Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

TRIBUNALE DI AGRIGENTO
CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Palma di Montechiaro

N. Gen. Rep. **264/2014**

Giudice Dott.ssa Maria Cultrera

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. A1698
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTFNC76M20G273D

con studio in Favara (Agrigento) via Luigi Pirandello 63
telefono: 3473854296
cellulare: 3473854296
fax: 091481839
email: francesco.castelluccio@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

Beni in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Torricelli, n.4

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Palazzina indipendente sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Torricelli, n.4.

Composto da quattro piani fuori terra, il piano terra è adibito a magazzino/garage e i restanti tre sono adibiti a civile abitazione:

- al piano primo si trova il soggiorno - cucina,
- al piano secondo si trova una stanza da letto, un WC ed un piccolo studiolo/disimpegno,
- al piano terzo si trova una stanza da letto ed una lavanderia.

Posto al piano T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144,62.**

Identificato al catasto fabbricati: NCEU del Comune di Palma di Montechiaro (AG) foglio 9 mappale 359 categoria a/4, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano 4 (T-1-2-3), - rendita: €278,37.

Note: variazione del 23/12/1998 n. a02336.1/1998 da precedente u.i.u. al foglio 9, part 359, cat. A/6, di 2 vani dall'impianto meccanografico del 30/06/1986

Coerenze:
Ovest: Foglio 9, Part. 2632
Est: Foglio 9, Part. 358
Sud: Via Torricelli
Nord: Foglio 9, Part. 828

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	biblioteca (buono), farmacie (buono), municipio (buono), negozio al dettaglio (buono), polizia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercato (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono Favara (AG); Agrigento (AG); Licata (AG), le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Valle dei Templi, Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: Palazzo del Gattopardo dei principi Tomasi di Lampedusa, centro storico di Palma, Museo di Agrigento, Templi greci.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (2), aeroporto (250), ferrovia (35), porto (30-40), superstrada (30).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da "A" in qualità di proprietario del bene

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

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: ***Nessuna***

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A. (OGGI MONTE DEI PASCHI S.P.A), contro "A"**, a firma di Notaio Antonino Pusateri in data 06/12/2006 ai nn. 118797/26141 iscritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 14/12/2006 ai nn. 33068/8051.

importo ipoteca: € 140.000,00
importo capitale: € 70.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto di pignoramento immobiliare a favore di Siena Mortgages 10-7 S.r.l., con sede a Conegliano Veneto (TV), c.f. 03598620262 contro "A" a firma di Tribunale di Agrigento in data 27/11/2014 ai nn. 6169/2014 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 18/12/2014 ai nn. 22744/16906

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:

Rispetto alle planimetrie presenti nelle istanze di sanatoria sono state rilevate alcune difformità:

- Piano terra: risulta una variazione su prospetto principale data dalla soppressione di una finestra su strada pubblica (1), soggetta a permesso di costruire.
- Piano primo: risultano due variazioni su prospetto principale date dal ridimensionamento delle due finestre su strada pubblica(2), soggette a permesso di costruire.
- Piano secondo: risultano due variazioni su prospetto principale date dal ridimensionamento di una finestra (2) e dalla creazione di una nuova, con affaccio su strada pubblica(1) soggette a permesso di costruire.
- Piano terzo: risulta una variazione su prospetto principale data dalla creazione di una nuova finestra su strada pubblica (1), soggetta a permesso di costruire.
- Tutte le variazioni sopra elencate sono, altresì, soggette all'ottenimento di parere favorevole da parte dell'Ufficio del Genio Civile, essendo le aperture effettuate su parete in muratura portante.
- Piano secondo: in ultimo si riscontra la creazione della stanza da letto, priva di finestrature verso l'esterno (3).

