
TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE

Esecuzione Forzata

contro

Sede legale: Agrigento
Sede operativa: Porto Empedocle

N. Gen. Rep. **000218/12**+riunito al R.G.Es. n°141/13

LOTTO 002

ELABORATO PERITALE

**Beni in Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi.

Composto da tre grandi ambienti uso attività commerciale con annessi depositi per le merci e soppalchi, nel sottoscala è ricavato un anti-wc con wc. **(dalla foto n°1 alla foto n°4) posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 302,7**
Identificato al catasto fabbricati: intestato a

per 500/1000 in regime di

proprietà per 500/1000 in regime di comunione
dei beni con **foglio 25 mappale 52 subalterno 21 graffata con la
part.lla 766 sub 12** categoria C/1, classe 11, composto da vani 248 mq, posto al piano
terra, - rendita: €. 8.914,46, - registrata all'UTEcon zona cens. 1

Coerenze: a Nord ed ad Est confina con altra ditta, a Sud con la via F. Crispi, ad Ovest
con stessa ditta.

Note: **(allegato n°12)**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

(satellitare percorso e foto A, B)

Planimetricamente, il fabbricato ricade nella fascia "A/1" (Centro Storico in cui sono previsti piani di recupero) del vigente P.R.G. La zona, è una zona residenziale fornita di tutti i servizi pubblici quali: rete elettrica, rete idrica, rete fognaria etc. Nelle immediate vicinanze troviamo il Porto della città. Le strutture murarie dei fabbricati dell'intorno sono in prevalenza in muratura e di tipo residenziale.

Il bene in perizia, è un negozio posto al Piano Terra. L'unità immobiliare prospetta sulla via Crispi, su cui troviamo quattro vetrine. L'immobile fa parte di un fabbricato edificato alla fine degli anni '39, intercluso da due lati. Il Condominio è composto da quattro elevazioni fuori terra. L'intero fabbricato, si presenta in mediocri condizioni e non è dotato di ascensore ed è munito di citofoni perfettamente funzionanti.

Caratteristiche zona: in centro storico residenziale (normale) a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: supermercato (ottimo), negozio al dettaglio (buono), farmacie (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), spazi verdi (ottimo), teatro (buono), verde attrezzato (buono), biblioteca (buono), municipio (ottimo).

la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali i principali centri limitrofi sono Agrigento, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Scalinata dei Turchi, le attrazioni storiche presenti sono: villa Romana.

Collegamenti pubblici (km): tangenziale (1,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da in qualità di proprietario del bene.
I locali uso negozio costituiscono l'attività lavorativa di famiglia.

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:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Contratto di Mutuo a favore di

firma di notaio _____ da Agrigento in data 19/01/1996 ai nn. 31510
iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/01/1996 ai nn.
1525/60

importo ipoteca: € 113.620,52

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto
Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 766
sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F.
Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 5; Negozio posto a
piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in
Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 19 e part.IIIa 766 sub 11.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

firma di notaio _____ da Agrigento in data 04/05/2005 ai nn.
47804/19887, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data
09/05/2005 ai nn. 10549/2514

importo ipoteca: € 153.600,00

importo capitale: € 102.400,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto
Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 5;
Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38,
individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 19 e part.IIIa 766 sub 11.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

_____, a firma di notaio Rosario Marsala da Agrigento in data 31/05/2007 ai
nn. 49788/20984, iscritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data
01/06/2007 ai nn. 14750/3730

importo ipoteca: € 450.000,00

importo capitale: € 300.000,00

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto
Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 766
sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F.
Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 5; Negozio posto a
piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in
Catasto al fg. 25 part.IIIa 52 sub 19 e part.IIIa 766 sub 11.

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 24/09/2012 ai nn. 1725/2012 trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 15/10/2012 ai nn. 20053/17209

(vedi allegato di cancelleria) .

Riferito limitatamente a: -Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 776 sub 11, part.IIa 52 sub 2.

Pignoramento derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare a favore di

a firma di Pubblico Ufficiale del Tribunale di Agrigento in data 06/06/2013 ai nn. 2244, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data 23/08/2013 ai nn. 15620/12870

(vedi allegato di cancelleria)

Riferito limitatamente a: Appartamento posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle nella salita Sciabarrà n°19, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 766 sub 1; Appartamento posto a piano primo, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°44, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 5; Negozio posto a piano terra, ubicato a Porto Empedocle in via F. Crispi n°36-38, individuato in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 e part.IIa 766 sub 11.

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: ***Diversa distribuzione degli spazi interni e Frazionamento dei locali negozio dai locali uso ufficio.***

Regolarizzabili mediante Concessione Edilizia in Sanatoria (Art. 13 L 28/2/85, n.47).

Presentazione di un Progetto in Sanatoria Amministrativa per le opere costruite in difformità, inerenti la diversa distribuzione degli spazi interni ed il frazionamento dei locali adibiti ad ufficio. **(Vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17 e planimetria catastale allegato n°6).**

Sulla scorta del sopralluogo effettuato dal sottoscritto C.T.U., si è riscontrata una incongruenza delle reali suddivisioni planimetriche dell'immobile e dell'uso di parte di essi ad uffici; infatti, da un confronto fra la planimetria catastale e le risultanze delle misurazioni da me effettuate durante il sopralluogo all'immobile in oggetto, si evince che l'immobile presenta una diversa distribuzione degli spazi interni.

