

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Dott. Ing. Ardizzone Walter, nell'Esecuzione Immobiliare 780/2019 del R.G.E.

Promossa da

Banca Agricola Popolare di Ragusa

contro

**** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	4
Completezza documentazione ex art. 567.....	4
Titolarità.....	4
Confini.....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali.....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	5
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	5
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	11

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INCARICO

Con Decreto ricevuto a mezzo p.e.c. dal Tribunale di Catania, il sottoscritto Dott. Ing. Walter Ardizzone, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. ed, in data 08/09/2021, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito mediante deposito telematico del relativo modello compilato.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiumefreddo di Sicilia (CT) - Via Giorgio Amendola n. 2, edificio "B", piano 3°

A seguito di avviso inoltrato al debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R ed alla parte creditrice a mezzo P.E.C., in data 11/10/2021 è stato eseguito il primo sopralluogo durante il quale non si è presentato il debitore mentre il bene risultava essere occupato da terzo senza titolo. Lo scrivente avvisava il terzo di quanto riportato nel modello 4/REV e, messo in contatto con il debitore esecutato tramite lo stesso terzo, considerati gli impegni già assunti da quest'ultimo il quale non era al corrente dell'accesso (non essendo stata ritirata la raccomandata dal debitore), rinviava l'esecuzione delle operazioni peritali al 22/10/2021 consentendo, così, al debitore di presenziarvi. In data 22/10/2021, a seguito di avviso inoltrato alla parte creditrice a mezzo P.E.C. (il debitore ed il terzo occupante il bene erano già stati avvisati durante il precedente accesso), il sottoscritto ha effettuato il secondo sopralluogo durante il quale ha eseguito rilevazioni metriche e fotografiche dei luoghi.

DESCRIZIONE

Trattasi di un appartamento posto al piano terzo (quarto fuori terra) di un fabbricato di n. 4 piani fuori terra (più uno seminterrato ed un piano coperture non accessibile da scale interne) sito in Fiumefreddo di Sicilia, in zona centrale del Comune, in prossimità della S.S. 114 - Orientale Sicula, arteria stradale che collega il paese da un lato con Catania e, dall'altro, con le località del messinese.

Il fabbricato di cui sopra è stato costruito nel 1983 per come si evince dalla documentazione ricavata nella relativa pratica edilizia ricavata presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia.

L'appartamento è costituito da un locale centrale adibito sia a disimpegno che a salotto dal quale si accede agli altri locali costituiti da n.3 vani di cui 2 adibiti a camere da letto, n.1 locale w.c. e n.1 cucina; i due vani posti sul lato Nord hanno altezza interna variabile da m. 2,47 a m. 1,25 (sul lato Nord) a causa della pendenza della copertura (il bene, infatti, è stato adibito a mansarda a seguito rilascio da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia della Concessione Edilizia in Sanatoria per cambio di destinazione d'uso dell'originario locale sottotetto). Sul lato Est è presente una terrazza a livello in parte coperta con tettoia. Fa parte della proprietà del bene anche anche l'area soprastante di copertura da come si evince dall'Atto di vendita (v. allegato n. 12).

La predetta zona è edificata con fabbricati aventi, prevalentemente, le medesime caratteristiche di quello oggetto di C.T.U.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Fiumefreddo di Sicilia (CT) - Via Giorgio Amendola n. 2, edificio "B", piano 3°

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis ****

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis ****

Regime patrimoniale: il debitore esecutato, in occasione del sopralluogo del 22/10/2021, ha dichiarato di essere non coniugato.

