Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Ragusa

Con Ordinanza emessa in data 03/11/2020 il sottoscritto Arch. Giovanni Piccione è stato nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n.186/2020, promossa da [redacted] contro il Sig. [redacted], nato a [redacted], conferendogli il mandato che trovasi allegato agli atti della procedura e che qui se ne riporta lo stralcio più significativo per completezza della relazione:

"Predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc.), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei seguenti punti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare:

- *indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio);*
- *"descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.;*

b) sommaria descrizione del bene:

- *una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indican-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

do il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) *stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:*

- *indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi";*
- *in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;*
- *allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;*

d) *esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);*

e) *esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancel-*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

lati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- *verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche;*
- *esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;*
- *potenzialità edificatorie del bene;*
- *quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);*

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- *indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)."

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

In data 16/11/2020 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava giuramento di rito in via telematica.

Eseguiti i necessari rilievi ed accertamenti, riferisce alla S.V.I. i risultati nella presente

RELAZIONE DI STIMA

Il giorno 27 maggio 2024, alle ore 15:30, previo avviso alle parti, il sottoscritto, alla presenza del custode giudiziario Avv. Francesco Giardina, del sig. [redacted] (debitore esecutato) e dell'Arch. [redacted] (col-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

laboratore del sottoscritto), ha dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile pignorato sito in Ragusa. In sede di tale accesso si è proceduto ai rilievi ed agli accertamenti necessari per espletare il mandato conferitogli.

ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO

1) Appartamento ad uso "ufficio" sito in Ragusa (RG), via Giorgio Perlasca n.6, scala A, piano 2°.

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Lotto unico): Appartamento ad uso ufficio sito in Ragusa (RG), via Giorgio Perlasca n.6, scala A, piano 2°.

A) Verifica documentazione catastale – ipotecaria - titoli di provenienza

Il sottoscritto ha provveduto ad eseguire presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Ragusa - Territorio le necessarie visure catastali e ispezioni ipotecarie al fine di verificare la correttezza della documentazione in atti.

Dalle verifiche eseguite risulta la correttezza dei dati riportati nella "Certificazione notarile ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c." redatta dal dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola Dell'Emilia, allegata agli atti dell'esecuzione.

Si evidenzia che nella relazione notarile redatta in data 22/09/2020 manca un'ultima formalità in quanto iscritta molto tempo dopo e precisamente in data 23/10/2024 a seguito di sentenza di condanna.

In calce alla suddetta relazione notarile viene segnalato un atto d'obbligo unilaterale tra il Comune di Ragusa e la società costruttrice dell'immobile [redacted] s.a.s., con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Livia del 04/09/2000, Rep. 12208.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

Detto atto d'obbligo, di cui si allega copia unitamente ai titoli edilizi, riguarda il vincolo e asservimento irrevocabile, a favore del Comune di Ragusa, per uso pubblico di una striscia di terreno corrispondente con il portico del fabbricato della larghezza di ml. 3,00 e per la lunghezza di ml. 39,50 oltre alle strisce laterali di perimetro del fabbricato al piano terra di ml. 2,30.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è destinata ad ufficio, risulta distinta in catasto fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 99, mappale:

- 505 sub 78, via Achille Grandi s.n.c., piano 2°, interno 2, scala A, cat. A/10, Cl. U, vani 2,5, rendita: € 568,10.

Detta unità immobiliare è pervenuta in proprietà all'attuale debitore esecutato [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], in virtù dell'atto di vendita rogato dal dott. Giovanni Livia, Notaio in Ragusa, in data 21/09/2000, Rep. n. 12431.

A.1) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta a Ragusa in data 28/03/2008 ai nn.6718/1583, per un importo di € 160.000,00 (sorte capitale di € 80.000,00), a favore: [redacted] S.P.A., con sede a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, iscritta a Ragusa in data 19/05/2009 ai nn.10778/2818, per un importo di € 20.946,54 (sorte capitale di € 18.344,42), a favore: [redacted]., con sede a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;

si segnala che in calce a detta formalità è riportata annotazione per sentenza di revoca del 02/01/2019 registrata ai nn. 4/4;

- **Ipoteca legale**, iscritta a Ragusa in data 23/07/2018 ai nn.11089/1715, per un importo di € 770.325,24 (sorte capitale di € 385.162,62), a favore: [redacted], con sede a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo**, iscritta a Ragusa in data 22/08/2019 ai nn.12614/1708, per un importo di € 1.200,00 (sorte capitale di € 646,20), a favore: [redacted], con sede a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Verbale di pignoramento immobili**, trascritto a Ragusa in data 20/08/2020 ai nn.9721/7044, a favore: [redacted], con sede a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà;
- **Ipoteca giudiziale per sentenza di condanna**, iscritta a Ragusa in data 23/10/2024 ai nn.17153/1499, per un importo di € 30.000,00 (sorte capitale di € 20.055,10), a favore: [redacted], nato a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

[redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro: [redacted], nato a [redacted], C.F.: [redacted], per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

B) Descrizione dell'immobile – Barriere architettoniche

L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in una zona semiperiferica della città di Ragusa, precisamente in via Giorgio Perlasca n.6, scala A, piano 2°; secondo le previsioni del vigente PRG del Comune di Ragusa ricade in zona B1.1 (tessuti urbani storicizzati).

Il fabbricato è anche individuabile attraverso le seguenti coordinate:

- 36.908636, 14.722002.

La zona risulta ben servita da diverse attività commerciali e uffici (pubblici e privati).

L'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è destinata ad "ufficio privato" ed è ubicata al secondo piano del corpo "A" di un edificio a destinazione mista (residenziale / commerciale / direzionale) composto nel suo insieme da n.2 piani interrati, n.7 piani fuori terra e n.1 piano mansarda.

Confina con vano scala, proprietà [redacted] e cortile condominiale.

La stessa si compone di n.2 vani ufficio, disimpegno, w.c. e n.2 verande, occupa una superficie utile di mq.41,73, l'altezza interna è pari a ml.2,70 (pavimento/soffitto). Costituiscono pertinenze n.2 balconi di mq.4,76 e 4,64 (lato via Achille Grandi).

Presenta le seguenti finiture: pavimentazione in gres porcellanato, pareti dei vari ambienti rifiniti con intonaco cementizio e ultimo strato a gesso, controsoffitti in tutti gli ambienti ad h=ml.2,40, pareti del w.c. rivestite con piastrelle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

di ceramica fino a parziale altezza, porte interne in legno tamburato e infissi esterni in alluminio preverniciato. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, prese e interruttori in numero sufficiente e da quello che si è potuto verificare durante il sopralluogo sembra realizzato a norma di legge. Nella zona vicino l'ingresso è installato un fan coil per riscaldare e raffrescare l'ufficio. L'acqua sanitaria viene riscaldata attraverso uno scaldabagno elettrico posto nel w.c..

Lo stabile presenta struttura portante in c.a., solai in latero-cemento, copertura a tetto, muratura di tamponamento in laterizi forati spessore cm.25 circa e divisori interni in laterizi forati spessore cm.10 circa. Risulta rifinito in ogni sua parte. I prospetti dell'edificio sono regolarmente intonacati con ultimo strato colorato al quarzo plastico. Il fabbricato è allacciato alla rete elettrica, fognaria e idrica della città.

Durante il sopralluogo non sono stati rilevati segni di dissesti dovuti a cedimenti strutturali, inoltre si è riscontrato un buono stato di conservazione generale.

Barriere architettoniche

L'immobile risulta conforme alle disposizioni della Legge n.13 del 09/01/1989 ed a quelle del D.M. 14/06/1989 n.236 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati).

C) Stato di possesso del bene

Durante il sopralluogo il sig. Tomasi Giovanni (debitore esecutato) ha dichiarato che l'immobile è occupato dallo stesso.

D) Vincoli sui beni pignorati

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

Per l'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura.

Esistono le iscrizioni e le trascrizioni già elencate al cap. A.1, pagg.6-7-8 della presente che saranno cancellate a cura della procedura.

E) Oneri di natura condominiale

Per l'immobile oggetto di esecuzione risultano oneri condominiali non pagati pari a € 712,48 (estratto conto quote condominiali al 31/12/2024).

F) Regolarità edilizia, urbanistica e catastale

Dalle verifiche eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Ragusa risulta che l'immobile è stato realizzato in seguito al rilascio della Concessione Edilizia n.20/93 del 23/03/1993 e successive varianti rilasciate in data 21/11/1995, 07/04/1999, 12/05/2000 e 23/06/2000.

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo non si sono riscontrate difformità rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi.

F.1) Dichiarazione di agibilità

Per l'immobile oggetto della presente il Settore X – Servizio Edilizia Privata del Comune di Ragusa in data 05/09/2000 ha rilasciato il certificato di agibilità/abitabilità.

F.2) Regolarità catastale

Come già descritto nella prima parte, l'immobile risulta censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Ragusa al foglio 99, mappale 505 sub 78, via Achille Grandi s.n.c., piano 2°, interno 2, scala A, cat. A/10, Cl. U, vani 2,5, rendita: € 568,10.

