

III.mo Signor Giudice del Tribunale di Ragusa

Con Ordinanza emessa in data 05/05/2022 il sottoscritto Arch. Giovanni Piccione è stato nominato Esperto Estimatore nella Esecuzione Immobiliare iscritta al n.28/2022, promossa da [REDACTED], rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED], contro i Sig.ri [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata 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 essere 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 archi-

	<i>tettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indican-</i>	
	<i>do il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;</i>	
	<i>c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al</i>	
	<i>quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data</i>	
	<i>anteriore al pignoramento:</i>	
	<i>- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di re-</i>	
	<i>gola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato</i>	
	<i>da terzi";</i>	
	<i>- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione</i>	
	<i>della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come</i>	
	<i>depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congrui-</i>	
	<i>tà/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile</i>	
	<i>in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza</i>	
	<i>utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempesti-</i>	
	<i>va informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio</i>	
	<i>fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emis-</i>	
	<i>sione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;</i>	
	<i>- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;</i>	
	<i>d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene,</i>	
	<i>che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti inci-</i>	
	<i>denti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere stori-</i>	
	<i>co-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asser-</i>	
	<i>vimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provve-</i>	
	<i>dimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad</i>	
	<i>esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);</i>	

	<i>d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa</i>	
	<i>sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando:</i>	
	<i>qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini</i>	
	<i>– Botta l.n. n.179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti</i>	
	<i>indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendi-</i>	
	<i>bilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.); se la convenzione</i>	
	<i>sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 l. 23 dicembre</i>	
	<i>1998 n.448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119; il PE determine-</i>	
	<i>rà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al</i>	
	<i>Decreto 28 settembre 2020 n.151 10.11.2020 n.280 del Ministero dell'Economia e delle Fi-</i>	
	<i>nanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo</i>	
	<i>di cessione e sul canone massimo di locazione);</i>	
	<i>e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancel-</i>	
	<i>lati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche</i>	
	<i>successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.</i>	
	<i>f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di</i>	
	<i>agibilità dello stesso:</i>	
	<i>- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai</i>	
	<i>progetti approvati e alle discipline urbanistiche;</i>	
	<i>- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità;</i>	
	<i>- potenzialità edificatorie del bene;</i>	
	<i>- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizio-</i>	
	<i>ne della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità</i>	
	<i>dei beni (ove gravemente compromessa);</i>	
	<i>g) attestazione di prestazione energetica / certificato di destinazione urbanistica; l'esperto</i>	

	<i>stimatore dovrà quantificare i presumibili costi di redazione dell'APE e, ove necessario,</i>	
	<i>del libretto di impianto e del rapporto di efficienza energetica di cui al D.Lgs. 192/2005,</i>	
	<i>nonché i presumibili costi di acquisizione del CDU; tali costi dovranno poi essere detratti</i>	
	<i>dal valore di stima;</i>	
	<i>h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:</i>	
	<i>- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei co-</i>	
	<i>efficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del</i>	
	<i>bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore</i>	
	<i>(spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di pos-</i>	
	<i>sesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica</i>	
	<i>da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);</i>	
	<i>- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;</i>	
	<i>- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utiliz-</i>	
	<i>zati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni</i>	
	<i>della stima apportate;</i>	
	<i>- abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza</i>	
	<i>di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e</i>	
	<i>non espressamente considerati dal perito;</i>	
	<i>i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni,</i>	
	<i>tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica</i>	
	<i>da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;</i>	
	<i>j) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene</i>	
	<i>(formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero</i>	
	<i>sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quo-</i>	
	<i>ta, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);</i>	

	k) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno)."	
	In data 23/05/2022 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 24 maggio 2022, alle ore 10, il sottoscritto, alla presenza del custode giudiziario Avv. Rosi Gessica Pisana, della [REDACTED] (debitrice esecutata) e dell'Arch. Rosario Mezzasalma (collaboratore del sottoscritto), ha dato inizio alle operazioni peritali con il sopralluogo all'immobile pignorato sito in Scicli. In sede di tale accesso si è proceduto ai rilievi ed agli accertamenti necessari per espletare il mandato conferitogli.	
	Si precisa che le parti erano state avvisate in precedenza dall'Avv. Pisana tramite Raccomanda A.R. e PEC.	
	<u>ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI OGGETTO DELL'INCARICO</u>	
	1) Appartamento per civile abitazione con abusi edilizi non sanabili sito in Scicli (RG), via Nicotera n.16.	
	<u>SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</u>	
	<u>Lotto unico</u>): Appartamento per civile abitazione con abusi edilizi non sanabili sito in Scicli (RG), via Nicotera n.16.	
	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	
	Pag.5	

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. Francesca Romana Giordana, Notaio in Milano, allegata agli atti dell'esecuzione.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva è destinata a civile abitazione, risulta distinta in catasto fabbricati del Comune di Scicli al foglio 145, mappale:

- 4670 sub 1 (ex foglio 137 mappale 209 sub 1), via Nicotera n.16, piano T-1-2, cat. A/5, Cl. 3, vani 3, rendita: € 85,22.

