

TRIBUNALE DI PALERMO

- SEZIONE IV CIVILE

- ESECUZIONI IMOBILIARI –

- Esecuzione immobiliare: n.R.g.e. 482/2016

- Creditore procedente: Banca Popolare Sant'Angelo

- Difeso da: Avv.to M. Daniela Torre

- Debitore: "A"

- Giudice: Dott.ssa V. Imperiale

- Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Alessandra Bajardi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Unità Immobiliare al piano terra con ingresso autonomo e diretto dal civ. 16 della Piazza Aragona adibito ad attività commerciale uso bar, distinto al NCEU, fg 134 p.lla 753, sub 5.

Lotto unico

IL C.T.U.

Arch. Alessandra Bajardi

Palermo li 10.05.2017



INDICE

Cap. 1. – Premessa	pag. 2
Cap. 2. – Elenco della documentazione esaminata ed allegati	pag. 7
Cap. 3. –Verifica preliminare della completezza della documentazione	pag. 7
Cap. 4. - Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 8
Cap.5. - Verifica degli estremi dell’atto di pignoramento	pag. 8
Cap. 6. – Identificazione catastale dell’Immobile	pag. 9
Cap. 7. - Accertamento della conformità dei dati catastali e della planimetria allo stato di fatto	pag. 9
Cap. 8. - Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico	pag. 9
Cap. 9. –Verifica circa le spese condominiali	pag. 10
Cap.10. – Criteri di redazione della relazione tecnica non distinta in fascicoli	pag. 10
Cap. 11. – Ubicazione e descrizione dell’immobile	pag. 11
Cap.12. –Elenco delle formalità pregiudizievoli	pag. 12
Cap.13. –Provenienza dell’immobile	pag. 12
Cap. 14. – Dati metrici dimensionali desunti in sede di rilievo	pag. 12
Cap. 15. – Criteri di valutazione	pag. 12
Cap.16. – Quantificazione della somma necessaria per la regolarizzazione dell’immobile.	pag. 14
Cap.17. – Determinazione del più probabile valore di mercato dell’appartamento.	pag. 15
Cap.18. – Scheda riassuntiva.....	pag. 15



1. - Premessa

Con ordinanza del 09.12.2016, formalizzata con verbale di accettazione di incarico del 20.12.2016, l'Ill.mo Giudice Dott.ssa G. Giammona del Tribunale di Palermo Sezione IV Civile Esecuzioni Immobiliari ha conferito alla sottoscritta arch. Alessandra Bajardi l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1 "Provveda l'esperto, preliminarmente, a controllare la completezza della documentazione presentata dai creditori (ove necessari, avvisi ex art. 498 c.p.c. ai creditori con diritto di prelazione risultante da pubblici registri e sequestranti, avvisi ex art. 599 c.p.c. ai comproprietari dei beni pignorati indivisi, con precisazione in ordine al buon esito di ciascuna notifica) nonché dei documenti di cui all'art. 567 2c. c.p.c. segnalando al giudice immediatamente quelli mancanti o inidonei o comunque ogni altra omissione o discrasia, rispetto agli elementi acquisiti."

2 Provveda, previa comunicazione scritta alle parti esegutate, al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, e previo altresì accesso all'immobile, nel caso in cui allo stesso intervengano le parti esegutate, le si inviteranno a prendere visione del provvedimento di convocazione ex art. 569 c.p.c dandone atto nel relativo verbale.

2.a alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento, eventualmente evidenziando



l'opportunità di procedere alla formazione di uno o più lotti per la vendita, purché ciascuno dei lotti, risulti autonomamente commerciabile e dotato di autonomi identificativi catastali; in caso contrario sottoporrà al Giudice l'eventuale opportunità (ad esempio nel caso di manifesta sproporzione fra crediti e valore dei beni) di un previo frazionamento-ove possibile- indicandone i relativi costi. Preciserà se la descrizione dell'immobile fornita nel pignoramento (con particolare riguardo agli identificativi catastali) sia esatta o comunque idonea all'inequivoca individuazione del bene;

2b all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, provvedendo, nell'ipotesi in cui queste ultime siano idonee all'esatta individuazione dei beni, ad effettuare il rilievo planimetrico;

2c ad accertare la conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto e, in caso negativo, a segnalare ogni correzione necessaria (quantificando i relativi oneri, da detrarre dal valore di stima>).

