
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

SIENA NPL 2018 S.R.L.

Contro

XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXX

N. Gen. Rep. 198/2019

Giudice Dr. Pipitone Vitalba Marina

LOTTO n° 1

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Calogero Vella
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 1610
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 966
C.F. VLLCGR83E06A089E- P.Iva 02708450842
con studio in Grotte (Agrigento) via Villa Fiorita n 2
cellulare: 3281499414 email: arckalos@archiworldpec.it



PREMESSA

Il sottoscritto **Arch. Calogero Vella** nominato C.T.U. in data 20/12/2021 e prestava giuramento in data 31/01/2022 nell'ambito del procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da SIENA NPL 2018 S.R.L. contro XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

In data 13/04/2022 lo scrivente C.T.U. ha dato l'inizio alle operazioni peritali con relativo sopralluogo nel cespite censito al N.C.E.U. del comune di Favara al foglio 38 particella 846 sub 1 categoria A/4 piano T-1, cespite censito al N.C.E.U. del comune di Favara al foglio 38 particella 846 sub 2 categoria A/3 piano secondo

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Completezza della documentazione presentata dal creditore (avvisi ex art. 498, 599 C.P.C.) e dei documenti di cui all'art.567 c.p.c.

Avviso ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione. Non risultano depositati nella competente cancelleria avvisi ex art. 498 c.p.c. iscritti non intervenuti.

Avvisi ex art. 599 c.p.c. comproprietari del bene pignorato. Il bene non è in comproprietà con altri.

In merito all'art. 567 c.p.c. relativo alla documentazione che il creditore procedente deve allegare per richiedere la vendita dell'immobile sottoposto a pignoramento, nel fascicolo del creditore procedente è presente la documentazione catastale e ipotecaria riferita al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento.

Beni in Favara (Agrigento) via Siracusa n° 17 Lotto 1

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Appartamento residenziale sito in Favara(Agrigento) via Siracusa n° 17, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 846 sub 1 piano terra e primo.

Il cespite si trova nel centro della città di Favara ed è composto da un appartamento residenziale su due livelli con accesso da via Siracusa 17 e da via Brindisi snc.

Coerenza con i confini: l'unità immobiliare confina a est con via Siracusa a nord con via Brindisi, a sud e ovest con immobili di altra proprietà.

Posto al piano terra e piano primo composto al piano terra da cucina/pranzo, soggiorno, da un wc e due ripostigli, mentre al piano primo da un disimpegno, una cucina, un bagno, due camere da letto e due ripostigli oltre a due balconi e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **184,00** con un'altezza utile di ml 2,98.

Intestati	Codice fiscale	Proprietà
XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXX il XXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXX XX il X	XXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXX XXXXXXXX

Catasto dei Fabbricati comune di Favara									
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita



38	486	1	1		A/4	2	4,5 vani		Euro 48,81
----	-----	---	---	--	-----	---	----------	--	------------

Indirizzo: via Siracusa n.17 piano: terra-primo

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il fabbricato, ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, nella sua interezza è costituito da quattro livelli fuori terra. L'accesso, esclusivamente pedonale, si ha da via Siracusa n 17 e da via Brindisi snc. La copertura del fabbricato è una mansarda con tetto inclinato di tipo "Isopan".

Caratteristiche zona: centrale residenziale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficiente.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), farmacie (sufficiente), scuola elementare (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1)



STATO DI POSSESSO:

I cespiti oggetto di Esecuzione immobiliare è occupato dalla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

3.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

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

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

3.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**

3.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

3.2.1 Iscrizioni:

Ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo fondiario del 18/06/2010 Rep.101549 ai rogiti del Notaio Nicolò Vitale di Canicattì, ipoteca iscritta il 21/06/2010 ai NN.14564/1830 in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. con sede in Siena contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 220.000,00 (sorte capitale € 110.000,00) gravante sui cespiti NN.1-2 di cui alla presenteproceduraesecutiva(immobilicensentialFoglio38particelle846sub.1/846 sub.2).

