TRIBUNALE DI AGRIGENTO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

POP NPLS 2018 s.r.l.

contro

N. Gen. Rep. **82/2020**

Giudice Dott. De Nes Matteo

Elaborato peritale relativo al

LOTTO 02) ***piena proprietà di n.2 unità immobiliari (appartamenti) ubicate in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, in catasto censite al Foglio 160, particella 1572, cat. A/3, sub 46 e sub 47, scala A, piano 1.***

Esperto tecnico incaricato: Ing. Salvatore Castaldo
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Agrigento al N. 991
iscritto all'Albo del Tribunale di Agrigento
C.F. CSTSVT70P09A089Z

con studio in Agrigento (AG) Via Gela 20/A
telefono: 0922 413927
cellulare: 348 5853883
email: ingsalvatorecastaldo@alice.it

PEC: salvatore.castaldo@ingpec.eu

<u>Quesito 1</u> - ***"identificare i diritti reali e i beni oggetto del pignoramento"***

Il LOTTO 02) descritto nel presente fascicolo è costituito dalla piena proprietà di n.2 appartamenti in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, in catasto al Foglio 160, particella 1572, Cat. A/3, sub 46 e sub 47, scala A, piano 1.

I passaggi catastali intervenuti, dall'originaria particella del catasto terreni all'attuale particella del catasto fabbricati, sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità relative agli immobili formanti il LOTTO 02) sono state dal sottoscritto prodotte e allegate alla presente relazione. Non è disponibile in catasto la visura della originaria particella di terreno su cui è stato realizzato il fabbricato.

<u>Quesito 2</u> - ***"descrizione materiale del lotto"***

Le n.2 unità immobiliari formanti il LOTTO 02) sono state originate dal frazionamento dell'originaria unità immobiliare Foglio 160, particella 1572, subalterno 8, soppressa e suddivisa nei seguenti odierni subalterni:

- sub 46, superficie commerciale pari a 53 m^2 circa oltre a circa 15 m^2 di aree scoperte in n.1 balcone;
- sub 47, superficie commerciale pari a 56 m^2 circa oltre a circa 10 m^2 di aree scoperte in n.2 balconi;
- sub. 45, bene comune non censibile.

I beni costituiscono esattamente il 50% della parte est, del primo piano di una palazzina, identificata come Scala A, facente di un più ampio complesso residenziale, costituito da tre palazzine a schiera, rispettivamente denominate: scala A (ovest), scala B (centrale) e scala C (est). Ciascuna palazzina è composta da n.3 piani oltre al piano terra.

Il subalterno 47 si sviluppa interamente nella parte nord dell'originario e più ampio subalterno 8, oggi soppresso, ed è composto da: ingresso/soggiorno con balcone e parete cucina, n. 2 camere di cui una con finestra e una con balcone, corridoio di collegamento e bagno con doccia non finestrato. I balconi e la finestra dell'appartamento sono esposti a nord, con vista su area condominiale adibita a parcheggio.

Il subalterno 46 si sviluppa interamente nella parte sud dell'originario, più ampio, subalterno 8 oggi soppresso ed è composto da: cucina, n. 2 camere, corridoio di collegamento e bagno con doccia non finestrato. I tre vani dell'appartamento si aprono con porta finestra sul medesimo ampio balcone esposto a sud, con vista su area condominiale e viale Leonardo Sciascia (S.S. 115).

Il subalterno 45 costituisce il piccolo disimpegno sul quale si aprono le porte di ingresso dei due appartamenti e il portoncino che sul vano scale condominiale.

