

LOTTO 16

Il **Lotto 16** è formato dal Bene n. 14 dell'elenco dei beni pignorati:

- **Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano V-VI, Cat. A2, Vani 8, Fg. 160, part. 1293, sub 87.**

DESCRIZIONE

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato realizzato negli anni a cavallo della fine del secolo scorso e dell'inizio di quello attuale, in seguito al rilascio della concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e successiva variante n. 07 in data 21.01.1998, ed è stato caratterizzato da una serie di abusi edilizi oggetto di ordinanze di demolizione e contenziosi vari. Il complesso, denominato condominio Helios (fabbricato di notevoli dimensioni a forma semicircolare con sei elevazioni fuori terra, oltre al sottotetto, ed un piano seminterrato e da alcuni corpi aggiunti più bassi), ricade nell'ambito di una zona di recente costruzione (in attuazione di specifico piano particolareggiato), prevalentemente caratterizzata da edilizia privata di livello medio, e dotata dei servizi principali. Le opere di urbanizzazione primaria sono tuttavia incomplete.

Gli spazi esterni all'edificio principale, originariamente previsti con destinazione a parcheggio, risultano in parte occupati da alcuni corpi aggiunti e da cisterne per riserva idrica a servizio di alcune unità immobiliari del fabbricato. La superficie residua risulta destinata a viabilità interna e parcheggi, ma è priva di pavimentazione e di manutenzione.

Per quanto attiene l'immobile pignorato oggetto del Lotto 16, si precisa che trattasi di un appartamento che si sviluppa con pianta semicircolare e su due elevazioni poste al quinto e sesto piano del fabbricato principale.

Si accede agli ambienti posti al quinto piano sia mediante una rampa esterna in acciaio che si diparte dall'ultimo ballatoio della scala condominiale sia direttamente dall'ascensore che arriva appunto al livello del quinto piano.

La distribuzione interna del quinto piano si articola in due ambienti principali: la porta di ingresso immette direttamente in un salone abbastanza ampio prospiciente a est-sud-ovest. Dal salone si passa ad un'ampia cucina-soggiorno dotata di due ampie aperture, una finestra e un balcone che prospettano verso ovest.

Tre ballatoi rettangolari, di pertinenza esclusiva, collegano strutturalmente i locali a quinto piano con il muretto che funge da parapetto dei balconcini posti sul lato interno, delle mansarde del quinto piano dell'edificio.

L'altezza utile degli ambienti a quinto piano è di mt 2,70.

All'angolo nord-est del salone si hanno un servizio igienico e una scala in muratura che consente di salire al piano superiore (sesto).

A questo livello dalla scala interna si accede ad un articolato corridoio che disimpegna gli ambienti del piano: quattro camere da letto, il bagno e un ripostiglio.

Le camere da letto presentano varie esposizioni e dimensioni. Ciascuna è dotata di ampia finestra: una che guarda verso est, due prospettano a sud e la quarta ad ovest.

La copertura è realizzata in parte a cupola, nella parte centrale, mentre perimetralmente è realizzata con falde che scendono verso i lati esterni. Sulle falde si hanno finestre a tetto che danno luce e aria alle camere da letto.

L'altezza utile di questo piano varia da un massimo di mt 2,80, in corrispondenza della parte centrale, ad un minimo di mt 1,50 in corrispondenza delle pareti esterne.

Una botola realizzata nel soffitto, in corrispondenza della fine del corridoio, dotata di scala in ferro retrattile, consente di accedere ad un volume tecnico immediatamente sottostante alla cupola di copertura.

Si tratta di un unico ambiente con pianta circolare, esteso circa mq 30,00 e con altezza utile di mt 2,65, in atto vuoto e non utilizzato se non per l'accesso all'esterno. E' infatti dotato di tre



aperture che immettono su un camminamento esterno in profilati di acciaio che serve per le attività di manutenzione della copertura.

L'appartamento risulta sostanzialmente conforme alle planimetrie catastali (la distribuzione interna presenta alcune minime differenze). Pertanto, ai fini della determinazione del valore dell'immobile, si ritiene opportuno ai fini del computo della superficie convenzionale far riferimento a quanto riportato sulla visura catastale:

- superficie catastale totale netta: mq 194;
- superficie catastale escluse aree scoperte: mq 189.

La superficie delle aree scoperte (i ballatoi esterni) è complessivamente pari a mq 16 circa.

