

TRIBUNALE DI TERMINI IMERESE
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Antonio Libera Oliva.

R. Es. n. 191/2015 promossa da

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. VS Soggetto A

c.t.u. Ing. Vincenzo Barranti

RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO



C.T.U. Ing. Vincenzo Barranti, Corso La Masa 82 – 90019 Trabia (Pa)

Tel./ fax 091.5081786 – mobile 3395893088

e-mail: ing.barranti@libero.it PEC: ing.barranti@pec.it

Pagina 1 di 12



RELAZIONE DI STIMA LOTTO UNICO

- **Rediga** quindi, in fascicoletti separati tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) **l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città ,via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, di eventuali pertinenze e accessori (ove anch'esse pignorate); ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto; per ciascuno di essi occorrerà, inoltre, allegare copia della concessione o licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuale pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;**

b) **una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.**

Per maggior chiarezza espositiva ed onde evitare reiterazioni i punti a e b saranno trattati congiuntamente.

LOTTO UNICO – Villetta su due elevazioni, sita nel Comune di Altavilla Milicia (PA), contrada Piano San Michele, ricadente sul lotto n°8 della lottizzazione denominata “Venerif”, con terreno di pertinenza esteso circa 600 mq oltre l'area di sedime del fabbricato.

Catastalmente e nel Certificato Notarile, nonché nell'atto di pignoramento, l'ubicazione dell'immobile è indicata in contrada Piano San Michele, ma dal sopralluogo effettuato l'ubicazione precisa risulta essere via San Michele XX .

Distinto al N.C.E.U del Comune di Altavilla Milicia con i seguenti dati:

Fg	P.lla	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
9	1988	5 9	A/7	5	7 vani	632,66

L'immobile risulta catastalmente intestato a:

Soggetto A

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, costituita da due elevazione fuori terra si trova all'interno della lottizzazione denominata “Venerif” e costituisce precisamente il lotto n°8.



Per raggiungere la villetta bisogna percorrere la strada statale 113 direzione Messina, da questa immettersi in via contrada san Michele, attraversare la Strada Comunale Chiesazza e svoltare a destra in via San Michele XX.

All'immobile in questione, si accede attraversando uno spiazzale recintato e chiuso da un cancello automatico con struttura in ferro a due ante battenti. Al piano terra, troviamo una corte destinata a giardino, in cui è stato realizzato un percorso pavimentato, con pietra tranciata simil-Trani, sulla parte antistante la villetta; mentre sulla parte retrostante alla costruzione si trova una piscina di misure 5*10 m, con relative docce in muratura, ed una zona barbecue. Al piano terra, sul prospetto principale (prospetto esposto a nord – est) si ha un portico con struttura in legno di circa 23,51 mq, pavimentato con piastrelle 30x30 di gres porcellanato di colore simil-cotto. Al piano terra l'unità immobiliare risulta così composta: vano soggiorno-cucina che riceve luce naturale da due aperture ed una finestra, un'apertura su prospetto principale e un'apertura ed una finestra su prospetto retrostante; sotto scala; disimpegno; camera da letto illuminata da una finestra su prospetto retrostante; un servizio igienico con lavabo, bidè, vaso e piatto doccia tutti in porcellana dotato di finestra per l'aerazione. Anche sul prospetto retrostante (prospetto esposto a sud – ovest) si trova un portico con struttura in legno di circa 15,22 mq, pavimentato con piastrelle 30x30 di gres porcellanato di colore simil-cotto, come tutto il piano realizzato attorno alla piscina. Al piano terra l'altezza interna degli ambienti è di circa 2,90 m. Attraverso una scala, con pedate rivestite in legno ed alzate rivestite da piastrelle di ceramica smaltata, si accede al piano primo. Questo piano è composto da: un disimpegno; una camera da letto, che riceve luce naturale da un'apertura su balcone nel prospetto principale; un servizio igienico, all'interno della camera descritta, con lavabo, bidè, vaso tutti in porcellana dotato di finestra per l'aerazione; un ripostiglio con finestra su prospetto laterale (prospetto esposto a nord-ovest); un vano utilizzato come camera da letto, realizzato su quella che catastalmente è rappresentata come terrazza e che quindi è stata chiusa abusivamente. Al piano primo, l'altezza massima interna degli ambienti, si ha nella camera da letto prospiciente sul prospetto principale ed è di circa 3,40 m, mentre l'altezza minima si ha nel vano realizzato abusivamente ed è di circa 2,20 m. Le finiture interne sono in ottimo stato di conservazione, le pareti dei bagni e la fascia sovrastante il piano della cucina della cucina sono rivestite con piastrelle di ceramica, le pareti dei restanti vani ed il soffitto degli interi piani risultano intonacati e colorati con idropittura lavabile. A piano terra il pavimento del bagno è rivestito con piastrelle di ceramica smaltata, mentre i pavimenti dei restanti vani sono rivestiti con piastrelle 30x30 cm in gres porcellanato di colore simil-cotto. Al piano primo il pavimento dell'intero piano è rivestito da parquet. Tutti gli infissi interni sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio.



