

TRIBUNALE DI PALERMO

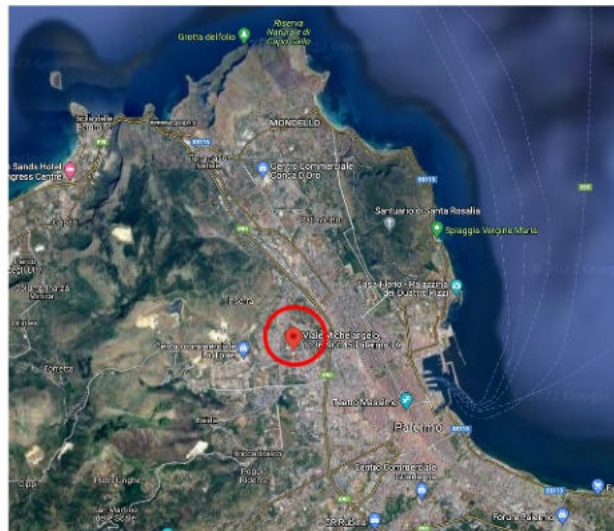
Sezione Fallimentare

G. D. Dott. Floriana Lupo

Commissario Liquidatore Avv. Francesco Monastero

Liquidazione Patrimonio n. 5/2019 di [REDACTED]
e n. 8/2019 di [REDACTED]

Relazione di stima - LOTTO B



C.T.U. Arch. Pietro Gioviale
pietro.gioviale@archiworldpec.it

INDICE	PAG.
1. PREMESSA	2
2. TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE	2
3. DESCRIZIONE DEL BENE	2
4. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	6
5. ONERI E VINCOLI	11
6. VALUTAZIONE DEL BENE	12
7. CONCLUSIONI	16
8. ELENCO ALLEGATI	17

1. PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Pietro Gioviale, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3117 e all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Palermo, con la presente relazione adempie all'incarico di stimare il valore dell'unità immobiliare ricadente nella Liquidazione del Patrimonio n. 5/2019 di [REDACTED] e n. 8/2019 R.G. di [REDACTED].

2. TIPOLOGIA ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare è una villa al piano terra-1°-2° sito nel Comune di Palermo, via Bronte n. 26, identificato al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 3 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 12,5 vani, superficie catastale mq. 291, totale escluse aree scoperte mq. 273, rendita € 936,08, di proprietà di [REDACTED] e al N.C.E.U. di Palermo al fg. 47 p.lla 4074 sub. 4 zona censuaria 2, cat. A/7, classe 4, cons. 8,5 vani, superficie catastale mq. 251, totale escluse aree scoperte mq. 237, rendita € 636,53, di proprietà di [REDACTED] pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 20.10.1980, rep. n. 2394, notaio Maria Tolomeo di Palermo trascritto il 03.11.1980 ai nn. 39552/32565 da potere della [REDACTED] (allegato n.1: visure catastali storiche, planimetrie catastali ed estratto di mappa).

3. DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE DELLA ZONA: L'unità immobiliare è ubicata ad ovest dell'abitato cittadino di Palermo, diciottesimo quartiere "Borgo Nuovo", compreso nella V° Circoscrizione, caratterizzato dalla presenza di edilizia con tipologia prevalentemente ad uso residenziale.

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO: Il fabbricato è ubicato in via Bronte n. 26, nell'ambito del complesso residenziale denominato "Colle del Sole" realizzato nel 1983.

L'immobile destinato a uso residenziale è una villa a tre elevazioni fuori terra oltre un piccolo fabbricato ad una elevazione destinato a magazzino-locale caldaia abusivo ed annesso area a parcheggio e giardino su di un'area catastale di mq. 3.176,00



inquadramento del fabbricato

Il fabbricato adibito a villa è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a. e solai in latero-cemento, copertura con tetti a falde e copertura in tegole, prospetti esterni intonacati, infissi esterni in legno e vetro con sistema di oscuramento a persiane in legno, terrazze e balconi con pavimenti in cotto e parapetti in muratura e ferro.