Detta unità immobiliare è pervenuta in proprietà agli attuali debitori esegutati

[REDACTED] e
[REDACTED] in
virtù dell'atto di vendita rogato dall'Avv. Guglielmo Ferro, Notaio in Scicli, in data 09/06/2006, Rep. n. 34122.

L'immobile era di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

N.B.) [REDACTED]

A.1) Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo**, iscritta a Ragusa in data 14/06/2006 ai nn.14438/4263, per un importo di € 60.000,00 (sorte capitale di € 40.000,00), a favore: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RA-

	GUSA, con sede a Ragusa, C.F.: 00026870881, per la quota di 1/1 del	
	diritto di proprietà, contro: [REDACTED],	
	[REDACTED] il	
	[REDACTED], per la quota di 1/2 ciascuno	
	del diritto di proprietà;	
	- Verbale di pignoramento immobili , trascritto a Ragusa in data	
	09/09/2015 ai nn.12049/7500, a favore: BANCA AGRICOLA POPOLA-	
	RE DI RAGUSA SOC. COOP. P.A., con sede a Ragusa, C.F.:	
	00026870881, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, contro [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà;	
	- Verbale di pignoramento immobili , trascritto a Ragusa in data	
	25/02/2022 ai nn.3197/2362, a favore: POP NPLS 2019 S.R.L., con sede	
	a Treviso, C.F.: 05043330264, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà,	
	contro: [REDACTED]	
	[REDACTED]:	
	[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di pro-	
	prietà.	
	B) Descrizione dell'immobile – Barriere architettoniche	
	L'immobile oggetto della presente stima è ubicato in una zona centrale della	
	città di Scicli, precisamente in via Nicotera n.16; secondo le previsioni del	
	vigente PRG del Comune di Scicli ricade in zona A (centro storico).	
	Il fabbricato è anche individuabile attraverso le seguenti coordinate:	
	- 36.79589, 14.70510.	

Confina con proprietà [REDACTED] e detta via.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra (T-1°-2°) collegati attraverso una scala larga ml.0,90 circa e si compone di ingresso-soggiorno-cucina a piano terra, disimpegno e due vani adibiti a camere da letto a primo piano, disimpegno, un vano adibito a camera da letto, bagno e terrazzino a secondo piano.

La superficie del lotto ove insiste il fabbricato è pari a mq.31,31, la superficie coperta complessiva è pari a mq.89,84 (mq.31,31 al piano terra, mq.31,31 al piano primo e mq.26,22 al secondo piano), il volume complessivo occupato è pari a mc.295,00 circa, la superficie utile complessiva è pari a mq.64,65 (mq.24,41 al piano terra, mq.21,92 a primo piano e mq.18,32 al secondo piano); l'altezza interna è pari a ml.3,43 al piano terra, ml.3,28 al primo piano, mentre al secondo piano si ha un'altezza media pari a ml.2,66 in corrispondenza del bagno e il resto controsoffittato ad un'altezza di ml.2,32.

Presenta le seguenti finiture: pavimentazione in gres porcellanato ai piani terra e secondo e in graniglia di marmo al primo piano, pareti dei vari ambienti rifinite con intonaco cementizio e ultimo strato a tonachina bianca, pareti di bagno e zona cottura rivestite con piastrelle di ceramica fino a parziale altezza, porte interne in legno per ingresso al primo piano e lettino al secondo piano, porta a soffietto in pvc per il bagno e infissi esterni in alluminio preverniciato ai piani terra e secondo mentre al primo piano è in legno e avvolgibile in pvc, la scala interna risulta rifinita con lastre in granito fino al primo piano e il resto priva di rifiniture. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con interruttore differenziale magnetotermico; non è presente l'impianto di riscaldamento; l'acqua sanitaria viene riscaldata attraverso uno scaldaba-

