



Esecuzione Forzata

AMCO - Asset Management Company S.p.a.

ASTE GIUDIZIARIE contro
“A” + “B”



Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Racalmuto



N. Gen. Rep. **00092/23**

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
Custode Giudiziario Avv. Maria Grazia Meli



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato: Dott. Ing. Francesco Castelluccio
iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Agrigento al n.1698°
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento

Con studio in Favara (AG), via Luigi Pirandello n.63
PEC: francescocastelluccio@ingpec.eu



Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

1



**Beni in Racalmuto (Agrigento) C.da Fontana n.12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terra di casa signorile, sito in Racalmuto (Agrigento), quartiere centro storico, zona Fontana "Novi Cannola" C.da Fontana n.12.

Composto da:

- n.1 Salotto/ Soggiorno,
- n.1 Cucina,
- n.2 WC,
- n.1 Ripostiglio,
- n.3 Camere da letto,
- n.1 Disimpegno posto al piano Terra.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **152,00**.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a: NCEU di Racalmuto, foglio 32, mappale 469, subalterno 4, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 154 mq. Risulta composto da vani n.7, posto al piano T,

- rendita: €354,29,

- registrata all'UTE con la scheda AG0209814.

Coerenze:

- Nord: Fg. 20 Part. 87
- Est: Part. 3898
- Sud: Fg. 20 Part. 87
- Ovest: Piazza Fontana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

periferica, residenziale (normale), a traffico limitato, con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona:

asilo nido (buono), centro commerciale (buono), municipio (buono), musei (buono), negozio al dettaglio (ottimo), farmacie (ottimo), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), spazi verdi (ottimo), supermercato (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

la zona presenta i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra ottica.

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali e agricole: principali centri limitrofi sono Agrigento, Canicattì, Favara.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: la Scala dei Turchi, la Riserva Naturale di "Punta Bianca", la Riserva Natura Orientata di "Torre Salsa", la Valle dei Templi di

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

2

Agrigento.

Le attrazioni storiche presenti sono: la Valle dei Templi di Agrigento, la Fondazione “Leonardo Sciascia”, il Castello Chiaramontano di Racalmuto, il Teatro “Regina Margherita”, la Fontana “Novi Cannola”.

Collegamenti pubblici (km): superstrada (6), autostrada (60), porto (30), aeroporto (120), ferrovia (20).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da “A” e “B” in qualità di comproprietari del bene, in regime di comunione legale dei beni.

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 a favore di **BANCA NUOVA S.P.A.**, contro “A” e “B” (per 1/2 ciascuno dei diritti di piena proprietà sull’immobile oggetto di esecuzione), a firma di Notaio Antonino Pecoraro in data 16/02/2005, ai nn. 63648/20539, iscritto ad Agrigento in data 18/02/2005 ,ai nn. 3656/1113.

- importo ipoteca: 50.000,00
- importo capitale: 100.000,00

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di Amco Asset Management Company S.p.a., contro “A” e “B”, a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP-Tribunale di Agrigento, in data 10/06/2023, ai nn. 1155, trascritto ad Agrigento in data 10/07/2023, ai nn. 13182/11248.

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: Risulta presente un’apertura in vano su parete esterna (finestra), non presente ne su planimetria catastale, ne all’interno del progetto di manutenzione straordinaria approvato dal Comune di Racalmuto nel 2004. Tale apertura rappresenta un abuso edilizio non sanabile non essendo altresì autorizzato dall’Ufficio del Genio Civile. L’abuso non è sanabile, va ripristinato allo stato originario.