A queste va comunque aggiunta la superficie del volume tecnico di cui sopra, pari a mq 30,00 circa, che, pur non producendo reddito, costituisce di fatto pertinenza dell'immobile. La sua superficie va dunque considerata applicando un opportuno coefficiente correttivo, corrispondente alla destinazione d'uso, come meglio dettagliato nella tabella di seguito riportata. Quanto sopra trova riscontro nelle allegate documentazioni grafiche e fotografiche.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà C.F.: nata a il
-
- 1/4), C.F.: nata a il
- (Proprietà 1/4), C.F.: nato a in il

I suddetti soggetti detengono la titolarità dell'immobile in questione in quanto eredi della proprietaria e costruttrice dell'intero complesso edilizio Sig.ra XXXX

CONFINI

L'immobile confina con la scala condominiale di accesso al fabbricato (particella 1293, sub 38), con la particella 1293, sub 30 e sub 81 di proprietà degli stessi debitori esecutati (N.B.: immobili pignorati oggetto della presente procedura esecutiva), con la particella 1293, sub 84, di proprietà di o aventi causa, ed è sottostante alla cupola di copertura del fabbricato.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie catastale (netta) - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale - mq	Altezza - mt	Piano
Appartamento	194,00	1,00	194,00	2,70 1,50/2,80	Quinto Sesto
Volume tecnico soprastante	30,00	0,10	3,00	2,65	
Superficie convenzionale totale			197,00		

Il bene non è comodamente divisibile in natura a causa dell'unico accesso dall'esterno.



CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/02/2007 al 14/08/2007		Catasto Fabbricati: Fg. 160, Part. 1293, Sub. 87, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 4 Consistenza 7 vani, Rendita 614,58, Piani 5-6.
Dal 14/08/2007 al 09/11/2015		Catasto Fabbricati: Fg. 160, Part. 1293, Sub. 87, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5 Consistenza 8 vani, Rendita 826,33, Piani 5-6.
Dal 09/11/2015 a tutt'oggi		Catasto Fabbricati: Fg. 160, Part. 1293, Sub. 87, Zona Censuaria 1, Categoria A/2, Classe 5 Consistenza 8 vani, Superficie 194 mq, Rendita 826,33, Piani 5-6.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	160	1293	87	1	A/2	5	8 vani	194 mq	826,33	5-6

L'immobile risulta in atto annotato in Catasto in testa a c.f.:

Corrispondenza catastale:

Sussiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. Non risulta accatastato il volume tecnico soprastante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/08/2008 a tutt'oggi		Accettazione di eredità			
		Rogante	Data	Repert. N°	Trascrizione
		Cancelliere Tribunale AG	22/06/2009 19/08/2009 13/04/2012	868 991 461	25/06/2009 nn. 16334/12838 09/09/2009 nn. 22685/18123 24/04/2012 nn. 9398/7983

N.B.: I suddetti soggetti, e
detengono la titolarità dell'immobile in questione in quanto eredi della
il c.f.: e deceduta in Agrigento il giuste
accettazioni di eredità con beneficio di inventario ricevute dal Cancelliere del Tribunale di
16334/12838 in data 19/08/2009, rep. n. 991, trascritta il

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



PRECISAZIONI

Con atto in Notaio Nipote di Favara del 20.04.1993, rep. 15468/4999 il sig. XXXX vende alla XXX un lotto di terreno edificabile con F.R., per complessive are 48,55, individuato in mappa al foglio 160, particelle 291, 29 (FR), 677 e 679.
Con atto in Notaio Nipote di Favara del 04.06.1996, rep. 19877 la XXX vende il predetto

Con concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e successiva variante n. 07 del 21.01.1998, il Comune di Agrigento autorizzò XXXX a realizzare un complesso edilizio sui terreni di cui sopra.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia su parte dei terreni de quo è stato costituito vincolo di destinazione a favore del Comune di Agrigento con atto rogato il 10/02/1997 dal notaio Pusateri di Agrigento, rep. 73803, trascritto in data 06/03/1997 ai nn. 3848/3448.

Il complesso edilizio, di cui appunto fa parte l'immobile in oggetto, è stato ultimato nei primi anni duemila, ma sono stati commessi diversi abusi edilizi, come già in precedenza specificato e ulteriormente chiarito nel prosieguo della presente relazione

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si presenta in mediocri condizioni di manutenzione. Necessita infatti di interventi di ripristino volti soprattutto ad eliminare le diffuse infiltrazioni di umidità e a risanare i distacchi di rompagnature e tramezzature (vedasi la documentazione fotografica allegata).

