

Perito Agrario Dott. Vincenzo Scarpinati
 Via Mazzini n.64
 98063 GIOIOSA MAREA (ME)
 Tel. e Fax 0941302477
 Mail vincenzo.scarpinati@tin.it
 PEC: vincenzo.scarpinati@pec.it
 Cell. 3346151689

**Preg.mo G.E.
 Dott. Gianluca Antonio Peluso
 del Tribunale di PATTI (ME)**

**Oggetto: Tribunale di Patti (ME) Esecuzione Immobiliare n. 80/2016 R.G.E. tra UNIPOL BANCA S.P.A contro [REDACTED].
 RISPOSTE A OSSERVAZIONI DEL 13/02/2024 UDIENZA DEL 09/04/2024**

Il sottoscritto Per.Agr. Dott. Vincenzo Scarpinati nominato Esperto Stimatore nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare segnato in oggetto, relaziona quanto segue:

- 1) Sentito il tecnico esterno che ha esaminato la proposta di sanatoria del fabbricato del debitore sito in Sant'Agata Militello c/da Ferretta identificato al foglio 18 particella 1400, nonché i tecnici dell'Ufficio Urbanistica del Comune, verificato il pagamento dell'oblazione della somma di Lire 4.267.000 (€2.203,72) come già citato nella perizia di stima a pag.6; sono in grado di riferire che **nulla è più dovuto per i costi della sanatoria.**
- 2) Come già citato a pag 6 delle relazione ho indicato la somma di € **1.000,00** per certificato conformità elettrica, e € **1.000,00** per presentazione DOCFA conformità planimetria catastale.
- 3) Per ulteriori costi per regolarizzazione dell'immobile, gli stessi hanno riferito che per il rilascio dell'agibilità si può presumere di una spesa di € **4.000,00.**

RIEPILOGO SPESA REGOLARIZZAZIONE IMMOBILE

€ **1.000,00** certificato conformità elettrica
 € **1.000,00** presentazione DOCFA conformità planimetria
 € **4.000,00** rilascio agibilità
 € **6.000,00**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO (OMV)

VALORE IMMOBILI	€375.010,00
SPESE REGOLARIZZAZIONE GIA' CITATE	€ 2.000,00
ULTERIORI SPESE REGOLARIZZAZIONE	€ 4.000,00
VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	€369.010,00
RIDUZIONE DEL VALORE 15 %	€ 55.351,50
Valore vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€313.658,50

Si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 04/04/2024

Si riferisce ancora che la verifica dei costi, e il rilascio del CDU non ha permesso di rispettare i tempi di deposito delle osservazioni alla perizia di stima.

Gioiosa Marea 05/04/2024



L'Esperto Stimatore
 (Per. Agr. Dott. Vincenzo Scarpinati)

