

---

**TRIBUNALE DI PATTI**  
**PROMISCUA**

**Esecuzione Forzata**  
promossa da:  
**Credito Fondiario S.p.A. n.q. di mandataria di Aragorn NPL**  
**S.r.L.**

N. Gen. Rep. **000050/20**

**Giudice Dr. Gianluca A. Peluso**  
**Custode Giudiziario Avv. Giovanni Mazzone**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Geom. Giovannino Milio*  
*iscritto all'Albo della provincia di Messina al N. 2247*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Patti al N. 34*  
*C.F. MLJGNN58T13B666I - P.Iva 01543220832*

*con studio in Capo D'orlando (Messina) Via Piave, 109*  
*telefono: 0941911828*  
*cellulare: 3392634324*  
*fax: 0941911828*  
*email: studiomilio@tiscali.it*

**Beni in Capo D'orlando (Messina) Via Consolare Antica, 714  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino - locale deposito sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.  
Composto da 4 vani deposito, disimpegno e w.c.. Ha due accessi, uno dalla scala condominiale e l'altro da scivolo carrabile a nord-est della corte comune. Tre dei vani deposito sono adibiti ad abitazione. posto al piano S/1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [REDACTED] proprietà per 12/12 foglio 16 mappale 1003 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 147 mq, consistenza 124 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 153,70.  
Coerenze: Confina a nord con terreno stessa ditta, ad est con bene comune non censibile (corte), a sud con terrapieno e ad ovest con U.I. sub 6.  
Note: L'unità immobiliare, in parte, è adibita ad abitazione.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Naso, Caprileone, Mirto, Torrenova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la spiaggia, il Faro, il porto., le attrazioni storiche presenti sono: il Monte della Madonna, villa Piccolo, il Castello Bastione, villa Bagnoli.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (3 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [REDACTED] 71 in qualità di proprietario del bene

**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:*

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823, DOMICILIO ELETTO IN PALERMO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN QUALITÀ DI CREDITORE IPOTECARIO**, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per gli immobili p.lle 1003/2-5, a firma di Adele Penna in data 18/12/2012 ai nn. 32151/3001  
importo ipoteca: 340.000 €  
importo capitale: 170.000 €

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dal funzionario UNEP presso il tribunale di Patti a favore di ARAGORN NPL s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 14731771003 contro [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] - [redacted] nata a [redacted] il [redacted] c.f. [redacted] a firma di funzionario UNEP presso il Tribunale di Patti in data 07/10/2020 ai nn. 682/2020 Rep. trascritto a Messina in data 09/12/2020 ai nn. 30500/21306

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante C.I.L.A. per interventi di edilizia libera (L.R. n. 16/2016)

C.I.L.A. per lavori di conformità delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio - SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00

Per Diritti di Segreteria e Diritti S.U.E.: € 105,00

Per Onorari: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.105,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

#### 5. **ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

6.1 **Attuali proprietari:**

[redacted] nato a [redacted] il [redacted], codice fiscale: [redacted] proprietario dal 14/12/2012 ad oggi in forza di divisione immobiliare a firma di Adele Penna in data 14/12/2012 ai nn. 34758 Repertorio - 12055 Raccolta registrato a Messina in data 17/12/2012 ai nn. 7876 Serie 1T in data 18/12/2012 ai nn. 32149/25527

#### 7. **PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. P.E. n. 45/87 e successive varianti** intestata a [redacted] nato a [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] 5 C.F.: [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 17/03/1986- n. prot. 4381 rilasciata in data 15/04/1987

**P.E. n. P.E. n. 160/91** per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni f.t. più cantinato e volumi tecnici, in via Consolare Antica c/da Salicò di questo comune, sull'immobile distinto in catasto nel foglio di mappa 16 con le particelle 76 e 80; Variante alla Concessione Edilizia n. 45 del 15.04.1987 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] 5 C.F.: [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 08/09/1987- n. prot. 18140 rilasciata in data 27/08/1991

**P.E. n. P.E. n. 25/02** per lavori di ampliamento del piano cantinato del fabbricato di civile abitazione, sito in via Consolare Antica di questo comune, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 16, part. 76 - 80; Zona B2 intestata a [redacted] nato a [redacted] C.F.: [redacted] e [redacted] nata a [redacted] C.F.: [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1999- n. prot. 21196 rilasciata in data 14/02/2002

Descrizione **Magazzino - locale deposito** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Magazzino - locale deposito sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.