CONFINI: Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato confina:

- a nord con strada privata;
- a est con terreni p.lle 4034,704,705;
- a sud con strada privata e terreno p.la 5792;
- ad ovest strada privata.

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: La villa è composta dalle seguenti unità immobiliari:

- appartamento al piano terra composto a quota + 0,20 da ingresso, salone, soggiorno/cucina, lavanderia, w.c., ripostiglio, terrazzo e all'esterno un deposito; a quota + 2,30 da disimpegno, camera n. 1, camera n. 2, w.c. n. 1, w.c. n. 2, camera n. 3 e all'esterno uno studio-laboratorio;
- appartamento al piano primo composto a quota + 3,40 da ingresso, salone, soggiorno/cucina, lavanderia e terrazzo; a quota + 5,50 da disimpegno, camera n. 1, camera n. 2, studio, w.c. n. 1, camera n. 3 e w.c. n.2;
- appartamento al piano secondo composto a quota + 6,50 da ingresso, salone, camera, soggiorno/cucina, w.c., terrazzo e balcone.

Le unità immobiliari all'interno sono rifinite con pareti intonacate e idropittura, i servizi igienici sono rivestiti in ceramica, i pavimenti interni in cotto e parquet, gli infissi interni in legno, gli impianti fognario, idrico e ed elettrico risultano eseguiti sottotraccia. La fornitura elettrica avviene mediante fornitura ENEL.

La fornitura idrica avviene mediante accumulo d'acqua nelle due cisterne interrate con distribuzione interna tramite collettore.

La fornitura gas avviene mediante fornitura di bombole GPL.

Lo smaltimento dei reflui avviene per mezzo di pozzo nero.

Dal sopralluogo effettuato risultano sul lato ovest della villa i seguenti manufatti:

- un fabbricato adibito a magazzino e locale caldaia di mq. 23,00 realizzato con struttura in c.a., solaio in c.a. e copertura inclinata ad una falda con tegole;
- tettoie nn. 1-2 adibite a deposito di complessive mq. 77,00 realizzate con struttura e copertura piana in metallo.

Tali fabbricati realizzati senza autorizzazioni non possono essere regolarizzati e pertanto, dovranno essere oggetto di demolizione per il ripristino dei luoghi (allegato n. 2: planimetrie stato di fatto).



planimetrie dello stato di fatto

PERTINENZE ED ACCESSORI: area scoperta di pertinenza ad uso esclusivo destinata a parcheggio e giardino.

STATO DI CONSERVAZIONE: La villa è in buono stato di conservazione dal punto di vista architettonico ed igienico-sanitario, tuttavia risultano ammaloramenti degli intonaci

esterni dei prospetti, dei sotto balconi e delle sporgenze delle gronde (allegato n.3: documentazione fotografica).

STATO DI POSSESSO: Nel corso del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in uso dalla proprietaria [REDACTED]

4. VERIFICA E REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In merito alla situazione urbanistica. Il fabbricato su cui insiste l'unità immobiliare, secondo la Variante Generale al P.R.G. del Comune di Palermo, approvato con D.Dir.558 e 124/DRU/02 dell'ass.to Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana, presa d'atto del Consiglio Comunale delibera n° 7/04, ricade in Zona Territoriale Omogenea E2 Parti di territorio prevalentemente collinari caratterizzati da vegetazione di tipo spontaneo.

In merito alla situazione vincolistica. Il fabbricato è sottoposto ai seguenti vincoli:

- Ambiti in zone E1,E2 e B5 da sottoporre a pianificazione particolareggiata;
- Vincolo paesaggistico - D.L. 490/99, art. 139 - ex. legge 1497/39;
- Vincolo idrogeologico R.D.L. n. 3267 del 30.12.23;
- Fascia di rispetto delle aree boscate artificiali (studio agricolo forestale adeguato alle L.R.R. nn. 16/96 - 13/99 - 06/01 e D.P. 28.06.00.