3.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento Atto di pignoramento immobiliare del 10/12/2019 trascritto il 16/01/2020 ai NN.700/564 in favore della Società "Siena Npl 2018 s.r.l." con sede in Roma contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a vvvvvvvvvvvvvvvv e XXXXXX XXXXXXXX nata a ZZZZZZ il ZZZZZZZZ

3.2.3 Altre trascrizioni: **Nessuna**

3.2.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

3.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

3.3.1 Conformità urbanistica edilizia:



Sono state riscontrate difformità: Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara con nota n° 33748 del 11/08/2022, negli archivi informatici e cartacei, non risultano pratiche relative l'immobile oggetto di esecuzione. Considerato che dalla tipologia costruttiva del fabbricato non è stato possibile accertare che l'immobile sia stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, il sottoscritto CTU ha fatto richiesta alla Sasd (Società aerofotogrammetria Siciliana tecnologie digitali) di eventuali foto aeree antecedenti l'anno 1968 che possano fugare ogni dubbio circa la data di costruzione del fabbricato oggetto di esecuzione.

In data 18/11/2022 la Società aerofotogrammetrica Siciliana tecnologie digitali – Palermo ha provveduto ad inviare copia dell'ingrandimento fotografico del fotogramma n° 489 striscia 1 della ripresa aerea eseguita nel maggio 1967 sul territorio di Favara e dal quale è possibile constatare la preesistenza dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il sottoscritto non avendo ricevuto elaborati grafici dal Comune di Favara, per la verifica della conformità urbanistica si è basato su l'unico elemento in possesso, ovvero la planimetria catastale presentata in data 13/10/2009.

Analizzando la planimetria catastale presente in atti dell'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento del cespite facente parte del procedimento e confrontando il rilievo effettuato durante il sopralluogo in data 13/04/2022, si sono riscontrate le seguenti difformità:

- Demolizione e realizzazione di tramezzi, con la chiusura di alcune vani finestre e l'apertura di altre.

Esaminate e sovrapposte le piante di riferimento si ritiene che gli abusi commessi siano compatibili con la disciplina urbanistica oggi vigente nel Comune di Favara e può essere presentata richiesta di conformità ai sensi dell'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 "*Recepimento del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*" e successiva modifica e integrazione L.R. 6 agosto 2021, n. 23 "*Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 10 agosto 2016, n. 16*". Oltre alla presentazione della richiesta di conformità urbanistica, va chiesta al competente ufficio del Genio civile di Agrigento Pareri d'idoneità statica e sismica ai sensi dell'art. 110 della L.R. 16 aprile 2003, n. 4.

Pertanto i costi per la regolarizzazione delle opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo per le opere in esame, possono essere regolarizzati con la richiesta del Permesso di Costruire con intervento realizzato, ai sensi dell'articolo 36, comma 1 del d.P.R. n. 380/2001 recepito dall'art.14 della L.R. n.16/2016, e conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della richiesta

Sanzioni amministrative pari a: € 3.675,50

Presunte spese tecniche pari a: € 3.000,00

Per un costo totale pari a € 6.675,50

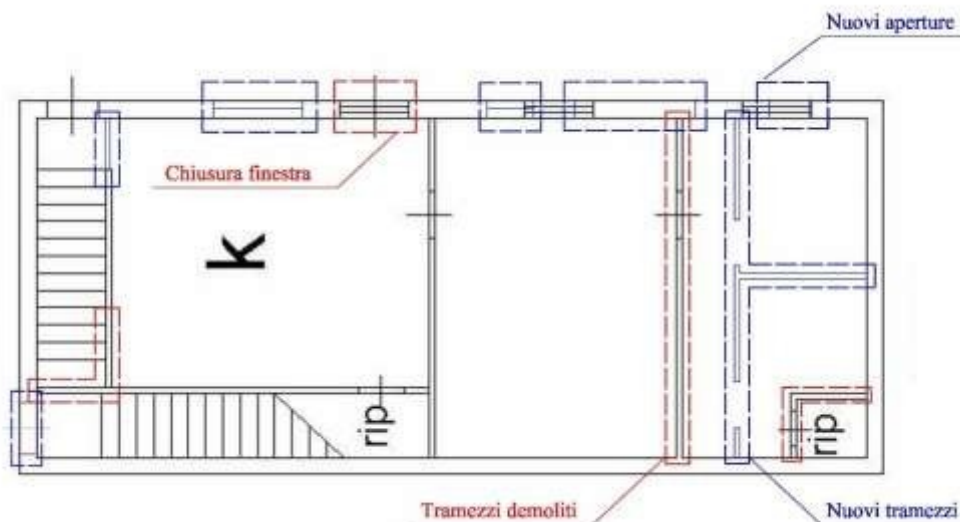
3.3.2 Conformità catastale:

