

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ruolo Generale delle esecuzioni Civili n. 35/2005 (+5/2014)

10. RELAZIONE DI STIMA - LOTTO 2

Unità Immobiliare "M"

posta a secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza sito in via Pietro Nenni n.6 – Ribera

Ribera, 7 marzo 2016

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Filippo Marasà

Il C.T.U.

arch. Manuela Abisso

10. RELAZIONE DI STIMA – LOTTO 2 - Unità Immobiliare “M”

35

10.1. Dati catastali

35

10.2. Ubicazione e descrizione dell'Unità Immobiliare “M”

36

10.3. Documentazione tecnico-urbanistica

38

10.4. Abusi edilizi riscontrati

41

10.5. Stato di possesso dell'Unità Immobiliare “M” e contratti in essere

42

10.6. Quote di proprietà

42

10.7. Calcolo della superficie commerciale

43

10.8. Valutazione del Lotto 2

43

10.9. Stima con il metodo del valore di mercato - Indagini Dirette

43

10.10. Stima con il metodo del valore normale - Indagini Indirette

44

10.11. Stima dei costi necessari da sostenere ai fini della vendita del bene oggetto di stima:
LOTTO 2 _Unità Immobiliare “M” a secondo piano

45

10.12. Stima aggiornata del Lotto 2 al netto dei costi da sostenere

46

10.13. Allegati - Relazione di Stima - LOTTO 2 - Unità Immobiliare “M”

10.13.a. Visure e planimetrie catastali

10.13.b. Documentazione tecnico-urbanistica

10.13.c. Ubicazione

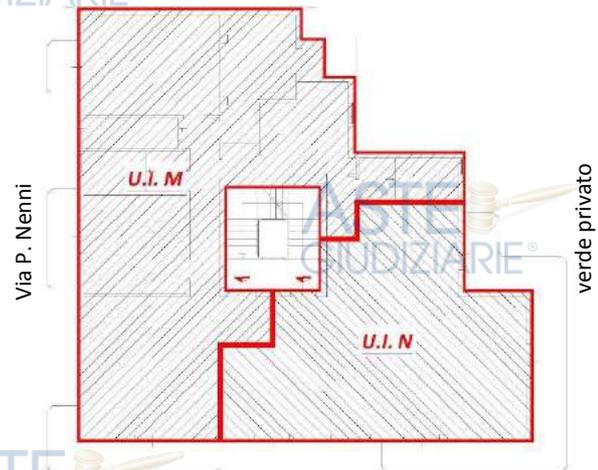
10.13.d. Elaborato Fotografico

10.13.e. Rilievo Metrico

10.13.f. Nota riscontro Agenzia delle Entrate e Archivio di Stato

10. RELAZIONI DI STIMA – LOTTO 2 - Unità Immobiliare “M”

Il lotto 2, individuato per la vendita, è costituito dall’U.I. di seguito indicata con la lettera “M” ubicata al secondo piano del fabbricato per civile abitazione composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza sito in via Pietro Nenni n. 6 del Comune di Ribera. Il secondo piano si compone di due unità immobiliari: una prospiciente la via P. Nenni e posizionata a sinistra del vano scala (U.I. “M”) ed una prospiciente il verde privato e posizionata a destra del vano scala (U.I. “N”). Il lotto 2 individuato per la vendita, come in precedenza riportato, coincide con l’U.I. “M”.



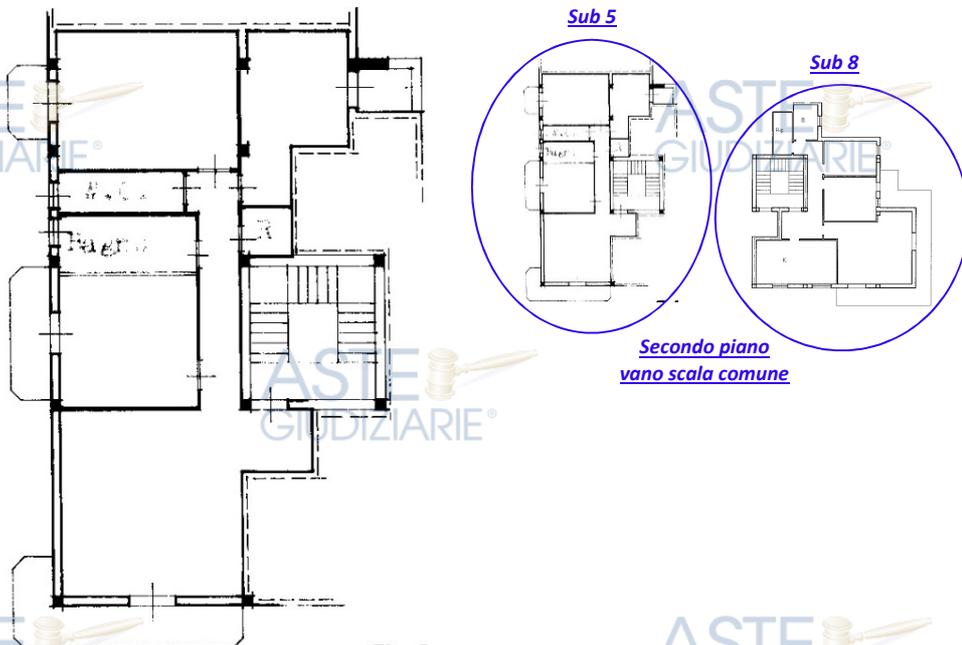
10.1. Dati catastali (v. par. 10.13.a.)