La struttura portante del corpo di fabbrica è in cemento armato. I prospetti sono definiti con intonaco civile ad idropittura. La copertura è realizzata a falde inclinate, su cui poggiano tegole del tipo vecchio coppo siciliano antichizzato.

In ultimo, dal punto di vista impiantistico, l'unità immobiliare pignorata, è munita di:

- impianto elettrico sotto traccia;
- impianto di riscaldamento con pompe di calore;
- impianto idrico – sanitario;
- impianto di scarico acque reflue con allaccio alla rete comunale;
- impianto citofonico.

Relativamente al presente lotto, durante la fase di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra gli elaborati planimetrici catastali e lo stato di fatto rilevato, nonché tra quest'ultimo e gli elaborati grafici progettuali allegati alla **Concessione n°7** rilasciata in data **11.03.2002**.

Tra lo stato di fatto e la planimetria catastale si rilevano le seguenti difformità:

Piano terra:

- diversa distribuzione planimetrica dei tramezzi: quello che nello stato dei luoghi è stato rilevato come unico vano-cucina è catastalmente frazionato in due diversi vani, cucina e locale di sgombero, tale difformità si configura come un abuso in quanto comporta un aumento di volume. Contestualmente si rileva che nel prospetto retrostante quella che catastalmente è indicata come apertura del vano-cucina è stata trasformata in finestra, infatti l'apertura che corrisponde nella planimetria catastale a quella del locale di sgombero, risulta essere nello stato di fatto l'unica apertura per accedere al porticato stesso. Tali difformità si configurano come modifica di prospetti;
- realizzazione di due zone porticate, di una piscina e di parte di struttura in muratura ospitante due docce ed un piano barbecue, sulla corte di pertinenza.

Piano primo:

- chiusura del vano denominato in planimetria catastale “terrazza” al piano primo. Tale difformità si configura come un abuso, in quanto comporta un aumento di volume;
- spostamento della finestra su parte di prospetto esposto a nord-est, rappresentata in planimetria catastale su parte di prospetto esposto a nord-ovest al piano primo. Tale difformità si configura



come modifica di prospetto;

- il vano denominato w.c. in planimetria catastale, nello stato dei luoghi risulta essere ripostiglio, mentre il vano denominato ripostiglio è adibito a servizio igienico.

Per ciò che concerne invece lo stato di fatto e gli elaborati progettuali allegati alla Concessione n°7 rilasciata in data 11.03.2002, questi risultano completamente difformi sia per ciò che concerne la conformazione planimetrica che per quella strutturale.

È necessario pertanto l'adeguamento catastale, i cui costi saranno quantificati di seguito.

Dopo un approfondito esame degli atti in possesso dal Settore Tecnico del Comune di Altavilla Milicia, relativamente all'immobile oggetto di accertamento, è emerso quanto segue:

Il Soggetto C viste le **Concessioni Edilizie n°5-6-7** rilasciate in data 4 Febbraio 2002 dal Comune di Altavilla Milicia, realizza otto unità immobiliari, ciascuna delle quali composta da piano terra e piano primo con terreno di pertinenza, sulle particelle 1984 e 1988.

