



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Immobiliare Forzata
Promossa da: **DATO OSCURATO**
Contro: **DATO OSCURATO**



N. Gen. Rep. 44/2021



Giudice Delegato Dr.ssa Annafrancesca CAPONE
Perito: Geom. Pietro CARETTO

ELABORATO PERITALE INTEGRATIVO



Tecnico incaricato: Geom. Pietro Caretto
Iscritto all'Albo della provincia di Lecce al N. 3438

Iscritto all'Albo del Tribunale di Lecce N. 965
Iscritto all'Albo del Tribunale Penale di Lecce N. 236
C.F. CRTPTR76H27E506R

con studio in Surbo (Lecce) Via S.Perrone, 6
cellulare: 3338156382

email: studiocaretto@pec.it





Premessa

Nel corso dell'udienza svolta in data 09.03.2026, l'Ill.mo Giudice Delegato Dr.ssa Annafrancesca CAPONE ha disposto quanto segue:

- 1. dispone che l'Esperto stimatore provveda ad un nuovo sopralluogo sui beni costituenti Lotto 1 (corpo 1 e 2) al fine di verificare lo stato dei luoghi, se vi siano state modifiche rispetto al momento della stima iniziale, se tali modifiche siano state regolarmente assentite dalla P.A. e se e quanto abbiano inciso sul valore dei beni, con onere per lo stesso di redigere relazione integrativa di stima su tali immobili entro 40 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;*
- 2. dispone che l'Esperto stimatore provveda a quantificare il valore locativo del Lotto n. 2, corpo n. 2, con onere per lo stesso di redigere relazione integrativa su tale aspetto entro 40 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.*

In ottemperanza a quanto disposto, lo scrivente ha proceduto in data 30.03.2026 ad eseguire nuovo sopralluogo presso gli immobili di cui al Lotto 1, Corpo 1 e Corpo 2., eseguendo verifica dello stato dei luoghi, a seguito della quale sono state riscontrate alcune modeste modifiche non sostanziali rispetto al momento della stima iniziale, tali da non incidere sul valore di mercato dei beni di che trattasi. A seguito dei rilievi eseguiti si è pertanto proceduto a redigere elaborato grafico e documentazione fotografica aggiornati degli immobili. Successivamente, si è proceduto al calcolo aggiornato del valore dell'immobile, anche in considerazione del fatto che il debitore, che all'epoca della stima originaria era proprietario per la quota di 1/6 dei beni di che trattasi, è divenuto unico titolare di diritti in merito agli stessi a seguito di Ordinanza Divisionale del Tribunale di rep. n. 1958 del 19.05.2025.

In ultimo, è stato calcolato il valore locativo del Lotto n. 2, Corpo 2, nell'arco di tempo compreso tra il 01.03.2026 ed il 30.09.2026.

Sono di seguito riportate le relazioni integrative in merito a quanto disposto dall'Ill.mo Giudice Delegato, comprensive di descrizione, dati catastali, conformità urbanistica e catastale, oltre alla procedura di stima del valore a base d'asta per gli immobili di cui al Lotto 1 – Corpo 1 e Corpo 2, e di descrizione e procedura di stima del valore di locazione per l'immobile di cui al Lotto 2 – Corpo 2.

Lotto 001- Relazione Integrativa
Bene in Ugento (Lecce) Località Lido Marini
Fabbricato sito alla Via Eroi Ugentini civ. 40 - 44

CORPO 1**Descrizione**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO***, classificato come Fabbricato, sito al piano terra alla Via Eroi Ugentini civ. 40 - 44 – 73059 Ugento LE, Italia.

L'immobile di cui al Lotto 1 – Corpo 1 è posto al piano terra, è identificato al civico 40. Esso è composto da un'abitazione posta al piano terra, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato edificato nel 1977. L'unità si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad uno scoperto ed una veranda posti sul fronte stradale, ed un cortile posteriore all'interno del quale sono ubicati dei vani accessori consistenti in un wc, una doccia ed un deposito privi di autorizzazione urbanistica. L'abitazione è risultata presentare, oltre ai succitati accessori esterni, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento volumetrico abusivo posteriore al di fuori della sagoma dell'immobile autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda dello scoperto anteriore è pari a mq 17,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del cortile posteriore è pari a mq 54,00 circa, quella lorda del vano wc e della doccia esterni è pari a mq 5,00 circa, e quella lorda del deposito esterno è pari a mq 8,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,20 circa, quella dei servizi esterni è pari a ml 2,10 circa, e quella del deposito esterno è pari a mq 2,45 circa. La struttura portante dell'edificio del quale l'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 2 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero, mentre sono assenti impianto termico ed impianto adduzione gas. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Rispetto allo stato dei luoghi dell'immobile al momento della stima originaria, son stati riscontrati la realizzazione di setto in cartongesso tra il soggiorno ed il disimpegno 1, la