Dalle ricerche effettuate presso la banca dati dell’*Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio* risulta che l’unità immobiliare oggetto del pignoramento è catastalmente intestata al convenuto “B” ed è censita come segue:

- **Foglio 21 Part. 2907 Sub.5 A/2 - Abitazione di tipo civile**

Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Agrigento-Territorio											
Comune di Ribera - Catasto Fabbricati											
Dati identificativi			Dati di Classamento					Altre informazioni			
Fog.	Part.	Sub	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consistenza	Rendita €	Piano	Indirizzo	Intestazione	Proprietà
21	2907	5		A/2	2	6 vani	309,87	Secondo	via P. Nenni	"B"	1000/1000

Secondo Piano
 Planimetria catastale_data di presentazione 12/11/1993
 Sub. 5



N.B.:
 Le risultanze catastali riguardanti il sub. 5 e relative al Lotto 2-U.I. “M” coincidono con quelle riportate nell’atto di pignoramento del 15/01/2014, tuttavia le stesse non corrispondono allo stato attuale della predetta unità immobiliare e pertanto, come in seguito riportato, sarà necessario effettuare apposite variazioni catastali.

10.2. Ubicazione e descrizione dell'Unità Immobiliare "M" (v. par. 10.13.c. - 10.13.d. - 10.13.e.)

L'unità immobiliare "**M**", di proprietà di "**B**", fa parte di un fabbricato per civile abitazione composto da cinque piani fuori terra (piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza con vano tecnico), sito nel Comune di Ribera in via Pietro Nenni n. 6 e si trova nella zona residenziale di recente realizzazione a sud-ovest del centro urbano. L'edificio, delimitato perimetralmente da recinzione con cancello e circondato su tre lati da uno spazio di pertinenza dell'unità immobiliare posta al piano terra, confina a sud-ovest con altra ditta (muro adiacente), a nord-est con strada privata, a nord-ovest con altra ditta e a sud-est con via Pietro Nenni. Si tratta di un fabbricato plurifamiliare contiguo realizzato con struttura in c.a., i cui prospetti sono intonacati e rifiniti a regola d'arte (rinzaffati, traversati e intonacati); lo stato di conservazione delle componenti strutturali e delle componenti di rifinitura esterne è buono. Dal portone d'ingresso, a due ante in legno, raggiungibile attraversando la strada privata (sub.1 - *BCNC: bene comune non censibile*), si accede al vano scala rifinito a regola d'arte. La scala interna, che insieme all'ascensore (allo stato di fatto non funzionante) collega il piano terra ai piani superiori, è rifinita in marmo. Al secondo piano, a sinistra del vano scala, è ubicata l'U.I. in oggetto. Detta U.I. è rifinita, arredata e abitata da "**D**" e dal relativo nucleo familiare.

Secondo Piano

L'U.I. "**M**" destinata ad abitazione ha:

- *altezza utile (H) di mt. 2,88*
- *superficie lorda (SL) di mq. 158,55*
- *superficie utile (SU) di mq. 132,87, composta dai seguenti vani ed accessori:*
 - 1.** di mq. 34,90 (ingresso/soggiorno)
 - 2.** di mq. 17,01 (cucina/pranzo)
 - 3.** di mq. 7,06 (bagno)
 - 4.** di mq. 4,52 (bagno)
 - 5.** di mq. 22,61 (camera da letto)
 - 6.** di mq. 12,58 (camera da letto)
 - 7.** di mq. 15,35 (camera da letto)
 - 8.** di mq. 1,22 (disimpegno)
 - 9.** di mq. 1,68 (ripostiglio)
 - 10.** di mq. 6,94 (wc/lavanderia)
 - 11.** di mq. 9,00 (disimpegno);
- *superficie non residenziale (SNR-balconi) di mq. 20,98:*
 - a.** di mq. 10,40
 - b.** di mq. 4,85
 - c.** di mq. 2,60
 - d.** di mq. 3,13



Per quanto riguarda le rifiniture interne dell'U.I. “M”, si rileva che:

- l'intradosso del solaio è rifinito con intonaco di calce aerea;
- le pareti verticali dei vani: 2. - 5. - 6. sono rivestite con carta da parati su intonaco liscio;
- la pavimentazione dei vani: 1. - 5. - 6. - 11. è realizzata con parquet di tipo tradizionale (lamparquet); mentre la pavimentazione degli altri vani è in monocottura;
- il rivestimento delle pareti verticali dei servizi 3. - 4. -10. (rispettivamente di h. mt. 2,48 _ 2,35 _ 1,96) è in monocottura;
- i serramenti esterni sono in legno e dotati di persiana e anta in vetro. Quello del servizio igienico 4. è privo di anta in vetro e la persiana è danneggiata. Tutti necessitano di manutenzione.
- le porte interne sono in legno. La cucina (2.) e il disimpegno (8.) sono privi di porte; nella camera da letto (5.) e nel bagno (4.) il telaio e la porta non sono collocati correttamente, sono completamente staccati dal controtelaio e non sono dotati di maniglia; il coprigiunto del telaio risulta mancante o danneggiato in tutte le porte. Tutte necessitano di manutenzione e alcune di nuova collocazione.
- il portone d'ingresso all'appartamento è ad un'anta in legno.

L'U.I. è servita dai seguenti impianti:

- elettrico, è sottotraccia e funzionante;
- riscaldamento, non è funzionante;
- idrico, è funzionante. L'acqua calda sanitaria è prodotta con due boiler;
- citofonico, è funzionante;
- l'ascensore allo stato attuale non è funzionante e necessita di manutenzione.

Stato di conservazione dell'U.I.:

I vani possiedono i requisiti igienico-sanitari richiesti, sono aerati e illuminati da aperture esterne.

