

TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

Esecuzione Immobiliare

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

N. Gen. Rep. **0085/04**

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: Ing. Alfredo MAGGIO
iscritto all'albo della provincia di Lecce N. 1696
C.F. MGGLRD63B27L049F - P.Iva 03216720759

indirizzo: Lecce Via Zanardelli, 72 Lecce
telefono: 0832340168
cellulare: 3807128462
fax: 0832340168
email: ing.alfredomaggio@libero.it

procedura automatizzata Meccanizzato Professional versione 4.1

Beni in Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22

Lotto 002

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a deposito sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.

Composto da locale deposito, due W.C., a piano seminterrato; locale deposito a piano rialzato, posto al piano Seminterrato e Rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **626⁵**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 4, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 707, posto al piano S1-Terra - rendita: € 1.503,92.

Coerenze:

- a Nord ragioni ai sub 5 e 8 (stessa ditta);
- a Est ragioni area scoperta comune di cui al sub 10;
- a Sud e a Ovest area scoperta comune (sub 10) prospettante la pubblica via (Via M. Manca).

- B.** Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a locale commerciale sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.

Composto da un locale della superficie netta di circa 117 mq, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127⁶**.

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 5, categoria C/1, classe 2, della superficie catastale di mq 120, posto al piano Terra - rendita: € 1.560,22.

Coerenze:

- a Nord e ad Est area scoperta comune (sub 10);
- a Sud e a Ovest ragioni al sub 4 (stessa ditta).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferia (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.

Caratteristiche zone limitrofe: aree agricole.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Principali collegamenti pubblici (Km): superstrada Lecce - Brindisi (2).

Servizi offerti dalla zona: chiesa (buono), stazione (buono).

3. STATO DI POSSESSO:

Gli immobili in premessa risultano occupati dagli esecutati xxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx.

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

⁵ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

⁶ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna*

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - a firma Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Lecce - sez. distaccata di Campi Salentina in data 20/02/2004 al n. 84/2004 di repertorio, trascritto a Lecce in data 08/02/2004 ai nn. 9410/7241- Per la somma di € 18.856,42 oltre interessi, spese e more fino al totale soddisfo; grava, tra l'altro, sugli immobili in premessa.

4.2.3. Altri oneri: *Nessuno*

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Difficoltà riscontrate: Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. di Squinzano è emersa una richiesta di permesso di costruire in sanatoria, ai sensi della Legge n. 326/2003, presentata in data 10/12/2004 - prot. n. 21763 da xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (comproprietario esecutato) riguardante le seguenti opere:

- a) cambiamento di destinazione d'uso senza alcuna modifica interna da civile abitazione a vano deposito situato a piano rialzato;
- b) ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a locale commerciale;
- c) ristrutturazione e cambiamento di destinazione d'uso di un vano deposito situato a piano rialzato a civile abitazione.

Tale permesso in sanatoria non è stato rilasciato e non sono state versate le restanti somme relative all'oblazione e agli oneri concessori.

Considerato che parte del fabbricato ricade in zona sottoposta a vincolo cimiteriale, lo scrivente, in data 24/09/2009, ha presentato apposita istanza al Settore Urbanistica - Ufficio Condoni Convenzionati al fine di verificare la possibilità del rilascio del suddetto permesso. In risposta a tale istanza l'Ufficio ha relazionato testualmente che *"... per quanto attiene all'ottenimento dei Permessi di Costruire in Sanatoria per gli abusi commessi, stante che parte del fabbricato ricade all'interno del vincolo cimiteriale, si rileva che, a seguito della emanazione della Legge 01/08/2002 n° 166, che ha inciso profondamente sull'originario testo dell'art. 338 del R.D. 24/07/1934 n° 1265, esiste la possibilità di inserimento di interventi nell'ambito della zona di rispetto cimiteriale, previa applicazione della procedura prescritta dalla suddetta Legge"* (cfr. istanza e nota di riscontro del 24/09/2009 - Prot. n. 16247, a firma dei tecnici convenzionati e del Responsabile del Settore Geom. xxxxxxxx, in allegato). Ad oggi, tale procedura è rimasta invariata.

Pertanto, attualmente è possibile completare la suddetta pratica di condono edilizio (intestata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) previa applicazione della procedura prescritta dalla citata Legge 166/2002 (approvazione del Consiglio Comunale, previo parere favorevole della competente azienda sanitaria locale).