PARTI COMUNI

Le superfici condominiali e precisamente la corte comune ed il cortile interno da cui si accede alla scala condominiale dell'immobile de quo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalle visure catastali ed ipotecarie non risulta che l'immobile sia soggetto a servitù, censo, livello od usi civici.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Edificio: struttura portante in c.a.; strutture verticali (tramezzi e pareti di confine) in laterizi forati; solai in c.a. con travetti prefabbricati e laterizi; intonaco esterno in cemento con finitura tipo Li Vigni; copertura dell'edificio in parte a falde con tegole e in parte a cupola.

Immobile oggetto del lotto 16: intonaco interno cementizio con pittura idrolavabile; pavimenti in ceramica a tappeto unico di buona qualità (in entrambi i piani dell'appartamento); rivestimenti pareti di entrambi i servizi e della cucina in ceramica (h: mt 2,00) di buona qualità; sanitari in vetroresina (il bagno del sesto piano è dotato di vasca) e rubinetteria in acciaio di buona qualità; porte interne in legno noce tamburato; portoncini di ingresso in acciaio, del tipo blindato, con pannello di rivestimento in mogano; infissi esterni con ante in alluminio preverniciato e vetri, imbotte in acciaio e serranda in pvc; finestre a tetto con infisso in legno e vetri; scala interna rivestita in marmo; ballatoi con pavimentazione in ceramica e ringhiera in acciaio verniciato; impianti idrico fognante ed elettrico sottotraccia; predisposizione impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio preverniciato, ma privo di caldaia; l'impianto termico in atto è costituito da alcuni condizionatori a parete.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile pignorato risulta in attoXXXX

sopralluogo effettuato il 13/12/2023 congiuntamente con il Custode, avv. Luca Vetro).



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento aggiornate al 5/11/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

Pignoramento trascritto a Agrigento il 30/09/2015, Reg. gen. 16488 - Reg. part. 12444,
Quota: intera proprietà; a favore di _____ contro _____

Formalità a carico della procedura.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia delle Entrate si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nel corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 262,00.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile fa parte di un complesso edilizio realizzato in zona posta al margine est dell'agglomerato di Villaggio Mosè, nella quale l'edificazione è regolamentata da specifico piano particolareggiato.

Il complesso edilizio, completato nei primi anni duemila, è stato realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Agrigento della concessione edilizia n. 14 del 24.02.1997 e della concessione in variante n. 07 del 21.01.1998.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è successiva al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

La situazione urbanistica dell'immobile individuato in catasto dal sub 87 (*immobile n. 14 dell'elenco dei beni pignorati*) è certamente irregolare, in quanto non prevista nell'ambito della volumetria assentita con la concessione edilizia n. 14 del 24/02/97 e VARIANTE n. 7 del 21/01/98.

Nella nota n. 2341 del 18 aprile 2019 l'U.T.C., già depositata nel 2019 in uno alla "Relazione di stima - seconda parte" e che viene ad ogni buon conto allegata anche alla presente relazione, propone un'ipotesi di raccordo tra le istanze di sanatoria relative all'intero edificio a suo tempo presentate dai proprietari e gli abusi commessi.

In particolare, relativamente all'immobile individuato dal sub 87, precisa quanto segue:

- si ritiene che ad esso possa riferirsi la domanda di sanatoria n. 522/1299 presentata da XXXX il 2 dicembre 2004, in quanto la documentazione fotografica ad esso allegata inquadra, in qualche modo, il predetto immobile.
- Peraltro, se così non fosse, non si riscontra nell'elenco degli immobili di proprietà dei debitori eseguiti soprariportato a quale altro immobile la suddetta domanda di sanatoria possa riferirsi.
- Detta istanza di sanatoria riporta la seguente indicazione: "Trattasi di locale realizzato in parziale difformità alla C.E. N. 14 del 24/02/97 e VARIANTE N. 7 del 21/01/98. Viene indicata la "tipologia di abuso 1", per una superficie non residenziale di mq 100. Risultano allegate ricevute di versamento per € 1.800,00 come I° rata oblazione ed € 450,00 come I° rata oneri concessori.

Il Comune precisa altresì che non risulta che sulla base della predetta istanza di sanatoria siano state rilasciate concessioni edilizie.

Prevede quindi sostanzialmente che è possibile regolarizzare l'abuso commesso utilizzando la domanda di sanatoria suddetta prodotta ai sensi della Legge 326/2003.



In definitiva, avendo essenzialmente tenuto conto di quanto affermato dal Comune, si ritiene che l'abuso commesso nella realizzazione dell'immobile di cui al su 87, oggetto del Lotto 16, possa essere considerato sanabile.

