

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 14/2023

PROCEDENTE VELA O.B.G. S.R.L.

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott. Ssa FEDERICA BONSANGUE

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Lotto Unico

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tecnico incaricato : Ing. SABRINA LA LUMIA
Iscritto al N. A889 dell'albo Ingegneri Provincia di Agrigento
Iscritto al N.800 all'Albo del Tribunale di Agrigento



BENE IN AGRIGENTO VIA MATTARELLA N. 31/I - LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E CATASTALI DEL BENE:

Piena proprietà indivisa di appartamento ad uso residenziale, sito al piano quinto dello stabile a otto elevazioni fuori terra, accessibile da portoncino a quota strada, androne, ascensore e scala di accesso condominiale, in Agrigento, via Piersanti Mattarella n.31/I, catastalmente identificato al **Foglio 127 del Comune di Agrigento, particella 10 sub 33**.

Coerenze: confinante con proprietà Carrozzeri, soprastante a proprietà Rumolo, sottostante a proprietà Scozzari. Proveniente da atti pubblici notaio Gucciardo rep.nn.9935/2960 del 31/5/2007 e notaio Baldacchino rep.nn.86713/26162 del 21/6/1995.

Nel dettaglio:

Il sub 33 è identificato al Catasto fabbricati di AGRIGENTO, Foglio 127, Cat. A/3, Zona Censuaria 1, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie totale 85 mq, Rendita catastale Euro 490,63, Indirizzo via Piersanti Mattarella 311, piano 5.

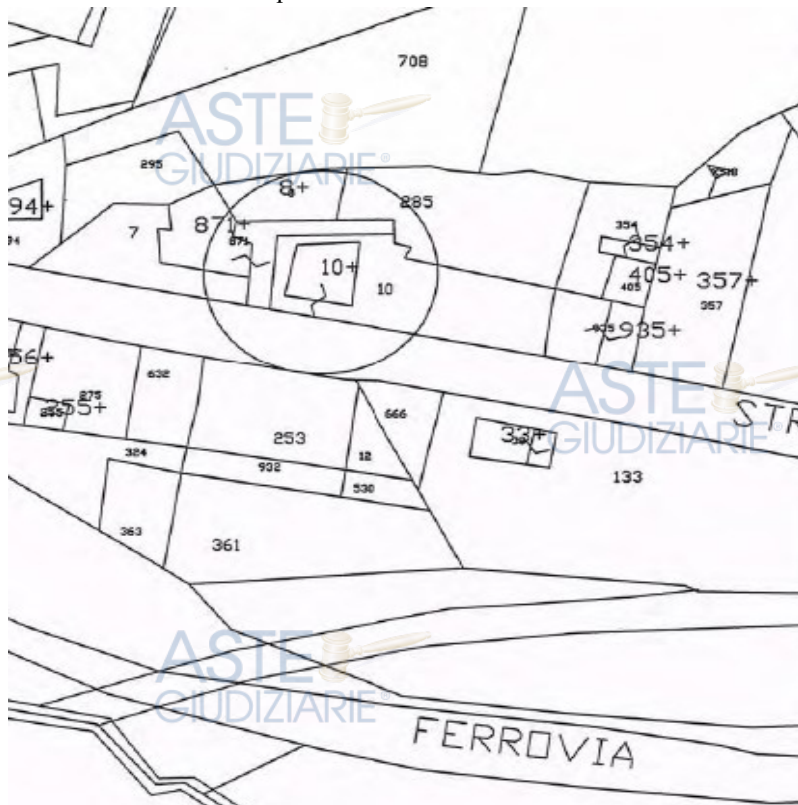
Dati catastali derivanti da: IMPIANTO MECCANOGRAPHICO DEL 30/06/1987, VARIAZIONE INTESTATI a seguito di Atto del 24/8/88 notaio Baldacchino rep. n.75695, registrazione n.3346 in data 1/9/88, volturato con il n. 1469.1/1988 in atti dal 20/08/1993, VARIAZIONE INTESTATI a seguito di Atto del 21/6/95 notaio Baldacchino rep. n.86713, registrazione n.2285 in data 3/7/95, volturato con il n. 5846.1/1995 in atti dal 26/6/2001, VARIAZIONE del 27/6/2001 prat.n.161533 da IN CORSO DI DEFINIZIONE A RIFINITO (N.4240,1/2001) con la quale il n di particella provvisorio (26 partita 21859) prende il numero odierno 33, VARIAZIONE INTESTATI a seguito di Atto del 31/05/2007 notaio Gucciardo rep. n.9935, registrazione n.9832.1/2007 in atti dal 13/6/2007.