Tutti i vani, e in particolare i bagni (4. e 10.) e la camera da letto (7.), presentano tracce di muffa e umidità. Nel disimpegno, in prossimità del bagno (4.) e della camera da letto (5.), le pareti verticali risultano particolarmente danneggiate dall'umidità.

Dato lo stato di conservazione le componenti di rifinitura interne necessitano di manutenzione.

Ai fini della valutazione dell'unità immobiliare si è tenuto conto dello stato di conservazione, della vetustà della stessa e del reale valore di mercato alla luce del contesto socio-economico comunale di riferimento.

10.3. Documentazione tecnico-urbanistica (v. par. 10.13.b.)

Tramite ricerche effettuate presso il Genio Civile di Agrigento, l'Archivio storico e l'Ufficio Tecnico del Comune di Ribera è stata acquisita la documentazione tecnico-urbanistica relativa al fabbricato del quale fa parte l'U.I. "M", e in particolare:

- Concessione per esecuzione lavori edili del 30 marzo 1976, pratica edile n. 40 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ribera alla ditta "C" relativa ad un fabbricato composto da piano terra (magazzino) e primo piano (abitazione);
- Presentazione domande di sanatoria del 30/09/1986 prot. n. 13138 a nome di "C" per sanare gli abusi relativi ai piani: terra, primo, secondo e terzo;
- Presentazione progetto in sanatoria, intestato alla ditta "A", di un "fabbricato per civile abitazione sito in c.da Donna Girolama (via P. Nenni)" del 1997 e relativo all'istanza di sanatoria del 1986;
- Date presentazione planimetrie catastali:
12/11/1993_piano terra_sub. 2, 3;
12/11/1993_secondo piano_sub. 5;
29/01/2002_secondo piano_sub. 8.
- Certificato di idoneità sismica depositato al Genio civile di Agrigento il 20/11/1997 prot. 26135/97 e trasmesso al Comune di Ribera il 24/11/1997 prot. 6814 posizione n. 12395 intestato alla ditta "A", erede di "C".
- Dalla documentazione acquisita non risulta il certificato di abitabilità per la predetta unità immobiliare. Si provvederà di seguito ad illustrare la documentazione tecnico-urbanistica relativa all'unità immobiliare in argomento e successivamente ad affrontare la questione degli abusi edilizi riscontrati.

Progetto Concessionato (1976)

Il progetto regolarmente concessionato il 30 marzo 1976-pratica edile n. 40 consta di:

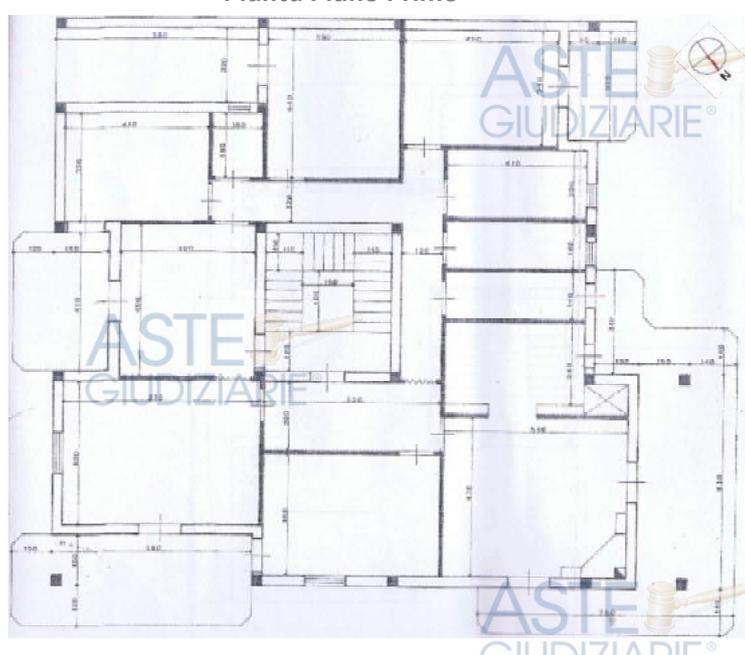
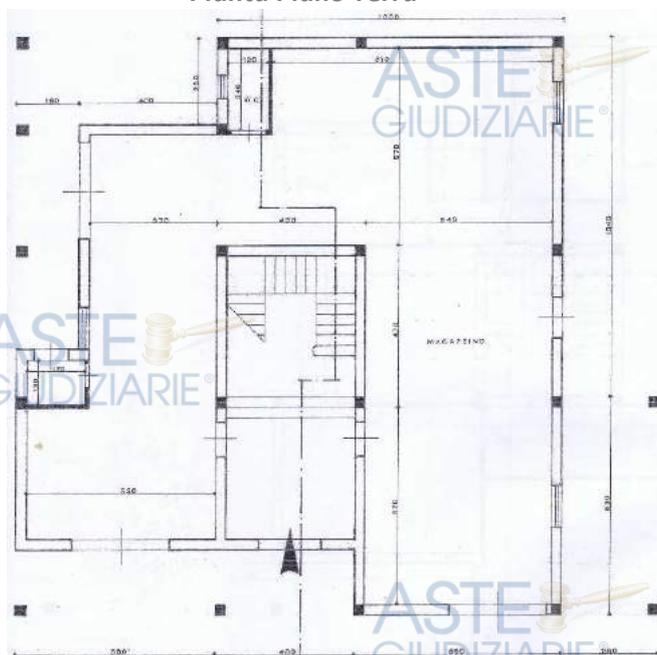
- piano terra adibito a magazzino;
- primo piano adibito ad abitazione.

Si tratta di un fabbricato realizzato con autorizzazione, "autorizzazione a costruire un vano a magazzino a piano terra e sette vani con accessori a primo piano" così come riportato nel nulla osta per esecuzione lavori edili.