	gno elettrico installato nel bagno al secondo piano.	
	L'immobile presenta struttura portante in muratura di vario spessore, solai di	
	piano in latero-cemento e copertura in parte a solaio e in parte a tetto incli-	
	nato costituito da travi in legno, tavolato e tegole.	
	I muri divisorii non portanti sono in laterizi forati da cm.10, i prospetti risultano	
	rifiniti con intonaco cementizio e privi dell'ultimo strato colorato. Il fabbricato	
	è regolarmente allacciato alla rete elettrica, fognaria e idrica della città.	
	Durante il sopralluogo sono stati rilevati segni di dissesti strutturali con lesio-	
	ni sulle murature e sui soffitti di diversi ambienti, sono state evidenziate inol-	
	tre diverse macchie di muffa sia sui muri che sui soffitti. L'immobile si pre-	
	senta in cattivo stato di conservazione generale e necessiterebbe di un in-	
	tervento urgente di manutenzione straordinaria.	
	<u>Barriere architettoniche</u>	
	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 pri-	
	privati) presentando i requisiti di adattabilità.	
	C) Stato di possesso del bene	
	Durante il sopralluogo la [REDACTED] (debitrice esecutata) ha di-	
	chiarato che l'immobile è occupato dalla stessa con la propria famiglia anche	
	se per i problemi strutturali e igienico-sanitari suddetti è loro intenzione il tra-	
	sferimento in altro immobile.	
	D) Vincoli sui beni pignorati	
	Per l'immobile pignorato non esistono vincoli artistici, storici, atti di asservi-	
	mento urbanistici e cessione di cubatura.	

	Esistono le iscrizioni e le trascrizioni già elencate al cap. A.1, pagg.6-7 della	
	presente che saranno cancellate a cura della procedura.	
	E) Oneri di natura condominiale	
	L'immobile viene trattato come lotto unico pertanto non esistono oneri di na-	
	tura condominiale.	
	F) Regolarità edilizia, urbanistica e catastale	
	Dalle verifiche eseguite presso il Settore Urbanistica del Comune di Scicli	
	risulta rilasciata al Sig. [REDACTED] (ex proprietario) la Licenza per ese-	
	cuzione lavori edili n.4050 del 13/07/1968 relativa alla sopraelevazione	
	dell'immobile.	
	Dagli elaborati tecnici allegati alla suddetta Licenza per esecuzione lavori	
	edili si evince che il fabbricato in progetto si componeva da ingresso, cucina-	
	pranzo a piano terra, una camera da letto al primo piano, bagno, disimpegno	
	e terrazza al secondo piano.	
	<u>F.1) Difformità attuali e sanabilità</u>	
	Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto in sede di sopralluogo del	
	24/05/2022 si sono riscontrate evidenti difformità rispetto agli elaborati grafici	
	allegati alla Licenza per esecuzione lavori edili n.4050 del 13/07/1968.	
	Tali difformità riguardano la modifica del prospetto (al piano terra una por-	
	ta/finestra è stata sostituita con una finestra), leggere differenze nelle altez-	
	ze interne, la tramezzatura del primo piano (in progetto era previsto un unico	
	vano destinato a camera da letto), un ampliamento di circa mq.9 del secon-	
	do piano.	
	A parere del sottoscritto è possibile regolarizzare le modifiche interne e del	
	prospetto mentre per quanto riguarda l'intervento di ampliamento abusivo	
	Pag.10	

	del secondo piano non è sanabile dal punto di vista urbanistico in quanto ci	
	troviamo in assenza di una Legge sul Condono Edilizio e non è applicabile	
	neppure l'art. 40 comma 6 L.47/85. Volendo pensare ad una richiesta di	
	Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR n.380/2001 (re-	
	cepito con modifiche dall'art.14 L.R. n.16/2016) l'intervento risulta realizzato	
	in difformità alle previsioni del Piano Regolatore Generale vigente e dello	
	Studio del Centro Storico (L.R. n.13/2015).	
	Per quanto sopra la soluzione più confacente per la regolarizzazione edilizia	
	dell'immobile consiste nella presentazione presso il Comune di Scicli di una	
	SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) al fine di ripristinare lo stato	
	dei luoghi ante abuso con la demolizione della parte di fabbricato realizzato	
	abusivamente (ampliamento non sanabile).	
	Si fa presente che con la demolizione delle opere abusive l'immobile verrà	
	privato dell'unico servizio igienico; di tale carenza se ne dovrà tenere conto	
	nei futuri lavori di manutenzione straordinaria che dovrà affrontare il nuovo	
	proprietario per rendere l'immobile abitabile.	
	<u>F.2) Spese occorrenti per la regolarizzazione del bene</u>	
	La regolarizzazione edilizia dell'immobile comporterà la seguente spesa:	
	- Presentazione SCIA al Comune di Scicli, completa degli	
	elaborati tecnici necessari € 1.000,00	
	- Richiesta nulla osta alla Soprintendenza BB.CC.AA. € 500,00	
	- Sanzione art.14 L.R. 16/2016 € 516,00	
	- Direzione dei lavori € 500,00	
	- Relazione mancanza di pregiudizio statico € 500,00	
	- Demolizione porzione di fabbricato abusivo al secondo	
		Pag.11

