

---

**TRIBUNALE DI AGRIGENTO**  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**

promossa da:  
**BNL S.p.A.**

N. Gen. Rep. **000089/22**

**Giudice Dr. Matteo De Nes**  
Custode Giudiziario **Avv. M. Concetta Pricipato**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Arch. Mario Di Pasquali*  
*iscritto all'Albo della provincia di Agrigento al N. 557*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento al N. 347*  
*C.F. DPSMRA64B11B602R - P.Iva 01926710847*

*con studio in Ravanusa (Agrigento) Corso Garibaldi n. 226*  
*telefono: 0922 881188*  
*cellulare: 328 1848069*  
*fax: 0922 1836465*  
*email: arch.mariodipasquali@libero.it*



Il sottoscritto architetto Mario Di Pasquali, nella qualità di esperto nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 89/2022 in essere presso il Tribunale di Agrigento, rappresenta quanto segue.

### **INTRODUZIONE**

Nella detta procedura sono stati sottoposti a pignoramento due immobili ubicati nel comune di Favara, ad angolo tra la Via G. Nocito e la Via P.P. Pasolini, con accessi dalla Via G. Nocito civ. 5 e civ 3 (V. Fig. 1).



Figura 1: Individuazione dell'Area.

I cespiti, identificati in Catasto Fabbricati al **foglio 44 particella 379, subalterni 4 e 6**, destinati rispettivamente ad abitazione (sub. 4) e magazzino (sub. 6), fanno parte di maggior edificio condominiale di 4 elevazioni fuori terra (cfr. Allegati A1 e A2 e D).

### **I. Riepilogo delle anomalie e delle difformità riscontrate.**

Nel presente paragrafo, lo scrivente esperto eseguirà una breve disamina delle incongruenze e delle difformità riscontrate nel corso degli accertamenti effettuati presso gli Uffici del Catasto e l'Ufficio Tecnico del comune di Favara.



### Incongruenze e difformità catastali

Il fabbricato che ospita i due immobili è annotato nel Catasto Terreni al **foglio 44** del comune censuario di Favara, **particella 379** (Fig. 2).



Figura 2: Estratto della mappa catastale.

- 1) La conformazione della planimetria catastale relativa all'abitazione censita come sub. 4 (All. C2) presenta difformità di piccola entità, non in grado di incidere sulla variazione della rendita, rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso. Tali differenze riguardano essenzialmente le posizioni delle aperture presenti sulla parete esterna a Nord-Ovest (parete a sinistra nelle planimetrie di figura 3 e figura 4) e il vano di accesso alla cucina (ambiente in basso a sinistra).

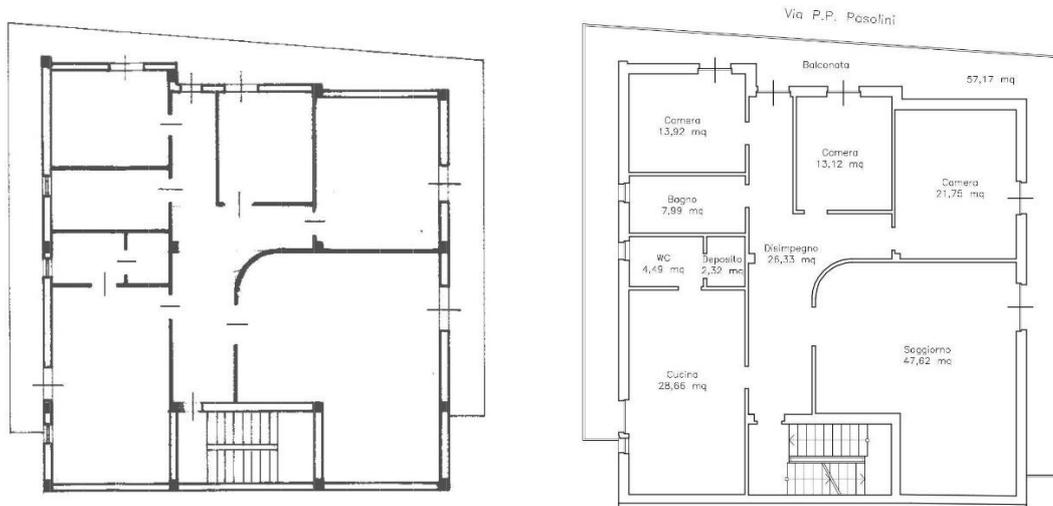
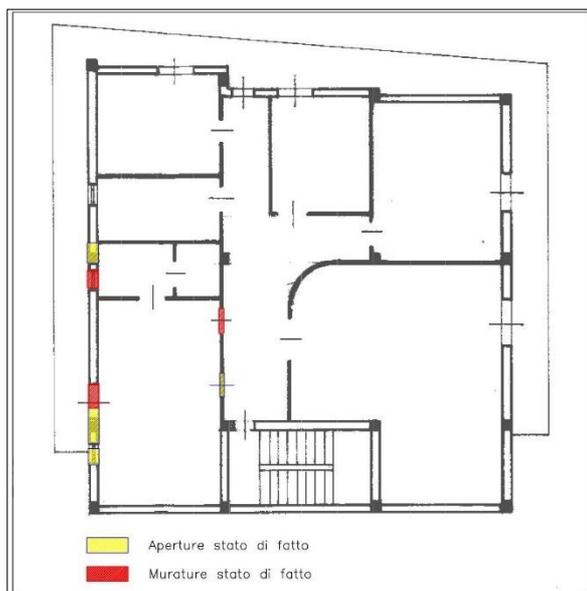