chiusura con cartongesso del tramezzo con apposizione di porta tra il soggiorno e l'ingresso, e la realizzazione di setto in cartongesso con porta tra il disimpegno 1 e la veranda chiusa.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità

Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 1 – Corpo 1 si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Ugento N.C.E.U.:

fabbricato intestato a ***DATO OSCURATO***, nato a Gallipoli (LE) il 02/10/1968, c.f. ***DATO OSCURATO*** – Proprietà 1/1 a seguito di ordinanza divisionale del Tribunale di Lecce rep. n. 1958 del 19.05.2025

Foglio 106, Mappale 451, Sub 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita 406,71 Euro, Via Eroi Ugentini n. 44, Piano T

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzativo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;
2. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
3. ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente porzione della cucina e del vano wc;
4. ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
5. altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;
6. ampliamento volumetrico non autorizzato costituito dalla realizzazione di corpi accessori all'interno del cortile posteriore comprendenti un wc, una doccia ed un deposito;
7. differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare rispetto a quanto autorizzato.

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti alla

messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica essere pari ad Euro 21.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito di esame della documentazione in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sulle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle entrate – Territorio sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. differente conformazione dei vani interni rispetto allo stato dei luoghi;

Si ritengono essere le difformità di cui sopra regolarizzabili a seguito di trasmissione di atto di aggiornamento presso l'Agenzia Delle Entrate – Territorio di Lecce, relativo alla corretta rappresentazione a seguito delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile.

Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare come pari ad Euro 600,00.

PROCEDURA DI STIMA

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al Lotto 1 – Corpo 1, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati simili, tenendo conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali qualità costruttiva, caratteristiche distributive, dimensionali, grado di vetustà, oltre che di tutte le peculiarità, dei comodi e degli scomodi. Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie ragguagliata degli immobili ha portato alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

Ai fini della corretta valutazione sono stati considerati in detrazione gli oneri tecnico – amministrativi occorrenti ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per la determinazione del valore unitario di mercato ci si è avvalsi di fonti quali la banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e del portale Borsino Immobiliare, oltre a consultazione con operatori del mercato immobiliare del territorio, con l'ufficio tecnico del Comune di Ugento, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

**Fonti di informazione****Immobili di cui al Lotto 1 – Corpo 1:**

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, Ufficio tecnico del Comune di Ugento (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
cortile anteriore	17,00	0,10	1,70		
porzione veranda ant. autorizzata	5,00	0,30	1,50		
porzione abitazione autorizzata	82,00	1,00	82,00		
ampl. vol. abusivo su veranda ant.	4,00	0,30	1,20		
porz. veranda post. autorizzata	5,00	0,30	1,50		
ampl. vol. abusivo su veranda post.	3,00	0,30	0,90		
ampl. sup. abusivo veranda post.	6,00	0,30	1,80		
ampl. abusivo oltre sagoma autorizz.	4,00	0,10	0,40		
servizi esterni non autorizzati	5,00	0,10	0,50		
deposito non autorizzato	8,00	0,10	0,80		
cortile posteriore	54,00	0,10	5,40		
Totali:	193,00		97,70	1.450,00	141.665,00

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:

€ 21.249,75

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 21.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Valore a base d'asta del Lotto 1 – Corpo 1

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:

€ 98.815,25





CORPO 2

Descrizione

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 del lotto pignorato, appartenente a ***DATO OSCURATO***, c.f. ***DATO OSCURATO***, classificato come Fabbricato, sito al piano primo alla Via Eroi Ugentini civ. 40 - 44 - 73059 Ugento LE, Italia.