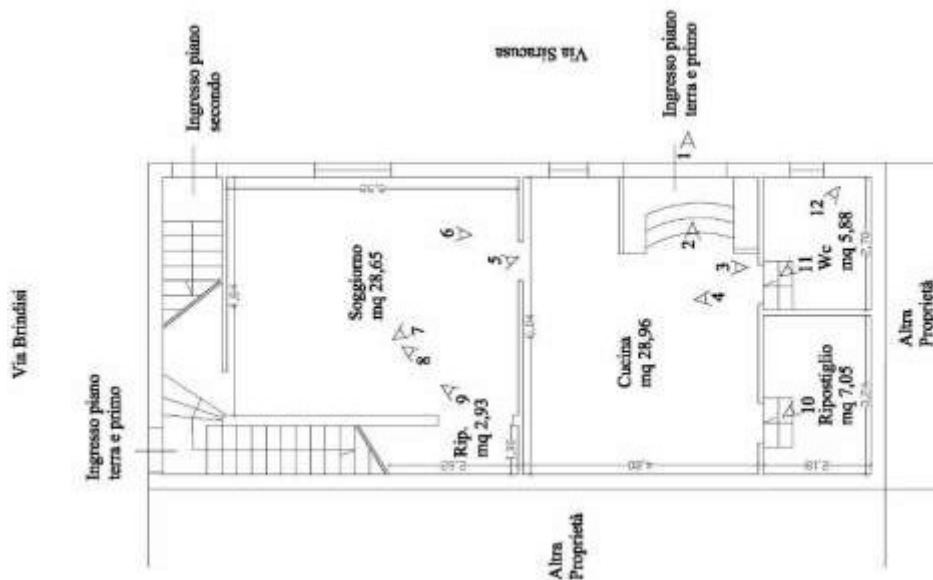
Il sottoscritto C.T.U. avendo eseguito, presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento le ricerche di rito con l'ottenimento della planimetria catastale presente in atti per l'immobile in esame, aveva evidenziato la non conformità catastale per quanto concerne la distribuzione degli spazi, confrontando il rilievo effettuato dal sottoscritto C.T.U. durante il sopralluogo in data 13/04/2022, con la planimetria presente in atti presso l'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento con data di presentazione del 13/10/2009.

Si riporta una diversa distribuzione degli ambienti, nonché una variazione delle aperture rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale presente negli archivi dell'Agenzia del territorio di Agrigento;

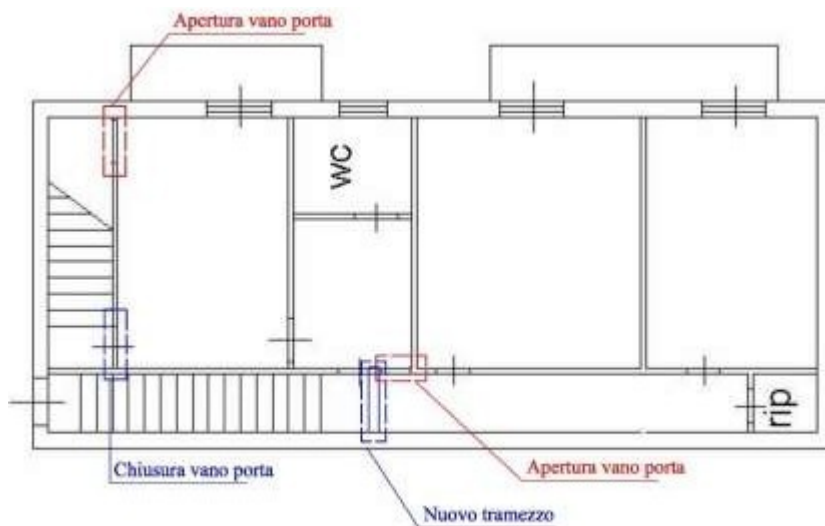
La planimetria catastale del cespite oggetto di perizia non è conforme allo stato di fatto, pertanto si dovrà presentare una pratica DOCFA all'Agenzia delle Entrate sez. Territorio di Agrigento.