Oneri totali: € 1.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Risulta presente una modifica interna con lo spostamento e rimpicciolimento della porta che unisce salotto e disimpegno. L’abuso è sanabile mediante procedura DOCFA

Oneri totali: € 500.00

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 600,00
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
Sono stati riscontrati i seguenti vincoli o dotazioni condominiali:	Nessuno
Ulteriori avvertenze: Non è presente l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, sarà considerato un costo di € 500,00, per la redazione dello stesso, considerando l'accatastamento degli impianti e la redazione dell'attestato in fase di vendita.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

"A" (e "B" in regime di comunione legale dei beni), proprietario dal 14/10/2004 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Antonino Pecoraro, in data 14/10/2004, ai nn. 62342/20221, trascritto a Agrigento in data 06/11/2004, ai nn. 28081/21466.

6.2 Precedenti proprietari:

"C", proprietario da data antecedente il ventennio al 14/10/2004, in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Altredo Morreale, in data 21/06/1971, ai nn. 6104, trascritto a Agrigento in data 14/07/1971, ai nn. 11822/10362.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. P.E. n.440/1971, per lavori di demolizione e ricostruzione di muro frontale, lavori interni e ripristino del tetto, intestata a Comune di Racalmuto. Domanda di Licenza Edilizia presentata in data 19/07/1971, n. prot. 4241, Licenza Edilizia rilasciata in data 04/09/1971.

P.E. n. P.E. n.281/1978, per lavori di demolizione e ricostruzione di tramezzi e soffitti interni, rimaneggiamento tegolato di copertura, intestata a Comune di Racalmuto. Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 15/03/1978, n. prot. 1549. Concessione Edilizia rilasciata in data 21/03/1978.

P.E. n. P.E. n.79/1980, per lavori di costruzione intonaco esterno (prospetto su 4 lati), intestata a Comune di Racalmuto. Domanda di Concessione Edilizia presentata in data 13/05/1980, n. prot. 3128. Concessione Edilizia rilasciata in data 14/05/1980.

P.E. n. P.E. n.119/1983, per lavori di manutenzione straordinaria e riattamento interno, intestata a Comune di Racalmuto. Autorizzazione edilizia presentata in data 12/09/1983- n. prot. 8852 rilasciata in data 20/09/1983.

P.E. n. P.E. n.194/1994 per lavori di rimaneggiamento tegolato di copertura e sostituzione tegole intestata a Comune di Racalmuto. Domanda di Autorizzazione Edilizia presentata in data 31/08/1994, n. prot. 11498. Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 31/08/1994.

P.E. n. P.E. n.92/2004, per lavori di manutenzione straordinaria e di risanamento conservativo, intestata a Comune di Racalmuto. Domanda di Autorizzazione Edilizia presentata in data 20/07/2004, n. prot. 7857. Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 29/07/2004: Gli interventi esterni previsti sono: pulitura della pietra, rimozione rifacimento dell'intonaco, delle caditoie, delle grondaie, rimozione delle grate alle finestre, collocazione di nuovi infissi, sostituzione della porta d'ingresso al magazzino con una finestra
Gli interventi relativi al p.t. sono: realizzazione dei servizi igienico-sanitari e di tramezzature, messa in opera di pavimentazioni e d'intonaci, apertura di due finestre luce e installazione dell'impianto idrico, fognario ed elettrico.

Descrizione **appartamento al piano terra di casa signorile** di cui al punto A

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terra di casa signorile, sito in Racalmuto (Agrigento), quartiere centro storico, zona Fontana "Novi Cannola" C.da Fontana n.12.

Composto da:

- n.1 Salotto/ Soggiorno,
- n.1 Cucina,
- n.2 WC,
- n.1 Ripostiglio,
- n.3 Camere da letto,
- n.1 Disimpegno posto al piano Terra.

L'immobile sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **152,00**.

L'immobile è identificato al catasto fabbricati con scheda intestata a: NCEU di Racalmuto, foglio 32, mappale 469, subalterno 4, categoria A/2, classe 6, superficie catastale 154 mq.

Risulta composto da vani n.7, posto al piano T,

- rendita: €354,29,

- registrata all'UTE con la scheda AG0209814.