(allegato n. 4: stralcio Tavola n. P2a - 5010 della Variante Generale al P.R.G. - D.C.C. 7/2004).

In merito allo stato legittimo dell'immobile. Il fabbricato è stato edificato giusta concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979, tuttavia, durante l'esecuzione dei lavori sono stati eseguiti degli ampliamenti al piano rialzato e primo chiudendo anche dei preesistenti porticati, in seguito veniva sopraelevato parte dell'edificio per ottenere un locale mansarda da destinare a superfici accessoria.

Successivamente è stata presentata dalla proprietaria [REDACTED] istanza di condono n. 940 del 16.02.1987 ai sensi della 47/85 da cui risulta corrisposta solo la prima delle tre rate dell'oblazioni con versamento postale n. bollettino c/c n. 221 del 30.09.1986 di L. 1.793.000 (allegato n. 5: concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979 e istanza di condono n. 940 del 16.02.1987).

Pertanto, risulta legittimo lo stato originario del fabbricato ed invece gli ampliamenti sono da regolarizzare attraverso la definizione dell'istanza di condono.

In base alle indicazioni di quanto già riferito circa sull'epoca dell'abuso, l'edificio, compreso gli ampliamenti risulta esistente alla data dichiarata, come dimostrato dagli accertamenti effettuati sui fotogrammi relativi all'epoca dell'abuso (allegato n. 6: stralcio del fotogramma n. 4807 di ripresa aerea S.A.S.TD srl del 1987).

Per la definizione della istanza di condono si è provveduto ad effettuare la verifica del calcolo dell'oblazione definitiva, del contributo sul costo di costruzione, del calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli interessi (allegato n. 6: calcolo dell'oblazione definitiva, calcolo degli oneri di urbanizzazione e degli interessi).

IN MERITO ALLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA. Dall'accertamento dello stato di fatto degli immobili in sede di sopralluogo sono state accertate rispetto al progetto della concessione edilizia n. 727 del 13.01.1979 e alle planimetrie catastali prodotte per l'istanza di condono in data 30.04.1986, le seguenti difformità realizzate successivamente:

- a. diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano terra;
- b. diversa distribuzione interna dell'appartamento al piano primo;
- c. divisione interna attraverso tramezzi e chiusure dell'appartamento al piano secondo;

- d. realizzazione un fabbricato adibito a magazzino e locale caldaia con struttura in c.a., solaio in c.a. e copertura inclinata ad una falda con tegole;
- e. realizzazione di due tettoie adibite a deposito con struttura e copertura piana in metallo.

IN MERITO ALLE POSSIBILITA' DI REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. Dalle verifiche effettuate si è accertato che per regolarizzare l'immobile oltre a definire l'istanza di condono occorre presentare una CILA tardiva per la regolarizzazione delle difformità individuate alle lettere **(a,b,c)** e per la demolizione delle difformità individuate alle lettere **(d,e)** per la rimessa in pristino dei luoghi.

L'iter procedurale per la regolarizzazione dell'immobile dovrà prevedere la presentazione dei seguenti procedimenti:

- CILA tardiva da presentare al Comune di Palermo per la regolarizzazione delle difformità e la demolizione delle opere abusive non sanabili e per la rimessa in pristino dei luoghi;
- Perizia giurata ai sensi dell'art. 28 della L.R. 16 del 10 agosto 2016 da presentare al Comune di Palermo per la definizione della pratica di sanatoria;
- Richiesta di Nulla Osta, attraverso il silenzio assenso, ai fini del Vincolo Paesaggistico D.L. 490/99 da presentare alla Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Palermo;
- Deposito del Certificato di Idoneità Sismica da presentare al Genio Civile di Palermo;
- Richiesta di Nulla Osta ai fini del Vincolo idrogeologico per Sanatoria R.D.L. n. 3267 del 1923 da presentare al Servizio Ispettorato Ripartimentale delle Foreste di Palermo;

- DOCFA per l'aggiornamento catastale da presentare all'Agenzia dell'Entrate Direzione Provinciale di Palermo - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