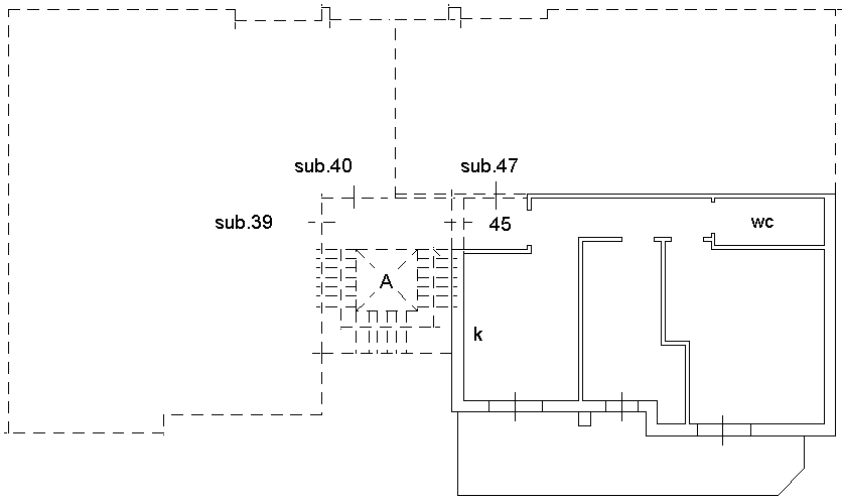
I due appartamenti sono rifiniti con materiali di qualità ordinaria, non sono dotati di impianto di riscaldamento, in entrambi è installata una caldaia a gas per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli infissi esterni sono in metallo di colore bianco, con vetro camera e avvolgibili in alluminio

Complessivamente, i due appartamenti che costituiscono il LOTTO 02) sviluppano una superficie commerciale pari a circa 112 m^2 oltre a 25 m^2 circa di aree scoperte (n.3 balconi).

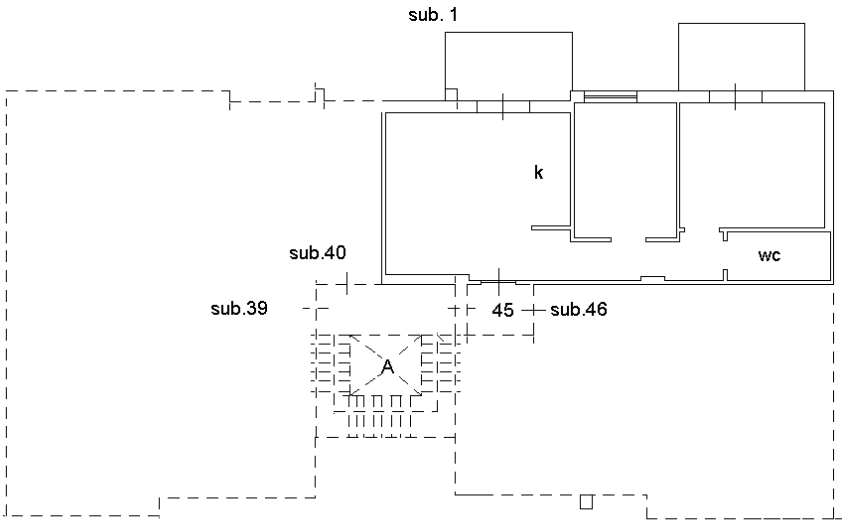
La palazzina risulta perfettamente rifinita nei prospetti ed è di aspetto gradevole.

Il complesso immobiliare di cui LOTTO 02) è il corpo ovest dispone di un'ampia area condominiale esterna adibita a parcheggio recintata con muro sormontato da inferriata. L'accesso al complesso condominiale avviene tramite ampio cancello in ferro scorrevole motorizzato.

Le planimetrie catastali sono coerenti con lo stato reale degli appartamenti.