Riguardo l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, questa risulta in possesso della **Concessione Edilizia n°7** rilasciata in data **11.03.2002**. Nella citata concessione, vengono evidenziate le seguenti prescrizioni della Soprintendenza Beni Culturali ed Ambientali, sezione Beni paesaggistici, architettonici ed Urbanistici di Palermo (prot. N. 10.471/T del 18.09.1998):

- “non venga realizzata la zona porticata prevista tra le due unità abitative, accostando di conseguenza le stesse”;
- “non vengono realizzate le logge di primo piano arretrando l'aggetto della falda di copertura, e contenendolo entro un massimo di cm. 30 dal filo del prospetto”;
- “non venga realizzata la pensilina spiovente prevista lungo il prospetto B”.

Risulta rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità** in data 25.11.2002 al Soggetto C.

Il sottoscritto esperto fa notare, che relativamente ai suddetti titoli abilitativi, in particolare per ciò che concerne l'Autorizzazione di Abitabilità, in questa si fa riferimento alla Concessione Edilizia n°7 del 11.03.2002, a cui sono allegati gli elaborati progettuali approvati dalla C.E.C. del 13.10.1999. Quest'ultimi elaborati progettuali menzionati risultano completamente difformi rispetto allo stato di fatto, sia per ciò che concerne la conformazione planimetrica che per quella strutturale. Successivamente, nella stessa Autorizzazione di Abitabilità, viene fatto riferimento al Certificato di conformità delle strutture rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile in data 26.07.2002, nonché al Certificato di collaudo statico vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Palermo nella stessa data,



quest'ultimi risultano trasmessi per conoscenza al Comune di Altavilla Milicia. Gli elaborati progettuali depositati all'Ufficio del Genio civile di Palermo in data 13.03.2002 e vistati in data 03.05.2002, così denominati: “Progetto di un bifamiliare da adibire a civile abitazione, da sorgere in C./da San Michele “Lottizzazione Venerif s.r.l.” lotto n°5-8, adeguato alle prescrizioni della Soprintendenza a Beni Culturali ed Ambientali di Palermo con nota n°10485/T del 18.09.98 ed alle prescrizioni del P.r.g. adottato con delibera commissariale n°215/98”, sono completamente difformi rispetto a quelli allegati alla Concessione N°7 del 11.03.2002 (che fa riferimento ai progetti approvati dalla C.E.C. del 13.10.1999). Dall'esame dei suddetti elaborati progettuali, depositati al Genio Civile, emerge che la conformazione strutturale ed in parte quella planimetrica, dell'immobile pignorato, coincide con quella rilevata durante il sopralluogo. In particolare, si evidenzia che nel progetto vistato dal Genio Civile, al piano terra non è presente il locale di sgombero, che invece è stato annesso all'adiacente vano-cucina, diventando pertanto superficie utile abitabile, ciò ha comportato quindi un aumento di volume. Si evidenziano, inoltre, altre difformità sempre tra questi elaborati e l'effettivo stato dei luoghi, quali:

- al piano terra, la demolizione del tramezzo che configura il vano-cucina, che nello stato dei luoghi risulta essere unico locale con la zona soggiorno;
- al piano primo, la chiusura del vano denominato in planimetria catastale “terrazza”. Tale difformità si configura come un abuso, in quanto comporta un aumento di volume;
- la realizzazione di due zone porticate, di una piscina e di parte di struttura in muratura ospitante due docce ed un piano barbecue, sulla corte di pertinenza.

Alla luce di quanto sopra, al parere del sottoscritto ctu, il progetto depositato al Genio Civile ed a cui fa riferimento il Certificato di conformità delle strutture del 26.07.2002, nonché il Certificato di collaudo statico, citati nell'Autorizzazione di Abitabilità del 25.11.2002, comportando delle modifiche che necessitano la richiesta di titoli abilitativi, andava approvato in variante anche dal Comune di Altavilla Milicia.

