

**Beni in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo ubicato in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.

Composto da un piano terra costituito da un unico vano con annessa tettoia. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**

**Il deposito risulta avere accesso dalla part.lla 421 del fg. 18, che è per la nuda proprietà dell'esecutato, ma non risulta essere un bene pignorato pertanto si evidenzia che si tratta di un lotto intercluso.**

Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **148,80**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio 18 mappale 422 subalterno 1, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 156, composto da 150 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 224,66.

Coerenze: a Nord- est con la part.lla 430, a sud-est, sud- ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprietà della stessa ditta.

Note: **(allegato n°09)**

**A.1. Verde Privato  
(Tettoia da demolire):**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**(satellitare A, B e C)**

La zona, ove è ubicato il bene oggetto del presente procedimento, si trova nel territorio del Comune di Raffadali, vi si accede dalla strada vicinale Tre Fontane Butermini che si collega alla S.P. 17 che collega la periferia ovest di Raffadali con la contrada Butermini. Spostandosi verso nord, troviamo la periferia del paese ove insistono abitazioni del tipo unifamiliare. Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle fotografie allegate alla presente relazione.

Il bene in perizia, è un deposito agricolo posto al piano terra, **l'immobile risulta intercluso,** perchè il terreno circostante non risulta sottoposto a pignoramento. L'unità immobiliare prospetta su terreno agricolo individuato in catasto al fg. 18 part.lla 421 da tre lati, intestato per la nuda proprietà all'esecutato, che risulta essere un bene non sottoposto a pignoramento dal quale l'immobile ha l'accesso principale. L'immobile è stato edificato intorno agli anni "2004 ed è composto da tre elevazione fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in buone condizioni.

Caratteristiche zona: periferica agricola (normale) a traffico scorrevole con parcheggi inesistenti.

Caratteristiche zone limitrofe: agricole i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scala dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: centro Storico di Raffadali.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (5 km).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Il deposito alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava occupato dall'esecutato.

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: dott.ssa Claudia Restivo  
Perito: Geom. Angelo Monachello



- 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:*

Atto di Asservimento a favore del mappale 369 e 371 foglio foglio 18 nel comune di Raffadali per una superficie di 3.750 a firma di Notaio Rosario Marsala in data 16/07/2003 ai nn. 45427/18862, trascritto all'Agenzia del Territorio in data 24/07/2003 ai nn. 14741/12891 - **(allegato n°2)**

ha vincolato con il presente atto l'intera superficie della particella 369 e mq. 3.738 della maggiore superficie della particella 371 per un totale di mq.3.750.

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 369 e 371.

- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

**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 derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di  
nato a il (c.f.) e

contro nato a il (c.f.)  
nuda proprietà per 1000/1000; a firma di Pubblico  
Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 12/04/2021 ai nn. 756/2021 di rep.  
trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 20/04/2021 ai nn.  
6499/5702 **(vedi allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: Fabbricato, ubicato a Raffadali, contrada Butermini, distinto in catasto al foglio n°18 particella 422 sub 1, 2 e 3 composto da un piano terra, un primo piano ed un secondo piano

- 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: **Aumento di cubatura del piano terra in quanto parte di fabbricato che doveva essere parzialmente interrato risulta essere fuori terra, con conseguente aumento della cubatura, modifica dei prospetti e diversa distribuzione degli spazi interni, in difformità alla C.E. n. 56 del 12-09-2003.**

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.14 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 36 del DPR n.380/01 (ex art. 13 della L. 47/85) Presentazione di un Permesso a Costruire in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, che consistono nell'aumento della cubatura del piano terra in quanto parti di fabbricato che dovevano essere interrate all'attualità non lo sono, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella modifica dei prospetti. **(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12 e planimetria catastale allegato n°11 e C.E. 56/03 allegato n°3 e 4).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, nonchè la C.E. n. 56/2003, si evince che l'immobile presenta le succitate difformità.