Progetto concessionato in data 30 marzo 1976-pratica edile n.40

Pianta Piano Terra

Pianta Piano Primo



Catasto (1993) (v. par. 10.13.a.)

La denuncia al NCEU con la presentazione della relativa planimetria risale per il sub. 5 (secondo piano) al 12/11/1993. Relativamente all'unità immobiliare "Foglio 21-Part. 2907-Sub.5-A/2 - Abitazione di tipo civile", si rileva che:

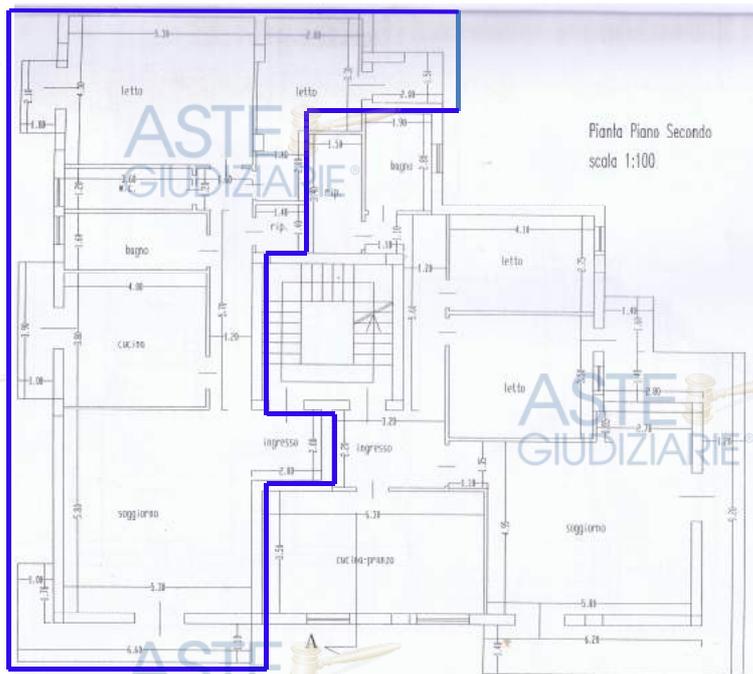
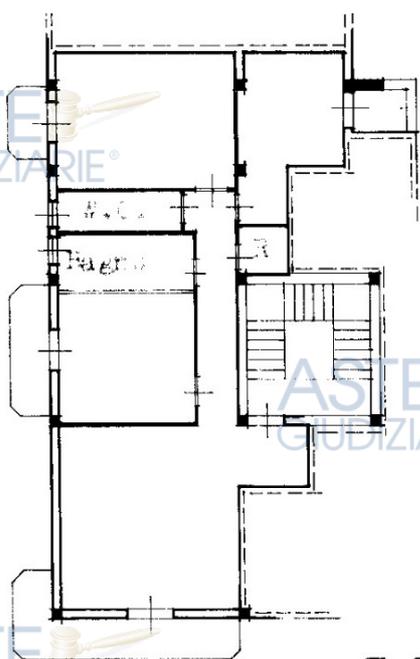
- tra la planimetria catastale (1993) e il progetto in corso di sanatoria (1997) non vi sono difformità;

Secondo Piano

Raffronto tra planimetria catastale e progetto in corso di sanatoria

z **Planimetria catastale sub. 5 (1993)**

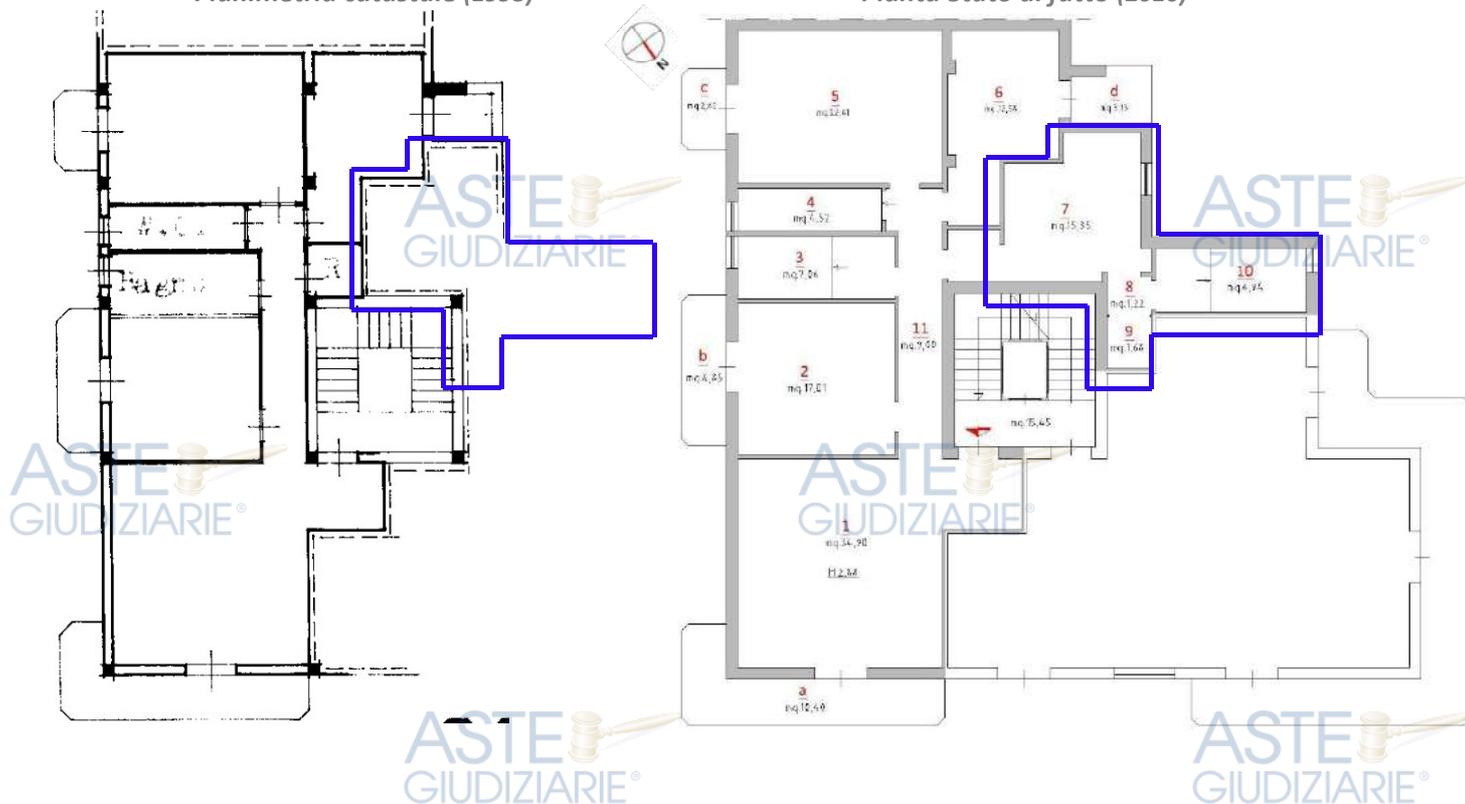
Pianta Progetto in corso di sanatoria (1997)