IN MERITO AI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE. I costi presunti per la regolarizzazione dell'immobile ammontano a € 42.750,80 e comprendono:

- costi valutati a corpo relativi alla demolizione e per la rimessa in pristino dei luoghi;
- costi relativi alla definizione della istanza di condono (allegato 7: calcolo oblazione definitiva, contributo sul costo costruzione, calcolo degli oneri di urbanizzazione e calcolo degli interessi);
- costi relativi alla redazione del CILA tardiva;
- costi relativi alla redazione del nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico;
- costi relativi alla certificazione idoneità sismica;
- costi relativi alla redazione della relazione geologica;
- costi relativi alla redazione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico;
- costi relativi alla redazione dell'aggiornamento catastale DOCFA;
- costi relativi alla redazione della Certificazione Energetica (APE);
- costi relativi alla redazione del Certificato di Agibilità (S.C.A.).

Costi per la demolizione e per la rimessa in pristino dei luoghi:

- opere edili per la demolizione calcolati a corpo	€ 6.000,00
- iva sulle opere (10%)	€ 600,00
- spese tecniche di direzione dei lavori, comprehensive di Iva e Cassa	€ 800,00

Costi per la presentazione della definizione sanatoria:

- oblazione definitiva	€ 8.105,25
- contributo sul costo di costruzione, calcolo degli	

oneri di urbanizzazione e calcolo degli interessi	€ 16.290,55
- diritti istruttoria	€ 150,00
- spese tecniche per la perizia giurata	
comprehensive di Iva e Cassa	€ 1.500,00

Costi per la redazione della CILA tardiva:

- sanzione	€ 1.000,00
- diritti istruttoria	€ 150,00
- spese tecniche comprehensive di Iva e Cassa	€ 1.500,00

Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico:

- spese tecniche comprehensive di Iva e Cassa	€ 2.000,00
- diritti istruttoria	€ 100,00

Costi per redazione della certificazione dell'idoneità statica/sismica dell'intera opera:

- spese tecniche comprehensive di Iva e Cassa	€ 2.000,00
- diritti istruttoria	€ 100,00

Costi per redazione della relazione geologica:

- spese tecniche comprehensive di Iva e Cassa	€ 1.000,00
---	------------

Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico:

- spese tecniche comprehensive di Iva e Cassa	€ 1.500,00
- diritti istruttoria	€ 100,00

Costi relativi alla redazione del DOCFA:

- spese tecniche comprensiva di Iva e Cassa	€ 400,00
- diritti istruttoria	€ 55,00

Costi relativi alla redazione del Certificazione Energetica (APE):

- spese tecniche per l'istruzione della pratica,	
--	--

comprensiva di Iva e Cassa € 250,00

Costi relativi alla redazione del Certificato di Agibilità (S.C.A.):

- spese tecniche comprensiva di Iva e Cassa € 1.500,00

- diritti istruttoria € 150,00

Totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile € 42.750,80.

I costi per la regolarizzazione sono suscettibili di variazione nel tempo ed in seguito alla presentazione del progetto esecutivo di regolarizzazione presso gli enti preposti.

L'importo totale dei costi per la regolarizzazione dell'immobile sarà portato in detrazione al valore commerciale del bene.

5. ONERI E VINCOLI

Tra questi si rilevano:

- ipoteca volontaria, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 19.07.1994 ai nn. 28054/4105 di € 516.457,69, rinnovata il 03.07.2014 ai nn. 29223/2575, in virtù del mutuo fondiario in notar M. Tolomeo del 15.07.1994 rep. 39465 per un capitale di € 206.582,76, a favore della [REDACTED] e contro [REDACTED]
- ipoteca giudiziale, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 09.08.2000 ai nn. 32968/4799 di € 175.621,08, rinnovata il 24.07.2020 ai nn. 30275/2870, in forza del Decreto Ingiuntivo per un capitale di € 129.330,51, emesso dal Tribunale Civile di Milano del 29.04.1999 rep. 2185/1999, a favore della [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] ed altri soggetti;
- liquidazione di patrimonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 09.08.2019 ai nn. 37311/28769, derivante dall'atto

giudiziario notificato dall'Ufficiale della sez. IV Civile Fallimentare del Tribunale di Palermo il 25.07.2019 rep. n. 5/2019;

- liquidazione di patrimonio, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Palermo in data 29.11.2019 ai nn. 53676/41606, derivante dall'atto giudiziario notificato dall'Ufficiale della sez. IV Civile Fallimentare del Tribunale di Palermo il 23.10.2019 rep. n. 8/2019.