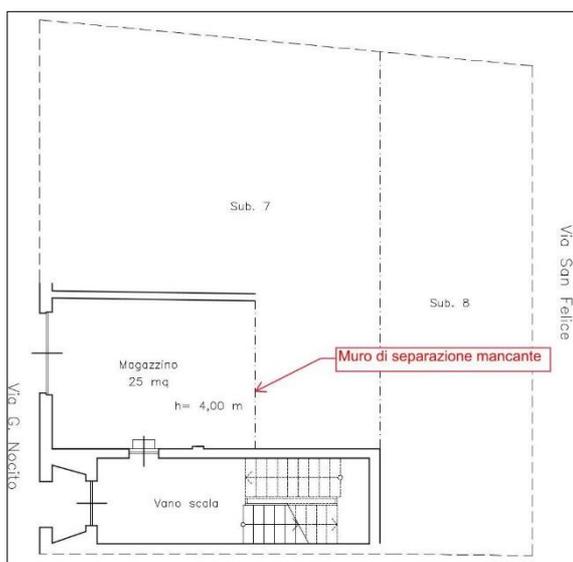
Figura 3: Raffronto tra planimetria catastale (a sinistra) e stato dei luoghi (a destra).





La figura 4, a lato, evidenzia le differenze planimetriche nascenti dalla sovrapposizione tra la planimetria dello stato dei luoghi e la planimetria catastale. Sono rappresentate in giallo le aperture presenti nell'attuale configurazione dello stato dei luoghi, e in rosso le porzioni di muratura che risultano aperte nella planimetria catastale.

Figura 4: Planimetria catastale con indicazione grafica delle difformità più significative.



Con riferimento al magazzino ubicato al piano terra, censito con il sub. 6, la figura 5 evidenzia l'assenza, riscontrata sui luoghi al momento dell'accesso, della muratura di separazione con l'immobile, censito con il sub. 7, confinante a Sud-Est (Cfr. allegati A2, e All. D, foto n. 32). Sono altresì presenti piccole difformità a carico della posizione dell'apertura di comunicazione con il vano scala (cfr. fig. 5 con. All. C2).

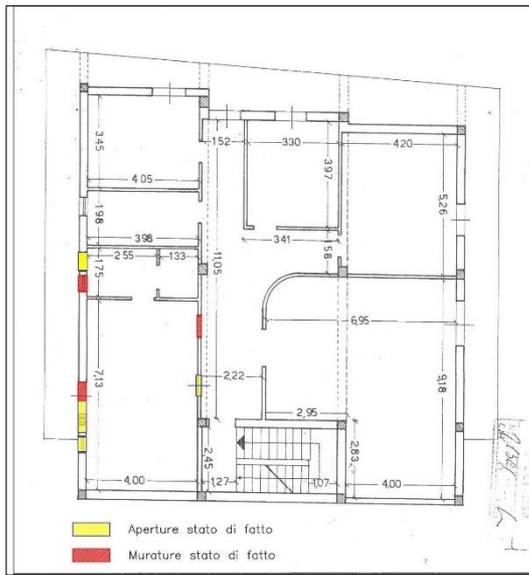
Figura 5: Planimetria del magazzino a P.T.