Composto da 4 vani deposito, disimpegno e w.c.. Ha due accessi, uno dalla scala condominiale e l'altro da scivolo carrabile a nord-est della corte comune. Tre dei vani deposito sono adibiti ad abitazione, posto al piano S/1 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 147.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale: [redacted] proprietà per 12/12 foglio 16 mappale 1003 subalterno 2, categoria C/2, classe 1, superficie catastale 147 mq, composto da vani 124 mq, posto al piano S1, - rendita: Euro 153,70.

Coerenze: Confina a nord con terreno stessa ditta, ad est con bene comune non censibile (corte), a sud con terrapieno e ad ovest con U.I. sub 6.

Note: L'unità immobiliare, in parte, è adibita ad abitazione.

L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 714 di via Consolare Antica di interno, ha un'altezza interna di circa 3,20 mt..

**Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: l'immobile è identificato nella zona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino - locale deposito	Sup. reale lorda	147,00	1,00	147,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>147,00</b>		<b>147,00</b>

**Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Strutture verticali:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: vasistas, materiale: alluminio, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Esterna:* materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.  
*Scale:* posizione: a rampe parallele, rivestimento: c.a., condizioni: sufficienti.  
**Impianti:**  
*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8.1. Criterio di Stima**

Giudice Dr. Gianluca A. Peluso  
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Mazzone  
Perito: Geom. Giovannino Milio

Determinato con il procedimento del *Market Comparison Approach (M.C.A.)* o metodo del confronto di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale e studi tecnici professionali del comprensorio.

## 8.3. Valutazione corpi

### A. Magazzino - locale deposito

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Magazzino - locale deposito	147,00	€ 600,00	€ 88.200,00
- Valore corpo:			<b>€ 88.200,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 88.200,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 88.200,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>magazzino - locale deposito</b>	147	€ 88.200,00	<b>€ 88.200,00</b>

## 8.4. 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:

**€ 13.230,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.105,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 8.5. 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 della procedura:

**€ 74.970,00**

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'acquirente:

**€ 72.865,00**

**Beni in Capo D'orlando (Messina) Via Consolare Antica, 714  
Lotto 002**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.  
Composto da 4 camere, cucina abitabile, bagno, wc con anti wc e due balconi prospettanti su corte comune posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **126**  
Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] [redacted] Cod. Fisc. [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 16 mappale 1003 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 131 mq - Totale escluse aree scoperte: 126 mq, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: 402,84.  
Coerenze: A Nord, Est e Sud con corte comune, ad Ovest con lastrico solare del sottostante sub 6

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi scarsi.  
Servizi della zona: centro commerciale (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria  
Caratteristiche zone limitrofe: miste i principali centri limitrofi sono Naso, Caprileone, Mirto, Torrenova, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la spiaggia, il Faro, il porto,, le attrazioni storiche presenti sono: il Monte della Madonna, villa Piccolo, il Castello Bastione, villa Bagnoli.  
Collegamenti pubblici (km): autostrada (3 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da [redacted] nata a [redacted] il [redacted] in qualità di proprietario del bene

**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:

**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) a favore di **CREDITO SICILIANO S.P.A. CON SEDE IN PALERMO, CODICE FISCALE 04226470823**, contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] per gli immobili p.lle 6/10-7, con atto iscritto a Messina in data 18/12/2012 ai nn. 32151/3001  
importo ipoteca: 340.000 €  
importo capitale: 170.000 €

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili notificato dal funzionario UNEP presso il tribunale di Patti a favore di ARAGORN NPL s.r.l. con sede in Roma, codice fiscale 14731771003 contro [redacted] nata a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted] a firma di notar Adele Penna in data 18/12/2012 ai nn. 32151/3001

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni regolarizzabili mediante C.I.L.A. per interventi di edilizia libera (L.R. n. 16/2016)

C.I.L.A. per lavori di conformità delle opere eseguite in assenza di titolo edilizio - SANZIONE PECUNIARIA: € 1.000,00