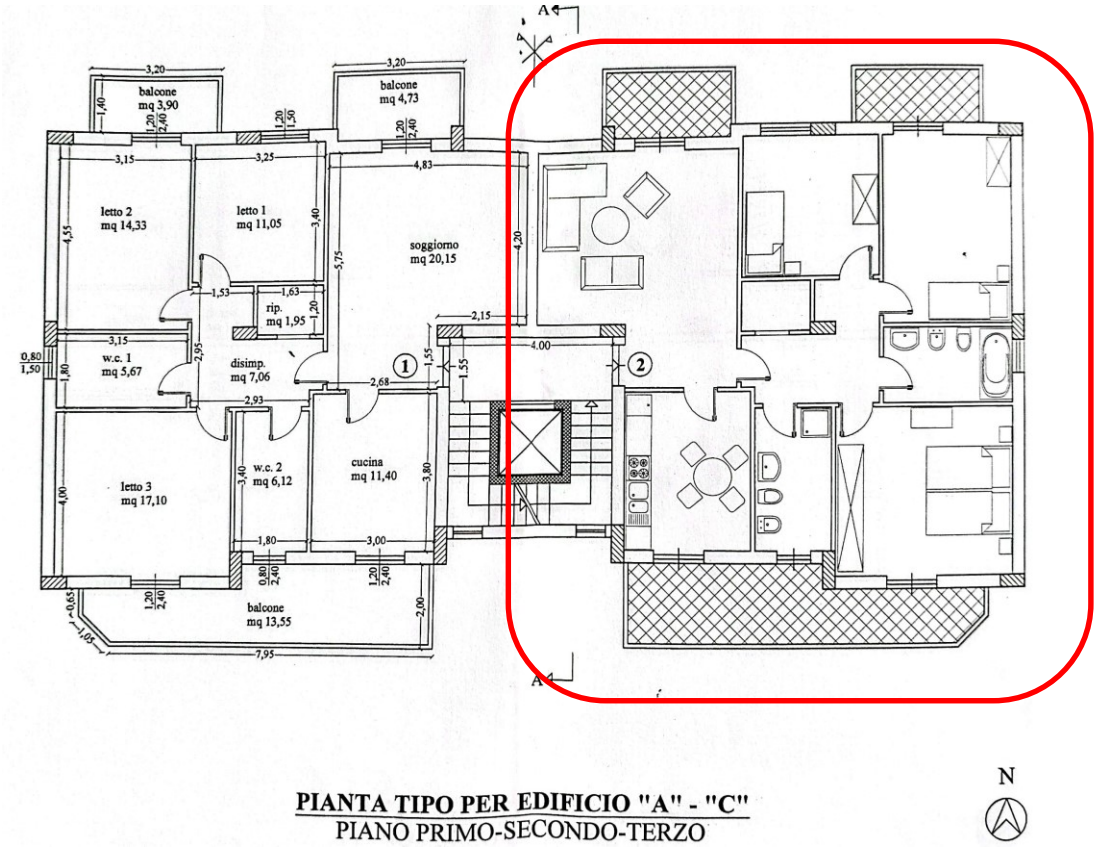


Planimetria catastale subalterno 46 (appartamento sud)



Planimetria catastale subalterno 47 (appartamento nord)

La pianta di progetto, non essendo all'epoca previsto il frazionamento in conseguenza del quale, soppresso il sub. 8, si sono originati i subalterni 45, 46 e 47, è illustrativa di un unico più ampio appartamento. Tale difformità, come si dirà nel seguito, è sanabile ai sensi dell'art.3 della L.R. n.16/2016.



Pianta di progetto

L’edificio è dotato di ascensore, ha caratteristiche di discreto pregio e si presenta in buone condizioni generali. I parcheggi sono ampiamente disponibili all’interno dell’area condominiale.

Il LOTTO 02), confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a est con il corpo centrale (Scala B) del complesso immobiliare di cui il Lotto 02 costituisce il corpo ovest;
- a ovest in parte con il subalterno 40, di altra proprietà estranea alla procedura, e in parte con il vano scala condominiale.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, è periferica ma dista solo un chilometro circa dal Villaggio Mosè, quartiere satellite della città di Agrigento a spiccata vocazione commerciale.