### **Conformità urbanistico-edilizia**

Le difformità urbanistiche sono anch'esse di lieve entità e ricalcano, per lo più, le dette difformità catastali (Cfr. Figura 6, All. A1 e All. E2).

Occorre aggiungere che alla pratica di condono edilizio n. 843/A, che ha portato al rilascio della concessione edilizia n. 483/2008, risultano allegati due gruppi di disegni architettonici protocollati in due momenti differenti (1986 e 2005) che, riguardo alla planimetria del 2° piano, oltre ad essere





difformi rispetto alla situazione riscontrata sui luoghi, sono difformi tra loro in relazione alla ubicazione delle aperture posizionate sul lato Nord-Ovest e sul lato Sud-Est (Cfr. Figura 7 e All. E2).

Figura 6: Planimetria del progetto assentito, con indicazione grafica delle difformità più significative.

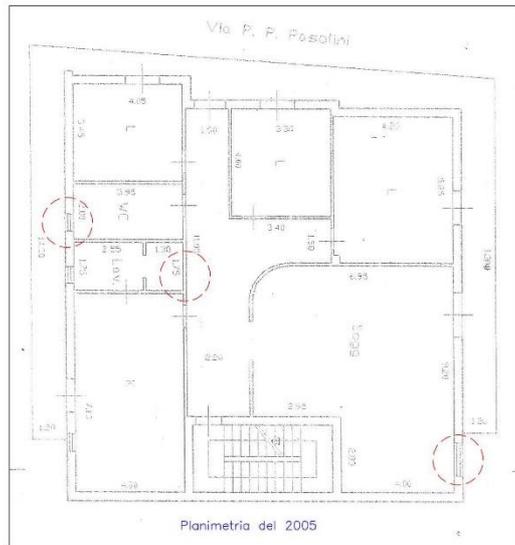
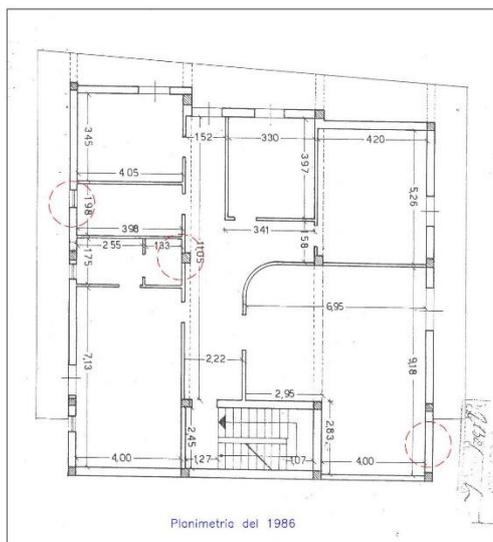


Figura 7: Raffronto tra le planimetrie allegata alla pratica edilizia.



### Documentazione Fotografica

Al fine di rendere agevole la comprensione della descrizione fornita nei paragrafi a seguire, sono state inserite, in formato ridotto, alcune delle immagini fotografiche più significative, estratte dal più completo "Allegato D" (con identica numerazione).



1



4



5



6



19



20





24



29



17



3



34



30



32



**Beni in Favara (Agrigento) Via Gaetano Nocito  
Lotto 001**

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Gaetano Nocito.

Composto da Alloggio al piano 2° (3° fuori terra), con accesso dalla via Gaetano Nocito civ. 5, che comprende soggiorno, cucina, bagno, wc, deposito/lavanderia, 3 camere e disimpegno (All. A1).

CLASSE ENERGETICA:

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica rubricato come All. H);

posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **249** mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 44 mappale 379 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 198 mq, composto da vani 8, posto al piano 2,-rendita: 330,53.

Coerenze: Via G. Nocito a Nord-Ovest, Via San Felice a Sud-Est, Via P. P. Pasolini a Nord-Est, part.lla 380 a Sud-Ovest.

**B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Favara (Agrigento) Via Gaetano Nocito.

Composto da Magazzino al piano terra con accesso dalla via Gaetano Nocito civ. 3. posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **28** mq.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A", foglio 44 mappale 379 subalterno 6, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 28 mq, consistenza 25 mq, posto al piano T, -rendita: €. 87,80.