Coerenze:

- Nord: Fg. 20 Part. 87
- Est: Part. 3898
- Sud: Fg. 20 Part. 87

Ovest: Piazza Fontana

L'edificio è stato costruito nel ante 1900, ristrutturato nel 2004.

L'unità immobiliare è identificata al numero 12 di Piazza Fontana, ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera del D.D.G. n.102 del 31/07/2018 l'immobile è identificato nella zona A Centro Storico - Piano Particolareggiato di Recupero della "Zona Fontana"

Norme tecniche ed indici: Art. 28 Zona A Regolamento Edilizio:

1. La zona A individua il contesto urbano che riveste carattere di particolare pregio storico, architettonico, ambientale, o panoramico e delle aree libere circostanti che devono considerarsi parti integranti di esse. Di tale zona il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica, attribuendole un ruolo di caposaldo della nuova organizzazione funzionale del territorio.
2. In sede di formazione del presente piano è stato confermato il contesto del centro storico così come individuato in sede di approvazione del piano del 1980. In esso sono ammessi interventi diretti, nelle modalità appresso specificate, di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 20 della L.R. 71/1978, con esclusione della integrale demolizione e ricostruzione nonché cambiamenti di destinazione purché compatibili.
3. In considerazione dello stato di degrado urbanistico o edilizio in cui versa la zona A, la stessa deve considerarsi zona di recupero, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della L.457/1985.
4. Si recepisce per le finalità e la metodologia il piano di recupero Fontana ai fini di una riproposizione in altri ambiti del centro storico da sottoporre a pianificazione esecutiva.
5. Nell'ambito delle destinazioni d'uso consentite dal piano saranno previste tutte quelle destinazioni compatibili con la residenza e in particolar modo quelle finalizzate ad

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

5

- incentivare la ricettività e l'accoglienza.
6. Gli interventi, di iniziativa sia pubblica che privata, dovranno tendere a far assumere a questa parte di città il ruolo centrale che le è proprio, conservando la struttura morfologica complessiva ed adeguando le caratteristiche tipologiche del patrimonio edilizio esistente alle attuali necessità abitative e ricettive.
 7. Le previsioni del P.R.G. si attuano in tale zona a mezzo di piani esecutivi (Programmi costruttivi per l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata, Piani di Recupero, Piano del colore e del decoro urbano), attraverso studi di dettaglio di cui alla Circolare ARTA n. 3/2000, ovvero attraverso Programmi urbani complessi.
 8. Al di fuori di tali piani sono consentiti soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (lettere a, b, art. 3 della L.R. 16/2016), restauro e risanamento conservativo (lettera c, art. 3 della L.R. 16/2016), i cambi di destinazione d'uso. Nelle more della definizione e approvazione dei piani particolareggiati esecutivi, possono essere consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) dell'art. 3 della L.R. 16/2016, previa accertata documentazione tecnica, qualora non sia possibile limitare gli interventi prescritti nelle precedenti lettere dell'art. 3, e con il divieto di demolizione e relativa sostituzione edilizia delle strutture murarie principali.
 9. All'interno degli strumenti urbanistici attuativi ovvero di uno specifico piano redatto in conformità alla Circolare A.R.T.A. n. 3/2000, per la riqualificazione di parti dell'abitato particolarmente degradate e per il raggiungimento di rilevanti e documentate finalità sociali possono prevedersi, oltre agli interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3 della L.R. 16/2016, anche interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché di sopraelevazione nel rispetto degli indici e parametri stabiliti dal D.M. n.1444 del 02.04.1968 e dei criteri progettuali fissati nell'art. 55 della L.R. 71/1978.
 10. L'area minima di intervento urbanistico dovrà essere definita, in relazione alle caratteristiche di ciascun piano attuativo, in maniera tale da garantire il raggiungimento degli obiettivi generali sopra indicati. In ogni caso l'area di intervento non potrà essere inferiore a quella di un intero isolato urbano. In considerazione del carattere unitario della zona e del ruolo che essa dovrà assolvere nell'assetto urbanistico complessivo della città. L'Amministrazione potrà predisporre per l'intera zona A un Piano del colore e per il decoro urbano, costituente specificazione del Regolamento Edilizio e da approvare con le stesse procedure, all'interno del quale precisare i materiali ed i colori da impiegare nelle facciate degli edifici pubblici e privati, i modelli progettuali ai quali dovranno uniformarsi gli enti erogatori di servizi a rete negli interventi in spazi pubblici per la realizzazione di tubazioni, cavidotti, contatori, cabine, etc., i tipi di pavimentazione e di arredo degli spazi pubblici e privati di uso collettivo, il disegno delle vetrine, delle targhe stradali e degli spazi pubblicitari e quant'altro occorra per garantire il decoro urbano.
 11. Per la zona A, ad integrazione delle norme specifiche che regolano l'edificabilità, valgono altresì le indicazioni, prescrizioni e limitazioni, di cui al capitolo IV - Prescrizioni di carattere Geomorfologico - (artt. da 54 a 56) delle presenti norme.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore commerciale equivalente
Camera da letto	Sup. reale lorda	23,22	1,00	23,22
Camera da letto	Sup. reale lorda	17,93	1,00	17,93
Camera da letto	Sup. reale lorda	30,06	1,00	30,06
WC	Sup. reale lorda	7,40	1,00	7,40
Disimpegno	Sup. reale lorda	8,45	1,00	8,45
Salotto	Sup. reale lorda	36,29	1,00	36,29
Cucina	Sup. reale lorda	24,86	1,00	24,86
Lavanderia	Sup. reale lorda	3,79	1,00	3,79
	Sup. reale lorda	152,00		152,00