2d alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi vigenti e dei relativi costi approssimativi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti. In particolare, in caso di opere abusive, procederà al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti alla verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza presentata, lo stato del procedimento, il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondersi; in ogni altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggregatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati, si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della legge 28 febbraio 1985, n.



47 ovvero dall'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Si segnala a tal proposito che, ai sensi della normativa attualmente in vigore –lg. 326/03- la sanatoria a cura dell'aggiudicatario è possibile a condizione che le ragioni di credito siano anteriori all'entrata in vigore della legge; si raccomanda la puntuale verifica di tali condizioni. Laddove l'immobile sia abusivo e non sanabile, stante il disposto di cui all'art. 7 L. 47/85 (oggi art. 31 c.3 e ss. DPR 380/01), verifichi se sia stato emesso da parte dell'autorità competente l'ordine di demolizione, in che data sia stato comunicato, se sia decorso il termine e accertata l'inottemperanza all'ordine di demolizione, costituente titolo per l'acquisto del bene al patrimonio del Comune (evenienza che si dovrà segnalare al Giudice prima della stima), in caso di mancata emissione all'ordine, proceda alla valutazione dell'area di sedime, calcolando i costi connessi all'abbattimento dell'opera abusiva (n.b. i costi per la riduzione in pristino degli abusi non sanabili e comunque ogni costo per la regolarizzazione saranno indicati – anche in via approssimativa- e detratti al fine di determinare il valore di stima)

2e alla verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

2f indicherà ogni utile informazione sull'importo annuo delle spese fisse e di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

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



3a 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 della relazione, da una licenza edilizia ovvero indicare gli estremi di eventuali pratiche di sanatoria e verificare l'esistenza delle dichiarazioni di agibilità e abitabilità, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

3b una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni, ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona.

3c 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;

3d l'esistenza di formalità, vincoli ed 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;

3e l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

3f se l'immobile sia dotato dell'attestato di conformità energetica; in caso negativo (o di attestazione non conforme alla normativa), indicherà i costi presumibili per la regolarizzazione (detraendoli al valore di stima);

Si rammenta che, ai sensi di quanto disposto dall'art. 568 c.p.c. “ nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando



quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute”.

Si avverte l'esperto che eventuali incongruenze e/o sopravvalutazioni del compendio pignorato verranno segnalate dal delegato al giudice (anche sulla scorta dei prezzi di stima dei beni in altre esecuzioni aventi per oggetto immobili simili e/o diserzione delle aste) e di ciò si terrà conto nel conferimento dei successivi incarichi.

4 Provveda inoltre l'esperto:

4a alla 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).

4b alla valutazione dei lotti, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima stessa;

4c 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.

5 Alleghi a ciascuna relazione di stima almeno due fotografie esterne del bene e almeno quattro interne, un'adeguata documentazione fotografica relativa allo stato d'uso, nonché la



planimetria del bene;

6 Acquisisca direttamente presso i rispettivi uffici i documenti mancanti che risultino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza.

2. – Elenco della documentazione esaminata ed allegati.