Balcone sub 47



Balcone sub 47



Cucina sub 46



Disimpegno di ingresso (sub 45)

<u>Quesito 3</u> - ***"identificazione catastale"***

Le n.2 unità immobiliari formanti il LOTTO 02), sono ubicate in Agrigento, in catasto fabbricati Foglio 160, particella 1572, rispettivamente come:

- sub 46, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 207,87, indirizzo via Vittorio De Sica n.28, Scala A, Interno 2, piano 1;
- sub 47, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita € 207,87, indirizzo via Vittorio De Sica n.28, Scala A, Interno 2, piano 1;

I sopra elencati subalterni sono stati originati dalla soppressione del subalterno 8, in forza del frazionamento del 02/12/2020, prot. n. AG0083178, in atti dal 04/12/2020 (n.16457.1/2020).

I passaggi catastali intervenuti dall'originaria particella del catasto terreni, all'attuale particella del catasto fabbricati sono coerenti con la storia dei beni risultante dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto in assolvimento all'incarico ricevuto.

Preliminarmente si rileva che l'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1572 del Comune di Agrigento è transitata al catasto fabbricati in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 18. 11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11. 2008 (n. 318525.2/2008). Con la presentazione del tipo mappale suddetto sono state comprese per fusione anche le particelle 1570 e 1571 del foglio di mappa 160.

L'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 Particella 1570 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particela 1544 per presentazione del Tipo mappale del 18.11.2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18.11.2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1544 deriva a sua volta dal frazionamento del 27.05.2008 protocollo n. AG0155616 in atti dal 27.05. 2008 (n.155616.1/2008) della particella 1454 ex 734 ex 73.

L'unità immobiliare distinta in catasto con il Foglio di mappa 160 particella 1571 del Comune di Agrigento deriva dalla soppressione della particella 1455 per presentazione del Tipo mappale del 18.11. 2008 protocollo n. AG0318525 in atti dal 18/11/2008 (n. 318525.1/2008). La particella 1455 deriva a sua volta dal frazionamento della particella 734 ex 690 ex73 in seguito alla presentazione del Tipo mappale del 27.01. 2004 protocollo n. AG0000101 in atti dal 27.01.2004 (n.101.1/2004).

Si rileva in ultimo che, a causa dell'anomalia relativa alla "doppia compravendita" di cui si dirà nel seguito in risposta al quesito 4) sullo stato di possesso dei beni, i cespiti qui riuniti a costituire il LOTTO 02) risultano in catasto intestati per l'intero, in regime di separazione dei beni, a _____, e non all'attuale proprietario _____.

Le visure catastali storiche aggiornate all'attualità, relative ai beni pignorati e alla sopra menzionata particella del catasto terreni su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 02), oggetto del presente elaborato, sono state prodotte dal sottoscritto ed allegate alla presente relazione.

<u>Quesito 4</u> - *"stato di possesso"*

La piena proprietà del subalterno 8 (odierni subalterni 45-46-47), in data 28/01/2015, è stata acquisita dalla società _____ (odierno debitore esecutato) in forza di atto di compravendita ai rogiti del notaio Antonino Pusateri, repertorio n.135070/37767, trascritto ai nn. 3194/2433, da potere della società _____ con sede in Agrigento. Tuttavia, la medesima _____, con atto di compravendita in data 16/09/2015, sempre ai rogiti del notaio Antonino Pusateri, repertorio n.135946/38425, trascritto ai nn. 17791/13387, ha ceduto a _____ (odierno occupante) la stessa piena proprietà del sub 8 in argomento. Pertanto, il subalterno 8, oggi soppresso frazionato nei subalterni 45-46-47, risulta essere stato oggetto di due successivi atti di compravendita, entrambi rogati in data antecedente al pignoramento, il più recente di quali in favore di soggetto estraneo alla procedura. Il secondo atto, compravendita in favore di _____, rogato in data 16/09/2015, risulta inefficace.