Dalla lettura dei documenti presenti tra gli atti di causa, lo scrivente ha potuto accertare:

- che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti (ad eccezione dell'identificativo catastale del bene pignorato di cui si riferirà nel paragrafo "DATI CATASTALI");
- che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore;
- che vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento stesso e la relativa nota di trascrizione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONFINI

L'appartamento confina a Nord con immobile di proprietà di altra Ditta, ad Est ed Ovest con area su spazio condominiale ed a Sud con il corpo scala ed immobile di proprietà di altra Ditta.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	83,98 mq	98,93 mq	1,00	98,93 mq	variabile	3°
Tettoia	28,25 mq	30,08 mq	0,40	12,03 mq	variabile	3°
Terrazza	52,89 mq	56,89 mq	0,20	11,38 mq	-	3°
Area di copertura	65,62 mq	70,41 mq	0,10	7,04 mq	-	4°
Superficie convenzionale complessiva:				129,38 mq		

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
U	3	1506	45		A2	3	6,5 vani	119,00. Totale escluse aree scoperte 106,00 mq	288,70 €	3°	

Si precisa che la particella 156, sub. 45 oggetto del presente pignoramento, è stata soppressa giusta variazione dell'11/04/2013 generando la particella 1506, sub. 45.

Corrispondenza catastale

Si riscontra corrispondenza tra l'elaborato catastale e lo stato dei luoghi.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile si trova in buono stato di conservazione. Si è riscontrata soltanto la presenza di tracce di infiltrazioni, non recenti, di acqua dalla copertura in corrispondenza del soffitto del locale "1" (salotto).

PARTI COMUNI

In occasione del sopralluogo del 22/10/2021, il debitore esecutato ha dichiarato che non sono nella sua disponibilità parti comuni quali, ad esempio, posti auto.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Da quanto si è rilevato sui luoghi, il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di stima è stato costruito con struttura portante in c.a., pareti esterne, presumibilmente realizzate a cassa vuota con laterizi forati, le tramezzature sono, anch'esse, costituite da laterizi forati; la copertura è realizzata in parte a tetto ed in parte a terrazza.

Dai sopralluoghi effettuati sono state riscontrate le seguenti caratteristiche interne.

APPARTAMENTO

Locale: **1 - salotto/disimpegno.**

pavimenti: in ceramica – cm. 40 * cm. 40 e zocchetto battiscopa;

rivestimenti: con pittura del tipo “lavabile”;

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;

infissi interni: n. 5 porte in legno cieche di cui 1 d'ingresso all'appartamento;
 impianto elettrico: sottotraccia;
 altro: sono presenti n. 1 climatizzatore e n. 1 apparecchio citofonico; sono presenti, inoltre, tracce di infiltrazioni d'acqua in parte del soffitto.

Locale: 2 – vano letto matrimoniale.

pavimenti: in ceramica – cm. 40 * cm. 40 e zocchetto battiscopa;
 rivestimenti: con pittura del tipo “lavabile”;
 infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;
 infissi interni: n. 1 porta in legno cieca;
 impianto elettrico: sottotraccia;
 altro: è presente n. 1 climatizzatore.

Locale: 3 – vano.

pavimenti: in ceramica – cm. 40 * cm. 40 e zocchetto battiscopa;
 rivestimenti: con pittura del tipo “lavabile”;
 infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;
 infissi interni: n. 1 porta in legno cieca;
 impianto elettrico: sottotraccia.

Locale: 4 – vano letto.

pavimenti: in ceramica – cm. 40 * cm. 40 e zocchetto battiscopa;
 rivestimenti: con pittura del tipo “lavabile”;
 infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;
 infissi interni: n. 1 porta in legno cieca;
 impianto elettrico: sottotraccia.

Locale: 5 – cucina.

pavimenti: in ceramica – cm. 40 * cm. 40 e zocchetto battiscopa;
 rivestimenti: con pittura del tipo “lavabile” ed, in parte delle pareti lati Est e Sud, con carta decorata;
 infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;
 infissi interni: nessuno;
 impianto elettrico: sottotraccia;
 impianto idrico: n. 1 p. acqua calda/fredda per lavello;
 altro: è presente n. 1 p. gas (per piano cottura) con cappa.

Locale: 6 – locale w.c.

pavimenti: in ceramica - cm. 20 x cm. 20;

rivestimenti: in ceramica - cm. 20 x cm. 20 per h = m. 2,10 e superiormente con pittura del tipo a “lavabile”;

infissi esterni: n.1 infisso in alluminio anodizzato con vetro semplice ed avvolgibile esterna in plastica;

infissi interni: n. 1 porta in legno cieca;

impianto elettrico: sottotraccia;

impianto idrico: n.4 punti acqua calda/fredda e n.1 punto acqua fredda (vaso igienico).