Relativamente alle difformità sopra elencate, è necessario il semi-ripristino dello stato previsto nei grafici autorizzati, in quanto alcuni degli abusi commessi (gli aumenti volumetrici) non possono essere sanati. Pertanto, al fine della regolarizzazione edilizia, dovrà essere ripristinato il terrazzo al piano primo, il locale tecnico al piano terra e dovrà essere demolito il locale attrezzi e le docce poste nella corte. Per tali attività occorre la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per la demolizione degli abusi. Mentre per le altre opere, che riguardano la diversa distribuzione delle aperture su prospetto, la piscina, i porticati, è necessaria la presentazione di una pratica PDCS ai sensi dell'art.36 D.p.r. 380/01, previo ottenimento di Nulla Osta per la Compatibilità



Paesaggistica alla Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali di Palermo. Inoltre occorrerà ottenere presso l'Ufficio del Genio Civile, il nulla Osta in sanatoria ai sensi dell'art. 96 Dpr.380/2001, ex art.21 L.64/74.

Si quantificano pertanto le spese necessarie per le operazioni suddette:

- Spese inerenti opere edili, quali demolizioni€ 5.000,00;
- Nulla Osta Soprintendenza BB.CC.AA. Di Palermo (spese tecniche, istruttoria, indennità art.167 D.lvo 42/04).....€ 2.500,00;
- Presentazione Scia ai sensi del DPR 380/01, costo compreso di diritti d'istruttoria/segreteria e sanzione.....€ 3.000,00;
- Presentazione art.36 d.p.r. 380/2001, costo compreso di diritti d'istruttoria/segreteria, sanzione e costo di costruzione (12%).....€ 12.000,00;
- Presentazione ex art.21 L.64/74 al Genio Civile.....€ 2.000,00;
- Redazione Ape.....€ 200,00;
- Presentazione nuovo Docfa.....€ 700,00;
- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (comprese spese d'istruttoria, esclusi eventuali costi derivanti dall'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico secondo le vigenti normative), come da D.l. 222/2016..... € 1.000,00.

Totale spese per la regolarizzazione urbanistica

€ 5.000,00 + € 2.500,00 + € 3.000,00 + € 12.000,00 + € 2.000,00 + € 200,00 + € 700,00 + € 800,00 =

€ 26.200,00

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Altavilla Milicia si evince che l'immobile ricade in Zona territoriale omogenea "C2", nel paragrafo seguente **(i)** saranno riportate le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata.

c)lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore ovvero da terzi ed a che titolo, facendo particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

L'immobile, di proprietà del Soggetto A, risulta essere occupato dal Soggetto E, che lo detiene in virtù del contratto di Locazione registrato in data 27.10.2016 e pertanto non opponibile alla procedura in



quanto non antecedente alla data di trascrizione del pignoramento (23.10.2015).

d) l'esistenza di formalità , vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Dall'estratto di p.r.g. del Comune di Altavilla Milicia si evince che gli immobili ricadono in Zona territoriale omogenea "C2" e pertanto si prevedono le seguenti norme tecniche di attuazione:

Zona "C" definizione e destinazioni d'uso ammesse:

Le zone "C" sono destinate principalmente alla residenza ed ai relativi servizi, ai sensi del precedente art.14, che così recita: "Le destinazioni ammesse nelle singole zone omogenee e funzionali sono indicate nelle norme specifiche di zona. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio (esclusa la grande distribuzione e i centri commerciali intermedi di nuovo insediamento) e delle attività artigianali non nocive e moleste a giudizio dell'Amministrazione comunale, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali. La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni: attività professionali e per uffici privati, edifici per pubblici spettacoli ed attività culturali ed associative quali cinema, teatri, sale di riunione in genere, sedi di associazioni culturali e politiche e simili. Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive alberghiere ed extra alberghiere e i servizi di interesse collettivo, culturale, sanitario, ricreativo, ecc., anche privati, di carattere urbano. Per gli insediamenti o attività produttive esistenti, ivi comprese le attrezzature ricettive di carattere alberghiero ed extra alberghiero, sono consentite, a mezzo di rilascio di singola concessione edilizia, opere per l'adeguamento a prescrizioni di legge, per miglioramenti funzionali delle attrezzature e degli impianti, nonché la realizzazione dei servizi di interesse collettivo (attrezzature sportive e ricreative, agenzie, ritrovi, etc.)."

