

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto Architetto Barbara Sveva Bazan, iscritta all'Albo degli Architetti della provincia di Palermo al n. 1548, è stato incaricato di redigere la presente relazione di stima, ad oggi, di un immobile, sito in Terrasini (PA) e più avanti meglio specificato, dal dr Alessandro Scimeca, nato a Palermo il 02/08/1965 in quanto Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.* proprietaria per l'intero dell'immobile suddetto rimette la seguente relazione che suddivide nei seguenti paragrafi:

1. Premessa

2. Individuazione

- 2.1 Notizie sulla proprietà
- 2.2 Dati catastali
- 2.3 Raffronto PRG - mappe catastali
- 2.4 Descrizione e consistenza del bene
- 2.5 Foto
- 2.6 Planimetrie rilevate dello stato di fatto

3. Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico

- 3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi
- 3.2 Certificazioni di agibilità
- 3.3 Planimetrie
- 3.4 Opere da realizzare, iter amministrativi e relativi costi

4. Stato di possesso attuale dell'immobile

5. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

6. Valutazione dei beni

- 6.1 Metodo di stima per la valutazione
- 6.2 Determinazione delle superfici convenzionali
- 6.3 Stima
- 6.4 Valore finale

Si allegano alla presente:

- Planimetria rilevata dello stato di fatto del bene stimato;
- Rilievi fotografici;
- Stralcio del foglio di mappa catastale attuale;
- Visure catastali del NCEU del Comune di Terrasini;
- Documentazione edilizia (Concessioni edilizie, DIA, Abitabilità ecc.)
- Verbali delle operazioni;
- PEC richieste «Accesso Atti» presso il Comune di Terrasini

1. Premessa

Con lettera del dr. Alessandro Scimeca, Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.*, io sottoscritta, arch. Barbara Sveva BAZAN sono stata incaricata di stimare il valore ad oggi dell'immobile di proprietà della Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.* sito in Terrasini, via dei Greci nn.27/29 - Contrada Muso di Porco (Paterna).

Il giorno 18/02/2022, alla presenza di testimoni, ho proceduto al sopralluogo dell'immobile da stimare (All.6) che, allo stato attuale, era libero da persone e nel possesso del Coadiutore della ANBSC e Liquidatore della Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.*

Ho effettuato una dettagliata ricognizione dell'immobile, i necessari rilievi metrici e fotografici ed ho acquisito parte dei dati necessari alla stima dell'appartamento. Successivamente, per espletare in ogni sua parte il mandato ricevuto, ho compiuto le necessarie visure catastali, ho acquisito la documentazione edilizia e urbanistica e tutto ciò per accertare la consistenza dell'immobile e rendermi conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore venale dei beni.

2. Individuazione

Villa bifamiliare di una elevazione fuori terra a nord (lato strada) che

diventano due elevazioni fuori terra a sud, per naturale conformazione del terreno in pendio, sito nel Comune di Terrasini in Via dei Greci n.27/29 – Contrada Muso di Porco (Paterna), situato nella parte est della cittadina (Zona C5), dotata di tutte le urbanizzazioni primarie e secondarie.

L'unità immobiliare è costituita da un piano terra (zona giorno), da un primo piano (zona notte), da un miniappartamento con cucina e bagno e da una porzione di cantinato interrato fornito di servizio igienico al quale si ha accesso diretto sia dall'interno del miniappartamento che da un portico esterno (All.1).

2.1 Notizie sulla proprietà

L'immobile ad oggi risulta in proprietà alla Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.* – CF 03679510820) con sede in Palermo, giusto atto di compravendita del 14/03/1996 del Notaio Francesco Pizzuto con sede in Palermo, rep. n. 55709. La *Jlenia Immobiliare S.r.l.* è società attualmente in liquidazione. Il legale rappresentante della società è pertanto il dr. Alessandro Scimeca nel ruolo di liquidatore.