Si allegano:

Atti di provenienza (All.to 3-4), Estratti PRG-NCEU (All.to 9), Visura storica (All.to 2), Foto satellitare (All.to 1).

N.B. I diritti reali indicati nell'atto di pignoramento trascritto il 16/2/23 ai nn. 3195/2752 a favore di VELA OBG SRL, **corrispondono a quelli in titolarità** agli eseguiti in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

ESTRATTO DI MAPPA



2. DESCRIZIONE DETTAGLIATA BENI

Appartamento per civile abitazione, (part. 10 sub 33) , sito al piano quinto di un fabbricato ad otto elevazioni fuori terra, accessibile da portoncino a quota strada, androne, ascensore e scala di accesso condominiale, in Agrigento, via Piersanti Mattarella n.31/I, costituito da tre vani più servizi e due balconi.

Nel dettaglio l'unità immobiliare si compone di un salone separato dalla contigua cucina attraverso ampia porta in legno e vetro, una camera da letto matrimoniale, una camera doppia (dotata di due aperture), un servizio igienico, disimpegno e da due piccoli spazi ricavati da un parziale ribassamento del solaio sul corridoio e su parte del salone per complessivi mq 6,45 x 0,8 di altezza, accessibili da botola. La superficie lorda complessiva misura circa 89,00 mq. L'altezza interna misura 2,90 m.

La cucina dispone di un balcone, dotato di pensilina (solaio del balcone soprastante), che è stato chiuso con struttura precaria, nel quale è stata realizzata una piccola lavanderia. Gli impianti elettrico e citofonico sono datati ma funzionanti, lo stesso dicasi per l'impianto riscaldamento realizzato con caldaia a gas e piastre in alluminio. Non dispone di Attestato di prestazione energetica. Le rifiniture sono discrete e le condizioni di manutenzione sono buone. Sono presenti difformità urbanistiche e catastali. (vd. All.ti fotografico e rilievo planimetrico nn. 7-8).

Caratteristiche zona: zona popolare con destinazione residenziale con tipologia prevalente di tipo economico delle abitazioni con stato conservativo datato. Intenso traffico locale e difficoltà di parcheggio. Zona con alta densità abitativa anche se periferica, provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Componenti costruttive strutturali dell'edificio:

<i>Strutture verticali</i>	materiale: struttura in c.a. - condizioni: buone
<i>Solaio di copertura</i>	materiale: travi in c.a. e laterocemento - condizioni buone
<i>Solai di calpestio</i>	tipologia: travi in c.a. e laterocemento - condizioni buone
<i>Balconi:</i>	materiale: travi in c.a. e laterocemento - condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	doppia anta a battente, con vetri camera doppi, in legno massello, zanzariere, buone condizioni protezione: avvolgibili in plastica - condizioni: discrete tipologia: anta a battente, materiale: legno massello - condizioni: ottime.
<i>Infissi interni:</i>	
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio non coibentata, intonaci esterni pareti - condizioni: discrete
<i>Paviment. Int.:</i>	materiale: monocottura - condizioni:buone
<i>Rivestimenti:</i>	ubicazione: bagno e cucina, materiale: piastrelle ceramica - condizioni: discrete
<i>Porta ingresso:</i>	Appartamento: materiale: portoncino in legno tamburato con chiusura in ferro anti ladro.
<i>Impianti presenti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: con cavi sotto traccia, condizioni: da verificare - conformità: non rilasciabile
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale
<i>Idrico:</i>	tipologia: con tubazioni sotto traccia, alimentazione: da rete comunale
<i>Termico:</i>	tipologia: tubazioni sottotraccia e piastre in alluminio. Caldaia funzionante ma non registrata, Fornitura gas presente.
<i>Citofonico:</i>	tipologia: tubazioni sottotraccia e cornetta in plastica (da sostituire). Funzionante