I presunti Costi: € 500,00

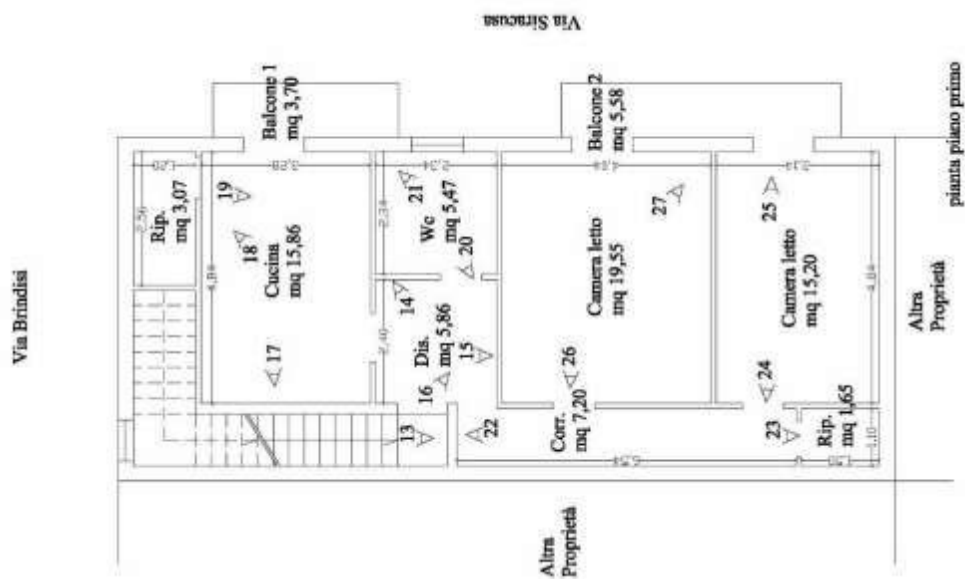




Pianta piano terra- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU



Planimetria catastale piano primo in 13/10/2009



Pianta piano primo- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU



ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione: € 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute: €0,00
Spese Condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: € 0,00

4. STORIA DEL BENE:

4.1 Attuali proprietari:

Proprietario dal 20/05/2002a oggi			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Agrigento il XXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX
2	XXXXXXXX XXXXXXXX CCCCC	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX

Note: Atto di compravendita a firma del Notaio Comparato G.in data 20/05/2002, Repertorio n19144trascritto adAgrigento in data 04/06/2002 ai nn. 2122/1T.

4.2 Precedenti proprietari:

Proprietario dal 07/11/1993 al 20/05/2002			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Pianta piano primo- Rilievo effettuato dal sottoscritto CTU	XXXXXXXXXX	Proprietà per 250/1000
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 500/1000
3	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	XXXXXXX	Proprietà per 250/1000

Note: Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 07/11/1993 - UR Sede Agrigento (AG) Registrazione Volume 584 n. 42 registrato in data 20/01/1994 - Successione Voltura n. 1468.1/1994 - Pratica n. 248927 in atti dal 25/10/2001

Proprietario dal 06/05/1988 al 07/11/1993			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2

Note: Variazione del 06/05/1988 in atti dal 05/01/1990Denuncia di variazione d'ufficio(n. 330/1988)

Proprietario da impianto meccanografico al 06/05/1988			
	Intestazione	Codice fiscale	Proprietà
1	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2
2	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		Proprietà per 1/2