Progetto in Sanatoria Amministrativa e spese tecniche: € 1.100,00

Oneri totali: € 1.100,00

Riferito limitatamente a: locali posti a piano terra, ubicati a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°46, individuati in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 21 graffato con la part.IIa 766 sub 12.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Mancanza di disponibilità cartacea della Planimetria Catastale.***

Regolarizzabili mediante Presentazione del "modello Unico Istanza/Autotutela" presso l'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento. Relativamente la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario l'ottenimento cartaceo della planimetria catastale dell'unità immobiliare censita come negozio.

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nel richiedere con istanza di Aggiornamento all'URP dell'Agenzia del Territorio di Agrigento, l'inserimento cartaceo della planimetria suddetta relativa alla particella 52/19 graffata con la part.lla 766/11 del foglio 25 del Comune censuario di Porto Empedocle.

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "ISTANZA di INSERIMENTO in MAPPA" effettuata dal C.T.U. in data 11-09-2014 prot. n. AG0169496/2014 cod. di riscontro 1155, evaderà la richiesta entro i 30 gg. successivi la data di presentazione dell'istanza. **(allegato n°5 e 6)**

Riferito limitatamente a: locali posti a piano terra, ubicati a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°46, individuati in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 19 graffato con la part.lla 766 sub 11.

Sono state riscontrate le seguenti difformità: ***Divisione, Diversa distribuzione degli spazi interni, Variazione della destinazione d'uso dei locali.***

Regolarizzabili mediante Presentazione "Pratica Docfa" presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento **(planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17)**

Per la stesura della Perizia di Stima si è reso necessario procedere alla Regolarizzazione Catastale dell'immobile censito come **Negozi** ubicato in via F. Crispi a Porto Empedocle, posto a piano terra, *individuato in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 19 graffato con la part.lla 766 sub 11.*

Di fatto le operazioni di regolarizzazione catastale espletate dal sottoscritto CTU sono consistite nella *Variazione Catastale per la Diversa distribuzione degli Spazi Interni, nonché per la divisione dell'immobile in due unità immobiliari perché parte di esso è adibito ad Uffici che hanno anche determinato un cambio di destinazione d'uso degli stessi*, ed è stata effettuata a mezzo di "Pratica Docfa".

L'Agenzia del Territorio di Agrigento a seguito di presentazione di "Pratica Docfa" effettuata dal C.T.U. in data 29-10-2014 prot. n. AG0186553 cod. di riscontro 0002G243P, rilasciava giusta -Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione- per DIV, VSI, VDE per l'unità immobiliare censita al fg. 25 part.lla 52 sub 20 e part.lla 52 sub 21 graffata con la part.lla 766 sub 12, via Crispi n°36, 38/46, piano T-cat. A10 e C01. **(allegato n°7, 8, 9)**

Riferito limitatamente a: locali posti a piano terra, ubicati a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°46, individuati in Catasto al fg. 25 part.lla 52 sub 21 graffato con la part.lla 766 sub 12.

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:	
trattandosi di negozio non esistono spese condominiali insolute tanto è stato dichiarato dal proprietario in fase di sopralluogo	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

Proprietari da data antecedente il ventennio
ad oggi in forza di atto di vendita a firma di notaio in Porto Empedocle
in data 23/07/1992 ai nn. 24.280 di rep. e n. 9886 di racc., registrato ad Agrigento in data
03/08/1992 ai nn. 2973, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Agrigento in data
01/08/1992 ai nn. 14759/12608 **(allegato atto di Vendita n°1)**

Riferito limitatamente a: locali posti a piano terra, ubicati a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°46, individuati in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 2.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia n°564 art.5 per lavori di fusione e manutenzione straordinaria di tre unità immobiliari su via F. Crispi a Porto Empedocle. Intestata a

Autorizzazione edilizia presentata in data 01/06/2001- n. prot. 9711/2150, rilasciata in data 15/11/2001- n. prot. avente Autorizzazione E. n°2.674/2001, l'agibilità è stata rilasciata in data 09/02/2007- n. prot. 717
(allegato n°13, 14, 15)

Relativamente al suddetto immobile, il sottoscritto C.T.U. ha richiesto con nota del 29 ottobre 2014 prot. 14848, all'Ufficio Tecnico del Comune di Porto Empedocle, copie della suddetta Autorizzazione Edilizia n°2.674/01, il Responsabile ha rilasciato le copie della suddetta A.E.

Riferito limitatamente a: locali posti a piano terra, ubicati a Porto Empedocle nella via F. Crispi n°46, individuati in Catasto al fg. 25 part.IIa 52 sub 19 graffato con la part.IIa 766 sub 11.

Descrizione **negozio** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio ubicato a Porto Empedocle (Agrigento) via Francesco Crispi.