2.1 RILIEVO FOTOGRAFICO SINTETICO (vd. All.to 7)

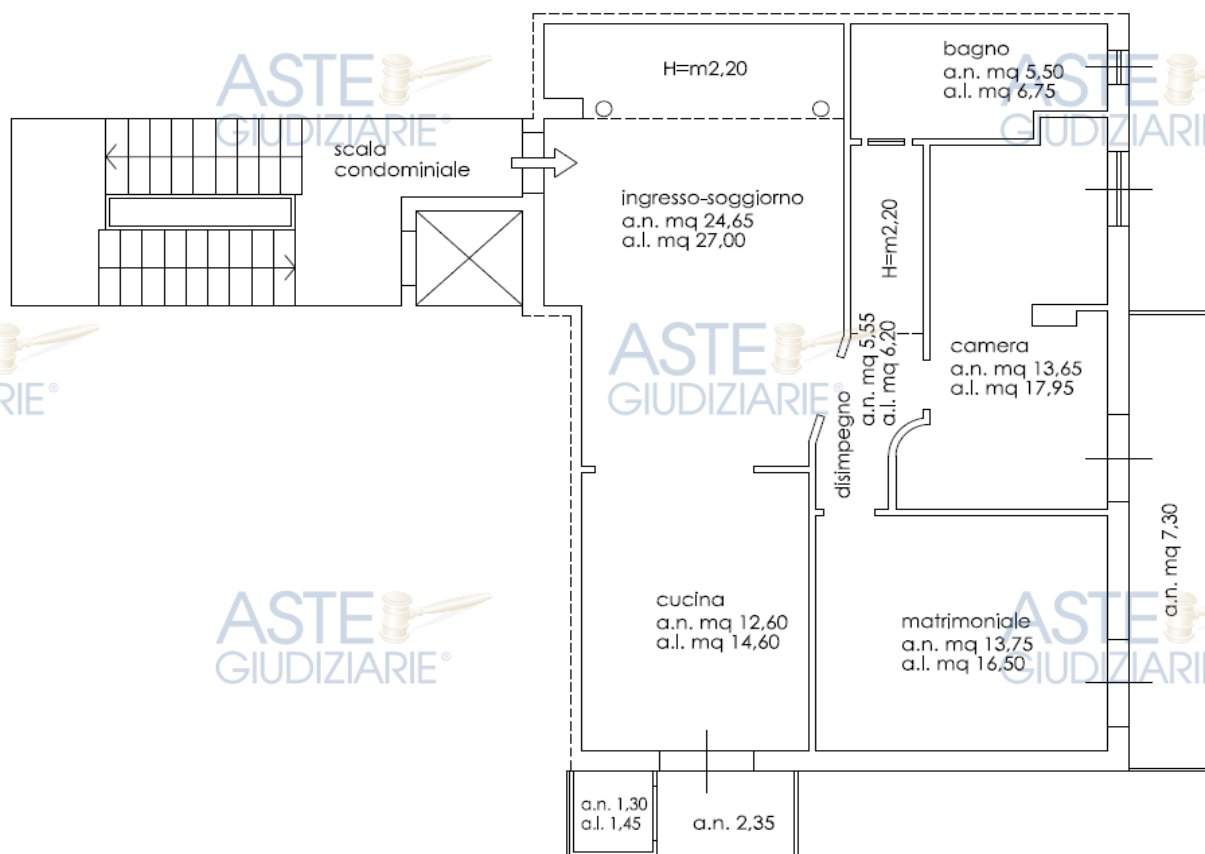


2.3 CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

(Si intende, in base ad usi e consuetudini, la superficie del bene al lordo dei muri esterni ed interni nella misura del 100%, dei muri contigui ad altri immobili nella misura del 50%, balconi nella misura del 25%)