Note: Impianto meccanografico del 30/06/1987

4.3 Storia catastale:

Dal 15/06/2021 a oggi								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	1	1	A/4	2	4,5 vani	€ 48,81	Variazione del 15/06/2021 in atti dal 15/06/2021allineamento automatico della zona censuaria a seguito della vct del 04/01/2020legge regionale Sicilia del 14/12/2019 n. 25(n. 17.1/2021)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dal 13/10/2009 a 15/06/2021								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	1	1	A/4	2	4,5 vani	€ 48,81	Variazione del 13/10/2009 pratica n. AG0315163 in atti dal 13/10/2009 variazione per presentazione planimetria mancante (n. 18622.1/2009)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dal 06/03/2000 a 13/10/2009								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	1	1	A/4	2	4,5 vani	€ 48,81 L. 94.500	Variazione nel classamento del 06/03/2000 pratica n. 21510 in atti dal 06/03/2000 variazione di classamento (n. 375.1/2000) notifica in corso con protocollo n. 89146 del 29/03/2003

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dal 06/05/1988 a 06/03/2000								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	1	1	A/4	2	4,5 vani		Variazione del 06/05/1988 in atti dal 05/01/1990 denuncia di variazione d'uffic (n. 330/1988)

Annotazioni: in corso di def.(vru class.art.14 c.13 l.449/97)

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Dall'impianto meccanografico a 06/05/1988								Catasto dei Fabbricati
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
38	846	1	1	A/4	2	4,5 vani	L. 324	Impianto meccanografico del 30/06/1987

5. PRATICHE EDILIZIE

Come trasmesso dall'Ufficio Tecnico del Comune di Favara per il cespite oggetto di Esecuzione immobiliare, non è presente in atti presso il Comune:

5.1 Non riscontrato

5.2 Non riscontrato

6. ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Il sottoscritto ha redatto l'Attestazione di Prestazione Energetica per l'unità immobiliare oggetto di Esecuzione forzata, e in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione è stata attribuita la classe 'F' di efficienza energetica e con una Prestazione Energetica pari a: EP_{gl,nrem} = 104.74 kWh/m² anno. Una copia dell'APE è stata trasmessa telematicamente al CEFA (Catasto Energetico dei Fabbricati) della Regione Siciliana in data 16/12/2022 con l'attribuzione del codice ID: 20221216-084017-62581.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area di sedime del cespite oggetto di Pignoramento, censiti al N.C.E.U. al foglio 38 particella 846 sub 1, ricade in zona omogenea B del comune di Favara.

8. Descrizione del cespitale punto A

Appartamento residenziale sito in Favara (Agrigento) via Siracusa n° 17, censito al Catasto Fabbricati al foglio 38 mappale 846 sub 1 piano terra e piano primo.

Il cespite si trova al centro della città di Favara ed è composto da un appartamento residenziale su due livelli comunicanti per mezzo di una scala interna. L'accesso, esclusivamente pedonale, si ha da via Siracusa n 17 e da via Brindisi snc. L'immobile allo stato attuale risulta inutilizzato e adibito a deposito. Al piano terra è presente un bagno, due ripostigli, una cucina (di cui sono presenti solo le predisposizioni) e un salone (con camino non funzionante) da cui è possibile accedere alla scala che serve il piano primo. Presenta pavimenti in cotto e un bagno in cattive condizioni. Il piano primo si presenta in disuso ma in discrete condizioni. Presenta pavimenti in gres porcellanato e un bagno ristrutturato in condizioni sufficienti, infissi esterni in metallo con vetro singolo, in cattive condizioni. Detto piano tuttavia presenta un impianto elettrico non funzionante e un impianto di riscaldamento assente, mentre la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldacqua elettrico ubicato nel bagno. In detto piano è presente un disimpegno, una cucina, un bagno, due camere da letto servite da un corridoio e due ripostigli, oltre a due balconi.

Il cespite sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **184,00** con un'altezza utile di ml 2,98.