L'appartamento sud del lotto 02), in catasto F. 160, particella 1572, subalterno 46, è occupato dalla Sig.ra _____, la quale ha riferito in sede di sopralluogo, come da verbale delle

operazioni in allegato, di occupare l'immobile in forza di contratto sottoscritto con _____. Per quanto sopra preliminarmente evidenziato, stante l'inefficacia dell'atto di compravendita del 16/09/2015 in favore di _____, il subalterno 46 risulta occupato in difetto di titolo.

L'appartamento nord del lotto 02), in catasto F. 160, particella 1572, subalterno 47, è occupato dalla Sig.ra _____, la quale ha riferito in sede di sopralluogo, come da verbale delle operazioni in allegato, di occupare l'immobile in forza di accordo verbale concluso con _____. Per quanto sopra evidenziato, anche il subalterno 47 risulta quindi occupato in difetto di titolo.

Quesito 5 - ***"schema sintetico-descrittivo del lotto"***

Piena e intera proprietà di n.2 appartamenti al piano primo di una palazzina in Agrigento, viale Leonardo Sciascia, F. 160, particella 1572, aventi le seguenti caratteristiche:

- appartamento sud (subalterno 46), composto da cucina, n. 2 camere, corridoio di collegamento e bagno con doccia non finestrato. I tre vani dell'appartamento si aprono con porta finestra su un ampio balcone esposto a sud, con vista su area condominiale e viale Leonardo Sciascia (S.S. 115); esposto a sud, l'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a 53 m^2 circa oltre a circa 10 m^2 di area scoperta (n.1 balcone), classe energetica A2;
- appartamento nord (subalterno 47), composto da ingresso/soggiorno con balcone e parete cucina, n. 2 camere di cui una con finestra e una con balcone, corridoio di collegamento e bagno con doccia non finestrato. I balconi e la finestra dell'appartamento sono esposti a nord, con vista su area condominiale adibita a parcheggio; esposto a nord; l'appartamento sviluppa una superficie commerciale pari a 59 m^2 circa oltre a circa 15 m^2 di aree scoperta (n.1 balcone), classe energetica A2;

il descritto stato dei luoghi corrisponde all'identificazione catastale.

Il LOTTO 02) confina rispettivamente:

- a sud con area condominiale prospiciente il viale Leonardo Sciascia;
- a nord con area esterna condominiale adibita a parcheggio;
- a est con il corpo centrale (Scala B) del complesso immobiliare di cui il Lotto 02 costituisce il corpo ovest;
- a ovest in parte con il subalterno 40, di altra proprietà estranea alla procedura, e in parte con il vano scala condominiale.

Sussiste lieve difformità rispetto alla Concessione Edilizia n.22 del 23/03/2006 e successiva variante C.E. n.26 del 05/08/2011; si tratta della mancata autorizzazione del frazionamento dell'originario subalterno n.8. Sanabile previa presentazione di CILA e pagamento di un'ammenda di importo pari a € 1.000,00 ex art. 3 L.R. n.16/2016. Spese tecniche, altri oneri correlati e imprevisti, stimabili in ulteriori € 1.000,00. Costo sanatoria a carico dell'acquirente tot. € 2.000,00 detratto dal valore di stima. PREZZO BASE _____.

<u>Quesito 6</u> - ***"ricostruzione dei passaggi di proprietà"***

La ricostruzione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni formanti il LOTTO 02), che sono intervenuti nel tempo compreso fra la trascrizione del pignoramento fino, a ritroso, al primo passaggio di proprietà trascritto in data antecedente di venti anni alla trascrizione del pignoramento, è nel dettaglio descritta alle pagine 6 e 7 della certificazione notarile prodotta dal creditore procedente, alla quale si rimanda, e di cui qui di seguito si riportano i relativi stralci pertinenti.

L'unità censuaria che costituisce il presente Lotto 02) venne acquisita dalla società _____ per la piena proprietà, mediante l'atto di compravendita del 28.01.2015 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 135070/37767, atto che risulta trascritto il 27.02.2015 ai nn. 3194/2433 da potere della società _____.