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

6

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	materiale: muratura, condizioni: ottime.
Travi:	materiale: acciaio/legno, condizioni: buone.
Solai:	tipologia: soletta in c.a. in opera, condizioni: buone.
Copertura:	tipologia: a falde, materiale: muratura e legno, condizioni: ottime.
Balconi:	materiale: c.a., condizioni: buone.
Scale:	tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: ottime.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: singola e doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane, materiale protezione: alluminio, condizioni: ottime.
Infissi interni:	tipologia: a battente e scorrevole, materiale: legno tamburato, condizioni: ottime.
Manto di copertura:	materiale: tegole in cotto.
Pareti esterne:	materiale: muratura di mattoni pietrame, coibentazione: inesistente, rivestimento: al rustico, condizioni: ottime.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di grès, condizioni: ottime.
Rivestimento:	ubicazione: cucina, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Rivestimento:	ubicazione: bagni, materiale: mattonelle di ceramica, condizioni: ottime.
Portone di ingresso:	tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico:	tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Fognatura:	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: ottime, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori: Nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La valutazione dei cespiti è stata eseguita ricorrendo al metodo di stima per analisi sintetico comparativa, per confronto con altri beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili, già oggetto di recenti procedure e/o compravendite ed ubicati nella zona d'interesse, utilizzando la metodologia del Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri di cui si hanno dati e parametri edilizi certi.

L'immobile è valutato determinando un prezzo base di vendita partendo dall'analisi dei valori OMI relativi ad immobili con caratteristiche di tipo abitativo nel comune e nella zona urbana di riferimento.

Data la tipologia di immobile in analisi, si è fatto altresì riferimento a dati estrapolati ed opportunamente aggiornati da testi di riferimento, procedure esecutive su immobili simili nel comune di riferimento, reperibili sulla letteratura specializzata, dati ottenuti dal Borsino Immobiliare e dalle Agenzie immobiliari di Racalmuto, Favara ed Agrigento. Così si è ottenuto un prezzo base relativo ad immobili della stessa tipologia.