Ai fini dell'integrazione della residenza con le altre funzioni urbane, preferibilmente negli stessi edifici e/o complessi edilizi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- servizi pubblici e privati, ad integrazione di quelli previsti nelle zone F, locali per associazioni culturali, assistenziali e religiose;*
- attività commerciali con superficie di vendita non superiore a mq.500 (incrementabili della superficie destinata ad esposizione e deposito ed in conformità ai Piani del commercio);*
- attività direzionali, uffici pubblici e privati, studi professionali, artigianato di servizio con superficie non superiore, per unità produttiva a mq.400;*
- pubblici esercizi, attività ricreative, culturali, politiche e sociali, mostre ed esposizioni, convivenze, con superficie non superiore a 800mq, con esclusione di ospedali e caserme;*



- *attività artigianali di servizio con superficie non superiore ai 400 mq, con esclusione di attività nocive, dannose o comunque rumorose;*
- *depositi e magazzini con superficie utile non superiore a mq.200 purché non isolati o separati dagli edifici destinati alla residenza;*
- *attrezzature alberghiere e ricettive turistiche (pensioni, ostello della gioventù) senza limiti di superficie.*

Il numero delle aree individuate per l'insediamento di medie e grandi strutture di vendita dovrà essere superiore al numero delle strutture effettivamente attivabili. Le dotazioni di parcheggi pertinenziali sono disciplinate dal comma 1 art. 16 del DPR 11/7/2000. L'Amministrazione comunale deve prevedere l'individuazione delle aree destinate al commercio su aree pubbliche.

Non sono consentite le attività incompatibili quali industrie, allevamento di animali, impianti sportivi motoristici, depositi di qualsiasi genere e tipo, a cielo aperto, insistenti su aree libere o di pertinenza degli edifici.

Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso secondo i criteri di cui ai precedenti comma.

Si attuano attraverso l'intervento indiretto: Piani urbanistici esecutivi (Pue), secondo le indicazioni e i limiti riferiti alle superfici minime definite ai successivi articoli, e nel rispetto delle norme che regolamentano gli interventi in zone sismiche.

Zona «C2»: Aree del sistema delle case stagionali destinate a nuovi complessi insediativi già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o con precedenti diritti acquisiti.

Comprende parti del territorio comunale ampiamente interessate da fenomeni insediativi definiti da edilizia per residenze stagionali, già interessate da piani urbanistici esecutivi e/o già destinate a «zona di villeggiatura» da precedenti strumenti urbanistici. Il Prg si attua per intervento indiretto e la formazione del Pue è definita per ambiti di intervento con estensione minima alle singole aree definite dalle tavole di Prg e/o perimetrare da strade esistenti.

Le zone C2 si attuano nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- *indice di fabbricabilità territoriale massima: riferito all'ambito di intervento dei Pue: $I_t = 0,63 \text{ mc/mq}$;*
- *indice di fabbricabilità fondiaria massima riferito al lotto edificabile: $I_f = 0,75 \text{ mc/mq}$;*
- *altezza massima: $H_m = 7,50 \text{ ml}$;*
- *numero massimo dei piani abitabili fuori terra: $N = 2$;*
- *distanza minima dal ciglio stradale $ml = 10,00$;*
- *distanza minima dal confine $ml = 5,00$;*
- *distanza minima tra fabbricati $ml = 10,00$;*
- *lotto minimo del P.U.E. 10.000 mq.*

È comunque possibile la definizione di Piani di lottizzazione per aree inferiori a mq 10.000 che risultino di



completamento di isolati già interessati da Piani di lottizzazione. Le aree pubbliche e di uso pubblico (standards urbanistici) sono determinate in misura non inferiore ai 18 mq. per 100 mc. di volume edificabile ai fini della soddisfazione degli standards del D.M. 1444/ '68 e dovranno essere cedute in aderenza al sistema carrabile principale.

Relativamente alle formalità, vincoli o oneri, (anche domande giudiziali) gravanti sul bene oggetto della presente procedura, si rimanda alla Certificazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria agli atti.

e) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente;

Per quanto riguarda le formalità, i vincoli od oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque resteranno non opponibili all'acquirente, si rimanda alla Relazione Notarile e all'Ispezione Ipotecaria allegata agli atti.

f) se l'immobile sia dotato di attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa) indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (decurtandoli dal valore di stima);

L'immobile non è provvisto di Attestato di Certificazione Energetica.

Il costo per la redazione del Certificato è di circa **200,00 euro**.

Già quantificati nel precedente paragrafo.