Documentazione depositata agli atti Banca popolare Sant'Angelo Soc. Coop.per azioni:

1. - Atto di precetto intimato a "A" del 14.04.2016
2. - Atto di Pignoramento immobiliare del 29.06.2016 in danno a "A"
3. - Nota trascrizione atto di pignoramento contro "A" del 12.10.2016
- 4 - Istanza di vendita per l'immobile pignorato in danno a "A" del 08.09.2016
5. - Cambiale del 18.04.2012
- 6.-Certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei R. immobiliari
(art. 567 2°comma Codice P.C.) del 29.11.2016

Documentazione prodotta dal C.T.U. ed allegata alla presente relazione:

- Allegato 1* - Verbale di sopralluogo del giorno 12.01.2017
- Allegato 2 – Documentazione fotografica
- Allegato 3/3°* – Documentazione catastale (visura e planimetria a tutto il 02.01.2017)
- Allegato 4- Rilievo-Pianta dello stato di fatto riscontrato a tutto il 12.01.2017
- Allegato 5* – Atto di compravendita
- Allegato 6* – Nota di parere favorevole emessa dal Comune di Palermo Area
Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture- Ufficio Città Storica del 11.01.2017
- Allegato 7* – Nota Condominio Piazza Aragona

n.b. gli allegati contrassegnati con asterisco verranno depositati in cancelleria in busta chiusa

3. – Verifica preliminare della completezza della documentazione (quesito 1)

In riferimento al quesito n.1 del verbale di giuramento, esaminata la documentazione presente



agli atti del procedimento, la sottoscritta informa quanto di seguito:

- Ai sensi dell'ex art. 498 Codice P.C. non risultano creditori procedenti con diritto di prelazione sul bene pignorato.
- Ai sensi dell'art. 599 codice P.C. l'immobile di cui agli atti di causa risulta di proprietà di "A" essendo pervenuto allo stesso a mezzo atto di compravendita del 16.02.2009 (alleg. n.5)
- Ai sensi dell'art. 567 secondo comma Codice p.c. Secondo quanto prescritto dal citato articolo di legge, all'istanza di vendita, devono essere allegati: *"l'estratto del catasto e delle mappe censuarie, il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 legge 28.02.1985 n. 47, di data non anteriore a tre mesi dal deposito del ricorso, (il documento è richiesto unicamente nel caso di terreni), nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato"*.

Da quanto depositato agli atti si riscontra la completezza dei documenti richiesta per legge, giacché risulta presente in fascicolo, certificazione notarile del 29.11.2016 attestante il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento in seno alla quale non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

4. – Svolgimento delle operazioni peritali (quesito 2)

In seguito alla comunicazione formalizzata a mezzo pec del 03.01.2017, inviata all'avvocato M. D. Torre (intervenuta per conto della Banca Popolare Sant'Angelo) e a mezzo raccomandata A.R. al sig. A, la sottoscritta il giorno 12.01.2017 alle ore 9.30, si è recata per verificare la consistenza dell'unità immobiliare sita in Palermo Piazza Aragona 16. In quella sede la sottoscritta ha proceduto al rilievo metrico dimensionale dell'immobile scattato fotografie di riscontro e preso appunti su fogli sparsi. Segue verbale di sopralluogo. (All. 1*)

5. – Verifica degli estremi dell'atto di pignoramento. (quesito 2a)

L'atto di pignoramento immobiliare relativo alla procedura n. R. Es. 482/2016, trascritto presso la C.RR.II. Palermo il 12.10.2016 ai numeri 38182/29411, promosso da Banca



Popolare Sant'Angelo ha sottoposto ad esecuzione il seguente bene immobile la cui descrizione si trascrive testualmente in corsivo.

“Quota 1/1 in piena proprietà dell’immobile sito in Palermo Piazza Aragona 16 adibito a negozio, bottega piano terra mq 25,00. Identificato al N.C.E.U. del comune di Palermo foglio 134, particella 753 sub 5. Pervenuto ad “A” (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita” “del 16.02.2009 trascritto il 17.03.2009 ai nn.23860/17244.”