- la planimetria catastale del sub. 5 non corrisponde allo stato di fatto:

i vani e gli accessori indicati con i numeri 7-8-9-10 nella pianta di seguito riportata, appartenenti catastalmente al sub.8, allo stato attuale sono stati accorpati al sub. 5 facendo così parte dell'unità immobiliare "M".

Pertanto, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale del sub. 5 e del sub 8 a seguito di frazionamento e fusione, con le relative modifiche interne, del sub.8 con il sub. 5. Saranno così catastalmente costituite due unità immobiliari corrispondenti allo stato attuale e ai lotti 2 e 3 (unità immobiliari "M" e "N") individuati per la vendita.



Progetto in corso di sanatoria (1997) e Stato di fatto (2016)

Il progetto in sanatoria, a nome della ditta "A", presentato nel 1997 ad integrazione dell'istanza di concessione in sanatoria (modello 47/85-D relativo al piano terra, modelli 47/85-A rispettivamente per i piani: primo, secondo e terzo) del 30/09/1986 prot. n 13138 a nome di "C" e del quale risulta pagata una somma a titolo di oblazione, riguarda l'intero fabbricato per civile abitazione. Il progetto in corso sanatoria consta di:

- 2 magazzini a piano terra;
- 1 abitazione a primo piano;
- 2 abitazioni a secondo piano di cui uno in corso di definizione;
- mansarda a terzo piano in corso di definizione;
- terrazza con vano tecnico.

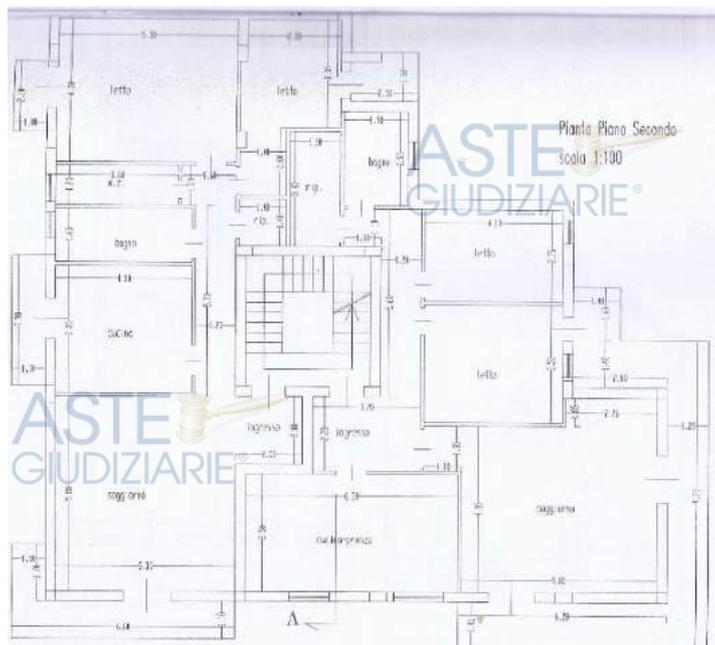
Dai sopralluoghi effettuati (v. par. 12.1.) risulta che al secondo piano, composto da due unità immobiliari, rispetto a quanto previsto nel progetto in sanatoria, l'U.I. prospiciente la via P. Nenni e corrispondente catastalmente al foglio 21-particella 2907-Sub. 5 ha inglobato i vani e gli accessori indicati con i numeri 7-8-9-10 appartenenti all'U.I. prospiciente il verde privato e corrispondente catastalmente al foglio 21-particella 2907-Sub. 8.

Nelle piante di seguito riportate sono indicate le difformità tra il progetto in corso di sanatoria e lo stato di fatto relativi al secondo piano.