2.2 Dati catastali

L'immobile è iscritto al NCEU del Comune di Terrasini (Pa) al Foglio 16, particella 1126, subalterni 1/2/3 e particella 1128, subalterno 1 ed è intestato *Jlenia Immobiliare S.r.l.* (All.4):

- Part. **1126**, subalterno **1** – cat. A/7, consist. 2,5 vani, piano terra, rendita catast. € 232,41 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010);
- Part. **1126**, subalterno **2** – cat. A/7, consist. 2,5 vani, piano primo, rendita catast. € 232,41 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010);
- Part. **1126**, subalterno **3** – cat. C/6, consist. mq. 70,00, piano terra, rendita catast. € 90,38 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010);

- Part. **1128**, subalterno **1** - cat. A/7, consist. 4,5 vani, piano terra, rendita catast. € 418,33 (rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010);

Inoltre, l'immobile insiste su terreni iscritti al NCT del Comune di Terrasini (Pa) al Foglio 16, particella 201, 208, 211, 212 e 326, sempre intestate a *Jlenia Immobiliare S.r.l.*, di cui due di queste correlate alle particelle 1126 e 1128 di cui sopra:

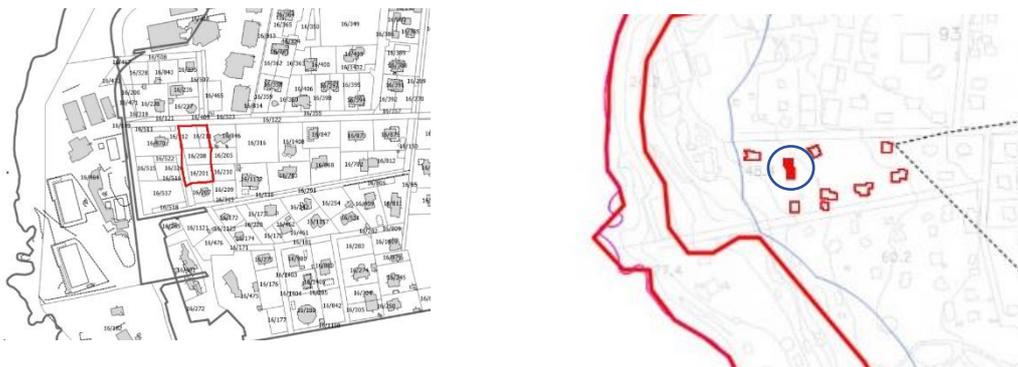
- **Part. 201**, classe FU D ACCERT (fabbricato urbano da accertare), consistenza are 5,91 - mappale fabbricati correlati part. 1126;
- **Part. 208**, classe FU D ACCERT (fabbricato urbano da accertare), consistenza are 5,89 - mappale fabbricati correlati part. 1128;
- **Part. 211**, classe PASCOLO 1, consistenza are 3,37, rendita dominicale € 0,61, rendita agraria € 0,16;
- **Part. 212**, classe PASCOLO 1, consistenza are 5,80, rendita dominicale € 1,05, rendita agraria € 0,27;
- **Part. 326**, classe PASCOLO 1, consistenza are 2,40, rendita dominicale € 0,43, rendita agraria € 0,11;

Dal punto di vista formale, le visure catastali del NCEU e del NCT del Comune di Terrasini risultano regolari sugli estremi di riferimento e sulla intestazione del proprietario, ma risulta altresì che per le particelle 201 e 208 c'è un mancato "allineamento mappale" tra il catasto terreni e il catasto fabbricati.

Tale circostanza è rilevata anche dall'NCEU che ha apposto d'ufficio, sulle particelle del fabbricato urbano, la nota relativa.

Probabile causa di questa mancanza di dati e dell'allineamento mappale inesistente, è il mancato deposito presso l'Agenzia del territorio delle planimetrie degli immobili di cui alla particella 1126, sub. 1, 2 e 3 e alla particella 1128, sub.1

2.3 Raffronto tra mappa catastale e PRG



Dal raffronto dell'estratto di mappa catastale (All.3) con il PRG del Comune di Terrasini, si evidenziano difformità: sulla mappa catastale del foglio 16, l'edificio in oggetto non è presente perché, ad oggi, non è stato ancora censito e inserito; sulle tavole del PRG, compare la sagoma dell'edificio attuale, in quanto presumibilmente la planimetria di base del PRG è stata prodotta dai rilievi aerofotogrammetrici del territorio, effettuati nel 1983, che riportano le costruzioni presenti sul territorio a quella data.

2.4 Descrizione e consistenza del bene

La proprietà, oggetto della consulenza, è costituita da un fabbricato su due piani fuori terra coperto da un tetto a due falde, costruito al centro di un terreno in pendenza che digrada da nord a sud, sita in via dei Greci ai numeri civici 27 e 29, in contrada Muso di Porco (Paterna) nel Comune di Terrasini e confina:

a nord con la via dei Greci;

a est con le particelle 210, 205 e 846 di proprietà aliena;

a sud con le particelle 519 e 207 di proprietà aliena;

a ovest con le particelle 516 e 870 di proprietà aliena.