Spese tecniche, quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione comprensivo di interessi calcolati all'attualità; Versamento per diritti di esame pratica in sanatoria; valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di Trascrizione.: € 3.000,00



Oneri totali: € 3.000,00

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Riduzione per demolizione di una tettoia a piano terra, costruita Totalmente Abusiva, Non sanabile perchè non conforme ai parametri urbanistici.**

Regolarizzabili mediante: Demolizione delle Opere Abusive (*vedi Computo metrico estimativo allegato n°14 e allegato n°13, ubicazione opere costruite abusivamente e foto*)

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile; infatti, da un confronto fra gli Elaborati Architettonici allegati alla C.E. n.56/03 (**allegato n°04**), la planimetria catastale (**allegato n°11**) e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince:

1-la costruzione di una tettoia posta a piano terra occupante una superficie di circa mq. 71,92 ed un volume complessivo di mc. 349,64 circa, realizzati totalmente abusivi rispetto alla C.E. n. 56/03.**Si fa presente che tali opere realizzate in assenza di alcun titolo abilitativo sono abusive, e non sono sanabili**, in quanto non corrispondono né alle norme urbanistiche vigenti, né alle norme urbanistiche vigenti al momento dell'abuso (**vedi allegato 13, 14, 4 e foto**).

**spese tecniche e sanzioni amministrative: € 1.500,00**

**Oneri totali: € 1.500,00**

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Errata distanza dal confine nord-ovest del fabbricato, in difformità alla C.E. n. 56 del 12-09-2003.**

Regolarizzabili mediante: Permesso a Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 16/16 di recepimento dell'art. 34 del DPR n.380/01 (ex art. 12 della L. 47/85) Il sottoscritto, con la scorta del progetto autorizzato, ha eseguito apposito sopralluogo per accertare la conformità delle opere realizzate rispetto alle previsioni di cui alla Concessione Edilizia n°56 del 12/09/2003.

Dall'accertamento è emersa una minore distanza dal confine, originariamente prevista in metri 10,00, ma in realtà risulta ml.7,20 a nord-est mentre a nord-ovest circa ml.4,50 (**allegato n°11**) quest'ultima da sanare.

Conseguentemente, una delle distanze dal confine non risulta congrua rispetto a quelle autorizzate.

Tuttavia si ritiene, con buona approssimazione, che la diminuzione della distanza attuale non sia superiore al 10% di quella ammissibile (distanza minima ml. 5,00)

**(vedi allegato n°06).**

Da ciò ne deriva che le modifiche apportate rispetto al titolo abilitativo rientrano tra le parziali difformità poiché risultano soddisfatte tutte le condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 16/2016 di recepimento, con modifiche, dell'art. 32 del D.P.R. 380/2001. Nella fattispecie, atteso che la demolizione delle parti difformi non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, si ritiene che possa trovare applicazione il comma 3 dell'art. 13 della L.R. 16/2016 di recepimento, con modifiche, dell'art. 34 del D.P.R. 380/2001.

Considerato che si è in presenza di edificio agricolo, tale norma consentirebbe di regolarizzare le modifiche poste in essere previa applicazione di una sanzione pari al doppio del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire.

Spese tecniche, sanzione pari al Doppio del costo di produzione, Quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione ed il Costo di costruzione; Versamento per diritti di esame pratica; Valori bollati; Conguaglio oneri Concessori e Tassa di



Trascrizione: € 2.500,00

Oneri totali: € 2.500,00

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Non è stata riscontrata alcuna irregolarità**

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1

**Sono state riscontrate le seguenti difformità:** Parziale Demolizione della part.IIa 422 (Tettoia)

Regolarizzabili mediante: presentazione all'Agenzia del Territorio di una "Pratica Pregeo" (**planimetria delle difformità redatta dal C.T.U. allegato n°13**)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile per deposito, ubicato a Raffadali, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 18 part.IIa 422.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una "**Pratica Pregeo**" di Demolizione della Tettoia edifica abusivamente.

Si fa presente che tale regolarizzazione può essere effettuata solo a seguito della demolizione delle opere edili costruite abusivamente.

*Spese tecniche ed oneri catastali: € 1.000,00*

*Oneri totali: € 1.000,00*

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: **Parziale Demolizione della part.IIa 422 (Tettoia).**

Regolarizzabili mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di una "Pratica Docfa". (**planimetria delle difformità redatta dal C.T.U. allegato n°13**)

Per la stesura della Perizia di Stima è necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile per deposito, ubicato a Raffadali, posto a piano terra, distinto in Catasto al fg. 18 part.IIa 422 sub 1.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale da espletarsi consistono nella presentazione di una "**Pratica Docfa**" di Demolizione della Tettoia edifica abusivamente.

Si fa presente che tale regolarizzazione può essere effettuata solo a seguito della demolizione delle opere edili costruite abusivamente.