Per Diritti di Segreteria e Diritti S.U.E.: € 105,00

Per Onorari: € 1.000,00

Oneri totali: € 2.105,00

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] nata a [redacted] il [redacted] proprietario dal 14/12/2012 ad oggi in forza di atto di divisione a firma di Adele Penna in data 14/12/2012 ai nn. 34758 Repertorio - 12055 Raccolta registrato a Messina in data 17/12/2012 ai nn. 7876 Serie 1T in data 18/12/2012 ai nn. 32149/25527

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

**P.E. n. P.E. n. 45/87 e successive varianti** intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] - C.F.: [redacted] nata a [redacted] - C.F.: [redacted]. Concessione Edilizia presentata in data 17/03/1986- n. prot. 4381 rilasciata in data 15/04/1987

**P.E. n. P.E. n. 160/91** per lavori di costruzione di un fabbricato per civile abitazione a due elevazioni f.t. più cantinato e volumi tecnici, in via Consolare Antica c/da Salicò di questo comune, sull'immobile distinto in catasto nel foglio di mappa 16 con le particelle 76 e 80; Variante alla Concessione Edilizia n. 45 del 15.04.1987 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] - C.F.: [redacted], nata a [redacted] - C.F.: [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 08/09/1987- n. prot. 18140 rilasciata in data 27/08/1991

**P.E. n. P.E. n. 25/02** per lavori di ampliamento del piano cantinato del fabbricato di civile abitazione, sito in via Consolare Antica di questo comune, sull'immobile distinto in catasto al foglio di mappa 16, part. 76 - 80; Zona B2 intestata a [redacted] nato a [redacted] il [redacted] - C.F.: [redacted] e [redacted] - C.F.: [redacted], nata a [redacted] - C.F.: [redacted] Concessione Edilizia presentata in data 20/09/1999- n. prot. 21196 rilasciata in data 14/02/2002

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Capo D'orlando (Messina) frazione Contrada Salicò Via Consolare Antica, 714.

Composto da 4 camere, cucina abitabile, bagno, wc con anti wc e due balconi prospettanti su corte comune posto al piano Terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 126

Identificato al catasto fabbricati: intestata a [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Cod. Fisc.: [redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni foglio 16 mappale 1003 subalterno 3, categoria A/2, classe 8, superficie catastale 131 mq - Totale escluse aree scoperte: 126 mq, composto da vani 6,5, posto al piano T, - rendita: 402,84.

Coerenze: A Nord, Est e Sud con corte comune, ad Ovest con lastrico solare del sottostante sub 6 L'edificio è stato costruito nel 1987.

L'unità immobiliare è identificata con il numero 714 di via Consolare Antica di interno, ha un'altezza interna di circa 2,75.

#### Destinazione urbanistica:

Nel piano di fabbricazione vigente: l'immobile è identificato nella zona B2

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento per civile abitazione	Sup. reale lorda	126,00	1,00	126,00
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>126,00</b>		<b>126,00</b>

#### Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: sufficienti.
<i>Balconi:</i>	materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di mattoni forati, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: calcestruzzo, condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

**Accessori:**

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Giudice Dr. Gianluca A. Peluso  
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Mazzone  
Perito: Geom. Giovannino Milio



Determinato col procedimento del *Market Comparison Approach (M.C.A.)* o metodo del confronto di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Messina, ufficio tecnico di Capo d'Orlando, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: locale e studi tecnici professionali del comprensorio..

## 8.3. Valutazione corpi

### A. appartamento

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Appartamento per civile abitazione	126,00	€ 1.100,00	€ 138.600,00
- Valore corpo:			<b>€ 138.600,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 138.600,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 138.600,00</b>

### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>appartamento</b>	126	€ 138.600,00	<b>€ 138.600,00</b>

## 8.4. 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:

**€ 20.790,00**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 2.105,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

## 8.5. 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 della procedura:

**€ 117.810,00**

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'acquirente:

**€ 115.705,00**

Relazione lotto 002 creata in data 10/12/2021  
Codice documento: E101-20-000050-002

il perito  
Geom. Giovannino Milio



Giudice Dr. Gianluca A. Peluso  
Curatore/Custode: Avv. Giovanni Mazzone  
Perito: Geom. Giovannino Milio