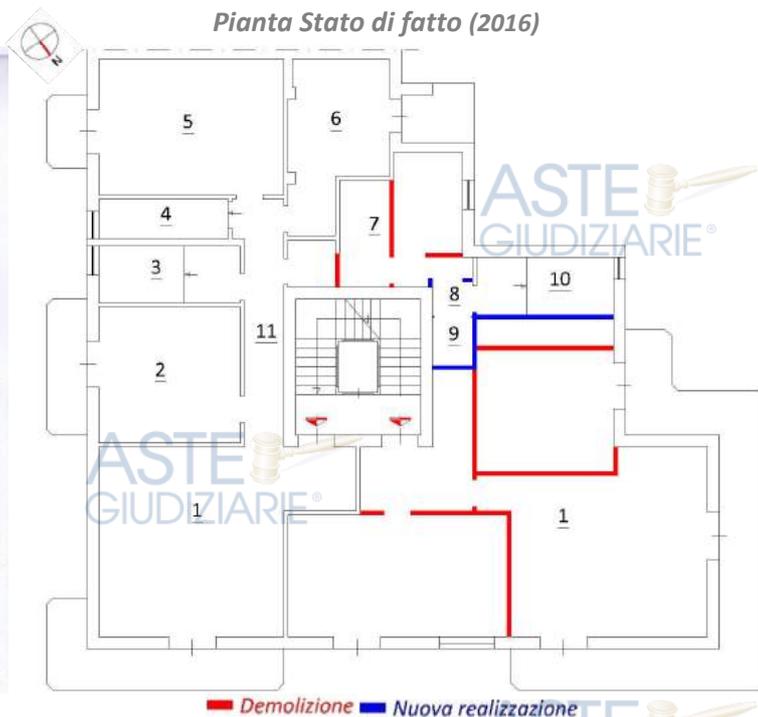
Secondo Piano

Raffronto tra progetto in corso di sanatoria e stato di fatto (in blu e in rosso sono indicate le difformità)

Pianta Progetto in corso di sanatoria (1997)



Pianta Stato di fatto (2016)



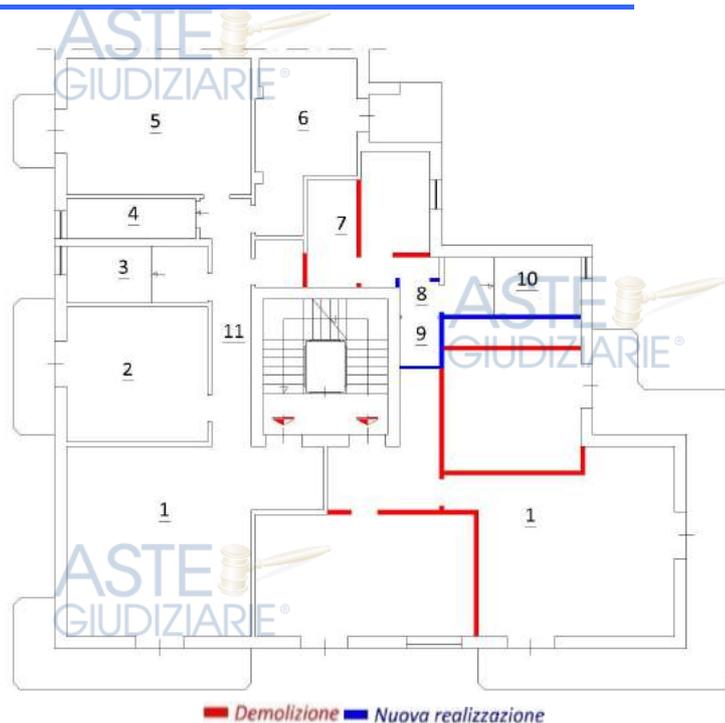
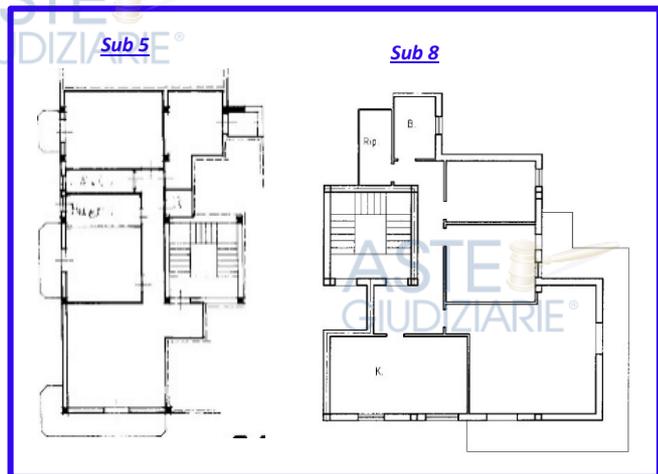
10.4. Abusi edilizi riscontrati

L' abuso edilizio riscontrato, riguardante la realizzazione del secondo piano (la concessione edilizia del 1976 aveva ad oggetto la costruzione di un fabbricato composto da piano terra e primo piano), potrà essere sanato dando seguito all'istanza di sanatoria presentata il 30/09/1986, *modello 47/85-A relativo al secondo piano*.

Si precisa che le domande di sanatoria, per le quali risulta pagata una somma a titolo di oblazione, presentate il 30/09/1986 prot. n. 13138 e intestate a "C", riguardano l'intero fabbricato composto da piano terra, primo, secondo, terzo piano e terrazza con vano tecnico.

Le altre difformità riscontrate riguardano la distribuzione interna. Infatti, come in precedenza riportato, dai sopralluoghi effettuati, risulta che al secondo piano, composto da due unità immobiliari, rispetto a quanto previsto nel progetto in sanatoria, l'U.I. prospiciente la via P. Nenni e corrispondente catastalmente al foglio 21-particella 2907-Sub. 5 ha inglobato i vani e gli accessori indicati con i numeri 7-8-9-10 appartenenti all'U.I. prospiciente il verde privato e corrispondente catastalmente al foglio 21-particella 2907-Sub. 8.