Coerenze: Via G. Nocito a Nord-Ovest, vano scala a Sud-Ovest, particella 379 sub 7 a Nord-Est e Sud-Est (All. A2).

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Il lotto è costituito da un magazzino a piano terra e un appartamento al 2° piano di maggior edificio condominiale a 4 elevazioni fuori terra, ubicato in Favara tra le vie: G. Nocito, San Felice e P.P. Pasolini.

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

Servizi della zona: negozio al dettaglio (sufficiente), scuola media inferiore (buono), scuola elementare (buono), supermercato (buono).  
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Collegamenti pubblici (km): autobus (1), superstrada (4), ferrovia (11), porto (16).

**3. STATO DI POSSESSO:**

Occupato dal debitore in qualità di proprietario del bene.

**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:*

Convenzione amministrativa a favore di Comune di Favara contro "A" a firma di Dirigente UTC e concessionario in data 18/09/2006 rep. n. 272 trascritto a Agrigento in data 19/09/2006 ai nn. 24535/16575 - grava sull'immobile al F. 44 p.lla 379 sub 4. La convenzione contiene indicazioni sul prezzo di prima cessione (All.ti E3 - E5), ha durata venticinquennale e, pertanto, scadrà in data 17/09/2031..



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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro "A"**, con atto iscritto a Agrigento in data 21/11/2008 ai nn. 31742/6294;

importo ipoteca: 96.052,00

importo capitale: 192.104,00

L'ipoteca grava sul diritto di proprietà degli immobili pignorati..

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da atto di precetto a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro "A"+"B" a firma di Unep - TRIBUNALE DI AGRIGENTO in data 11/07/2022 ai nn. 1535c/16237, trascritto a AGRIGENTO in data 12/08/2022 ai nn. 15059/13165 - Grava sul diritto di proprietà degli immobili pignorati.

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 (Figura 6): Piccole difformità al piano 2° (diversa posizione delle aperture lato NE, e diversa posizione di una porta interna). regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria; sanzione e oneri tecnico: € 2.000,00

Oneri totali: € 2.000,00

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

Piccole difformità al piano 2° (diversa posizione delle aperture lato NE, e diversa posizione di una porta interna), non in grado di incidere sulla variazione della rendita catastale (Figure 3 e 4).

Piccole difformità al piano terra (diversa posizione di una porta interna), non in grado di incidere sulla variazione della rendita catastale (metti a confronto fig. 5 con. All. C2). Manca, inoltre, la parete divisoria a confine con il sub 7 a NE (figura 5). Regolarizzabili mediante realizzazione della parete divisoria.

Costo opere murarie come da computo metrico estimativo in All. "I" (incidenza 50%): € 1.500,00.

Oneri totali: € 1.500,00

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 250,00</b>
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

"A" per 1000/1000 proprietario dal 23/04/1980 ad oggi in forza di atto di divisione a stralcio a firma di Notaio V. Lentini in data 23/04/1980 ai nn. 9432/5388 trascritto a Agrigento in data 07/05/1980 ai nn. 7788/6998. Con il titolo suddetto, si scioglieva la comunione tra "A" ed altri soggetti relativamente agli immobili oggetto della perizia (cfr. All. B1).



## 6.2 Precedenti proprietari:

"A" (pro quota indivisa) proprietario da data antecedente il ventennio al 13/11/1976 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio V. Lentini in data 30/10/1976 ai nn. 2493/1427 (All. B2) trascritto a Agrigento in data 13/11/1976 ai nn. 18176/16736.

Con il titolo suddetto, "A" ed altri soggetti acquistavano (in comunione) l'immobile censito al catasto terreni al F. 44 p.lla 379, oggi sedime del fabbricato.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. n. 843/A** per lavori di costruzione di un magazzino al piano terra e di un'abitazione al piano 2° intestata a "A". Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85. Concessione edilizia rilasciata in data 24/10/2008 - n. prot. 483 (All.ti E1, E2).

### Descrizione **appartamento** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Favara (Agrigento) Via Gaetano Nocito.

Composto da Alloggio al piano 2° (3° fuori terra), con accesso dalla via Gaetano Nocito civ. 5 (cfr. foto in All. D), che comprende soggiorno, cucina, bagno, wc, deposito/lavanderia, 3 camere e disimpegno (cfr. planimetria in All. A1).