In base alle copie dei bollettini di versamento rilasciate dall'U.T.C. le restanti somme da versare per l'abuso di cui al punto b) vengono quantificate come di seguito:

Oblazione = € 5.902,40; Oneri Concessori = € 1.992,06 per un totale di € 7.894,46.

A tale importo vanno sommati gli Interessi legali maturati dal settembre 2009 fino ad oggi (come indicato dal tecnico convenzionato geom. xxxxxxxxxxxx):

Calcolo Interessi legali (dal settembre 2009 ad oggi) = € 828,76.

Complessivamente l'importo per completare la pratica di condono è pari a € 7.894,46 + € 828,76 = € 8.723,22, salvo congruagli.



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO





Si precisa che la sanatoria è comunque subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale previo parere favorevole della ASL e che l'importo così calcolato (dedotto cioè dalle somme dichiarate) potrà essere suscettibile di richiesta di conguaglio e quindi è da ritenersi presuntivo.

Rispetto alla suddetta pratica di condono N. 124/S sono state riscontrate le seguenti difformità:

- La terrazza del deposito a piano rialzato di cui al sub 4 è stata chiusa mediante la installazione di infissi in alluminio e vetro (cfr. planimetria di rilievo e foto n. 28, 29, 30 e 31, in allegato).

Tali difformità non possono essere sanate ai sensi dell'art. 40, commi 5 e 6 della L. n. 47/85, prorogato dall'art. 32, comma 25 del D.L. n. 269/03, convertito nella legge 24/11/03 n. 326 (ultimo condono), in quanto non essendo dichiarate nelle planimetrie catastali allegate alla domanda di condono N. 124/S del 10/12/2004 sono da ritenersi realizzate dopo il 31/03/2003 (termine ultimo per il condono).

Pertanto ai fini della stima, si prevede il ripristino dello stato dei luoghi e il computo dei relativi costi da decurtare al valore degli immobili in argomento.

Tali costi sono stati determinati e aggiornati con riferimento al nuovo Elenco Prezzi della Regione Puglia - Edizione 2017. Si ha:

- Computo costi relativi all'Abuso:

Categoria: "Rimozione di infissi, lucernai, vetrate di qualunque forma e specie, incluse mostre, telai, controtelai, ecc. anche se incompleti. Sono compresi: la necessaria assistenza muraria, il calo a terra del materiale, la cernita e l'accatastamento nell'ambito del cantiere del materiale riutilizzabile o di risulta. E' inoltre compreso quant'altro occorre per dare il lavoro finito... = 26,20 €/mq".

Superficie complessiva degli infissi da rimuovere = 63,00 mq;

Costi per il ripristino dello stato dei luoghi mediante la rimozione degli infissi = 63,00 mq x 26,20 €/mq = € 1.650,60 oltre IVA (attualmente al 22%) come per legge = € 1.650,60 + € 363,13 = € 2.013,73.

Costi stimati per la regolarizzazione: Oblazione e Oneri Concessori più Interessi legali (€ 8.723,22), Ripristino stato dei luoghi (€ 2.013,73), Tecnico incaricato (€ 2.000,00) per un Totale di € 12.736,95

4.3.2. Conformità catastale:

Sulla particella 114 insistono 5 unità immobiliari.

Prima della divisione, dette unità erano identificate dai seguenti subalterni:

- Subalterno 4 (deposito 1);
- Subalterno 5 (locale commerciale);
- Subalterno 6 (deposito 2);
- Subalterno 7 (deposito 3);
- Subalterno 8 (civile abitazione).

Il terreno di pertinenza comune a tutti i subalterni (bene comune non censibile) era identificato dal subalterno 9.

Successivamente, al fine di consentire la formazione di lotti distinti comprendenti le singole unità immobiliari, si è reso necessario dividere il suddetto terreno di pertinenza (subalterno 9). Di conseguenza, lo scrivente, previa apposita autorizzazione del G. E., ha provveduto a presentare, presso il competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, nuove schede e planimetrie catastali elaborate con programma "DOCFA" (documento catasto fabbricati) relative al deposito di cui al subalterno 7 e al terreno comune di cui al subalterno 9, in modo da attribuire al deposito di cui al sub 7 una parte di terreno come pertinenza esclusiva e lasciare la restante parte di terreno comune a tutti i subalterni (cfr. planimetria di insieme relativa ai lotti 2, 3, 4 e 5, in allegato).

