
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca Popolare Sant'Angelo s.c.p.a.
contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Agrigento

N. Gen. Rep. **000238/12**

Lotto 003

Giudice Dr. Domenica Maria Spanò

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Anna maria Rita Cammarata
iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 700
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 402
C.F. CMMNMR66R44B520M - P.Iva 02317100846

con studio in Campobello Di Licata (Agrigento) via Vittorio Emanuele, n.48

cellulare: 3388814043

email: anna.cammarata@virgilio.it

**Beni in Agrigento (Agrigento) via Saponara
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato fatiscente ubicato ad Agrigento (Agrigento) in via Saponara.

Composto da un immobile fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere totalmente accessibile, perché alcuni solai di calpestio ed alcune pareti portanti si presentano crollate, così pure alcune parti portanti delle strutture sono in procinto di crollare. Alcuni solai e pareti sono già state puntellate per evitare crolli all'interno del cortile dove l'appartamento prospetta ed ha l'accesso tramite una scala, a rampa unica, che si presenta pericolante. **L'edificio di cui fa parte l'appartamento è quasi completamente inaccessibile e disabitato.** Si fa presente che per la pericolosità delle strutture, non è stato possibile effettuare il rilievo dell'immobile, pertanto per il calcolo delle superfici, ci si è attenuti a quelle riportate dalla planimetria Catastale. Durante la visita effettuata dal C.T.U., non essendo stato possibile l'accesso ai locali, il proprietario ne ha riconosciuto la distribuzione interna delle planimetrie catastali esistenti, documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale del Catasto.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**).

Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **93,38**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio 142 mappale 1458 subalterno 2, categoria A/4, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 30,21, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a sud con la via Saponara, a nord con il cortile interno, ad est con appartamento altra ditta ed ad ovest con altra ditta.

Note: (**allegato n°4**)

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 29/12/1987 Voltura n. 278/1989 in atti dal 04/01/1990, Repertorio: 15993 Rogante: SAIEVA G. Sede: AGRIGENTO Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n. 226 del 18/01/1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

satellitare e foto A, B, C, D, E, F

L'immobile facente parte della procedura esecutiva, ricade all'interno dell'antico centro storico del Comune di Agrigento, e precisamente in prossimità della parte bassa del centro urbano, zona via Atenea, da cui dista un centinaio di metri. In prossimità del fabbricato troviamo due importanti chiese storiche di Agrigento la chiesa di Santa Maria dei Greci e la chiesa di S. Alfonso (Itria). La zona in cui è inserito il fabbricato è quella tipica dei centri storici in stato di semi abbandono, rappresentata, anche, da unità immobiliari in pessime condizioni statiche, o vetuste ed in alcuni casi pericolanti, con assenza di servizi igienici e con ridotte superfici per le attuali condizioni di vita. Quasi tutta la zona, così come gran parte del centro storico antico (la vecchia zona araba) risulta essere abitata da extra comunitari. La zona, con strade strette è difficilmente percorribile dalle automobili. La via Atenea che era ed è un'importante centro commerciale della cittadina si trova a poche centinaia di metri dal fabbricato. In prossimità dell'appartamento troviamo anche la sede del vecchio Tribunale (oggi adibito ad Uffici Comunali). La tipologia delle costruzioni presenti nella zona è del tipo monofamiliare pluripiano con piano terra adibito a magazzino, deposito o a civile abitazione e piani superiori adibiti ad abitazione di tipo economico-popolare. La zona, è fornita da servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria, etc. Le strutture murarie dei fabbricati in cui s'inserisce l'immobile in oggetto sono in prevalenza in muratura di antica fattura e di tipo economico-popolare.