	piano (mq.9 circa), compresi i lavori preparatori e quelli	
	successivi di ripristino e gli oneri di conferimento in di-	
	scarica € 3.000,00	
	- Variazione catastale € 400,00	
	Sommano € 6.416,00	
	Detta somma, a carico dell'aggiudicatario, verrà detratta dal valore di merca-	
	to dell'immobile al fine di ricavare il valore commerciale.	
	<u>F.3) Dichiarazione di agibilità</u>	
	L'immobile attualmente è privo del certificato di agibilità. Potrà essere richie-	
	sto solo dopo aver regolarizzato l'abuso edilizio ed eseguiti i necessari lavori	
	di manutenzione straordinaria.	
	<u>F.4) Regolarità catastale</u>	
	Come già descritto nella prima parte, l'immobile risulta censito nel catasto	
	dei fabbricati del Comune di Scicli al foglio 145, mappale:	
	- 4670 sub 1 (ex foglio 137 mappale 209 sub 1), via Nicotera n.16, piano	
	T-1-2, cat. A/5, Cl. 3, vani 3, rendita: € 85,22.	
	Le planimetrie catastali non risultano conformi allo stato di fatto.	
	G) Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
	Ai fini del trasferimento di proprietà del bene è necessario provvedere alla	
	redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per il quale si prevede	
	una spesa pari a € 320,00 (compreso cassa e IVA) che verrà detratta dal	
	valore di stima.	
	Non occorre il libretto di impianto in quanto inesistente.	
	H) Determinazione del valore di mercato del bene	
	Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il	
		Pag.12

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 Scicli per immobili simili.

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 € 600,00/mq. di superficie convenzionale.

Calcolo della superficie convenzionale

Piano / destinazione d'uso	Superficie lorda	Superficie non residenziale	Coefficiente	Superficie convenzionale
P.T. / abitazione	mq. 31,31		1,00	mq. 31,31
P.1° / abitazione	mq. 31,31		1,00	mq. 31,31
P.1° / balcone		mq. 1,86	0,20	mq. 0,37
P.2° / abitazione (solo la superficie che verrà mante- nuta)	mq. 17,25		1,00	mq. 17,25
P.2° / terrazza+balcone		mq. 6,32	0,20	mq. 1,26
P.2° / terrazza (area occu- pata dalla costruzione da demolire)		mq. 8,97	0,20	mq. 1,79
Totale superficie convenzionale				mq. 83,29

Si stima in € 50.000,00 il valore di mercato Vm dell'immobile, ovvero:

$$Vm = mq. 83,29 \times € 600,00/mq. = € 49.974,00 \rightarrow \text{arrotondato} \rightarrow \text{€ } 50.000,00$$

	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 oc-	
	culti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espres-	
	samente considerati, dovranno essere detratte dal valore di mercato le spe-	
	se occorrenti per la regolarizzazione edilizia (descritte al cap. F.1, pagg.11-	
	12) e quelle per la redazione dell'APE, pertanto avremo:	
	Vf = Vm – Q – S – A = € 50.000,00 – 7.500,00 – 6.416,00 – 320,00 =	
	= € 36.404,00 → arrotondato → € 36.400,00 (euro trentaseimilaquattrocen-	
	to/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 e-	
	spressamente considerati;	
	S = spese occorrenti per la regolarizzazione edilizia del bene;	
	A = spese occorrenti per la redazione dell'APE	
	Tanto per l'incarico conferitomi.	
	Vittoria, 03/11/2022	
	Il Perito Estimatore	
	Arch. Giovanni Piccione	
	Allegati:	
	1) Scheda riepilogativa dei dati rilevanti del lotto;	
		Pag.14

2) Verbale di accesso;

3) Documentazione catastale e ipotecaria;

4) Elaborati grafici;

5) Titolo abilitativo;

6) Rilievo fotografico;

7) Titolo di proprietà.