- oneri dei lavori da eseguire e delle attività professionali per il conseguimento delle autorizzazioni per la regolarizzazione dell'immobile per complessivi € 44.605,00 da detrarre dalla valutazione per ottenere il prezzo base d'asta.

6. VALUTAZIONE DEL BENE

CRITERI DI STIMA: Per la determinazione del più probabile valore della proprietà dell'immobile è stato adottato il metodo comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.). Come parametro di raffronto si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda commerciale.

FONTI DI RIFERIMENTO: Per la ricerca dei prezzi di mercato di immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni

sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati al 1° semestre 2023 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare.

Le quotazioni individuano un intervallo di valore minimo e massimo con riferimento ad unità immobiliari ordinarie aventi una data destinazione d'uso (residenziale, ufficio, magazzino, negozio, etc.), site in una data zona omogenea. I valori minimi e massimi rappresentano l'ordinarietà, pertanto vengono escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentano caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza. Inoltre, viene rilevato lo stato conservativo prevalente (tra ottimo, normale e scadente) nel quale può trovarsi più frequentemente un'unità immobiliare all'interno di una zona. Per le indagini di mercato effettuate al fine di ottenere il più probabile valore di mercato del lotto è stata utilizzata:

- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Ville e Villinii", Stato conservativo prevalente: "Normale", ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 1.050,00 ad un massimo di €/mq. 1.500,00; (allegato n. 8: quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate).
- l'Osservatorio del Borsino Immobiliare riferendosi ai seguenti parametri: Fascia/zona: Suburbana/BAIDA-P.RIDENTE-BOCCADIFALCO Destinazione: "Residenziale", Tipologia: "Ville e Villinii", Stato conservativo prevalente: Normale, ottenendo così una valutazione riferita alla superficie lorda che oscilla da un minimo di €/mq. 998,00 ad un massimo di €/mq. 1.548,00 (allegato n. 9: quotazioni

immobiliari - Borsino Immobiliare).

VALORE UNITARIO LORDO: Sulla scorta del sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione, contesto ecc.) nonché dello stato conservativo dell'immobile oggetto di stima, nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in €/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, si ritiene equo fissare il prezzo unitario in **1.000,00 €/mq.**

SUPERFICIE COMMERCIALE: Per il calcolo della superficie commerciale dell'unità immobiliare, il sottoscritto C.T.U. ha utilizzato i criteri individuati nel D.P.R. del 23 marzo 1998 n. 138 e nel manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, pertanto, la superficie commerciale è data dalla somma delle seguenti superfici:

a. Vani principali e accessori diretti misurata come segue:

- la superficie coperta si misura al lordo delle murature interne ed esterne-perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare); i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm;

b. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare misurata come segue:

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30%, fino a 25 mq. e nella misura del 10%, per la quota eccedente 25 mq;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso, pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Dal rilievo dell'unità immobiliare risulta:

- superficie commerciale appartamento piano terra mq. 236,00

- superficie commerciale terrazza piano terra mq. 64,00:

$$\begin{aligned} & (\text{mq. } 25,00 \times 30\%) + ((\text{mq. } 64,00 - \text{mq. } 25,00) \times 10\%) = \\ & = \text{mq. } 7,50 + 3,90 = \text{mq. } 11,40 \end{aligned}$$