L'unità immobiliare è costituita da un appartamento su due piani sfalsati, da un appartamento al piano seminterrato e da un cantinato interrato.

L'appartamento su due piani sfalsati è costituito da un piano terra, con locali a doppia altezza, dove si trovano l'ingresso, il soggiorno-pranzo, la cucina,

un servizio igienico e un ripostiglio e da un primo piano costituito da cinque camere, un bagno, un wc e un corridoio. La superficie netta calpestabile abitabile è pari a mq. 185,65, i due piani hanno un'altezza media di m.3,95 al piano terra e di m.3,00 al piano primo. Il volume costruito dell'appartamento è pari a mc. 902,27.

L'appartamentino al piano seminterrato, al quale si ha accesso diretto sia dall'interno, sia dall'esterno, è costituito da una camera, una cucina, un bagno e un corridoio-disimpegno. La superficie netta calpestabile abitabile è pari a mq. 53,20 ed ha un'altezza di m. 3,20. Il volume costruito dell'appartamentino è pari a mc. 205,02.

Il cantinato interrato, al quale si ha accesso diretto solo dal vano scala interno che collega i due appartamenti, è costituito da un solo vano non residenziale e da due vani di deposito totalmente interrati, uno dei quali fornito di servizio igienico. La superficie netta calpestabile non abitabile è pari a mq. 110,40 ed ha un'altezza media di m.2,10. Il volume costruito del cantinato è pari a mc. 270,90

Più avanti, le superfici ragguagliate relative alle diverse parti dell'immobile verranno opportunamente definite, per la definizione del calcolo del valore dello stesso.

L'edificio, oggetto di stima, è stato realizzato con struttura intelaiata in c.a., solai piani, tamponamento in muratura e copertura con tetto a due falde spioventi. È finito con intonaco plastico di colore giallo chiaro su muratura e con rivestimenti in pietra. Gli infissi esterni sono del tipo in legno ad anta a battente, con vetro singolo e persiane esterne. Alcuni di questi infissi, al piano seminterrato, sono stati divelti.

L'interno è rifinito con pavimentazioni in piastrelle in monocottura di medio formato in tutti gli ambienti e con rivestimenti in tutte le zone cucina e servizi igienici. Le due cucine sono state realizzate in muratura e tutti i servizi igienici hanno la regolare dotazione di sanitari, piatti doccia e vasca. Le porte

interne sono del tipo in legno tamburato ad anta a battente, tranne al piano terra dove mancano. Le pareti di tutti gli ambienti sono rifinite con intonaco civile per interni e tinteggiate. L'intero edificio è dotato di impianto elettrico, idrico e di scarico e, inoltre, è provvisto di una riserva idrica interrata esterna realizzata in c.a., a ridosso del prospetto est dell'edificio.

Solo l'appartamento, al piano terra e piano primo, è dotato di impianto di riscaldamento con piastre radianti, anche se alcune di esse mancano.

Allo stato attuale, l'immobile per essere abitato abbisogna di opere di ripristino, che saranno appresso stimate e concorreranno alla formazione del suo valore finale.

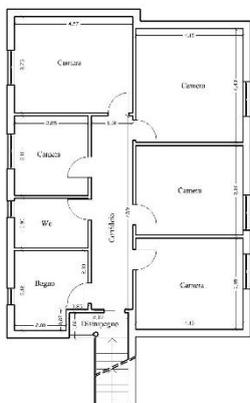
L'immobile non è dotato di certificazione APE.