Il bene interessato dalla presente procedura esecutiva verte in pessime condizioni statiche, puntellato in più punti. Dagli infissi all'interno del cortile, che vertono in pessime condizioni, perché si presentano con la superficie del serramento ormai infradiciata ed in parte mancante causa gli agenti atmosferici e le variazioni climatiche, è possibile vedere i solai sfondati o in imminente pericolo di crollo. Entrando da un portone posto sulla stretta via Saponara su cui il fabbricato prospetta è possibile accedere al cortile dove si possono notare alcune porzioni dell'Antico Palazzotto completamente crollati ed al suo posto è possibile vedere in elevazione, solo le pareti perimetrali. Parte delle coperture e dei solai sono crollate internamente al fabbricato, per le continue infiltrazioni d'acqua piovana che hanno infradiciato le strutture lignee che le componevano. Il fabbricato presenta un elemento architettonico di notevole rilievo, un portale in pietra arenaria, in pessime condizioni di manutenzione.

Caratteristiche zona:	in centro storico residenziale (degradata) a traffico limitato con parcheggi inesistenti.
Servizi della zona:	farmacie (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), spazi verdi (sufficiente), scuola elementare (insufficiente), scuola media inferiore (insufficiente). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziali i principali centri limitrofi sono centro città di Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Lungo mare San Leone, le attrazioni storiche presenti sono: Valle dei Templi.
Collegamenti pubblici (km):	superstrada (3 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
e si presentava completamente fatiscente, pertanto è inagibile.

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:

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 Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840)** contro

a firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 04/02/2011 ai nn. 243/2011
trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 04/03/2011 ai nn.
4995/3799 **-(Allegato di Cancelleria).**

Riferito limitatamente a: Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.IIa 1031 sub 3;
-Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.IIa 1031 sub 5;-Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.IIa 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavaleri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.IIa 963

sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 2147 sub 2; - Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 963 sub 6.

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **Banca Popolare Sant'Angelo, con sede in Licata (c.f. 00089160840)** contro

firma di
Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 23/10/2012 ai nn. 2007/2012 trascritto all'Agenzia del Territorio di Agrigento in data 19/11/2012 ai nn. 22355/19172
- (**Allegato di Cancelleria**)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Fucsie ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 1031 sub 3; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 1031 sub 5; -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 1458 sub 2; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 963 sub 4; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 2146 sub 1; -Magazzino posto a piano terra del cortile Grisafi ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 2147 sub 2, - Appartamento per civile abitazione posto a piano sesto di viale dei Giardini ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 2177 sub 17; -Appartamento per civile abitazione posto a piano terra di via delle Primule ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 1031 sub 4; -Magazzino posto a piano terra di via Cavalieri Magazzeni ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 163 part.Illa 963 sub 6.

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: Non è stata riscontrata alcuna irregolarità

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 1458 sub2.

4.3.2. *Conformità catastale:*

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

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.Illa 1458 sub2.

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:

da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di vendita a firma di Giuseppe Saieva notaio in Aragona in data 29/12/1987 ai nn. 15993 di rep. e 6601 di racc. registrato ad Agrigento in data 18/01/1988 ai nn. 226 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/01/1988 ai nn. 1360/1218 (vedi atto di vendita n°1)

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Piano Primo di un fabbricato ubicato in zona "A" del Comune di Agrigento costruito anteriormente al 1942 per lavori di Costruzione di un fabbricato ubicato ad Agrigento in via Saponara. Si fa presente che il fabbricato distinto in catasto al foglio 142 particella n. 1458 sub 2, non è fornito di alcuna Concessione Edilizia in quanto ai sensi dell'art. 40 comma 2 della Legge n. 47 del 28-02-1985 è stato edificato anteriormente al 1942, come si può evincere dalla planimetria Catastale che riporta quale data di presentazione della regolarizzazione presso il Catasto di Agrigento il **29-12-1939**.

Inoltre relativamente al suddetto immobile il sottoscritto C.T.U. ha consultato i registri relativi alle Licenze e Concessioni Edilizie ha riscontrato, che agli atti dell'Ufficio non sono presenti carteggi relativamente al suddetto immobile.