*Spese tecniche ed oneri catastali: € 600,00*

*Oneri totali: € 600,00*

Riferito limitatamente a: Deposito posto a piano terra, ubicato a Raffadali (AG) contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.IIa 422 sub 1

**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:**

per 1000/1000; nato a il (c.f.)



Proprietari dal 07/05/2003 ad oggi in forza di atto di donazione a firma di Rosario Marsala Notaio in Raffadali in data 07/05/2003 ai nn. 45.190 di rep. e n.18.761 di raccolta registrato ad Agrigento in data 26/05/2003 ai nn. 1948, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 27/05/2003 ai nn. 10.801/9.497 **(allegato n°1)**

Si fa presente che l'usufrutto di detto bene è devoluto alla morte del più longevo dei donanti, con diritto di accrescimento di reciproco accrescimento dei sopra citati beni.

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 369 e 371.

## 6.2 Precedenti proprietari:

Proprietari dal 22/01/2003 al 07/05/2003 in forza di atto di compravendita a firma di Antonino Marsala Notaio in Raffadali in data 22/01/2003 ai nn. 44.736 di rep. trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 31/01/2003 ai nn. 2764/2504.

**(allegato n°1 e allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 367 ex particella 274.

per 1000/1000 proprietario da data antecedente il ventennio al 22/01/2003 in forza di

Agrigento in data 14/03/1959 ai nn. 1412 volume 520, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 10/10/1994 ai nn. 15678/13624.

*stilato dal Notaio Camilleri Vincenzo registrato il 14-03-1959 al 3445.*

**N.B. la trascrizione è in rettifica della precedente Denuncia di Successione n°6 vol.**

**351. (allegato di cancelleria)**

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada "Butermini", distinto in catasto al foglio 18 part.lla 274.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 10766/2002, avente C.E. n°56/2003** per lavori di costruzione di un fabbricato agricolo composto di un piano seminterrato e di un piano terra con copertura a falde inclinate da realizzarsi in questo comune in c/da Butermini a Raffadali sull'area individuata in catasto al foglio 18 particella 371.

Concessione Edilizia presentata in data 09/12/2002- n. prot. 10766, rilasciata in data 12/09/2003- avente C.E. 56/2003.

L'ufficio Tecnico del Comune di Raffadali in seguito alla richiesta effettuata dal C.T.U. in data 05-04-2022 prot. n°6525, rilasciava le copie della DOCUMENTAZIONE PRESENTE NELLA SOPRA CITATA PRATICA, in loro possesso.

**(allegato n°3 e 4)**

Riferito limitatamente a: terreno agricolo agro di Raffadali contrada Butermini, distinto in catasto al foglio 18 part.lla 369 e 371.

### Descrizione deposito agricolo di cui al punto A

Nuda proprietà per la quota di 1000/1000 di deposito agricolo ubicato in Raffadali (Agrigento) contrada Butermini.

Composto da un piano terra costituito da un unico vano con annessa tettoia. **(dalla foto n°1 alla foto n°6)**

**Il deposito risulta avere accesso dalla part.lla 421 del fg. 18, che è per la nuda proprietà dell'esecutato, ma non risulta essere un bene pignorato pertanto si evidenzia che si tratta di un lotto intercluso.**



Posto al piano terra, sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq **148,80**

Foglio **18** mappale **422** subalterno **1**, categoria C/2, classe 3, superficie catastale totale: 156, composto da 150 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 224,66.  
Coerenze: a Nord- est con la part.lla 430, a sud-est, sud- ovest, nord-ovest con la part.lla 421 di proprietà della stessa ditta.

Note: (allegato n°09)

**L'edificio è stato costruito nel 2004.**

**L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,05 ml.**

(allegati n°7, 8, 9, 10, 11)

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza del Decreto Assessoriale n°188 del 07-06-1978.

L'immobile è identificato nella zona "E"-agricola (allegato n°05 e 06)

Norme tecniche ed indici: **Art. 24 Zone E**

#### **Zone agricole**

Nel territorio agricolo è consentita la costruzione di edifici ad uso pertinente alle coltivazioni agricole. Case agricole, stalle, ricoveri per carri, attrezzi, prodotti, ect.

**a)Edifici uso residenziale:** Volume massimo ad uso residenziale 300 mc. per ettaro; con altezza massima pari a ml. 7,50 le costruzioni devono staccarsi almeno m. 5,00 dai confini di proprietà, e dal ciglio stradale.

**b)Edifici uso agricolo:** edificazione con il rispetto del **rapporto massimo di copertura pari ad 1/3; altezza massima pari a mt. 7,50** e per gli impianti veri e propri, pari a mt. 10,00.