Tali difformità, una volta rilasciata la relativa concessione in sanatoria del 1986, potranno essere sanate con il rilascio dell'autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'*art.36 del D.P.R. n. 380/2001 "Accertamento di conformità (Legge n. 47/1985 art. 13)"* a seguito del pagamento della somma prevista ai sensi dell'articolo 37 *D.P.R. n. 380/2001*. I costi da sostenere per sanare tali difformità saranno pari alla metà della somma calcolata ai sensi dell'articolo 37 *D.P.R. n. 380/2001*, in quanto si tratta di oneri da sostenere congiuntamente per le unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3 (v. par. 10.11.).



● Progetto in corso di sanatoria – secondo piano:

- altezza utile (H) mt. 2,90
- superficie lorda (SL) mq. 266,25
- volume (V) mc. 825,37

● Stato attuale – secondo piano:

- altezza utile (H) mt. 2,88;
- superficie lorda (SL) mq. 267,68;
- volume (V) mc. 824,45.

Le soluzioni sopra prospettata sono anche il risultato delle informazioni e consultazioni intervenute con il competente ufficio tecnico comunale.

10.5. Stato di possesso dell’Unità Immobiliare “M” e contratti in essere (v. par. 10.13.f.)

L’U.I. in oggetto è utilizzata e abitata da “D” e dal relativo nucleo familiare ed è di proprietà di “B”. Come da ricerche effettuate presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate di Sciacca (nota di riscontro prot. n.2015/33452 del 6 luglio 2015) e dell’Archivio di Stato di Agrigento (nota di riscontro prot. n.2014 cl_28.34.07 dell’8 luglio 2015) relativamente agli immobili oggetto del pignoramento, e pertanto anche per l’U.I. “M” non risultano contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento (15/01/2014). Inoltre, sempre dalle ricerche effettuate, non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene.

10.6. Quote di proprietà

Come rilevato dalla documentazione acquisita (atto di divisione del 14/10/1998 Rep. 99903 nr. 25111 e visure ipotecarie) la parte convenuta “B” è proprietaria per 1000/1000 dell’immobile oggetto di stima.

Tab. 2

Lotto	Unità Immobiliare “M”	Proprietà	Quota di proprietà
2	Secondo Piano	“B”	1000/1000

10.7. Calcolo della superficie commerciale

Tab. 3

<u>LOTTO 2</u> U.I. "M"	25% della Superficie non residenziale mq.		Superficie Lorda mq.	=	Superficie mq.
SECONDO PIANO	5,25	+	158,55	=	163,80
	Totale Superficie Commerciale mq.			=	163,80

10.8. Valutazione del Lotto 2

Per la valutazione dell'Unità Immobiliare "M" a secondo piano del fabbricato per civile abitazione sito in via Pietro Nenni n. 6 nel comune di Ribera, individuata per la vendita come unico lotto e indicata come Lotto 2, i criteri di stima adottati sono i seguenti:

- valore di mercato;
- valore normale.

Le indagini sono state condotte secondo due diverse metodologie:

- la prima, per la determinazione del valore di mercato, è incentrata sui dati forniti dalle agenzie immobiliari, operanti nel comune di Ribera, relativi al valore di mercato di immobili dalle analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed ubicati nella medesima zona dell'immobile oggetto di stima; dalla media del valore dei dati raccolti è stato ricavato il presumibile prezzo di mercato €/mq (indagini dirette);
- la seconda, per la determinazione del valore normale, è incentrata sulle quotazioni immobiliari fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) (indagini indirette).

La valutazione complessiva tiene conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona, della dotazione di parti impiantistiche, delle qualità costruttive, del grado di vetustà, dello stato generale di conservazione del bene, delle informazioni acquisite presso agenzie immobiliari operanti nel territorio interessato e del reale valore di mercato alla luce del contesto socio-economico comunale di riferimento.

Ai fini della determinazione del valore dell'unità immobiliare, il calcolo viene effettuato tenendo conto della *superficie commerciale* della stessa.

10.9. Stima con il metodo del valore di mercato - Indagini Dirette

Il valore di mercato di un bene corrisponde alla più probabile quantità di denaro con cui, in una possibile compravendita tra due soggetti, potrebbe essere scambiato un determinato bene, e si basa sul confronto dell'immobile con i valori di mercato di altri beni immobili analoghi.

Dalla media aritmetica tra valori minimi e massimi dei valori di mercato di altri beni immobili analoghi a quello in oggetto è stato ricavato il valore di mercato di **550,00 €/mq**.

Tab. 4

LOTTO 2 - U.I. "M" - Secondo Piano				
Superficie Commerciale mq		€/mq		Valore di mercato €
163,80	x	550,00	=	€ 90.090,00

Il valore di mercato del bene indicato come **LOTTO 2** è di **€ 90.090,00**.

10.10. Stima con il metodo del valore normale - Indagini Indirette

Per la stima dell'Unità Immobiliare "M" a secondo piano con il **metodo del valore normale** sono stati utilizzati i valori di mercato determinati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Agrigento –Territorio.

La determinazione del **valore normale** dell'immobile è ottenuta dal prodotto tra la superficie in mq. rilevata ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I.; i valori ottenuti vanno opportunamente moltiplicati per i coefficienti di merito relativi alle caratteristiche che influenzano il valore dell'immobile.