Pertanto, nella stima del valore del bene in oggetto si terrà conto di quanto necessario ai fini della necessaria regolarizzazione urbanistica degli stessi con la precisazione che, essendosi di fatto realizzato un aumento di volume rispetto a quanto assentito, va correttamente applicata la tipologia di abuso 1, peraltro prevista nella stessa istanza di sanatoria, che prevede per la destinazione residenziale, quale è appunto il caso dell'immobile in oggetto, un'oblazione di €/mq 100,00 e un importo per oneri concessori di €/mq 55,00.

In definitiva quindi, ferma restando la necessità di **integrare le istanze di sanatoria con la documentazione prevista per legge, in particolare con la certificazione di idoneità statica**, e la necessaria ulteriore attività istruttoria da parte dell'U.T.C. che dovrà infine rilasciare i relativi titoli abilitativi, il costo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria risulta il seguente:

- Il costo della sanatoria coincide con l'oblazione e con gli oneri concessori che la legge soprarichiamata fissa complessivamente nella misura di €/mq 155,00 (€/mq 100 per l'oblazione degli immobili residenziali ed €/mq 55,00 per anticipazione oneri concessori).
- La superficie convenzionale, coincidente in questo caso con la superficie catastale totale (comprensiva delle aree scoperte) alla quale va aggiunta la superficie del volume tecnico soprastante, di pertinenza dell'immobile de quo, ridotta al 60%.
- Considerato che la superficie totale catastale dell'immobile de quo è pari a mq 194,00 e quella del volume tecnico soprastante è di mq 30 (vedi tabella riportata a pag. 17), la superficie da sanare risulta convenzionalmente pari a:
 - $\text{mq } 194,00 + 30,00 \times 0,60 = \text{mq } 212,00$
- Si ottiene, pertanto, un costo della sanatoria pari a:
 - $\text{€/mq } 155,00 \times \text{mq } 212,00 = 32.860,00$
- Dall'importo sopra determinato vanno dedotti gli acconti già pagati (€ 2.250,00), ma vanno anche aggiunte le ulteriori spese per diritti di segreteria, bolli, interessi, eventuale correzione della superficie convenzionale, ecc., nonché le competenze tecniche spettanti al professionista che dovrà predisporre la relativa documentazione tecnica da produrre al Comune.
- L'incidenza economica complessiva è certamente rilevante soprattutto a causa della indispensabile certificazione di idoneità statica. Può quindi ragionevolmente stimarsi, in linea di massima, un costo da sostenere per la regolarizzazione edilizia dell'immobile de quo pari ad € 36.000,00.
- Si ribadisce infine la necessità di integrare la predetta istanza di sanatoria con il pagamento degli ulteriori importi dell'oblazione e degli oneri concessori che verranno determinati in via definitiva dall'U.T.C., e con la documentazione prevista per legge, **in particolare con la certificazione di idoneità statica**, fatta salva la necessaria ulteriore attività istruttoria da parte dell'U.T.C. che dovrà infine rilasciare i relativi titoli abilitativi.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- A cura del sottoscritto Esperto è stato redatto e trasmesso, in data 02/04/2024, al Catasto Energetico Fabbricati della Regione Siciliana l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in base al quale l'immobile viene classificato nella classe energetica "E".
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, contesto in cui l'immobile si trova, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Si precisa che la stima del valore di ciascun immobile è stata fatta considerando l'immobile stesso nelle condizioni in cui esso attualmente si trova.

In merito ai valori determinati per ciascuno degli immobili oggetto dei Lotti 15 e 16, si fa presente che si è preliminarmente assunto che l'attuale situazione di irregolarità urbanistica in cui si trovano tutti i cespiti oggetto della presente relazione sia in qualche modo sanabile.

Tale assunto si basa essenzialmente sulle notizie fornite dall'U.T.C. con le note n. 2171 del 10/02/2017 e n. 2341 del 18/04/2019, in precedenza già richiamate, nelle quali vengono fornite le indicazioni necessarie per pervenire alla sanatoria degli immobili pignorati ai sensi della Legge n. 326/2003, del T.U. di cui al D.P.R. 380/2001 così come recepito in Sicilia con le Leggi Regionali n. 16/2016 e n. 23/2021.