Composto da tre grandi ambienti uso attività commerciale con annessi depositi per le merci e soppalchi, nel sottoscala è ricavato un anti-wc con wc. **(dalla foto n°1 alla foto n°4)**

Posto al piano terra sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 302,7

Identificato al catasto fabbricati: intestato a

%, proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

proprietà per 500/1000 in regime di comunione dei beni con

o **foglio 25 mappale 52 subalterno 21, graffata con la part.IIa 766 sub 12** categoria C/1, classe 11, composto da vani 248 mq, posto al piano terra, - rendita: €. 8.914,46, - registrata all'UTE con zona cens. 1

Coerenze: a Nord ed ad Est confina con altra ditta, a Sud con la via F. Crispi, ad Ovest con stessa ditta.
Note: **(allegato n°12)**

L'edificio è stato costruito nel 1939, ristrutturato nel 2001

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 46, ha un'altezza interna di circa 4,31 ml in media..

(allegati prima delle regolarizzazioni catastali effettuate dal C.T.U. n°2, 3, 4 dopo le regolarizzazioni catastali allegati n°5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12)

Destinazione urbanistica:

Nel piano regolatore vigente: in forza della Determinazione di adozione del commissario ad Acta n. 200 del 17-06-1983: Decreto di Approvazione dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 267/84 del 13-08-1984. l'immobile è identificato nella zona Sub zona A/1 – Centro Storico

(allegato n°16)

Norme tecniche ed indici: **ZONA "A"**

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e particolare pregio ambientale o da porzioni di esse. la zona A che nel suo complesso costituisce il nucleo antico residenziale e direzionale di Porto Empedocle si suddivide nelle SB zone A/1 e A/2.

SUB ZONA A/1, è caratterizzata da condizioni di degrado del patrimonio edilizio, costituisce zona di recupero ai sensi dell'art. 27 Legge 457/78, nei Piani di Recupero potranno essere consentiti i seguenti tipi d'intervento:

a- Risanamento conservativo e/o restauro;

b- Ristrutturazione Edilizia;

c- Ristrutturazione Urbanistica.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
negozio	Sup. reale netta	278,98	1,00	278,98
	Sup. reale lorda	302,70	1,00	302,70
	Volume reale	1.365,17	1,00	1.365,17
	Sup. reale lorda	302,70		302,70
	Sup. reale netta	278,98		278,98
	Volume reale	1.365,17		1.365,17

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: buone.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e pignatte, condizioni: buone.
<i>Travi:</i>	materiale: c.a., condizioni: buone.
<i>Fondazioni:</i>	tipologia: in trincea, materiale: pietrame e malta, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: saracinesche, materiale protezione: lamierino zincato, condizioni: buone.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura di blocchi di tufo, coibentazione: inesistente, rivestimento: intonaco tipo Livigni, condizioni: buone.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di grès, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC e gres, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: con autoclave, rete di distribuzione: tubi in polipropilene, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: climatizzatori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Note: **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA (APE) (Allegato n°18)**

Ai fini dell'applicazione della metodologia di calcolo per l'attestato di certificazione energetica, prevista sia dalla ex Legge 10/91 sia dal D. Lgs. 192/05 e s.m.i., il sistema edificio-impianto è costituito da un edificio (un involucro edilizio) o da porzione di edificio, climatizzati attraverso un unico impianto termico e caratterizzati dalla medesima destinazione d'uso. Ne consegue che la procedura di calcolo per la determinazione della prestazione energetica non può prescindere dalla presenza **dell'impianto di riscaldamento**. Al fabbricato in esame, in relazione alle caratteristiche costruttive e di esposizione, viene attribuita la **classe "G"** di efficienza energetica ed un Fabbisogno di Energia Primaria non rinnovabile totale pari a: **PEG= 33,23 KWh/mq anno**. Si allegano le attestazioni contenenti tutte le specifiche tecniche energetiche dell'intero fabbricato e l'assegnazione della relativa classe

Termico: energetica completa dell'allegato A, redatto ai sensi dell'articolo 5 comma 2 del D.M. 19/02/2007.

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 Porto Empedocle,

Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato:

- Immobiliare.it

- Mediatecno, via Garibaldi n. 2 Porto Empedocle,

- Redomus Immobiliare di Cino Pagliarello via Empedocle 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. negozio

Stima sintetica a vista dell'intero corpo:

Peso ponderale: 1

(foto del negozio dalla n°1 alla n°4)

Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione del fabbricato (ricade in zona A/1 dell'abitato del Comune di Porto Empedocle), 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:	€ 197.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 197.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 197.000,00

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

(vedi planimetria redatta dal C.T.U. allegato n°17)

Per quando riguarda il negozio 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 **€. 650,00** al mq si superficie lorda.

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
negozio	302,70	€ 650,00	€ 196.755,01
- Valore corpo:			€ 196.755,01
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 196.755,01
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 196.755,01

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio	302,7	€ 196.877,50	€ 196.877,50

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:

€ 29.531,63

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 1.100,00

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 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:

€ 167.345,88

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:

€ 166.245,88