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Da tale variazione sono scaturiti i seguenti subalterni:

- Subalterno 4 (deposito 1);
- Subalterno 5 (locale commerciale);
- Subalterno 6 (deposito 2);
- Subalterno 7 (soppresso);
- Subalterno 8 (civile abitazione);
- Subalterno 9 (soppresso);
- Subalterno 10 (bene comune non censibile) comune a tutti i subalterni;
- Subalterno 11 (deposito 3);
- Subalterno 12 (area scoperta di pertinenza esclusiva del sub 11).

Pertanto, attualmente, le cinque unità immobiliari hanno un'area comune di pertinenza di cui al subalterno 10 di circa 1.250 mq, mentre il deposito di cui al subalterno 11 (ex sub 7) ha un'area di pertinenza esclusiva di circa 3.550 mq (cfr. Elaborato planimetrico dopo la divisione del b.c.n.c. e DOCFA del 28/02/2019, Prot. n. LE0028375, in allegato).

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

XXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; proprietari dal 01/12/1992 ad oggi con atto a firma Notaio Resta in data 01/12/1992 al n. 99958 di repertorio, registrato a Lecce in data 18/12/1998 al n. 8553 serie IV, trascritto a Lecce in data 02/12/1992 ai nn. 41263/335. Si precisa che l'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è deceduto in data XXXXXXXXXXXX. Dalle ricerche effettuate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lecce, **non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di successione in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla data del XXXXXXXXXXXX.**

Si precisa, inoltre, che gli esecutati hanno accettato l'eredità con beneficio di inventario in virtù di atto a firma Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lecce - Sez. distaccata di Campi Salentina in data 28/10/2005 al n. 143/2005 di repertorio, trascritto a Lecce in data 13/02/2006 ai nn. 5705/4220.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 164/95 per lavori di "Modifica e ampliamento fabbricato esistente" intestata a XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX. Concessione Edilizia N. 2956, presentata in data 20/09/1995, rilasciata in data 11/06/1996.

P.E. n. 124/S per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso intestata a XXXXXXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX. Condonò Edilizio ex L. 326 2003 presentata in data 10/12/2004n - n. prot. 21763. **Non rilasciata (cfr. parag. 4.3.1).**

Descrizione deposito di cui al punto A

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.

Composto da locale deposito, due W.C., a piano seminterrato; locale deposito a piano rialzato, posto al piano Seminterrato e Rialzato, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **626**.⁷

⁷ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxx il xxxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 4, categoria C/2, classe 4, della superficie catastale di mq 707, posto al piano S1-Terra - rendita: € 1.503,92.

Coerenze:

- a Nord ragioni ai sub 5 e 8 (stessa ditta);
- a Est ragioni area scoperta comune di cui al sub 10;
- a Sud e a Ovest area scoperta comune (sub 10) prospettante la pubblica via (Via M. Manca).

L'edificio è stato ristrutturato nel 1996

Costituito da 2 piani complessivi, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,85 ml a p. seminterrato e 3,50 ml a p. rialzato.



Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura):

tipologia: mista: continua in muratura; plinti in c.a. in corrispondenza della parte adibita a esposizione; condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura):

materiale: muratura portante; pilastri in c.a. in corrispondenza dell'esposizione; condizioni: buone.

Solai (struttura):

tipologia: mista: volte a stella in muratura; solaio in latero cemento nella parte adibita a esposizione; condizioni: buone.

Copertura (struttura):

tipologia: a terrazzo, materiale: misto in muratura e c.a., condizioni: buone.

Scale (struttura):

tipologia: a rampa unica, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: ottime.

Cancello (componente edilizia):

tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Note: Il cancello di accesso è comune a tutte le unità immobiliari realizzate sulla particella 114.

Infissi esterni (componente edilizia):

tipologia: fissi e a battente, materiale: alluminio elettrocolorato e vetro antiscasso, condizioni: ottime.

Infissi interni (componente edilizia):

tipologia: a battente, condizioni: buone.

Manto di copertura (componente edilizia):

materiale: lastre in pietra leccese, condizioni: sufficienti.

Pareti esterne (componente edilizia):

materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia):

materiale: battuto di cemento in corrispondenza degli spazi carrabili; porfido lungo tutti i camminamenti, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia):

materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: ottime.