Locale: 7 – tettoia.

pavimenti: in ceramica – cm. 25 * cm. 25 nella parte delimitata da muretti di cm. 95 ed in ceramica – cm. 20 * cm. 10 e zocchetto battiscopa nella restante parte;

rivestimenti: in ceramica – cm. 33 * cm. 33 nella parte delimitata da muretti di h= cm. 95 (solo nella parete perimetrale dell'appartamento); con rivestimento del tipo “plastico” nella restante parte;

impianto elettrico: n.2 punti luce a tetto;

altro: sono presenti n.2 dispositivi a parete per la produzione di acqua calda sanitaria; la tettoia copre parte della terrazza a livello ed è sostenuta da struttura portante in legno e soprastanti tegole in laterizio.

Locali: 8 terrazza a livello.

pavimenti: in ceramica – cm. 20 * cm. 10 e zocchetto battiscopa;

rivestimenti: del tipo “plastico”;

impianto elettrico: sono presenti punti luce in corrispondenza dei parapetti;

altro: le aree di cui trattasi (locali 7-8) sono delimitate da parapetto (con soprastante pannello metallico vetrato soltanto sul confine Sud della terrazza);

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del primo accesso dell'11/10/2021, il bene era occupato da terzo senza titolo. In occasione del secondo accesso, datato 22/10/2021, erano presenti all'interno del bene, il debitore esecutato ed un altro soggetto (anch'egli terzo senza titolo) che si presentava quale convivente del soggetto presente nel bene durante il primo sopralluogo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Il bene oggetto di stima è pervenuto al debitore esecutato con Atto di compravendita del 05/10/2012, rogato dal Notaio Paolo Saporita di Acireale, rep. 33632/17217, trascritto il 12/10/2012 ai nn.48346/38970, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

Al Sig. [REDACTED] il bene era pervenuto per acquisto fattone con Atto di Compravendita del 10/10/2000, rogato dal Notaio Francesco Giamporcaro di Fiumefreddo di Sicilia, rep. 37726, trascritto l'08/11/2000 ai nn.36223/26664, da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale. Con Atto del 16/02/2011, rogato dal Notaio Paolo Saporita di Acireale, rep. 31580/15626, trascritto l'01/03/2011 ai nn. 11037/7997, i Sigg. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] ed il di lui coniuge, [REDACTED] nata a Catania l' [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] hanno vincolato l'immobile a fondo patrimoniale.

Ai citati Sigg. [REDACTED] l'immobile era pervenuto per acquisto fattone, per la quota di 1/2 ciascuno, con Atto dell'01/09/1986, rogato dal Notaio Grasso Gaetano di Giarre, trascritto il 06/09/1986 ai nn. 28377/22398, da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Oneri di cancellazione

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Ufficio Provinciale di Catania – Territorio (Servizio di Pubblicità Immobiliare) dell'Agenzia dell'Entrate, aggiornata al 04/01/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli a partire dall'01/10/1990:

n.1 iscrizione: Registro Particolare n. 4283, Registro Generale n. 48347, ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario del 05/10/2012, iscritta il 12/10/2012, rep. 33633/17218 – a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, contro il debitore esecutato, sopra l'immobile oggetto di stima per mutuo in notar Paolo Saporita di Acireale: Ipoteca di €. 270.000,00; Capitale di €. 180.000,00; durata di 20 anni.

n.1 iscrizione: Registro Particolare n. 4493, Registro Generale n. 45296 del 02/12/2014, ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 27/10/2014, rep. 4862/14 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, contro il debitore esecutato, sopra l'immobile oggetto di stima ex part. 156, sub. 45 – Capitale: €. 70.615,92, Ipoteca: €. 91.000,00.