#### CLASSE ENERGETICA:

L'unità ha una prestazione energetica corrispondente alla CLASSE Energetica "F" (cfr. Attestato di Prestazione Energetica rubricato come All. H);

posto al piano 2° sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq **249**.

Identificato al catasto fabbricati: intestata a "A" foglio 44 mappale 379 subalterno 4, categoria A/2, classe 2, superficie catastale 198 mq, composto da vani 8, posto al piano 2, - rendita: €. 330,53.

Coerenze: Via G. Nocito a Nord-Ovest, Via San Felice a Sud-Est, Via P. P. Pasolini a Nord-Est, part.lla 380 a Sud-Ovest.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00 m.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G. N. 4/2019 l'immobile è identificato nella zona «B2» "tessuti urbani completati e/o in via di completamento".

#### Norme tecniche ed indici:

Indice Fondiario massimo: 5 mc/mq

Tipi edilizi: case isolate, in linea o a schiera;

Distanza minima fra pareti finestrate di fabbricati: m. 10;

Distanza minima dal confine: m. 5;

Altezza massima: m. 14;

N. max piani fuori terra: 4;

Costruzioni accessorie non ammesse.



Detta Zona (Territoriale Omogenea) «B2 » Comprende le aree in generale edificate di recente formazione con tessuti urbani completati o in via di completamente, differenti dalle Zto «A », con corpi di fabbrica e contenenti edifici con diverse tipologie.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e di nuova edificazione, nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche, e con:

E consentita la costruzione in aderenza sul confine previo assenso del confinante con atto pubblico.

Ai fini del numero dei piani abitabili le mansarde e i sotto tetti abitabili non sono computati come numero di piani.

Nel caso di terreni in pendio l'altezza massima è riferita all'altezza del lato monte ed è consentita la realizzazione di piani seminterrati anche destinati ad abitazione se dotati di regolare chiostrina allocata nel lato interno dell'immobile, secondo le norme definite in materia dal Regolamento Edilizio, ai fini dalla possibilità di ottenere una adeguata ventilazione trasversale; in mancanza di tali requisiti i piani seminterrati possono essere adibiti a garage, magazzini, depositi, attività produttive non nocive o rumorose con esclusione di uffici.

Il Prg si attua attraverso interventi diretti, previa autorizzazione e/o concessione edilizia e le aree di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della Ln 457/78 per la formazione dei Piani per il recupero di cui all'art. 28 della medesima legge, sono estese all'intera Zto B2.

Nelle zone «B2 », interessate da edilizia oggetto di sanatoria ai sensi della Lr 37/85 e sue successive modifiche e integrazioni è possibile la demolizione e ricostruzione anche con variazione dell'indice di costruzione e previo ridefinizione dei lotti edificabili. In questo caso le modalità di attuazione degli interventi saranno definite da apposito Pue di iniziativa pubblica o privata può essere ricompresa nella norma generale delle zone B di cui al precedente art. 18.

Nelle Z.t.o. B2 ai sensi dell'Art. 39 della Lr n. 19 del 31/3/1972 è possibile per i lotti di terreno interclusi e liberi, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie non superiore a metri quadrati 120, la densità edilizia fondiaria di mc/mq 9 con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati.

Per i lotti di terreno, esistenti alla data del 30 marzo 2011, aventi una superficie superiore a mq. 120 e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito e di mc 1000, con un'altezza massima comunque nel rispetto dei valori sopra indicati.

Le tipologie indicate e non prescrittive per la nuova edificazione sono edifici aggregati a schiera, in linea, e/o palazzine singole.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
cucina	Sup. reale netta	28,66	1,00	28,66
deposito	Sup. reale netta	2,32	1,00	2,32
WC	Sup. reale netta	4,49	1,00	4,49
bagno	Sup. reale netta	7,99	1,00	7,99
disimpegno	Sup. reale netta	26,33	1,00	26,33
camera	Sup. reale netta	13,92	1,00	13,92
balconata	Sup. reale netta	57,17	0,25	14,29
soggiorno	Sup. reale netta	47,62	1,00	47,62
camera	Sup. reale netta	13,12	1,00	13,12
camera	Sup. reale netta	21,75	1,00	21,75
murature	Sup. reale netta	25,63	1,00	25,63
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>249,00</b>		<b>206,12</b>