Destinazione	Parametro	Superficie reale lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale
PART. 10 SUB 33				
Camera matrimoniale	Sup.reale lorda	16,80	1,00	16,50
Soggiorno	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
Servizio igienico	Sup. reale lorda	6,75	1,00	6,75
Cucina	Sup. reale lorda	14,60	1,00	14,60
Disimpegno	Sup. reale lorda	6,20	1,00	6,20
Camera doppia	Sup. reale lorda	17,95	1,00	17,95
Balcone cucina adibito a lavanderia	Sup. reale lorda	3,80	0,25	0,95
Balcone a sud ovest	Sup. reale lorda	3,80	0,25	1,82
TOTALE GENERALE				91,77

2.4 PLANIMETRIA RILEVATA IN SEDE DI SOPRALLUOGO (vd All.to 8)



3. CONFORMITÀ CATASTALE BENI: ALLO STATO NON CONFORME

I dati catastali attuali e storici identificativi degli immobili, indicati nella certificazione notarile che ricostruisce il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, **corrispondono esattamente con i dati indicati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione nonché nell'atto di acquisto, per cui gli immobili sono correttamente identificati, al di là del numero civico riportato per mero errore in visura catastale (311 anziché 31/I).

Dalle ricerche effettuate negli archivi dell'Ufficio del Territorio risulta depositata la planimetria catastale ma non è aggiornata rispetto allo stato attuale relativamente alla chiusura del balcone della cucina con struttura precaria (vd. Paragrafo Conformità urbanistica) e alla demolizione di una piccola porzione di tramezzo che divideva in due la camera doppia destinata ai figli. (vd. All.ti 2,8). **Pertanto il bene è conforme a quello descritto in pignoramento ma, sotto un profilo catastale, presenta le suddette irregolarità. Al fine di regolarizzare le stesse, occorre presentare in Catasto una pratica Docfa. Il costo relativo ammonta a circa € 600.**

4. STATO DI POSSESSO CESPITI:

A disposizione dell'esecutata, separata di fatto ma non legalmente dal marito, che vi abita insieme al figlio maggiore, per come riferito dalla stessa in sede di sopralluogo.

5. SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO UNICO

Piena proprietà indivisa di appartamento sito al quinto piano di fabbricato ad uso residenziale, avente accesso da portone, androne e ascensore condominiali dalla via Piersanti Mattarella al n.31/I in Agrigento, identificato al Foglio 127 Particella 10 sub 33. Coerenze: confinante con proprietà Carrozzieri, soprastante a proprietà Rumolo, sottostante a proprietà Scozzari. Proveniente da atti pubblici notaio Gucciardo rep.nn.9935/2960 del 31/5/2007 e notaio Baldacchino rep.nn.86713/26162 del 21/6/1995. **Non conforme sia da un punto di vista urbanistico edilizio che catastale.**

ATTUALI PROPRIETARI E PROVENIENZA

6. Si precisa che la certificazione notarile sostitutiva è risalente sino ad un atto di acquisto, derivativo od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni prima del pignoramento e che i diritti reali indicati negli atti di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità degli esecutati in forza dell'atto di acquisto trascritto in loro favore.

Agli esecutati, la quota intera e indivisa di piena proprietà, in comunione di beni è pervenuta per atto pubblico notaio Gucciardo rep.nn.9935/2960 del 31/5/2007 da Verbari Francesco, registrato in Agrigento il 4/6/2007 al n.2529 serie 1T, trascritto in Agrigento il 5/6/2007 al n.15058 R.G. e al n. 9832 R.P.

Al dante causa il bene era pervenuto con atto notaio Baldacchino rep.nn.86713/26162 del 21/6/1995, registrato in Agrigento il 3/7/1995 al n.2285 e ivi trascritto in pari data ai nn.11826/10418 da potere di Giglio Leonarda n. in Raffadali il 22/7/65. (Vd. All.ti 3,4)

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

7. Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 7.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuno**
7.1.2. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
7.1.3. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- 7.1 La sottoscritta ha esaminato la documentazione in atti e aggiornato l'ispezione ipotecaria a carico degli esecutati (Ispezioni ipotecarie allegate con i nn.5,6). Si riassumono le seguenti formalità.