La regolarizzazione delle opere contrassegnate da (1) è soggetta a concessione edilizia, ricadendo nella tipologia delle ristrutturazione edilizia, delle opere contrassegnate da (2) è soggetta ad autorizzazione edilizia. Se ne può prevedere la regolarizzazione secondo l'art.13 della L.R. 37/85, stimandone il costo tecnico in circa € 3.000,00, oltre al pagamento della relativa sanzione pari a € 516,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

Riguardo all'opera contrassegnata da (3), questa difformità impedisce di ottenere parere favorevole dall'ASP, relativamente alla salubrità degli ambienti domestici, andrebbe, quindi, modificata, chiudendo parte del disimpegno, in modo da poter includere all'interno della stanza l'apertura del balcone e spostando la porta di accesso in altra posizione, o sopprimendo il muro divisorio col disimpegno, in modo da ricondurre la planimetria dell'immobile allo stato originario, eccezion fatta per la presenza del bagno, con un costo, in entrambi i casi, di circa € 500,00.

4.3.2. Conformità catastale:

Rispetto alle planimetrie presenti nelle istanze di sanatoria sono state rilevate alcune difformità:

- Piano primo: risulta una variazione interna con l'abbattimento di un tramezzo di divisione, la riduzione del numero di locali da 2 ad 1 e la variazione d'uso da WC e stanza (precedentemente) a Soggiorno/Cucina (oggi), soggetta a variazione catastale.
- Piano secondo: risulta una variazione interna, data dalla suddivisione dell'unico locale, precedentemente presente, in tre locali (disimpegno, camera da letto e WC), soggetta a variazione catastale.

Le difformità catastali riscontrate si riassumono in un incremento del numero di vani, nello spostamento di servizi igienici e nell'inserimento di un piano cottura, in posizioni differenti dall'originale configurazione dell'u.i.u. La regolarizzazione di tali opere può avvenire con la presentazione presso l'UTC del Comune di Palma di Montechiaro di una CILA tardiva, oltre al pagamento di una sanzione da € 1.000,00 e di un DOCFA all'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, in regime di Ravvedimento Operoso, pagando la relativa sanzione avente un valore pari ad 1/6 dell'importo edittale da un minimo di € 172,00.

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:

"A" proprietario dal 05/12/2006 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Pusateri in data 05/12/2006 ai nn. 118797/26141 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 31/01/2007 ai nn. 172/160 Atto di compravendita con attribuzione di quota di 1000/1000 in separazione dei beni.

6.2 Precedenti proprietari:

"B", "C", "D", "E", "F", "G", proprietari da data antecedente il ventennio al 23/08/1999 in forza di denuncia di successione con atto trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 05/04/1983 ai nn. 5938/5294 Successione in morte di "H", coniuge di "B" e padre dei restanti eredi, per una quota procapite pari a 333/1000 ciascuno.

"C", "D", "E", "F", "G", proprietari dal 21/06/1999 al 23/08/1999 in forza di denuncia di successione con atto registrato a Ufficio del Registro di Licata (AG) in data 21/06/1999 ai nn. 27 vol. 144 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 20/03/2000 ai nn. 5938/5294 Successione in morte Di "B", madre dei restanti eredi, per una quota pro capite pari a 333/5000 ciascuno, della quota ereditata dalla madre alla morte del proprio coniuge, pari a 333/1000 del totale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c6936b82141d191ebda63a81

"C", "D", "E", "F", "G", proprietari dal 23/08/1999 al 23/08/1999 in forza di accettazione tacita di eredità a firma di Notaio Giovanni Incardona in data 23/08/1999 ai nn. 42935 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 18/03/2015 ai nn. 4275/3192 Accettazione tacita di eredità dei restanti eredi, per una quota pro capite dell'intero immobile di 1/5 ciascuno.

"I", "J" proprietari dal 23/08/1999 al 05/12/2006 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Giovanni Incardona in data 23/08/1999 ai nn. 42935 trascritto a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Agrigento - Territorio, Servizio e Pubblicità Immobiliare in data 14/09/1999 ai nn. 15722/13746 Atto di compravendita, con attribuzione di quota pro capite di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale.

