16/03/2010), registrato il 22/02/2010 a Trapani ai nn. 334/9990, trascritto il 19/03/2011 a Trapani ai nn. rp 4765 rg 6895.

Risulta anche trascritto l'acquisto di legato in data 19/03/2010 ai num rg 6861 rp 4735

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La superficie del lotto ricade per 449 mq in zona "F4", e per 654 mq in zona "B"

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Agibilità N. **998/1056/2012**, intestata a *****, presentata il 23/11/2012 con il n. prot 12784 di protocollo, agibilità del 03/12/2012 con il n. 998/1056/2012 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B del presente Lotto

Concessione edilizia in sanatoria N. **335/451**, intestata a Miceli Ciro, per lavori di costruzione di un fabbricato a pt, presentata il 29/11/1986 con il n. 335 di protocollo, rilasciata il 26/05/1994 con il n. 335/451 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a corpo A del lotto

Autorizzazione edilizia N. **661**, intestata a *****, per lavori di cambio di destinazione d'uso ed opere interne, presentata il 04/12/2008 con il n. prot 12127 di protocollo, rilasciata il 05/10/2009.

Il titolo è riferito solamente a Corpo A del presente Lotto

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir n. 258 del 15/03/2006 di approvazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona B - Residenziale intensiva e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Indice di fabbricabilità fondiario 1,50 mc/mq - Altezza massima edifici 7,50 m con n.2 piani fuori terra - Indice di copertura massimo 0,50 mq/mq

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D. Dir n. 258 del 15/03/2006 di approvazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona F 4 - Viabilità urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici: In queste aree è vietata ogni costruzioni in attesa della realizzazione delle opere previste. Parte del lotto ricade in zona vincolata



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Corpo A: foglio 15 part 144 sub 5

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla autorizzazione edilizia si riscontrano una diversa distribuzione degli interni (normativa di riferimento: dpr 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa : €516,00
- oneri tecnici: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2-3 mesi
(normativa di riferimento: dpr 380/2001)

Corpo B: foglio 15 part 144 sub 6: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: dpr 38/1998)

Corpo A: foglio 15 part 144 sub 5

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica doc.f.a: €350,00

Corpo B: foglio 15 part 144 sub 6

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSETO PALIZZOLO VIA PALERMO 111

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BUSETO PALIZZOLO via Palermo 111, della superficie commerciale di **98,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato ad una elevazione edificato negli anni 50-60 e successivamente sanato con condono edilizi legge 47/85. Il fabbricato è composto da un corpo di fabbrica ad impianto quadrangolare prospiciente la via Palermo in Buseto Palizzolo (TP) limitrofo ad un corpo di dimensioni ed altezza minori che alloggia un laboratorio e presenta un ingresso autonomo su cortile pertinenziale.

L'unità immobiliare è attualmente composta da quattro vani di dimensioni maggiori, un grande



disimpegno centrale, un w.c. ed un locale laboratorio.

La facciata principale è prospiciente la via Palermo, dalla quale è separata da un'area pertinenziale non recintata, sulla quale insiste un pergolato in struttura metallica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 144 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 80 mq, rendita 838,73 Euro, indirizzo catastale: via Palermo, 111, piano: T, intestato a *****, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2015
Coerenze: nord: particella 144 sub 6, est: stradella pubblica, sud: SP 52 via Palermo, ovest: porzione part. 366

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura è in muratura portante in conci di tufo e soffitti in parte piani in laterocemento ed in parte a volte . il soffitto in laterocemento è in pessime condizioni statiche.

Il prospetto esterno, in intonaco tradizionale, necessita manutenzione.

Le murature interne, in segati di tufo, sono in parte intonacate e rifiniti a tonachino. Anch'esse necessitano di manutenzione.

L'altezza utile interna è di circa m. 3,40 per gli ambienti con solaio a volte. La copertura è piana e non praticabile. Sono presenti abbondanti infiltrazioni d'acqua dai lastrici solari dovute a carente impermeabilizzazione del tetto e/o lesioni. L'edificio è attualmente in stato di abbandono ed utilizzato quale deposito di materiali di vario genere.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: scuri interni e persiane avvolgibili realizzati in legno scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V. Non è stato possibile verificare lo stato dell'impianto in quanto lo stesso non è attualmente alimentato. ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: . Non è stato possibile verificare l'impianto ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*



Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità immobiliare	94,00	x	100 %	=	94,00
Aree esterne	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	98,00				98,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Indirizzo: via P. Randazzo
 Superfici principali e secondarie: 191
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 575,92 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 29/03/2022
 Fonte di informazione: agenzia delle entrate
 Descrizione: commerciale
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 800,00 pari a 800,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,00 x 700,00 = **68.600,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riparazione infiltrazioni lastrico solare	-6.000,00
stato di manutenzione generale dell'immobile	-6.860,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **55.740,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **55.740,00**

BENI IN BUSETO PALIZZOLO VIA PALERMO 111

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

laboratorio artigianale a BUSETO PALIZZOLO via Palermo 111, della superficie commerciale di **133,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*****)

L'immobile oggetto di perizia consiste in un fabbricato ad una elevazione edificato che insiste in un più ampio lotto di terreno il cui accesso avviene da un cortile comune con il sub. 5, anch'esso oggetto di stima.

Il fabbricato è accatastato ed utilizzato come laboratorio, presenta tre ambienti principali separati da un piccolo disimpegno, locale bagno, spogliatoio ed un vano tecnico cui si accede da una veranda scoperta che da' accesso al retrostante giardino.

Nella parte prospiciente il cortile comune è presente un pergolato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 144 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 94 mq, indirizzo catastale: via Palermo s.n.c., piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/01/2015

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 2012.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	nella media	
luminosità:	buono	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del fabbricato è di tipo intelaiato in c.a con compagnatura presumibilmente in conci di tufo. Le pareti interne sono realizzate presumibilmente in segati di tufo e l'altezza utile interna è di m.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in alluminio	al di sopra della media	
<i>infissi interni</i> : realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in Intonaco siliceo	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in ceramica	al di sopra della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	buono	
Degli Impianti:		
<i>elettrico</i> :	buono	
<i>idrico</i> : Sono presenti serbatoi in c.a. vibrocompressore	al di sopra della media	

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	98,00	x	100 %	=	98,00
Aree comuni - B.C.N.C.	650,00	x	5 %	=	32,50
Veranda scoperta	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	760,00				133,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: Immobile valore minimo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: OMI
 Descrizione: Immobile valore massimo
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 45.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133,50 x 450,00 = **60.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.075,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trapani, ufficio del registro di Trapani, conservatoria dei registri immobiliari di Trapani, ufficio tecnico di Buseto Palizzolo, agenzie: Trapani, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	negozio	98,00	0,00	55.740,00	55.740,00
B	laboratorio artigianale	133,50	0,00	60.075,00	60.075,00
				115.815,00 €	115.815,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.366,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.449,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 16.867,35**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 95.581,65**

data 21/09/2022

il tecnico incaricato
MARCO BAJATA