Portone di ingresso (componente edilizia):

tipologia: a battente, materiale: alluminio elettrocolorato e vetro antiscasso, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Scale (componente edilizia):

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

Antifurto (componente edilizia):

tipologia: a sensori volumetrici, condizioni: buone.

Condizionamento (impianto):

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: unità terminali del tipo "split", condizioni: sufficienti. tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico (impianto):

Note: risultano installate le lampade d'emergenza

Fognatura (impianto):

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

Idrico (impianto):

alimentazione: diretta da rete comunale, oltre autoclave da pozzo esistente, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRINI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO



Descrizione **locale commerciale** di cui al punto **B**

Piena Proprietà per la quota di 1000/1000 relativamente a Immobile sito nel comune di Squinzano -LE- Via M. Manca n° 22.

Composto da un locale della superficie netta di circa 117 mq, posto al piano Terra, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **127**.⁸

Identificato in catasto: intestato a xxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni; xxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxx il xxxxxxxxx, proprietaria per 1/2 in regime di comunione dei beni; foglio 26 mappale 114 subalterno 5, categoria C/1, classe 2, della superficie catastale di mq 120, posto al piano Terra - rendita: € 1.560,22.

Coerenze:

- a Nord e ad Est area scoperta comune (sub 10);
- a Sud e a Ovest ragioni al sub 4 (stessa ditta).

L'edificio è stato ristrutturato nel 1996 e successivamente nel 2003

Costituito da 2 piani complessivi, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 2,95 ml.

Caratteristiche descrittive:

Fondazioni (struttura): tipologia: plinti, materiale: c.a., condizioni: buone.

Strutture verticali (struttura): materiale: pilastri in c.a., condizioni: buone.

Solai (struttura): tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera, condizioni: buone.

Cancello (componente edilizia): tipologia: scorrevole, materiale: ferro, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Note: Il cancello di accesso è comune a tutte le unità immobiliari realizzate sulla particella 114.

Infissi esterni (componente edilizia): tipologia: fissi e a battente, materiale: alluminio elettrocolorato e vetro antiscasso, condizioni: ottime.

Pareti esterne (componente edilizia): materiale: muratura in conci di tufo, rivestimento: intonaco civile, condizioni: buone.

Pavim. esterna (componente edilizia): materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Pavim. interna (componente edilizia): materiale: piastrelle di grès porcellanato, condizioni: buone.

Portone di ingresso (componente edilizia): tipologia: a battente, materiale: alluminio elettrocolorato e vetro antiscasso, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: buone.

Antifurto (componente edilizia): tipologia: a sensori volumetrici, condizioni: buone.

Condizionamento (impianto): tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: unità terminale del tipo "split", condizioni: buone.

Elettrico (impianto): tipologia: sottotraccia, tensione: 220V-380V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: Impianto comune al locale commerciale e al deposito di cui al punto A.

⁸ per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taverne... ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile



Idrico (impianto):

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale oltre autoclave da pozzo esistente, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.

Note: Impianto comune al deposito di cui al punto A

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Metodo sintetico comparativo in base ai valori correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive, destinazione d'uso, stato di conservazione e manutenzione, vetustà e ubicazione nella medesima zona o equivalenti per gli immobili di cui ai punti A e B. Per tali immobili, tenuto conto delle caratteristiche sopra elencate, si è determinato il valore unitario per tutte le varie superfici e precisamente:

- 1) Valore omogeneo per il deposito di cui al punto A (€/mq) = 660 €/mq;
- 2) Valore omogeneo per il locale commerciale di cui al punto B (€/mq) = € 1.150€/mq.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Lecce, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Squinzano, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Lecce, Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - "Pubblicazioni OMI".

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf.	Valore intero	Valore diritto
A. deposito	626	€ 413.160,00	€ 413.160,00
B. locale commerciale	127	€ 146.050,00	€ 146.050,00
Totali:		€ 559.210,00	€ 559.210,00

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:

€ 83.881,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica:

€ 12.736,95

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico della procedura:

€ 475.328,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente:

€ 462.591,55

il perito

Ing. Alfredo MAGGIO

giovedì, 07 mar. 2019



Giudice Dr. Alessandro SILVESTRI

Curatore/Custode:

Perito: Ing. Alfredo MAGGIO