Gli estremi identificativi dell’immobile risultano confermati da quanto riportato nella visura rilasciata dal NCEU a tutto il 02.01.2017 in testa a “A”

6. – Identificazione catastale dell’Immobile. (quesito 2b)

L’immobile risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Palermo, al foglio 134 particella 753, sub 5, zona censuaria 1, Cat. C/1, classe 5, consistenza mq 25, rendita € 313,75, in testa a “A” per la quota di 1/1. (Allegati 3-3a)

7. –Accertamento della conformità dei dati catastali e delle planimetrie allo stato di fatto. (quesito 2c)

Alla data del sopralluogo eseguito in data 12.01.2017, lo stato di fatto riscontrato risulta difforme dalla planimetria catastale dell’immobile agli atti del N.C.E.U., come di seguito:

Composizione dell’immobile secondo rappresentazione grafica catastale:

Dalla documentazione agli atti del N.C.E.U., l’immobile risulta composto da unico vano, con accesso autonomo e diretto da Piazza Aragona. (si cfr. allegato n.ro 3)

Composizione dell’immobile riscontrata in sede di sopralluogo:

Alla data del sopralluogo l’immobile risulta composto da un vano con accesso diretto dalla Piazza Aragona, dotato all’interno di bancone bar, oltre un servizio igienico sanitario e relativo antibagno. (si cfr. allegato n.ro 4)

8. –Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico (quesito 2d)

A seguito della difformità sopra riscontrata la sottoscritta si è recata presso il Comune di



Palermo Area Tecnica della Riqualificazione Urbana e delle Infrastrutture- Ufficio Città Storica- per svolgere gli accertamenti di rito. Da tali accertamenti è emerso quanto di seguito:

a. Per l'immobile è stata presentata in data 14.07.2016 al protocollo n. 1179207 richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85;

b. Con nota del 11.01.2017 protocollo n. 19466 l'Ufficio esprimeva parere favorevole (si cfr. All.6)

c. Restano ancora a produrre per l'ulteriore iter della pratica al fine del rilascio del Titolo abilitativo: Computo metrico estimativo necessario per il calcolo degli oneri concessori, Parere ASPN e successivo certificato di agibilità.

Si rimanda al Cap 16 per la stima dei costi fino al conseguimento del sopra detto titolo abilitativo.

9. - Verifica circa le spese condominiali (quesito 2f)

Dalla comunicazione inviata alla scrivente a mezzo Pec dall'Amministratore pro tempore del Condominio di Piazza Aragona civ. 15, (di cui l'unità immobiliare oggetto della presente ne fa parte), si rileva che il Sig. "A" è *"debitore nei confronti dell'amministrazione condominiale dell'importo di € 2.963,29 per quote straordinarie e di € 640, per quote ordinarie relative al periodo gennaio 2015/ dicembre 2016."* e da tener presente che sono stati deliberati lavori per il rifacimento del lastrico solare e cornicioni per l'importo complessivo di € 24.000,00 e la quota a carico del Sig. "A" ammonta ad € 1.810,00)"

10. – Criteri di redazione della relazione tecnica non distinta in fascicoli (quesito 3)

Poiché il pignoramento sottopone ad esecuzione forzata una sola unità immobiliare peraltro indivisibile, la presente relazione di consulenza tecnica, riguarderà la sola descrizione, valutazione e accertamento dell'unità immobiliare così come descritta nell'atto di pignoramento: Quota 1/1 in piena proprietà dell'immobile sito in Palermo Piazza Aragona 16 adibito a negozio, bottega piano terra mq 25,00. Identificato al N.C.E.U. del comune di



Palermo foglio 134, particella 753 sub 5

11. – Ubicazione e descrizione dell'immobile (quesito 3.a.b.c.d.e.f.)

Forma oggetto della presente relazione di stima una unità immobiliare al piano terra con ingresso autonomo e diretto dal civ. 16 della Piazza Aragona. Essa fa parte di un fabbricato ad uso condominiale a carattere prevalentemente abitativo con portone di ingresso dal civ. 15 della stessa Piazza. Il fabbricato è posto all'interno del Centro Storico del Comune di Palermo, già capoluogo di Provincia, in zona centrale dotata di infrastrutture e servizi.

11a - *Tipologia e caratteristiche costruttive dell'edificio*: La struttura resistente del fabbricato è in muratura portante la copertura è del tipo in parte a falde in parte piana.