L'immobile di cui al Lotto 1 - Corpo 2 è posto al piano primo, identificato al civico 44. Esso è composto da un'abitazione posta al piano primo, facente parte di un edificio a due piani fuori terra ed uno interrato edificato nel 1977. L'unità è accessibile a mezzo di scala esterna, posta a ridosso della sede stradale, collegata ad una veranda, e si compone di un ingresso, un soggiorno, due vani letto, due disimpegni, una cucina, un vano wc, ed una veranda chiusa, oltre ad un balcone posto sul fronte posteriore, privo di autorizzazione urbanistica, sul quale è ubicata scala a chiocciola, anch'essa abusiva, a servizio dei lastrici solari di pertinenza esclusiva. L'abitazione è risultata presentare, oltre a quelle già citate, difformità urbanistiche significative quali, tra le altre, incrementi di volume e di superficie non autorizzati. La superficie lorda dell'abitazione urbanisticamente autorizzata è pari a mq 82,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 4,00 circa, quella lorda relativa ad ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 3,00 circa, quella lorda costituente ampliamento posteriore abusivo dell'immobile al di fuori della sagoma autorizzata, comprendente porzione della cucina e del vano wc, è pari a mq 4,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda anteriore è pari a mq 7,00 circa, quella lorda della scala esterna è pari a mq 12,00 circa, quella lorda della porzione autorizzata della veranda posteriore è pari a mq 5,00 circa, quella lorda costituente ampliamento di superficie non autorizzato della veranda posteriore è pari a mq 6,00 circa, quella lorda del balcone posteriore privo di autorizzazione urbanistica è pari a mq 8,00 circa, e quella lorda della porzione autorizzata dei lastrici solari è pari a mq 98,00 circa. L'altezza utile dell'abitazione è pari a ml 3,00 circa. La struttura portante dell'edificio del quale dell'immobile fa parte è costituita da maglie murarie con coperture composte da solai latero cementizi piani. Sono presenti impianti elettrico in comune con gli immobili di cui al Corpo 1 ed il Corpo 3 del Lotto 1, impianto idrico con adduzione da cisterna posta all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, ed impianto fognario con recapito in pozzo nero posto anch'esso all'interno dell'immobile di cui al sottostante Corpo 1 del Lotto 1, oltre ad impianto a pannelli solari posto sui lastrici solari. L'unità immobiliare presenta rifiniture e condizioni di manutenzione sufficienti, con presenza di ambienti privi di aerazione diretta.

Rispetto allo stato dei luoghi dell'immobile al momento della stima originaria, sono stati riscontrati la realizzazione di chiusura con cartongesso delle finestre di entrambi i vani letto, e di apposizione di bussola sul varco esistente tra il soggiorno ed il disimpegno 1.

L'immobile è risultato essere privo di certificazione di abitabilità



Lo stato dell'immobile costituente il Lotto n. 1 – Corpo 2 si intende inclusa ogni accessione, pertinenza, servitù attive e passive, visibili e non.

Identificato in catasto al Comune di Ugento N.C.E.U.:

fabbricato intestato a ***DATO OSCURATO***, nato a Gallipoli (LE) il 02/10/1968, c.f. ***DATO OSCURATO*** – Proprietà 1/1 a seguito di ordinanza divisionale del Tribunale di Lecce rep. n. 1958 del 19.05.2025.

Foglio 106, Mappale 451, Sub 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 113 mq, Superficie Totale escluse aree scoperte: 108 mq, Rendita 379,60 Euro, Via Eroi Ugentini n. 40, Piano 1

Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

CONFORMITA' URBANISTICA:

A seguito di confronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui al titolo edilizio autorizzativo sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda anteriore;
2. ampliamento volumetrico abusivo all'interno della perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
3. ampliamento volumetrico abusivo al di fuori della sagoma autorizzata dell'immobile comprendente
4. ampliamento di superficie non residenziale oltre la perimetrazione autorizzata della veranda posteriore;
5. altezza utile dell'abitazione superiore a quella autorizzata;
6. ampliamento di superficie non residenziale costituito dal balcone posteriore e dalla scala di accesso ai lastrici solari;
7. differente conformazione dei vani dell'unità immobiliare;

Poichè l'immobile risulta ricadere in ambito compreso nel sistema delle tutele ai sensi del vigente PPTR della Regione Puglia, ne consegue che le difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. non siano suscettibili di rilascio di titolo edilizio in sanatoria, per cui ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, gli oneri occorrenti alla messa in pristino dello stato autorizzato e della relativa pratica urbanistica, nell'ambito della quale contemplare anche autorizzazione della difformità di cui al punto 7., da inoltrare presso lo SUE del Comune di Ugento, fatto salvo il parere di competenza dello stesso.

Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla regolarizzazione urbanistica essere pari ad Euro 21.000,00.

CONFORMITA' CATASTALE:

A seguito del confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria dell'immobile in atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio, ne è stata appurata la conformità a meno della mancata rappresentazione della completa delimitazione dell'ingresso e del soggiorno, della scala di accesso ai lastrici solari, e dei lastricati stessi. Si ritengono essere le difformità di cui sopra regolarizzabili a seguito di trasmissione di atto di aggiornamento presso l'Agenzia Delle Entrate - Territorio di Lecce, relativo alla corretta rappresentazione a seguito delle ipotizzate opere relative alla messa in pristino dello stato autorizzato dell'immobile.

Ai fini della valutazione sono stati considerati, in relazione alla quota di proprietà, i conseguenti oneri relativi alla variazione catastale quali aggiornamento del foglio di mappa e della planimetria dell'unità immobiliare come pari ad Euro 600,00.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione degli immobili:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione degli immobili, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

PROCEDURA DI STIMA

Ai fini della valutazione dell'immobile di cui al Lotto 1 - Corpo 2, si è ritenuto opportuno adottare il metodo sintetico-comparativo, basato sulle quotazioni medie attualmente correnti sul mercato immobiliare locale per fabbricati similari, tenendo conto dello stato di conservazione, delle caratteristiche intrinseche ed intrinseche specifiche dei beni, quali qualità costruttiva, caratteristiche distributive, dimensionali, grado di vetustà, oltre che di tutte le peculiarità, dei comodi e degli scomodi. Si è pertanto proceduto alla determinazione del valore per metro quadrato di superficie, che applicato alla superficie ragguagliata degli immobili ha portato alla determinazione del valore di mercato degli stessi.

Ai fini della corretta valutazione sono stati considerati in detrazione gli oneri tecnico-amministrativi occorrenti ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale.

Per la determinazione del valore unitario di mercato ci si è avvalsi di fonti quali la banche dati OMI dell'Agenzia delle Entrate - Territorio e del portale Borsino Immobiliare, oltre a consultazione con operatori del mercato immobiliare del territorio, con l'ufficio tecnico del Comune di Ugento, e la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce. Si mette infine in risalto che qualsiasi valutazione avente per oggetto beni immobili, come pure quelle della presente perizia di stima, sono tali da esprimere valori che possono essere contenuti in un'alea del 10% in eccesso o in difetto, poiché la valutazione stessa è legata alla soggettività ed alla discrezionalità del tecnico estimatore.

Fonti di informazione**Immobili di cui al Lotto 1 – Corpo 2:**

Agenzia delle Entrate – Territorio di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce,
Ufficio tecnico del Comune di Ugento (LE), Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato.

Valutazione

Riferimento	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Equivalenza	Sup. Equiv. (mq)	Val. Unitario (€)	Val. Totale (€)
scala e scoperto PT	12,00	0,30	3,60		
porzione veranda ant. autorizzata	7,00	0,30	2,10		
porzione abitazione autorizzata	82,00	1,00	82,00		
ampl. vol. abusivo su veranda ant.	4,00	0,30	1,20		
porz. veranda post. autorizzata	5,00	0,30	1,50		
ampl. vol. abusivo su veranda post.	3,00	0,30	0,90		
ampl. sup. abusivo veranda post.	6,00	0,00	0,00		
ampl. abusivo oltre sagoma autorizz.	4,00	0,00	0,00		
balcone non autorizzato	8,00	0,00	0,00		
porz. autorizzata lastricati solari	98,00	0,02	1,96		
Totali:	229,00		93,26	1.450,00	135.227,00

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:

€ 20.284,05

Spese di regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ 21.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Nessuno

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

Nessuna

Valore a base d'asta del Lotto 1 – Corpo 2

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:

€ 93.342,95