Iscrizioni:

- 7.2 - **ISCRIZIONE A L N .15059 DEL REGISTRO GENERALE E AL N.3893 DEL REGISTRO PARTICOLARE DEL 5/6/2007 IPOTECA VOLONTARIA, NASCENTE DA CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DEL 31/5/2007, NUMERO DI REPERTORIO 9936/2961, NOTAIO GUCCIARDO CLAUDIA SEDE AGRIGENTO, A FAVORE DI BANCA UCB S.P.A. SEDE MILANO C.F. 09464450155, CONTRO GLI ESECUTATI, A FRONTE DI UN CAPITALE DI € 110.000,00. GRAVA SU AGRIGENTO, FOGLIO 127 PARTICELLA 10, SUB 33.**

7.3 **Trascrizioni pregiudizievoli/pignoramenti:**

- **TRASCRIZIONE AL N. 3195 DEL REGISTRO GENERALE E AL N.2752 DEL REGISTRO PARTICOLARE DEL 16/2/2023** NASCENTE DA VERBALE DL PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 13/1/23 NUMERO DI REPERTORIO 52 EMESSO DAL TRIBUNALE DI AGRIGENTO, SEDE AGRIGENTO, A FAVORE DI VELA OBG SRL SEDE CONEGLIANO, CODICE FISCALE 045104090267, CONTRO GLI ESECUTATI. GRAVA SU AGRIGENTO, FOGLIO 127 PARTICELLA 10, SUB 33.

8. **PRATICHE EDILIZIE, CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA, CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

8.1 **Pratiche edilizie:**

Da lunghe e approfondite ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Agrigento (vedi All.ti nn. 16, 17, 18, 19), sono state estratte ed esaminate le numerose seguenti pratiche edilizie riguardanti la particella esecutata e il fabbricato di cui fa parte:

- **Licenza Edilizia n. 1454 pos. n. 16/76**, avente per oggetto lavori di consolidamento di un fabbricato per civile abitazione esistente, di cui oggi fa parte la part.lla esecutata, per conto dei F.lli Sollano, a firma dell'ing. Mario Li Causi, in data 1/6/76. Nel dettaglio il progetto prevedeva di ripristinare il tetto, sostituendo tavolato, tegole e grondaia, consolidare i muri portanti esterni con rifacimento del relativo intonaco, realizzare la nuova pavimentazione, sistemare le aperture esterne con rifacimento di tutti gli intonaci esterni. Al fine di eliminare poi la presenza di umidità dai locali nella parte retrostante a nord del fabbricato, eseguire uno sbancamento della terra da sostituire con pietrame calcareo fino alla quota delle fondazioni. La licenza edilizia viene rilasciata a condizione che non venga alterata la volumetria, l'altezza e la forma del fabbricato.

- **Licenza Edilizia in variante, pos. n.115/76**. Nel dettaglio, in data 5/10/76, il sig. Sollano presentava un progetto in variante della precedente licenza, sempre a firma dell'ing. Li Causi, che consisteva nel consolidamento del fabbricato esistente attraverso la realizzazione di pilastatura interna ai muri perimetrali ed ai vari magazzini con diversa disposizione degli stessi nonché nell'arretramento del muro perimetrale nord e nord-ovest, ampliando la stradella da mt 3,15 a mt 7,00 e nella trasformazione vani finestre in vani porta e apposizione di nuove saracinesche. Per tale progetto, esaminati i pareri della Commissione Edilizia che, in diverse sedute, aveva rilevato dagli elaborati un aumento di superficie utile finalizzato alla realizzazione di un piano ammezzato, il Sindaco rilasciava in data 10/9/77 il nulla osta per la esecuzione dei lavori a condizione che il solaio sottotetto non fosse praticabile.