n.1 trascrizione: Registro Particolare n. 41733, Registro Generale n. 65952, del 14/11/2008, derivante da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania in data 19/09/2008, Repertorio 760, a favore di Condominio Zammataro di Fiumefreddo di Sicilia, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]

n.1 trascrizione: Registro Particolare n. 3495, Registro Generale n. 4646, del 10/02/2016, derivante da domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, rep. 4678 del 03/02/2016.

n.1 trascrizione: Registro Particolare n. 10562, Registro Generale n. 13625, del 14/04/2016, derivante da domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione proposta al Tribunale di Catania in data 14/03/2016, rep. 8033, in favore del Credito Sicilia S.p.A. Contro [REDACTED] nata a [REDACTED] l' [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] [REDACTED]

n.1 trascrizione: Registro Particolare n. 12356, Registro Generale n. 15952, del 02/05/2016, derivante da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania in data 10/03/2016, rep. 1788/16 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, contro il debitore esecutato, sopra l'immobile oggetto di stima ex part. 156, sub. 45.

n.1 trascrizione: Registro Particolare n. 34848, Registro Generale n. 47963, del 26/11/2019, derivante da pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 25/09/2019, rep. 9333 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Società Cooperativa per Azioni, contro il debitore esecutato, sopra l'immobile oggetto di stima ex part. 156, sub. 45.

NORMATIVA URBANISTICA

Da quanto si ricava dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia al sottoscritto in data 19/11/2021 (documento datato 11/11/2021), l'area ove è ubicato il fabbricato di cui fanno parte i beni oggetto di stima, sita in Fiumefreddo di Sicilia e riportata in Catasto al foglio 3, particella 1506, secondo il Piano Regolatore Generale, approvato dall'Assessorato Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Generale n.991 del 20/12/2010 e pubblicato nella G.U.R.S. n. 06 del 04/02/2011, ricade in zona "B" che comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale tessuto "Bi2". Il fabbricato di cui fa parte l'immobile di cui trattasi è sottoposto, per intero, al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB. CC. AA. di Catania ed alle nuove prescrizioni dettate dal nuovo Piano Paesaggistico approvato con D.A. n. 031/GAB del 03/10/2018, D.A. n. 051/GAB del 27/12/2018 e D.A. n.062/GAB del 12/06/2019.

Nel Certificato di Destinazione Urbanistica che si allega al n. 11 della presente Relazione è possibile ricavare, con completezza di particolari, tutte le informazioni relative all'area ove è ubicato il fabbricato di cui fa parte l'immobile citato, compresi gli indici urbanistici.



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene oggetto di stima fa parte di un fabbricato costruito a seguito di rilascio da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia della Concessione Edilizia del 22/04/1981 (pratica edilizia n.37/80) e della Concessione Edilizia in variante del 18/11/1982 (pratica edilizia n.26/82) e della Autorizzazione di Abitabilità del 21/06/1983 (v. allegati nn.7-9). Per l'appartamento di cui trattasi e per quello posto allo stesso piano, sul lato Sud, è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria del 20/07/2007 (pratica edilizia n.05/85) per il cambio di destinazione d'uso dei predetti immobili da locali sottotetto a mansarde ad uso abitativo (v. allegato n.10); per questi ultimi due immobili, nella pratica edilizia visionata presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia, in data del 19/11/2021, non risultava essere stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità.

Vi è sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato sui luoghi e la planimetria per la quale è stata rilasciata la C.E. in sanatoria di cui sopra.

Si precisa che la Concessione Edilizia in Sanatoria è stata rilasciata a condizione che il w.c. venisse disimpegnato (parere espresso dall'A.U.S.L. n.3 di Catania del 04/09/2006); considerato il mancato adempimento della citata prescrizione si prevede un importo, in via approssimativa, di €. 1000,00 per la esecuzione degli interventi prescritti con il parere igienico-sanitario.