- superficie commerciale appartamento piano primo mq. 236,00

- superficie commerciale terrazza piano primo mq. 77,80:

$$\begin{aligned} & (\text{mq. } 25,00 \times 30\%) + ((\text{mq. } 77,80 - \text{mq. } 25,00) \times 10\%) = \\ & = \text{mq. } 7,50 + 5,28 = \text{mq. } 12,78 \end{aligned}$$

- superficie commerciale appartamento piano secondo mq. 109,00

- superficie commerciale terrazza e balcone piano secondo mq. 68,00:

$$\begin{aligned} & (\text{mq. } 25,00 \times 30\%) + ((\text{mq. } 66,00 - \text{mq. } 25,00) \times 10\%) = \\ & = \text{mq. } 7,50 + 4,30 = \text{mq. } 11,80 \end{aligned}$$

- superficie commerciale area scoperta di pertinenza (area parcheggio e giardino)

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 2.876,00: (\text{mq. } 300,00 \times 10\%) + ((\text{mq. } 2.876,00 - \text{mq. } 300,00) \times 2\%) = \\ & = \text{mq. } 30,00 + 51,52 = \text{mq. } 81,52 \end{aligned}$$

superficie commerciale complessiva:

$$\begin{aligned} & \text{mq. } 236,00 + \text{mq. } 11,40 + \text{mq. } 236,00 + \text{mq. } 12,78 + \text{mq. } 109,00 + \text{mq. } 11,80 + \text{mq. } \\ & 81,52 = \text{mq. } \mathbf{698,50} \end{aligned}$$

VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: Il valore dell'unità immobiliare è dato dal prodotto della superficie commerciale complessiva per il prezzo unitario, ed esattamente:

mq. 698,50 x €/mq. 1.000,0 = **€ 698.500,00**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

Costi per la demolizione e per la rimessa in pristino dei luoghi	€ 7.400,00
Costi per la presentazione della definizione sanatoria	€ 26.045,80
Costi per la redazione della CILA tardiva	€ 2.650,00
Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo paesaggistico	€ 2.100,00
Costi per redazione della certificazione dell'idoneità sismica	€ 2.100,00
Costi per redazione della relazione geologica	€ 1.000,00
Costi per redazione del nulla osta ai fini del vincolo idrogeologico	€ 1.600,00
Costi relativi alla redazione del DOCFA	€ 455,00
Costi relativi alla redazione del Certificazione Energetica (APE)	€ 250,00
Costi relativi alla redazione del Certificato di Agibilità (S.C.A.)	€ 1.650,00
Totale costi per la regolarizzazione dell'immobile	€ 45.251,80

Valore totale dell'unità immobiliare: € 698.500,00 - € 45.251,80 = € 653.249,20

arrotondato ad **€ 653.250,00**.

7. CONCLUSIONI.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione costituisce il seguente **LOTTO**

B: 1/1 proprietà della villa al piano terra, primo e secondo ed annessa area parcheggio e giardino di pertinenza, sito nel Comune di Palermo, in via Bronte n. 26, identificato al N.C.E.U. di Palermo, al fg. 47 p.lla 4074 sub. 3 e sub. 4. Superficie commerciale dell'unità immobiliare mq. 698,50. **Il valore dell'unità immobiliare € 653.250,00 (seicentocinquantatremiladuecentocinquantaeuro/00).**

Ritenendo di avere assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto C.T.U., rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed indagini.

Palermo, 09.03.2024

Il C.T.U.

Arch. Pietro Gioviale

8. ELENCO ALLEGATI:

1. visura catastale storica, planimetria catastale ed estratto di mappa;
2. planimetrie stato di fatto;
3. documentazione fotografica;
4. stralcio della Variante Generale al P.R.G. - D.C.C. 7/2004;
5. Concessione Edilizia n. 727 del 13.01.1979;
6. stralcio del fotogramma n. 4807 di ripresa aerea S.A.S.TD srl del 1987;
7. calcolo dell'oblazione definitiva, contributo sul costo costruzione, calcolo degli oneri di urbanizzazione e calcolo degli interessi;
8. quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate;
9. quotazioni immobiliari - Borsino Immobiliare.