In tali zone l'edificazione è consentita a mezzo di singole licenze.

Nelle zone agricole ricadenti in aree dichiarate franose l'edificazione è subordinata ai controlli e alla approvazione del competente ufficio del genio civile.

-le strade riservate al traffico pedonale con assoluta esclusione del traffico motorizzato.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
deposito agricolo	Sup. reale netta	134,33	1,00	134,33
	Sup. reale lorda	148,80	1,00	148,80
	<b>Sup. reale lorda</b>	<b>148,80</b>		<b>148,80</b>
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>134,33</b>		<b>134,33</b>

#### **Caratteristiche descrittive:**

Caratteristiche strutturali:

*Strutture verticali:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: c.a., condizioni: buone.

*Fondazioni:*

tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

*Pareti esterne:*

materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

*Infissi esterni:*

tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, condizioni: buone.

Impianti:

*Elettrico:*

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

#### **Accessori:**

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: dott.ssa Claudia Restivo  
Perito: Geom. Angelo Monachello



**A.1. Verde Privato**

(Tettoia da demolire):

è posto al piano Terra, è composto da un'area coperta da una tettoia abusiva in lamiera zincata da demolire.

Sviluppa una superficie complessiva di 72,54

Destinazione urbanistica: "E"-agricola (**allegato n°05 e 06**)

*Pavim. Esterna:* materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

**8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8.1. Criterio di Stima**

Stima Sintetico-Comparativa Parametrica (semplificata)

Stima Sintetica a vista dell'intero corpo

Per pervenire al più probabile prezzo di mercato del fabbricato in perizia si è proceduto utilizzando due metodologie di stima, quella **Sintetico-Comparativa Parametrica** (semplificata) e quella a vista dell'intero corpo. Dal risultato di queste, infine, si è calcolata la media matematica. Il metodo "sintetico-comparativo" consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel mq di superficie, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare. Ottenuto quest'ultimo valore si moltiplica per la superficie commerciale dell'immobile ricavando così il valore dell'immobile.

Il metodo di **Stima Sintetica a vista** dell'intero corpo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco e di cui si è a conoscenza del valore di mercato, verificando tali dati con le indagini raccolte nelle consultazioni effettuate.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Agrigento,

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento,

ufficio tecnico di Raffadali,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

-Immobiliare 2000 di Franco Conti,

-**Osservatorio del Mercato Immobiliare** gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

**Mediatori Locali.**

**8.3. Valutazione corpi****A. deposito agricolo**

*Stima sintetica a vista dell'intero corpo:*

Peso ponderale: 1

**(foto del deposito dalla n°1 alla n°6)**

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona E del Comune di Raffadali), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- <b>Valore corpo:</b>	<b>€ 75.000,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 1.000,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 76.000,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 48.640,00</b>

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1



(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°12)

Per quando riguarda il deposito in seguito ad opportune informazioni assunte sui prezzi medi di mercato, su beni che presentavano caratteristiche analoghe oggetto di compravendita degli ultimi anni, acquisite presso le locali agenzie immobiliari e presso gli operatori del mercato della zona, si è giunti ad un valore medio di mercato individuato di € 500,00 al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
deposito agricolo	148,80	€ 500,00	€ 74.400,00
- Valore corpo:			<b>€ 74.400,00</b>
- Valore accessori:			<b>€ 1.000,00</b>
- Valore complessivo intero:			<b>€ 75.400,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:			<b>€ 48.256,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
<b>A</b>	<b>deposito agricolo con annesso verde privato (tettoia da demolire).</b>	148,8	€ 75.700,00	<b>€ 48.448,00</b>

#### 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:	<b>€ 7.267,20</b>
- Riduzione monetaria: Riduzione per demolizione dei locali abusivi, Tettoia vedi Computo Metrico Estimativo	
<b>(allegato n°13 e 14)</b>	<b>€ 8.230,87</b>
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	<b>€ 8.600,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>
Giudizio di comoda divisibilità: L'immobile risulta vendibile nella sua interezza.	

#### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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 della procedura:	<b>€ 32.949,93</b>
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:	<b>€ 24.349,93</b>

Relazione lotto 001 creata in data 14/03/2023  
Codice documento: E002-21-000045-001

Giudice Dr. Beatrice Ragusa  
Curatore/Custode: dott.ssa Claudia Restivo  
Perito: Geom. Angelo Monachello