Caratteristiche descrittive:

Destinazione	Parametro	Valore potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Cucina piano terra	Sup. netta	28,96	1	28,96
Soggiorno piano terra	Sup. netta	28,65	1	28,65
Wc piano terra	Sup. netta	5,88	1	5,88
Ripostiglio 1 piano terra	Sup. netta	7,05	1	7,05
Ripostiglio 2 piano terra	Sup. netta	2,93	1	2,93
Disimpegno piano primo	Sup. netta	5,86	1	5,86
W.C. piano primo	Sup. netta	5,47	1	5,47
Cucina piano primo	Sup. netta	15,86	1	15,86
Ripostiglio 1 piano primo	Sup. netta	3,07	1	3,07
Ripostiglio 2 piano primo	Sup. netta	1,65	1	1,65
Corridoio piano primo	Sup. netta	7,20	1	7,20
Camera letto 1 piano primo	Sup. netta	19,55	1	19,55
Camera letto 2 piano primo	Sup. netta	15,20	1	15,20
Balcone 1	Sup. netta	3,70	0,5	1,85
Balcone 2	Sup. netta	5,58	0,5	2,79
	Sup. totale netta	156,61		151,97

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continua a trave rovescia, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	tipologia: muratura portante, materiale: pietra arenaria, condizioni: sufficiente
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficiente.
<i>Scale:</i>	tipologia: a unica rampe, materiale: c.a., assenza di ascensore.
<i>Solai:</i>	tipologia: misto laterizio e putrelle. condizioni: buone.
<i>Copertura:</i>	tipologia: inclinata, materiale: isopan. condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Parete esterna:</i>	materiale: pietra arenaria, coibentazione: inesistente, condizione: sufficiente.
<i>Soffitto:</i>	materiale: intonaco di gesso, condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente con vetro singolo, materiale: metallo, protezione: tapparelle in plastica, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di gres, condizioni: buone.
<i>Porta di ingresso:</i>	tipologia: anta battente, materiale: legno, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: discrete.
<i>Impianti:</i>	
<i>Idrico:</i>	Sotto traccia, per dichiarazione della proprietà
<i>Elettrico:</i>	Tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: piano terra da collaudare, piano primo non funzionante.
<i>Citofono</i>	Tipologia: audio, condizioni: assente





9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1 Criterio di Stima

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile, si è scelto il metodo criterio sintetico-comparativo che fa riferimento al valore di mercato note relative a compravendite d'immobili paragonabili a quello in oggetto d'indagine. Procedendo in tal modo si ottengono dei valori per mq che possono essere ritoccati dall'estimatore in ragione di determinate caratteristiche specifiche. Sulla scorta delle indagini eseguite sui prezzi storici relative a compravendite di unità similari è stato determinato un valore unitario medio di € 430,00.

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari e osservatori del mercato: operanti nel Comune di Favara.



9.2 Valutazione corpi

A. Immobile residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici nette equivalenti: 430,00 €

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Cucina piano terra	28,96	430,00 €	12 452,80 €
Soggiorno piano terra	28,65	430,00 €	12 319,50 €
Wc piano terra	5,88	430,00 €	2 528,40 €
Ripostiglio 1 piano terra	7,05	430,00 €	3 031,50 €
Ripostiglio 2 piano terra	2,93	430,00 €	1 259,90 €
Disimpegno piano primo	5,86	430,00 €	2 519,80 €
W.C. piano primo	5,47	430,00 €	2 352,10 €
Cucina piano primo	15,86	430,00 €	6 819,80 €
Ripostiglio 1 piano primo	3,07	430,00 €	1 320,10 €
Ripostiglio 2 piano primo	1,65	430,00 €	709,50 €
Corridoio piano primo	7,20	430,00 €	3 096,00 €
Camera da letto 1 piano primo	19,55	430,00 €	8 406,50 €
Camera da letto 2 piano primo	15,20	430,00 €	6 536,00 €
Balcone 1	3,70	430,00 €	1 591,00 €
Balcone 2	5,58	430,00 €	2 399,40 €
	156,61		67 342,30 €
- Valore corpo:			67 342,30 €
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			67 342,30 €
- Valore complessivo diritto e quota:			67 342,30 €

Riepilogo:

Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A. Immobile residenziale	184	67 342,30 €	67 342,30 €
		67 342,30 €	67 342,30 €

9.3 Adeguamenti e correzioni della stima

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:

10 101,35 €

Spese regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

7 175,50 €

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

0,00 €

9.4 Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'aggiudicatario:

50 065,46 €

Il perito
Arch. Calogero Vella