Analizzata la relazione notarile, ne è stata verificata la rispondenza parziale rispetto ai dati riscontrati sulle ispezioni ipotecarie, nell'ordine di un errore di codici fiscali relativi ad alcuni dei precedenti proprietari, erroneamente considerati nati a Palma di Montechiaro (AG), invece del corretto Comune di nascita: Agrigento.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 4330/08-10-1986 per lavori di Costruzione dei primi 3 piani fuori terra di abitazione sita nel medesimo Comune in via Torricelli n.4 intestata a Comune di Palma di Montechiaro. Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85, presentato in data 08/10/1986 - n. prot. 4330, non è ancora rilasciato.

Da quanto si evince dal documento allegato alla presente istanza, del 31/10/2006, a firma del Dirigente Responabile dell'UTC Baldassare Zinnanti, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere igienico sanitario da parte dell'ASP, ferma restando la successiva acquisizione del nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste relativa al vincolo idrogeologico (prot. 702 - 11/02/2007).
Riferito limitatamente ai primi tre piani fuori terra del lotto 1. Sull'istanza si identifica una difformità relativa alla toponomastica con l'identificazione dell'immobile al n.8 anziché al n.4 di via Torricelli.
Tuttavia catastalmente l'immobile è corrispondente con quello menzionato nella stessa istanza.

P.E. n. 8224/28-02-1995 per lavori di Costruzione del 4° piano fuori terra di abitazione sita nel medesimo Comune in via Torricelli n.4 intestata a Comune di Palma di Montechiaro. Condono edilizio tratto dalla legge 725/94, presentato in data 28/02/1995 - n. prot. 8224, non è ancora rilasciato.

Da quanto si evince dal documento allegato alla presente istanza, del 31/10/2006, a firma del Dirigente Responabile dell'UTC Baldassare Zinnanti, il rilascio della concessione edilizia in sanatoria è subordinato all'acquisizione del parere igienico sanitario da parte dell'ASP, ferma restando la successiva acquisizione del nulla osta dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste relativa al vincolo idrogeologico (prot. 702 - 11/02/2017).
Riferito limitatamente al piano quarto fuori terra del lotto 1. Sull'istanza si identifica una difformità relativa alla toponomastica con l'identificazione dell'immobile al n.8 anziché al n.4 di via Torricelli.
Tuttavia catastalmente l'immobile coincide con quello menzionato nella stessa istanza.

Descrizione **Palazzina indipendente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di Palazzina indipendente sito in Palma Di Montechiaro (Agrigento) via Torricelli, n.4.

Composto da Quattro piani fuori terra, il piano terra è adibito a magazzino/garage, i restanti tre sono adibiti a civile abitazione:

- al piano primo si trova il soggiorno cucina,
- al piano secondo si trova una stanza da letto, un WC ed un piccolo studiolo/disimpegno,
- al piano terzo si trova una stanza da letto ed una lavanderia.

Posto al piano T-1-2-3 sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **144,62.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

Identificato al catasto fabbricati: NCEU del Comune di Palma di Montechiaro (AG) foglio 9 mappale 359 categoria a/4, classe 2, composto da vani 7 vani, posto al piano 4 (T-1-2-3), - rendita: €278,37.
Note: variazione del 23/12/1998 n. a02336.1/1998 da precedente u.i.u. al foglio 9, part 359, cat. A/6, di 2 vani dall'impianto meccanografico del 30/06/1986.
Coerenze:
Ovest: Foglio 9, Part. 2632
Est: Foglio 9, Part. 358
Sud: Via Torricelli
Nord: Foglio 9, Part. 828

Dall'analisi dei documenti allegati all'istanza di sanatoria risulta che l'edificio è stato costruito nel 1948, i primi tre piani sono stati costruiti prima del 1967 ed il suo completamento, con la costruzione del quarto piano è avvenuto nel 1990.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 4 di via Torricelli, ha un'altezza interna di circa 3 metri per piano.

Destinazione urbanistica:
Nel piano regolatore adottato: in forza di delibera 336 del 01/04/2005 l'immobile è identificato nella zona B1 "aree urbane esistenti".