- ***Provveda inoltre l'esperto :***

a) all'indicazione di eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), prescindendo invece da eventuali beni pertinenziali dotati di identificativi catastali autonomi non menzionati nell'atto di pignoramento (e nella relativa nota di trascrizione);

Nulla da riferire.

b) alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzati per la stima;

Nel corpo della perizia principale è stato indicato il criterio di stima, nonché le fonti utilizzate.

Tra la serie di prezzi accertati si è giunti a stabilire che per la presente stima si adotteranno i seguenti valori:



LOTTO UNICO - Villetta su due elevazioni, sita nel Comune di Altavilla Milicia (PA), via Piano San Michele XX, ricadente sul lotto n°8 della lottizzazione denominata "Venerif", con terreno di pertinenza esteso circa 600 mq oltre l'area di sedime del fabbricato.

Distinto al N.C.E.U del Comune di Altavilla Milicia con i seguenti dati:

Fg	P.Ila	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita (€)
9	1988	5 9	A/7	5	7 vani	632,66

In funzione delle qualità estrinseche ed intrinseche rilevate allo stato di fatto il valore unitario è stimato pari a **1.500,00 € per mq** di superficie commerciale.

STIMA DELLE CONSISTENZE

	<i>Coeff. Omogen.</i>	<i>Sup. Commerciale</i>	<i>Sup. Calpestabile</i>
Corte	0,1 fino a 25mq, l'eccedenza 0,02.	12,31	515,90
Piano Terra		54,97	43,40
Locale tecnico	0,15	1,44	7,56
Portici	0,35 fino a 25mq, l'eccedenza 0,1.	9,98	37,34
Piano Primo		36,04	28,00
Balcone	0,25 fino a 25mq, l'eccedenza 0,1.	2,55	9,36
Terrazzo	0,35 fino a 25mq, l'eccedenza 0,1.	5,04	13,25
Totale		122,33	654,81

• *computata con altezza massima h > 1,5 m*

il valore stimato del LOTTO UNICO è pertanto pari ad:

$$122,33 \text{ mq} \times 1500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 183.495,00$$

Dal valore di stima si detrairanno pertanto gli importi necessari per la presentazione delle suddette pratiche:

tificano pertanto le spese necessarie per le operazioni suddette:

- Spese inerenti opere edili, quali demolizioni€ 5.000,00;
- Nulla Osta Soprintendenza BB.CC.AA. Di Palermo (spese tecniche, istruttoria, indennità



- art.167 D.lvo 42/04).....€ 2.500,00;
- Presentazione Scia ai sensi del DPR 380/01, costo compreso di diritti d'istruttoria/segreteria e sanzione.....€ 3.000,00;
 - Presentazione art.36 d.p.r. 380/2001, costo compreso di diritti d'istruttoria/segreteria, sanzione e costo di costruzione (12%).....€ 12.000,00;
 - Presentazione ex art.21 L.64/74 al Genio Civile.....€ 2.000,00;
 - Redazione Ape.....€ 200,00;
 - Presentazione nuovo Docfa.....€ 700,00;
 - Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) (comprese spese d'istruttoria, esclusi eventuali costi derivanti dall'adeguamento dell'impianto elettrico ed idrico secondo le vigenti normative), come da D.l. 222/2016..... € 1.000,00.

Totale spese per la regolarizzazione urbanistica

€ 5.000,00 + € 2.500,00 + € 3.000,00 + € 12.000,00 + € 2.000,00 + € 200,00 + € 700,00 + € 800,00 =

€ 26.200,00

il valore della presente stima è pertanto pari ad:

€ 183.495,00 – € 26.200,00 = € 157.295,00

c) ad indicare, qualora si tratti di quota indivisa, la valutazione della sola quota; precisi in tal caso se il bene risulti separabile in natura ovvero comodamente divisibile o, ancora, se ritenga probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa (es. per la presenza di comproprietari e/o familiari interessati all'acquisto, ecc.); precisi infine, alla luce della documentazione disponibile presso i pubblici uffici, l'identità dei comproprietari, segnalando in particolare se diversi da quelli avvisati dal creditore ex art. 599 c.p.c.;

Nulla da riferire.

L'esperto

Ing. Vincenzo Barranti