La menzionata unità censuaria venne costruita dalla stessa società venditrice _____ su un appezzamento di terreno di are 40.74 censito con il foglio di mappa 160 particella 1572 che ha compreso per fusione le particelle 1570 (ex 1544-1454-734-73) e 1571 (ex 1571-1455-734-690-73), in seguito alla presentazione del tipo mappale del 18.11.2008.

La società _____, era divenuta proprietaria per la piena proprietà degli immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per averle acquistate mediante l'atto di compravendita del 03.07.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 117215/25181, atto che risulta trascritto il 02.08.2006 ai nn. 20752/13960. Detta compravendita avveniva da potere del signor _____, al quale erano a sua volta pervenute mediante l'atto di compravendita del 02.02.2004 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 107048/21285, atto che risulta trascritto il 01.03.2004 ai nn. 4691/3802 da potere della signora _____.

Infine, l'originaria particella 73 era pervenuta alla predetta dante causa, per averla adottata in maggiore estensione, mediante l'atto di divisione del 22.09.1948 ai rogiti del notaio Arturo Giganti da Palermo, atto trascritto il 20.10.1948 ai nn°11114/10746, con il quale si scioglieva la comunione tra la signora _____ e i signori _____.

<u>Quesito 7</u> - ***"formalità, vincoli, oneri"***

Il sottoscritto esperto ha accertato l'inesistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni del LOTTO 02), aggiuntivi rispetto a quelli qui di seguito elencati.

<u>Oneri/vincoli da regolarizzare nel contesto della procedura:</u>

1. Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 08.09.2006 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, repertorio n° 117965/25603, iscritta il 13.09.2006 ai nn. 23980/5943, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo società cooperativa per azioni, con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro la società _____, per un montante ipotecario di € 2.000.000,00 e un capitale di € 1.000.000,00 che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particelle 1454 - 1455 per la piena proprietà.

   In calce all'iscrizione si rilevano i seguenti annotamenti:

   a) In data 14.03.2016 ai nn. 3884/208 di frazionamento in quota in data 21.12.2010, repertorio n° 128256/32721 ai rogiti del Notaio Pusateri Antonino da Agrigento, mediante il quale oggi risulta così frazionata:
      1. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 7 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      2. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      3. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 10 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      4. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 12 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      5. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 e sub 15 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      6. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 e sub 17 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      7. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      8. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 19 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
      9. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 20 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00

10. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 21 Quota capitale € 62.500,00 quota ipoteca € 125.000,00
11. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 22 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
12. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 23 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
13. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 29 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
14. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 30 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
15. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 32 Quota capitale € 62.500,00 Quota ipoteca € 125.000,00
16. immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 33 Quota capitale C 62.500,00 Quota ipoteca C 125.000,00

b) In data 24.08.2007 ai nn. 23224/1943 di erogazione parziale;
c) In data 14.08.2008 ai nn. 20590/2125 di erogazione parziale; In data 04.02.2009 ai nn. 3404/294 di erogazione parziale;
d) In data 14.03.2016 ai nn. 3882/206 di erogazione a saldi;
e) In data 14.03.2016 ai nn. 3883/207 di restrizione di beni immobili, e quindi risultano esclusi dall'ipoteca le unità censuarie distinte nel catasto di Agrigento con il foglio 160 particella 1572 sub 1 -2 - 13 -24 - 3 - 4 - 5 - 6 - 9 - 11 -25 - 26 - 27 - 31 - 28 e 34.

2. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 21.06.2018 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1807/2018, trascritto il 06.07.2018 ai nn. 10969/9234, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo scpa con sede Licata (AG) codice fiscale 00089160840 e contro

_____

_____

_____ che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 – 23, immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 – 33, immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

3. Atto esecutivo o cautelativo nascente da verbale di pignoramento immobili del 27/08/2020 Tribunale di Agrigento, repertorio n° 1120, trascritto il 04-11-2020 ai nn. 17109/12883, a favore di Pop NPLS 2018 srl con sede Conegliano (TV) codice fiscale 04952350264 e contro

_____

_____

_____che grava su immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 14 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.15, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 16 graffato con foglio 160 particella 1572 sub.17, Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 immobili censiti in Agrigento foglio 160 particella 1572 sub 8 - 12 - 33 immobili censiti in Favara foglio 11 particella 275 sub 16 graffato con foglio 11 particella 275 sub.17, Favara foglio 11 particella 275 sub 8 - 9 - 13 immobile censito in Agrigento foglio 162 particella 526 sub 20 per la piena proprietà.