La planimetria catastale non risulta conforme allo stato di fatto.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

F.3) Difformità attuali e regolarizzazione

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto durante il sopralluogo del 27/05/2024 è stata riscontrata una difformità dello stato di fatto con la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate in sede di accatastamento del fabbricato. Infatti nella planimetria catastale risulta mancante una porzione del primo vano ufficio con una delle due verande e accorpati all'unità immobiliare limitrofa di proprietà della stessa ditta, si è riscontrato inoltre l'esistenza di una porta che collega le due unità immobiliari.

A parere del sottoscritto occorre regolarizzare l'unità immobiliare rendendola conforme alla planimetria catastale in quanto definisce la superficie pignorata.

Per quanto sopra la soluzione più confacente per la regolarizzazione edilizia dell'immobile consiste nella presentazione presso il Comune di Ragusa di una SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al fine di rendere conforme lo stato di fatto con la planimetria catastale.

In seguito ai lavori l'unità immobiliare avrà una superficie utile pari a mq.34,38 con veranda di pertinenza di mq.4,64, come da elaborato grafico allegato.

F.4) Spese occorrenti per la regolarizzazione

La regolarizzazione edilizia dell'immobile comporterà la seguente spesa:

- Presentazione SCIA al Comune di Ragusa, completa degli elaborati tecnici necessari ..... € 1.000,00
- Sanzione ……..…….. € 516,00
- Direzione dei lavori …… € 500,00
- Realizzazione opere murarie, compreso trasporto a rifiuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

dei materiali di risulta e oneri di discarica ..... € 1.500,00

- Imprevisti e varie ……... € 484,00

Sommano € 4.000,00

Detta somma, a carico dell'aggiudicatario, verrà detratta dal valore di mercato dell'immobile al fine di ricavare il valore commerciale.

G) Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Ai fini del trasferimento di proprietà del bene è necessario provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e del Libretto di Impianto per i quali si prevede una spesa pari a € 500,00 che verrà detratta dal valore di mercato.

H) Determinazione del valore di mercato del bene

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo della "stima sintetica per confronto diretto", tenendo conto della consistenza, del periodo di costruzione, del tipo di struttura, dell'ubicazione, del tipo di rifiniture, dello stato di manutenzione, nonché dei prezzi che sono normalmente praticati nella piazza commerciale della Città di Ragusa per immobili similari.

H.1) Stima sintetica per confronto diretto

Questo procedimento si basa sulla comparazione di valori per beni analoghi a quello da stimare. Attraverso i dati raccolti è stato possibile determinare un prezzo medio di € 1.300,00/mq. di superficie convenzionale.

Calcolo della superficie convenzionale

Piano / destinazione d'uso	Superficie lorda	Superficie non residenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale
P.2° / ufficio	mq. 39,60		1,00	mq. 39,60

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

P.2° / balcone		mq. 4,64	0,50	mq. 2,32
			Totale superficie convenzionale	**mq. 41,92**

Si stima in € 54.500,00 il valore di mercato Vm dell'immobile, ovvero:

Vm = mq. 41,92 x € 1.300,00/mq. = € 54.496,00 → arrotondato → **€ 54.500,00**

I) Determinazione del valore finale del bene

Per ricavare il valore finale dell'immobile (da porre a base d'asta), oltre ad un abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati, dovranno essere detratte dal valore di mercato le spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia (descritte al cap. F.4, pagg.11-12) e quelle per la redazione dell'APE, pertanto avremo:

Vf = Vm – Q – S – A = € 54.500,00 – 8.175,00 – 4.000,00 – 500,00 =

= € 41.825,00 → arrotondato → **€ 41.800,00** (euro quarantunomilaottocento/00).

Dove:

Vf = valore finale;

Vm = valore di mercato;

Q= abbattimento forfettario del 15% dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati;

S = spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia;

A = spese occorrenti per la redazione dell'APE

Tanto per l'incarico conferitomi.

Vittoria, 04/01/2025

Il Perito Estimatore

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

Allegati:

1) Scheda riepilogativa dei dati rilevanti del lotto;
2) Verbale di accesso;
3) Documentazione catastale e ipotecaria;
4) Elaborati grafici;
5) Titoli abilitativi e agibilità;
6) Rilievo fotografico;
7) Titolo di proprietà.

Firmato Da: PICCIONE GIOVANNI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3c387d3937362aa993b6e89de8f56adf

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009