Sulla base dei dati acquisiti dall'O.M.I., il valore normale da adottare secondo il predetto procedimento di stima è il seguente:

- Ubicazione: Provincia di Agrigento – Comune di Ribera
- Fascia/Zona: Periferica/ZONA A VALLE CIRCONVALLAZIONE E ZONA A SUD DELLA VIA MONTE CERVINO
- Codice di zona: D1
- Microzona catastale n.: 0
- Tipologia prevalente: Abitazione civile
- Destinazione: Residenziale
- Stato conservativo: Normale
- Semestre: 1 – 2015 (Ultimi valori disponibili)

Valore Mercato Min_OMI: 520,00 €/mq

Valore Mercato Max_OMI: 750,00 €/mq

Coefficiente K calcolato è pari a **K = 0,375**

Pertanto:

Valore normale unitario = **606,25 €/mq**

Il **valore normale €/mq dell'U.I. "M"** è dato dal prodotto tra il **valore normale unitario** e la **superficie commerciale dell'U.I.**, ovvero:

Tab.5

LOTTO 2 - U.I. "M" - Secondo Piano				
Valore normale unitario corretto €/mq		Superficie Commerciale mq		Valore Normale €
606,25	x	163,80	=	€ 99.303,75

Il **valore normale del bene indicato come LOTTO 2** è di **€ 99.303,75**.

Pertanto, per una corretta valutazione dell'immobile, si è deciso di ottenere il valore del Lotto 2-Unità Immobiliare "M" a secondo piano facendo la media aritmetica tra il valore determinato con il metodo del valore di mercato (€ 90.090,00) e il valore determinato con il metodo del valore normale (€ 99.303,75).

Tab. 6

LOTTO 2 - U.I. "M" - Secondo Piano			
Valore di mercato €	Valore Normale €	Media aritmetica tra i due valori €	Valore LOTTO 2 €
€ 90.090,00	+ € 99.303,75	= € 189.393,75 : 2 =	€ 94.696,88

Il valore di mercato del bene indicato come LOTTO 2 (U.I. "M") è di € 94.696,88.

Ai fini della valutazione del bene in oggetto è necessario tuttavia tener conto dello stato di conservazione delle componenti di finitura interne: le stesse, come in precedenza riportato, necessitano di manutenzione. In ragione di quanto sopra, si ritiene congrua una riduzione del prezzo di mercato del 10% dell'U.I. "M", pari a **€ 9.469,69.**

Tab. 7

Detrazione del 10%	€ 94.696,88	-	10%	=	€ 9.469,69
Valore LOTTO 2 €	€ 94.696,88	-	€ 9.469,69	=	€ 85.227,19

In considerazione di tale ulteriore fattore, conclusivamente, si ritiene che:

il valore di mercato arrotondato del bene indicato come LOTTO 2 è di € 85.220,00.

10.11. Stima dei costi necessari da sostenere ai fini della vendita del bene oggetto di stima:

LOTTO 2 _Unità Immobiliare "M" a secondo piano

Al fine di rendere vendibile il bene oggetto del pignoramento occorrerà sostenere una spesa presuntiva complessiva di **€ 4.850,00.**

Tale valore è stato ricavato come segue:

a. Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Agrigento –Territorio (Catasto)

Costi relativi all'aggiornamento catastale del sub. 5 e del sub 8 a seguito di frazionamento e fusione, con relative modifiche interne, del sub.8 con il sub. 5 + diritti fissi:

(€ 400,00, pari alla metà del costo calcolato per l'aggiornamento catastale (€ 800,00), necessariamente congiunto, relativo alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3)

€ 400,00

b. Rilascio Concessione in Sanatoria (istanza del 1986) relativa al solo secondo piano –

Costi relativi al pagamento di: conguaglio oblazione e oneri + diritti segreteria + imposta di bollo **€ 3.000,00**

c. Rilascio autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 (Legge n. 47/1985 art. 13)"

Costi relativi al pagamento della somma dovuta + diritti segreteria + imposta di bollo

(€ 500,00, pari alla metà del costo calcolato per il rilascio dell'autorizzazione (€ 1.000,00), necessariamente congiunta, relativa alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3)

€ 500,00

d. Rilascio certificato di agibilità

€ 650,00

e. Attestato di prestazione energetica (APE)

€ 300,00

Il totale approssimativo dei costi da sostenere è pari a € 4.850,00

10.12. Stima aggiornata del LOTTO 2 al netto dei costi da sostenere

Il valore dell'Unità Immobiliare "M" a secondo piano ammonta complessivamente a:

€ 85.220,00

I costi necessari per l'aggiornamento catastale (€ 400,00, pari alla metà del costo calcolato per l'aggiornamento catastale (€ 800,00), necessariamente congiunto, relativo alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3), per il completamento della sanatoria del 1986 (€ 3.000,00), per sanare le difformità con rilascio dell'autorizzazione (€ 500,00, pari alla metà del costo calcolato per il rilascio dell'autorizzazione (€ 1.000,00), necessariamente congiunta, relativa alle unità immobiliari "M" - LOTTO 2 e "N"-LOTTO 3), per il rilascio certificato di agibilità (€ 650,00), per l'Attestato di prestazione energetica (APE) (€ 300,00), devono essere detratti dal valore di mercato del LOTTO 2 - Unità Immobiliare "M" a secondo piano.

Il valore di mercato aggiornato del LOTTO 2-Unità Immobiliare "M" posta a secondo piano del fabbricato sito a Ribera in via Pietro Nenni n. 6, tenuto conto di quanto sopra, è di € 80.370,00.

Tab. 8

Lotto	Valore di mercato €	Costi da sostenere €	Valore aggiornato Lotto 2 (U.I. " <u>M</u> ")
2	€ 85.220,00	-	€ 80.370,00
		€ 400,00	
		€ 3.000,00	
		€ 500,00	
		€ 650,00	
		€ 300,00	
Totale			€ 80.370,00

Ribera, 7 marzo 2016

In fede
Il C.T.U.
arch. Manuela Abisso