Quesito 8 - ***"esistenza di censo, livello o uso civico"***

I beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 9 - ***"verificare si i beni pignorati ricadono su suolo demaniale"***

I beni non ricadono su suolo demaniale.

Quesito 11 - ***"accertamento della regolarità sotto il profilo edilizio ed urbanistico, dell'agibilità e della destinazione urbanistica"***

Come da documentazione prodotta dal sottoscritto presso l'ufficio tecnico comunale di Agrigento e allegata all'elaborato introduttivo, risulta che il fabbricato di cui fanno parte i cespiti formanti il LOTTO 02), oggetto del presente elaborato peritale, venne realizzato in forza della Concessione Edilizia n.22 del 23/03/2006 e successiva variante C.E. n.26 del 05/08/2011.

In esito all'esame degli atti in archivio presso l'ufficio tecnico del Comune di Agrigento, non risulta essere stata rilasciata la dichiarazione di agibilità degli immobili.

Come da certificato di destinazione urbanistica allegato all'elaborato introduttivo, la particella 1572 del Foglio 160, sulla quale è stato edificato l'immobile di cui il lotto 04) è porzione ricade in zona "*C1 e C2 zone C (PRG 1978) in corso di realizzazione e riconfermate*".

<u>Quesito 12</u> - ***"altre informazioni utili"***

Nulla da rilevare

<u>Quesito 13</u> - ***"valutazione del valore di mercato del LOTTO 02"***

La stima degli appartamenti in oggetto, a parere del sottoscritto esperto, può essere effettuata assumendo quale riferimento le quotazioni immobiliari pubblicate dalla Agenzia delle Entrate-Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo semestre 2023, per abitazioni civili in stato conservativo normale e relative alla zona periferica E2 del Comune di Agrigento, Villaggio Mosè zona suburbana di ubicazione dei beni pignorati. Stanti le condizioni attuali degli immobili, come sopra descritte, il sottoscritto ha ritenuto congruo un valore di mercato pari a 1.000,00 €/m^2 rientrante nell'intervallo dei valori pubblicati dall'Agenzia delle Entrate. Pertanto, considerato che la superficie commerciale totale del LOTTO 01) è pari a 112,00 m^2, si ha:

112,00 m^2 * 1000,00 €/m^2 = 112.000,00 €

Detratti costi della sanatoria relativa alla mancata autorizzazione del frazionamento dell'originario subalterno 8 negli odierni subalterni 45, 46 e 47, stimati, in risposta al quesito 5), pari a € 2.000,00, si stima a corpo il seguente:

<u>Prezzo a base d'asta del LOTTO 02)</u>

Valore del LOTTO 02 al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova: **€ 110.000,00**

(euro centodiecimila/00)

Agrigento, 08/02/2025



L'Esperto - C.T.U.
Ing. Salvatore Castaldo

Allegati:

- documentazione fotografica

- planimetrie catastali
- risultanze catastali (visure storiche catasto fabbricati e catasto terreni)
- quotazioni immobiliari di riferimento della stima (fonte: Agenzia delle Entrate)
- APE attestati di prestazione energetica

Documentazione Fotografica



Balcone sub 47



Balcone sub 47



Cucina sub 46



Disimpegno di ingresso (sub 45)



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Foto interna



Il disimpegno (sub. 45)



Balcone sud



Cancello condominiale



Balcone



Foto interna



Prospetto nord



Prospetto sud



Prospetto sud e cancello condominiale