Riferito limitatamente a: -Appartamento per civile abitazione posto a piano primo di via Saponara ad Agrigento, identificato in Catasto al fg. 142 part.lla 1458 sub2.

Descrizione **fabbricato fatiscente** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato fatiscente ubicato ad Agrigento (Agrigento) in via Saponara.

Composto da un immobile fatiscente, che alla data del sopralluogo del sottoscritto C.T.U., si presentava nelle condizioni tali da non poter essere totalmente accessibile, perché alcuni solai di calpestio ed alcune pareti portanti si presentano crollate, così pure alcune parti portanti delle strutture sono in procinto di crollare. Alcuni solai e pareti sono già state puntellate per evitare crolli all'interno del cortile dove l'appartamento prospetta ed ha l'accesso tramite una scala, a rampa unica, che si presenta pericolante. **L'edificio di cui fa parte l'appartamento è quasi completamente inaccessibile e disabitato.** Si fa presente che per la pericolosità delle strutture, non è stato possibile effettuare il rilievo dell'immobile, pertanto per il calcolo delle superfici, ci si è attenuti a quelle riportate dalla planimetria Catastale. Durante la visita effettuata dal C.T.U., non essendo stato possibile l'accesso ai locali, il proprietario ne ha riconosciuto la distribuzione interna delle planimetrie catastali esistenti, documentazione reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale del Catasto.

Quanto sopra risulta meglio evidenziato nelle foto allegate alla presente relazione (**foto n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8**). Posto al piano primo sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **93,38**

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

Foglio 142 mappale 1458 subalterno 2, categoria A/4, classe 1, composto da vani 1,5 vani, posto al piano Primo, - rendita: € 30,21, - registrata all'UTE con la scheda zona cens.2

Coerenze: l'appartamento confina a sud con la via Saponara, a nord con il cortile interno, ad est con appartamento altra ditta ed ad ovest con altra ditta.

Note: (**allegato n°4**)

ISTRUMENTO ATTO PUBBLICO del 29/12/1987 Voltura n. 278/1989 in atti dal 04/01/1990, Repertorio: 15993 Rogante: SAIEVA G. Sede: AGRIGENTO Registrazione: UR Sede: AGRIGENTO n. 226 del 18/01/1988.

L'edificio è stato costruito nel 1939.

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 17, ha un'altezza interna di circa 3,00 ml.
(allegati n°2, 3, 4, 5)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza del D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009 e con l'inserimento delle modifiche del C.C. in data 26/08/2009 in controdeduzione al parere A.R.T.A. e modifiche del D.D.G. n. 1106 in data 28/10/2009.

L'immobile è identificato nella zona Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento (**Allegato n°6 e 7**)

Norme tecniche ed indici: **Sottozona A1 -Centro antico di Agrigento**

Finalità e obiettivi: Si prevede la conservazione, il risanamento e la riqualificazione del complesso storico e dei margini che formano la collina di Agrigento.

Al suo interno non è consentita la costruzione delle aree attualmente non edificate (che verranno recuperate per servizi pubblici e parcheggi), né l'incremento dei volumi degli edifici esistenti, mentre è consentita la ricostruzione degli edifici di documentata origine storica (edifici realizzati anteriormente alla data del 1900 e andati distrutti).

Il risanamento si attua mediante interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico e del relativo tessuto viario; dovranno essere conservati e valorizzati l'impianto stradale esistente, gli spazi esterni e interni degli edifici, le tipologie originarie, (salvo quanto di seguito specificato) e le forme aggregative dei complessi edilizi.