- **Domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria L.R. 47/85, pos. n.2450/86**, presentata dal primo dante causa Burgio Giuseppe, il 30/4/86 prot. 3041986, per la part.lla esecutata, allo stato dell'arte bloccata presso l'ufficio competente per mancanza di documentazione. L'ultimo atto ufficiale, in ordine di tempo è la nota dell'UTC, che si allega, n.76235 del 30/10/23, avente per oggetto la richiesta di integrazione del pagamento degli oneri di urbanizzazione (circa € 400), del certificato di visura, della Dichiarazione carichi pendenti, del certificato di idoneità statica/sismica, del contratto idrico, dell'autorizzazione allo scarico e del Nulla Osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste. Da colloqui intercorsi con il personale preposto, presentando la documentazione richiesta, non vi dovrebbero essere motivi ostativi al rilascio della suddetta CE per la particella oggetto dell'esecuzione.

- **Denuncia di inizio attività prot. n.24261/11** presentata al Comune di Agrigento dall'amministratore del Condominio rag. Ignazio Di Marca il 3/5/11 per lavori di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo dei prospetti esterni e delle pensiline ammalorate dell'intero fabbricato. Il dirigente preposto, visto il progetto dell'ing. Pierluigi Patti e l'allegata documentazione, dispone l'archiviazione della pratica con esito favorevole.

8.2 **Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME**

Il bene ricade in zona B1.5 Spinasantà ai sensi del vigente P.R.G. approvato con D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 per come integrato con D.P.R.S. n. 1178/12 e successive modifiche e integrazioni. Le relative prescrizioni sono indicate nel certificato di destinazione urbanistica con annesse norme tecniche di attuazione, allegato con il n. 16.

Dall'esame delle suddette pratiche edilizie con vario personale dell'UTC del Comune di Agrigento e dal confronto della planimetria redatta dalla scrivente con la consistenza desumibile dal certificato di visura catastale e dagli atti di provenienza, si rileva che, al di là del suddetto completamento della pratica di sanatoria, per il quale si stimano i relativi costi in € 1000 circa (€400,00 oneri urbanizzazione + onorari pratica), la chiusura con struttura precaria del balcone posto ad est dell'appartamento in parola è stata effettuata in assenza di autorizzazione e, pertanto, è da considerarsi difforme.

La regolarizzazione di questo abuso è possibile presentando una pratica al Comune di Agrigento ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale n.4 del 2003 al costo di circa 500 € compreso di pratica e oblazione.

8.3 **Certificazione energetica: NON CONFORME**

Come si evince dall'atto di provenienza nonché dalle ricerche effettuate nel sito del Catasto Energetico dei Fabbricati, per gli immobili non è stato mai redatto l'attestato di prestazione energetica.

Alla luce della normativa vigente, è obbligatorio il Controllo di Efficienza Energetica per gli impianti di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW, quale quello in esame, e per gli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica di potenza termica utile o nominale di 12 kW. Da una verifica presso la banca dati, per l'impianto in oggetto non risulta registrato nel Catasto Unico Regionale (CURI) il rapporto di efficienza energetica, conforme ai modelli di cui al D.M. 10/02/2014, insieme al relativo bollino. Pertanto l'impianto è da considerarsi non regolarmente dichiarato. Alla data del sopralluogo il libretto d'uso e manutenzione degli impianti riportante gli estremi di registrazione, allegato obbligatorio per l'emissione dell'APE, non era infatti presente e, pertanto, non è stato possibile redigere l'attestato.

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

Da ricerche e confronti con l'amministratore del condominio rag. Ignazio Di Marca, risulta che a carico del bene insiste un debito di € 291,32 per le spese di gestione relative all'anno di esercizio 2023, di € 250,00 preventivati per lo smaltimento di un recipiente di acqua non utilizzabile, di € 219,51 per le spese di gestione preventivate per il 2024 (vd. Nota allegata con il n. 10). Per informazioni più dettagliate è possibile visionare i bilanci preventivo e consuntivo, il prospetto rate preventivo e il regolamento condominiale, allegati con i nn. 11,12,13,14.