Per quanto attiene agli impianti si fa presente quanto segue: lo scrivente, nella lettera di convocazione inviata a mezzo raccomandata A/R, ha richiesto al debitore esecutato di produrre, in occasione dei sopralluoghi, le certificazioni attestanti la rispondenza alla vigente normativa degli impianti presenti all'interno dell'immobile oggetto di stima; il debitore esecutato ha dichiarato a verbale che dalla data di acquisto dell'immobile non ha eseguito alcuna modifica agli impianti. Pertanto, si ritiene che gli impianti presenti all'interno del bene siano quelli risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato e, pertanto, antecedente alla data dell'entrata in vigore della Legge n.46/90. La decurtazione del valore di stima di cui al quesito "t" del Decreto di nomina che verrà praticata nei paragrafi successivi, si ritiene sufficientemente cautelativa in relazione agli eventuali costi da sostenere per una eventuale futura sistemazione degli impianti presenti all'interno dei beni oggetto di stima e dell'ottenimento delle relative certificazioni di conformità alle vigenti normative degli stessi.

Certificazioni energetica

- Non è stata prodotta dal debitore esecutato sebbene risulti citata nell'Atto di provenienza del bene (v. allegato n.12).

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

A seguito di richiesta dello scrivente, l'Amministratore del Condominio di cui fa parte il bene pignorato ha fatto pervenire, in data 29/12/2021, le tabelle millesimali del Condominio di cui trattasi (v. allegato n.13).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fiumefreddo di Sicilia (CT) - Via Giorgio Amendola n. 2, edificio "B", piano 3°.

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI MERCATO

I valori unitari di riferimento applicati, sono stati quelli medi rilevati dall'indagine di mercato, tenuto conto delle particolari caratteristiche riscontrabili sul bene. Nel prospetto di calcolo che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, ricavato in base al "valore di mercato". Il valore di mercato unitario è stato individuato come media di quelli rilevati nella zona e di quelli ricavati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari del 1° semestre dell'anno 2021 pubblicata dall'Agenzia dell'Entrate e di quelli relativi al mese di gennaio 2022 del Borsino Immobiliare relativi alla compravendita di immobili con caratteristiche comparabili a quello in esame. Considerata la posizione dell'immobile, le caratteristiche dello stesso, la dotazione degli impianti presenti e l'epoca di realizzazione degli stessi, il piano di ubicazione del bene e l'assenza dell'impianto ascensore, lo scrivente ha ritenuto di considerare un valore unitario al mq. di € 860,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Fiumefreddo di Sicilia (CT) - Via Giorgio Amendola n. 2, edificio "B", piano 3°	129,38 mq	860,00 €/mq	€ 111.266,80	100,00%	€ 111.266,80
				Valore di stima:	€ 111.266,80

CRITERIO IN BASE AL VALORE DI CAPITALIZZAZIONE

La determinazione della potenzialità reddituale è stata effettuata in modo analogo utilizzato per il criterio di stima in base al valore di mercato, da cui ne consegue il seguente prospetto di calcolo:

B.1	canone mensile		€ 400,00
B.2	mensilità	12	
B.3	canone annuo	B.1. X 12	€ 4.800,00
B.4	spese, tasse, ecc.	15%	€ 720,00
B.5	reddito netto	B.3 - B.4	€ 4.080,00
B.6	tasso di capitalizzazione medio	3%	
B.7	valore di capitalizzazione	B.5/B.6	€ 136.000,02

Considerando la media dei due valori ottenuti con i due metodi di stima, si ottiene il seguente valore:

$$\frac{V_1 + V_2}{2} = \text{€ 123.633,41}$$

Considerate le spese stimate, in via approssimativa, in €.1.000,00 per la realizzazione degli interventi edilizi per disimpegnare il locale w.c. di cui alle prescrizioni alla C.E. in Sanatoria (v. paragrafo "Regolarità Edilizia"), si ottiene il seguente valore finale di stima:

$$\text{€. 123.633,41} - \text{€. 1.000,00} = \text{€. 122.633,41}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Da questo valore bisogna detrarre (come previsto dal Decreto di nomina) il 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene e, pertanto, il valore finale è:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore di stima	€.	122.633,41
15% Valore di stima	€.	18.395,01
Valore finale:	€.	104.238,40
Val. Arrotondato:	€.	104.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, li 07/01/2022.

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Dott. Ing. Ardizzone Walter

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