Norme tecniche ed indici
Sono ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, nuove edificazioni in lotti già urbanizzati nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- indice fondiario max=5 mc./mq.; - altezza max pari a 11,00 ml.; - piani fuori terra max 3;
- densità edilizia fondiaria pari a 9 mc./mq. per i lotti di terreno con superficie non superiore a mq. 120;
- volume max pari a mc. 1.000 per i lotti di terreno con superficie maggiore di 120 mq. e non superiore a 200 mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Soggiorno/Cucina - piano primo	Sup. reale lorda	31,53	1,00	31,53
Disimpegno - piano secondo	Sup. reale lorda	10,15	1,00	10,15
Corpo scala di collegamento trai piani T-1-2-3	Sup. reale lorda	8,41	1,00	8,41
Stanza da letto - piano secondo	Sup. reale lorda	15,14	1,00	15,14
WC - piano secondo	Sup. reale lorda	6,63	1,00	6,63
Letto - piano terzo	Sup. reale lorda	23,86	1,00	23,86
Lavanderia - piano terzo	Sup. reale lorda	8,18	1,00	8,18
Balcone - piano primo	Sup. reale lorda	2,93	0,25	0,73
Balcone - piano secondo	Sup. reale lorda	2,93	0,25	0,73
Balcone - piano terzo	Sup. reale lorda	2,93	0,25	0,73
Box - piano terra	Sup. reale lorda	31,93	0,60	19,16
	Sup. reale lorda	**144,62**		**125,26**

Caratteristiche descrittive:
Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: travi continue rovesce, materiale: muratura.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi: materiale: acciaio, condizioni: buone.

Solai: tipologia: in ferro con tavelloni, condizioni: buone.

Copertura: tipologia: a terrazzo, materiale: c.a., condizioni: buone.

Scale: tipologia: a rampa unica (4 rampe sovrapposte), materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: buone.

Balconi: materiale: misto acciaio-c.a., condizioni: buone.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello: tipologia: tripla anta (portone garage), materiale: acciaio, apertura: manuale, condizioni: buone.

Infissi esterni: tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente ai tre balconi.

Infissi esterni: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente a due finestre.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: ottime.

Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni pieni di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.

Pavim. Esterna: materiale: manto bituminoso, condizioni: buone.

Rivestimento: ubicazione: bagno, materiale: piastrelle di gres, condizioni: ottime.

Rivestimento: ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Riferito limitatamente all'angolo cottura.

Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Scale: posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: non presente certificazione a norma.

Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico (pompe di calore), condizioni: buone, conformità: non presente certificazione a norma.

Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: *Nessuno*

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Stima sintetico-comparativa basata sui prezzi di vendita riscontrati nella zona ed in quelle limitrofe.

8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- UTC di Palma di Montechiaro (AG),

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81

Ist. n. 2 dep. 03/10/2016

- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Palma di Montechiaro (AG), Licata (AG), Favara (AG), Ravanusa (AG),
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI),
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore, 2010

8.3. Valutazione corpi

A. Palazzina indipendente

Oltre ai coefficienti in precedenza utilizzati, l'immobile è valutato anche in funzione della sua età, dello stato di conservazione, della qualifica. La costruzione di tipo medio residenziale è recente ed in uno stato di conservazione buono. È dotato di box cantina. Utilizzando gli opportuni coefficienti di equivalenza che moltiplicati danno il valore:

1,04

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

800,00 €/mq

Superficie commerciale equivalente:

125,26 mq

- Valore corpo:	**€ 104.216,32**
- Valore accessori:	**€ 0,00**
- Valore complessivo intero:	**€ 104.216,00**
- Valore complessivo diritto e quota:	**€ 104.216,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	palazzina indipendente	144,62	€ 104.216,00	**€ 104.216,00**

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:	**€ 15.632,00**
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	**€ 5.188,00**
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: **€ 83.396,00**

Relazione lotto 001 creata in data 12/09/2016
Codice documento: E002-00-000264-001

Favara, 12 Settembre 2016

Il CTU
Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: CASTELLUCCIO FRANCESCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4e1b0598c8936b82141d191ebda63a81