10. **VALUTAZIONE COMPLESSIVA CESPITE:**

10.1 **Criteri di Stima**

- I. Stima sintetica a vista: basata su osservazione del bene ed esperienza del CTU.
- II. Capitalizzazione dei redditi: procedura attraverso cui un flusso di redditi futuri è trasformato in capitale attuale. Il calcolo viene sviluppato con riferimento ai valori tratti della Banca dati delle quotazioni immobiliari nel Comune di Agrigento zona D per unità di civile abitazione in condizioni normali e con riferimento alle superfici lorde.
- III. Stima sintetica comparativa parametrica: il valore viene determinato avendo riguardo delle caratteristiche del bene (tipologia, posizione, stato, età, etc.) con riferimento ad unità immobiliari assimilabili secondo notizie tratte da fonti di informazione.

10.2 **Fonti di informazione:**

Ufficio Tecnico di Agrigento; Agenzie Immobiliari: Agenzia immobiliare S'Angelo con sede in Agrigento, Viale della Vittoria; Studio Atenea Immobiliare con sede in Agrigento, via Atenea; Siti web di agenzie immobiliari che operano su Agrigento ed espongono in bacheca immobili simili (Immobiliare.it, Ideailsta.it, casa.it, wikicasa.it).
Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate.

10.3 **Valutazione cespiti:**

I. Stima sintetica a vista

- | | |
|---|--------------------|
| - Valore corpo: | € 75.000,00 |
| - Valore complessivo diritto piena proprietà: | € 75.000,00 |

II. Stima capitalizzazione dei redditi (semplificata):

Calcolo Capitalizzazione dei Redditi (vd. Valori Locazione (€/mq x mese tabella OMI sottostante)

RL (reddito lordo stimato per 12 mesi) = $(2,4+3,6)/2$ €/mq x 91,77 mq x 12 mesi = € 3.964,46

r_{min} = € 3.964,46 / (€ 650 x 91,77 mq) = 0,0664 (6,64 %)

r_{max} = € 3.964,46 / (€ 970 x 91,77 mq) = 0,0445 (4,45 %)

r_{medio} = $(r_{min} + r_{max}) / 2$ = 0,0554

tasso di capitalizzazione r = 5,54 % riferito al reddito lordo RL

durata dell'investimento n = infinito

Stima dell'immobile $V_m = RL / r$ = **€ 71.560,64**

III. Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Calcolo del valore effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti, al valore medio unitario ricavato da immobili simili nonché alle quotazioni OMI di seguito riportate per la zona in essere:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: AGRIGENTO

Fascia/zona: Periferica/ZONA QUADRIVIO SPINASANTA, VIA REGIONE SICILIANA, MAZZINI, MATTARELLA, FICARRA, UNITA' D'ITALIA, VENEZUELA, C.DA SAN GIUSIPPUZZU.

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	970	L	2,4	3,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	2,2	3,2	L
Box	NORMALE	400	600	L	1,4	2,1	L

N.B. Considerata la tipologia economica della zona, le caratteristiche della tipologie costruttive dell'immobile, la non conformità del bene, la scrivente ritiene di assegnare un valore medio unitario non superiore a € 900,00 al mq.

PART. 10 SUB 33	Superficie commerciale	Valore medio unitario	Coefficiente	Valore equivalente (€)
	91,77	€ 900,00	1	€ 82.593,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SINTESI DELLE TRE STIME PART.10 SUB 33

Il valore intero medio ponderale viene determinato dalla media aritmetica delle stime:

$(€ 75.000,00 + € 71.560,64 + € 82.593,00) / 3 = € 76.384,54$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria :

PART.10 SUB 33 € 68.746,08

Detratte le spese di regolarizzazione urbanistica (€ 1500), catastale (€ 600): € 66.646,08

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente € 0

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

PART.10 SUB 33 € 66.646,08

e in cifra tonda € 66.500,00

Agrigento, 14.2.2024

IL CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