Giudice Dott.ssa Vitalba Pitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

7



8.2. Fonti di informazione

- Catasto di Racalmuto,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,
- Ufficio Tecnico di Racalmuto,
- Perizie estimative relative a procedure esecutive del Tribunale di Agrigento
 - o 163/2019 RGE: **630,00 €/mq** (appartamento),
 - o 149/2016 RGE: **750,00 €/mq** (appartamento),
 - o 18/2024 RGE: **425,00 €/mq** (appartamento),
- Agenzie immobiliari e mercuriali della provincia di Agrigento
 - o Cimino Immobiliare - Grotte **591,00 €/mq**
 - o Unicredit Re Services - Sicilia **532,00 €/mq**
 - o Vero Affare - Favara **627,00 €/mq**
- Turola G., Manuale di Estimo immobiliare, Sole 24 ore, 2008
- Tamborrino M., Come si stima il valore degli immobili, Sole 24 Ore. 2010
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) - Agenzia del Territorio: Zona Centrale: piazza Crispi, via Roma, via Vittorio Emanuele, Via Garibaldi: **425,00 €/mq** (abitazioni civili),
- Borsino immobiliare: Zona Centrale: piazza Crispi, via Roma, via Vittorio Emanuele, Via Garibaldi: **465,00 €/mq** (abitazioni civili)

Il valore finale in €/mq è stato ricavato come media dei valori sopra riportati (calcolando dapprima una media dei valori d'agenzia e successivamente mediandone il risultato con i valori ottenuti dall'OMI e dal Borsino Immobiliare, infine mediando ulteriormente con i valori ottenuti dalle perizie estimative relative a procedure esecutive su immobili pignorati nella stessa zona di quello oggetto di esecuzione). Il valore finale, restituito di seguito al punto 8.3.A, dopo l'applicazione degli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche proprie dell'immobile da stimare.



8.3. Valutazione corpi

A. appartamento al piano terra di casa signorile

L'immobile è valutato, come affermato in precedenza, anche in funzione di una serie di coefficienti relativi alle caratteristiche estrinseche (di zona) ed intrinseche relative all'u.i.u:

- piano terra 0,90
- parcheggi: esterno 1,10
- stato locativo: occupazione pro tempore/libero 1,00
- qualità dell'immobile: immobile di qualità con finiture superiori alla norma e vista panoramica 1,15
- età dell'immobile: oltre i 40 anni 0,70
- stato di conservazione: ottimo 1,10
- servizi igienici: multipli 1,05
- ventilazione incrociata: due fronti angolari o contrapposti 1,05
- esposizione e vista: mista e vista panoramica su beni storici 1,10
- luminosità: luminoso 1,10
- ampiezza dei soffitti: media (3,00 m) 1,00

che consentono di utilizzare gli opportuni coefficienti di equivalenza

1,169

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio

8



e di ottenere il valore:

Prezzo medio di vendita per unità di superficie commerciale equivalente:

€/mq 671,03

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie commerciale equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo di piena proprietà €
Camera da letto	23,22	671,03	15.581,32
Camera da letto	17,93	671,03	12.031,57
Camera da letto	30,06	671,03	20.171,16
WC	7,40	671,03	4.965,62
Disimpegno	8,45	671,03	5.670,20
Salotto	36,29	671,03	24.351,68
Cucina	24,86	671,03	16.681,81
Lavanderia	3,79	671,03	2.543,20
Superficie commerciale equivalente totale	152,00	Valore complessivo	101.996,60

- Valore corpo: **€ 101.996,60**

- Valore accessori: **€ 0,00**

- Valore complessivo intero: **€ 101.997,00**

- Valore complessivo diritto e quota: **€ 101.997,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento al piano terra di casa signorile	152,00	€ 101.997,00	€ 101.997,00

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:

€ 15.299,48

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 2.000,00

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:

€ 84.697,45

Relazione lotto 001 creata in data 12/07/2025
Codice documento: E002-23-000092-001

Il Perito
Dott. Ing. Francesco Castelluccio

Giudice Dott.ssa Vitalba Pipitone
CTU Dott. Ing. Francesco Castelluccio