Si ribadisce infine la necessità di integrare le istanze di sanatoria con il pagamento degli ulteriori importi dell'oblazione e degli oneri concessori che verranno determinati in via definitiva dall'U.T.C., e con la documentazione prevista per legge, in particolare con la certificazione di idoneità statica, fatta salva la necessaria ulteriore attività istruttoria da parte dell'U.T.C. che dovrà infine rilasciare i relativi titoli abilitativi.

Il tutto come meglio dettagliato in precedenza nelle relazioni descrittive di ciascun immobile.

Premesso quanto sopra, i valori stimati di ciascun immobile sono quelli di seguiti riportati, fatte salve le avvertenze relative alla regolarizzazione urbanistica degli immobili sopra evidenziate.



LOTTO 16

(Bene n. 14 dell'elenco dei beni pignorati)

- **Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano V-VI, Cat. A2, Vani 8, Fg. 160, part. 1293, sub 87.**

Criteri di stima:

Il più probabile valore di mercato del bene immobile di cui alla presente perizia è stato determinato prendendo in considerazione le valutazioni di mercato ed utilizzando il metodo cosiddetto "sintetico".

Tale metodo consente di stabilire, all'interno del mercato, un parametro di riferimento che nel caso specifico è individuato nel metro quadrato di superficie commerciale, per immobili simili per caratteristiche ed ubicazione rispetto a quelli da valutare.

I valori desunti dalle indagini di mercato sono poi stati opportunamente corretti attraverso "coefficienti correttivi" assunti tenendo in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, nonché lo stato di manutenzione corrente.

Si ribadisce che la stima del valore dell'immobile è stata fatta considerando l'immobile stesso nelle condizioni in cui esso attualmente si trova.

Sulla scorta della situazione del mercato immobiliare nel Comune di Agrigento, ed in particolare della zona di Villaggio Mosè, si è determinata, per immobili simili, una fascia di valori oscillante da un minimo di € 400 ad un massimo di € 700 per metro quadrato di superficie convenzionale. Per la determinazione del valore complessivo dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva si è ritenuto opportuno adottare il seguente parametro unitario: € 550 per metro quadrato di superficie convenzionale.

Tale valore va applicato alla superficie convenzionale complessiva dell'immobile in oggetto, come in precedenza determinata e pari a mq 197,00 (vedi pag. 17). Si ottiene così il valore venale dell'immobile ricadente nel lotto 16 (bene n. 14 del compendio immobiliare pignorato).

Fonti di informazione:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari, professionisti del settore, Ufficio Tecnico Comunale.

Adeguamenti e correzioni della stima:

Il valore di stima determinato secondo i suddetti criteri va poi opportunamente corretto per tenere conto della "Riduzione nella misura del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi", degli oneri a carico della procedura per la cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli che ammontano complessivamente ad € 262,00 e del costo per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria stimato pari ad € 36.000,00.

Identificativo immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<i>Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano V-VI, Cat. A2, Vani 8, Fg. 160, part. 1293, sub 87.</i>	197,00 mq	550,00	€ 108.350,00	100,00	€ 108.350,00
Valore lordo di stima:					€ 108.350,00

Valore lordo di stima del bene:

€ 108.350,00

Ing. Francesco Buscaglia

Via Artemide, 5 - 92100 AGRIGENTO

Tel.-fax: 0922594369

email: buscagliaingegneria@gmail.com pec: francesco.buscaglia@ingpec.eu



A dedurre:

Deprezzamento del 5,00 %:	€ 108.350,00 x 0,05 =	€ 5.417,50	
Costo cancellazioni:		€ 262,00	
Costo sanatoria:		<u>€ 36.000,00</u>	
	Sommano:	€ 41.679,50	€ 41.679,50

Valore finale di stima: € 66.670,00

pari, in cifra tonda, a: € 66.700,00

In definitiva quindi, il valore di mercato del bene oggetto del Lotto 16 delle “procedure esecutive riunite” individuate in epigrafe, e precisamente del “Bene n. 14 - Appartamento ubicato in Agrigento, via Mattia Pascal snc (Via Zuccagni Orlandini, 24/B), fabbricato principale, Piano V-VI, Cat. A2, Vani 8, Fg. 160, part. 1293, sub 87”, posto in vendita per il diritto di proprietà dell’intero (1/1), in testa ai debitori eseguiti

e meglio in

individuati, ciascuno proprietario per 250/1000 indivisi, con le avvertenze prima evidenziate sulla possibilità di regolarizzare urbanisticamente l’immobile stesso (vedi pagg. 20-21), risulta oggi pari, in cifra tonda, ad € 66.700,00 (diconsi euro sessantasei-milasettecento/00).