Nei settori urbani in cui risulta compatibile un certo grado di trasformazione, sono consentiti interventi per l'adeguamento strutturale e funzionale degli edifici, mediante recupero e ristrutturazione edilizia, nonché interventi di rifunzionalizzazione del tessuto insediativo, soprattutto mediante il rafforzamento degli assi viari principali, l'incremento dei servizi privati "leggeri", quali negozi, botteghe artigianali, uffici pubblici e privati di limitata estensione, studi professionali, strutture destinate alla popolazione non stanziale, quali pensioni, residences, case per studenti. Al fine di ricollocare nel Centro Storico un certo numero di residenti, nei settori individuati dal Piano Particolareggiato saranno consentiti interventi di consolidamento statico, adeguamento funzionale delle reti e dei servizi tecnologici, opere di ristrutturazione edilizia con limitati aumenti di superficie (in ogni caso contenuti entro la sagoma e la cubatura esistenti), cambi di destinazione d'uso, nel rispetto delle tipologie e delle caratteristiche architettoniche originarie, interventi di adeguamento agli standard di legge e alla normativa edilizia.

In attesa della Approvazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico sono consentiti unicamente gli interventi di Manutenzione Ordinaria e Straordinaria e di Restauro e Risanamento Conservativo di cui alla legge n.457/78; sono in ogni caso consentiti gli interventi di riqualificazione e recupero dei contenitori edilizi per funzioni legate ad attività di formazione, tempo libero, e università.

Per detta zona si allegano alla presente le relative prescrizioni:

-Vincoli di cui alla tabella n°7 della Legge 47/85: 10 (sismico); -01 (Storico)

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
civile abitazione	Sup. reale lorda	98,04	1,00	98,04
	Sup. reale netta	60,08	1,00	60,08
	Volume reale	298,81	1,00	298,81
	Sup. reale lorda	98,04		98,04
	Sup. reale netta	60,08		60,08
	Volume reale	298,81		298,81

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: a sacco, materiale: pietrame, condizioni: sufficienti.

Strutture verticali:

materiale: conci di tufo, condizioni: da risanare e da ristrutturare.

Solai:

tipologia: legno, condizioni: da risanare e da ristrutturare.

Balconi:

materiale: profili in ferro e marmo, condizioni: scarse.

Scale:

tipologia: a rampa unica, materiale: gesso, ubicazione: interna, servoscala: assente, condizioni: da demolire.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta battente, materiale: legno, protezione: scuretti, materiale protezione: legno, condizioni: da ristrutturare.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: inesistente, condizioni: da risanare e da ristrutturare.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: scaglie di marmo, condizioni: da demolire.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno massello, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: da ristrutturare.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno massello, condizioni: da ristrutturare.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampa unica, rivestimento: gesso, condizioni: da demolire.
Impianti:	
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: scarsa, condizioni: pessime, conformità: non a norma.

Accessori:

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 dell'immobile in oggetto 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 Agrigento,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

Immobiliare Tecnocasa, via Atenea ad Agrigento

Agenzia Immobiliare Piazza Affari, Agrigento

Mediafin, via Atenea ad Agrigento

Agenzia Immobiliare Sant'Angelo, via Atenea ad Agrigento

Castellana Servizi Immobiliari ad Agrigento,

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. fabbricato fatiscente

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del fabbricato dalla n°1 alla n°8)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (che ricade nella sottozona A1 in Centro storico del Comune di Agrigento), della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

- Valore corpo:	€30.000,00
- Valore accessori:	€0,00
- Valore complessivo intero:	€30.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€30.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria catastale allegato n°5)

Per quanto riguarda l'appartamento 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 € 300,00 al mq di superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
civile abitazione	98,04	€300,00	€29.412,00
- Valore corpo:			€29.412,00
- Valore accessori:			€0,00
- Valore complessivo intero:			€29.412,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€29.412,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	fabbricato fatiscente	93,38	€29.706,00	€29.706,00

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 insolite nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€4.455,90

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

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

Nessuna

Giudizio di comoda divisibilità: l'immobile è vendibile in un unico lotto

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€25.250,10

Relazione lotto 003 creata in data 21/09/2013
Codice documento: E002-12-000238-003

il perito
Arch. Anna maria Rita Cammarata