11b.- *Osservazioni generali sullo stato di manutenzione dell'edificio*: Si tratta di un fabbricato edificato presumibilmente in periodo tardo ottocentesco. Il suo stato di conservazione nel complesso è mediocre, sia per ciò che riguarda le parti comuni interne, sia per i prospetti (si confronti documentazione fotografica).

11.c Il fabbricato non è provvisto di servizio di portierato e custodia, il condominio risulta costituito.

11.d- *Descrizione interna dell'unità immobiliare*: L'unità immobiliare in questione oggi adibita ad attività commerciale ad uso "Bar", risulta composto da unico vano dotato di bancone bar, e un servizio igienico sanitario dotato di antibagno. Le finiture interne sono caratterizzate da pavimentazione in ceramica monocottura, i soffitti sono del tipo piano, le pareti sono con finitura ad intonaco civile tinteggiatura e in parte in grés. L'unico infisso esterno è in ferro e vetro. Il servizio igienico sanitario è in mediocre stato ed è dotato di elementi del tipo standard.

11.e- *Impianti, servizi e certificazioni*: L'unità immobiliare in questione non è dotata di: impianto di riscaldamento, né di certificazione energetica è dotata invece di impianto elettrico adeguato alla vigente normativa, così come dichiarato in sede di relazione tecnica



allegata alla istanza di sanatoria sopra citata e di impianto idrico e di scarico, collegate alle rispettive reti comunali.

11.f Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da "A" ed in questo esercita la propria attività commerciale.

11.g- *Dotazioni condominiali*: nessuna

12. – Elenco delle formalità pregiudizievoli, Iscrizioni e Trascrizioni contro (quesito 3d)

Tratto dalla "Relazione Notarile" allegata in fascicolo del 29.11.2016

- 1) Pignoramento trascritto 12.10.2016 ai nn.38182/29411, a favore di Banca Popolare Sant'Angelo.

13. – Provenienza dell'immobile (quesito n. 4)

L'immobile perviene in piena proprietà al Sig. "A" per averlo acquistato a mezzo contratto di compravendita del 16.02.2009 (allegato n.5). Pertanto lo stesso risulta proprietario della quota pari al 100%

14. – Dati metrici dimensionali desunti in sede di rilievo

- Superficie interna netta SIN = mq 23,04

- Superficie esterna lorda SEL = mq 27,83

15. – Criteri di valutazione.

La presente perizia si avvale del criterio metodologico della stima "sintetica" o "comparazione diretta". Esso, usato prevalentemente in occasione di compravendita di fabbricati e/o singole unità immobiliari, consente all'estimatore di formulare il proprio giudizio di merito mediante opportune indagini di mercato che utilizzano, come parametro di riferimento, il valore di immobili compravenduti simili per caratteristiche, ubicazione e consistenza a quello oggetto della stima. Sulla scorta delle precedenti indagini, supportate da rilevazioni effettuate da atti notarili, da informazioni assunte da agenzie immobiliari e da



pubblicazioni periodiche di settore, si determinerà il più probabile valore di mercato del bene, ancora espresso come costo per unità di superficie (€/mq). Il prodotto di tale valore unitario per l'intera superficie commerciale del bene ne determinerà il valore complessivo a meno di riduzioni o incrementi che si riterrà opportuno applicare in dipendenza di particolari condizioni e/o caratteristiche dell'immobile come la vetustà, lo stato d'uso, la regolarità urbanistico edilizia... e secondo la formula di seguito riportata:

VALRIF *MQ, ove

VALRIF. = dato dalla media dei valori rilevati

Mq = pari alla superficie commerciale dell'unità immobiliare oggetto della stima

Pertanto si avrà:

1. Fonti di riferimento per la determinazione del VALRIF:

A. Banca dati delle Quotazioni Immobiliari- Agenzia del Territorio

Fascia/zona: Centrale/ Delimitazione Maqueda- V. Emanuele- Roma

Destinazione: Commerciale

Dati di riferimento per immobili a destinazione Commerciale

1.a. Stato conservativo scadente min. € 720,00- mass. €1050,00

1.b. Stato conservativo Normale min. € 1.700,00- mass. € 2.300,00

<http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorio> immobiliare

B. BorsinoImmobiliare.it (quotazioni e rendimenti maggio 2017)

Zona- delimitazione: Vittorio Emanuele- Foro Italico- Lincoln- Roma

Dati di riferimento per immobili a destinazione Commerciale

Fascia media: €/mq 1.348,00

Pertanto il Valore di riferimento verrà determinato dalla media dei valori di cui al punto 1b e dalla ulteriore media di quest'ultimo con il valore riportato al punto "B" e come di seguito:

VALRIF= media dei valori di cui al punto 1.b. assunta pari ad € 2.000,00

da cui $(€ 2.000,00 + € 1.348,00) / 2 = € 1.674,00$



16. – Quantificazione della somma necessaria per la regolarizzazione dell'immobile.

A seguito delle difformità riscontrate, nonché data la inesistenza della certificazione energetica, la sottoscritta ha proceduto alla valutazione scrupolosa e alla stima dei costi necessari per la definitiva regolarizzazione dell'immobile e fino al rilascio del titolo abilitativo dell'immobile, avvalendosi dei dati assunti presso il Comune di Palermo Settore Centro Storico e come di seguito:

- Per oneri di urbanizzazione riferiti ad attività commerciali €/mq 42,39

Mq 23.04*€42,39= € 976,66

Sommano

€ 976,66

- Contributo sul Costo di Costruzione dovuto min € 516,00

Sommano

€ 516,00

Oltre il 10% dovuto (non soggetto a riduzione) da ricavarsi sulla scorta di apposito computo metrico estimativo (relativo alle opere che sono state realizzate all'interno dell'unità immobiliare in questione) che dovrà prodursi agli atti per il prosieguo della pratica di sanatoria.

In assenza di quest'ultimo oggi la scrivente in via cautelativa ne determina forfettariamente l'importo di € 2.000,00

Sommano

€ 2.000,00

- Per marche da bollo rilascio Permesso di Costruire

N. 2 *€ 16,00= € 32,00

Sommano



€ 32,00

- Per Spese tecniche

A stima € 2.500,00

Sommano

€ 2.500,00

- Per presentazione documento DOCFA presso l'N.C.E.U.

€ 500,00

Sommano

€ 500,00

SOMMANO**€ 6.524,66****17. – Determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare**

Alla luce di quanto esposto al punto 13 della presente, si avrà in dettaglio:

Dati assunti per la valutazione:

- Superficie esterna lorda SEL _____ = mq 27,83

SOMMANO**mq 27.83**

VALRIF= media dei valori assunta pari ad €/mq € 1.674,00

Determinazione dl più probabile valore di mercato dell'abitazione:

€/mq 1.674,00*mq 27,83 € 46.587,42

A tale valore verrà posto in detrazione l'importo pari ad € 6.524,66 quale somma stimata per la regolarizzazione dell'immobile.

Si avrà pertanto

€ 46.587,42- € 6.524,66 = € 40.062,76

18. – Scheda riassuntiva.

Lotto unico: unità immobiliare al piano terra con ingresso autonomo e diretto dal civ. 16 della Piazza Aragona adibito ad attività commerciale uso bar, distinto al NCEU, fg 134 p.lla 753,



sub 5. **Prezzo a base d'asta in c.t.: 46.587,42 (Euro quarantaseimilacinquecentottantasette/42) di cui € 6.524,66 occorrenti per la regolarizzazione della posizione urbanistico edilizia.**

Avendo espletato il mandato conferitole, la sottoscritta rassegna la presente relazione, ringraziando per la fiducia accordatale e restando disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Palermo li 10.05.2017

Il Tecnico nominato C.T.U.

Architetto Alessandra Bajardi