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. M. Concetta Principato  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: pilastri in c.a. e muratura in pietra arenaria; condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente; materiale: ferro; protezione: tapparelle; materiale protezione: plastica, condizioni: sufficienti.  
*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi lapidei (calcareniti), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento (senza finitura), condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: ceramica e/o laminato incollato, condizioni: sufficienti.  
*Rivestimento:* ubicazione: cucina, materiale: gres mosaico, condizioni: buone.  
*Rivestimento:* ubicazione: bagno, materiale: ceramica, condizioni: buone.  
*Portone di ingresso:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: da collaudare.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

### Descrizione **magazzino** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di magazzino sito in Favara (Agrigento) Via Gaetano Nocito.

Composto da Magazzino al piano terra con accesso dalla via Gaetano Nocito civ. 3 (Foto da 30 a 33 in All. D); posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa **28** mq (cfr. planimetria in All. A2).

Identificato al catasto fabbricati: in testa a "A" foglio 44 mappale 379 subalterno 6, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 28 mq, consistenza 25 mq, posto al piano T, - rendita: €. 87,80.

Coerenze: Via G. Nocito a Nord-Ovest, vano scala a Sud-Ovest, particella 379 sub 7 a Nord-Est e Sud-Est.

L'edificio è stato costruito nel 1980.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 4,00 m.

### Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza di delibera D.D.G. N. 4/2019 l'immobile è identificato nella zona «B2» "tessuti urbani completati e/o in via di completamento".

Per ciò che concerne norme tecniche ed indici, si confronti la descrizione completa illustrata a pag. 10 e pag. 11.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Magazzino	Sup. reale netta	25,00	1,00	25,00
murature	Sup. reale netta	3,00	1,00	3,00
	<b>Sup. reale netta</b>	<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. M. Concetta Principato  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

*Fondazioni:* tipologia: travi continue rovesce, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.  
*Strutture verticali:* materiale: pilastri in c.a. e muratura in pietra arenaria; condizioni: buone.  
*Travi:* materiale: c.a., condizioni: buone.  
*Solai:* tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: buone.

#### Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti.  
*Pareti esterne:* materiale: muratura di elementi lapidei (calcareniti), coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco di cemento (senza finitura), condizioni: sufficienti.  
*Pavim. Interna:* materiale: al rustico, condizioni: sufficienti.  
*Portone di ingresso:* tipologia: Saracinesca metallica, materiale: ferro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti.  
Note: una porzione dell'imbotte è deteriorata.

#### Impianti:

*Elettrico:* tipologia: con cavi a vista, tensione: 220V, condizioni: sufficienti, conformità: non a norma.  
*Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Ai fini della stima del valore dell'immobile si è proceduto con il criterio sintetico-comparativo che fa riferimento a valori di mercato noti, relativi a compravendite di immobili paragonabili a quello oggetto di indagine. Procedendo in tal modo ed avuto riguardo al contenuto dei paragrafi che precedono, dopo aver applicato le dovute decurtazioni sulla scorta di coefficienti correttivi che tengono conto di determinate caratteristiche specifiche quali posizione, stato d'uso e manutenzione, accessibilità, vetustà, etc., si è pervenuti a determinarne il più probabile valore di mercato illustrato in tabella. Entrando nel dettaglio del calcolo delle superfici commerciali, è stato adottato un coefficiente correttivo pari a 0,25 relativamente alla superficie dei balconi.

### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Agrigento, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Favara, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Favara.

### 8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio	
		lorda	ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	249	€ 53.591,85	€ 53.591,85
B	magazzino	28	€ 8.960,00	€ 8.960,00
			€ 62.551,85	€ 62.551,85

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. M. Concetta Principato  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali



**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di vendita giudiziaria.:

**€ 6.255,18**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

**€ 3.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

**Nessuno**

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

**Nessuna**

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

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

**€ 56.296,66**

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:

**€ 52.796,66**

Relazione lotto 001 creata in data 01/06/2024  
Codice documento: E002-22-000089-001

il perito  
Arch. Mario Di Pasquali

---

Giudice Dr. Matteo De Nes  
Curatore/Custode: Avv. M. Concetta Principato  
Perito: Arch. Mario Di Pasquali