2.5 Foto (All.2)

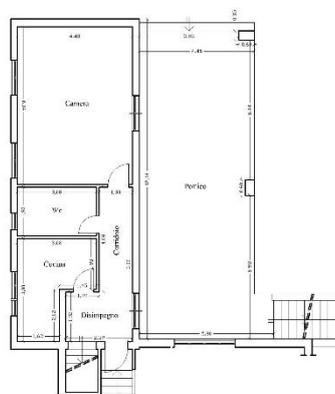




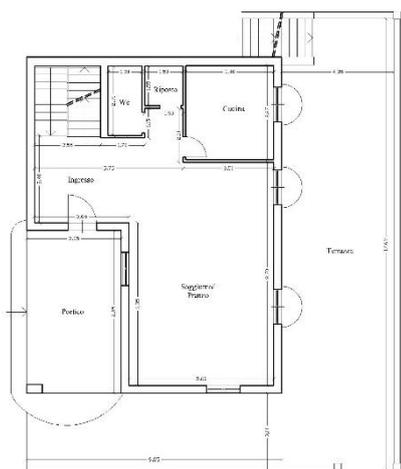
2.6 Planimetrie rilevate dello stato di fatto (All.1)



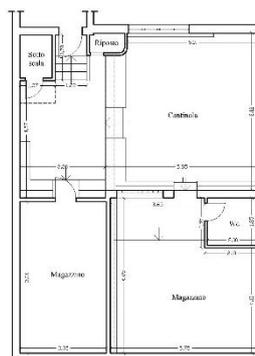
Pianta Piano Primo



Pianta Piano Seminterrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Cantinato

3. **Regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico**

3.1 Epoca di realizzazione e provvedimenti autorizzativi (All.5)

Secondo il PRG del Comune di Terrasini, l'immobile in oggetto ricade in Zona Territoriale Omogenea C5 – *Zone omogenee per insediamenti stagionali*, all'interno della quale non è consentito l'intervento edilizio libero, ovvero la presentazione di un progetto edilizio per la costruzione di abitazione stagionale è subordinata alla preventiva approvazione di un piano di lottizzazione, convenzionato o meno, riferito ad una superficie minima di intervento fissata in mq. 10.000,00 che preveda la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria a spese dei "lottizzanti".

In data 6/12/1978, la Ditta Di Gristina Valeria, proprietaria all'epoca dell'immobile, presenta al Comune di Terrasini richiesta di Concessione edilizia per la costruzione di *una casa unifamiliare per residenza stagionale* allegando relazione tecnica ed elaborati grafici. In data 13/03/1979, la Commissione Edilizia respinge la richiesta, in quanto manca il Piano di lottizzazione della zona all'interno del quale si vuole realizzare l'edificio in oggetto.

Nel 1984 i proprietari dei terreni di contrada Muso di Porco (Paterna) tra i quali la ditta Di Gristina Valeria, decidono di consorzarsi per la richiesta di un Piano di Lottizzazione all'interno del quale potere edificare, secondo le norme di legge, con regolare Concessione Edilizia.

In data 8/06/1984 il Consiglio Comunale di Terrasini, con deliberazione n.140, approva il Piano di lottizzazione "Stella del Golfo" in contrada Muso di Porco, per una superficie complessiva di circa mq. 32.000,00, all'interno della quale ricade il lotto di terreno formato dalle particelle catastali trasferite, nel 1996, dalla Ditta Di Gristina Valeria alla Società *Jlenia Immobiliare S.r.l.*

Il 6/12/1988 viene stipulata la Convenzione tra il Comune e i proprietari dei lotti e il 24/04/1991 viene approvata la Variante al Piano di Lottizzazione con deliberazione n. 129.

Dall'esame delle aerofotogrammetrie e dei documenti urbanistici agli atti del Comune di Terrasini (All.7) si rileva che l'immobile oggetto della presente relazione è stato edificato in una data compresa tra il 1978 (epoca di presentazione dell'istanza di concessione edilizia rifiutata per l'assenza di un piano di lottizzazione) e il 1983 (data del volo per l'aerofotogrammetria in forza del quale è stato redatto il PRG di Terrasini) senza Concessione edilizia, rispettando però tutti i parametri e gli indici previsti dal Piano di lottizzazione e dal PRG.

Ad oggi la costruzione risulta essere stata edificata senza concessione edilizia, ma possiede i requisiti necessari per cui si possa richiedere un Permesso di costruire in sanatoria al Comune di Terrasini.

3.2 Certificazioni di abitabilità/agibilità

L'immobile, oggetto della presente relazione non è dotato di regolare Certificato di Agibilità/Abitabilità. Facendo richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, è possibile presentare e ottenere, a conclusione dell'iter amministrativo, la Segnalazione Certificata di Agibilità.

3.3 Planimetrie

Per l'immobile in oggetto, non è possibile fare una comparazione tra le planimetrie di rilievo dello stato di fatto e quelle catastali, perché queste ultime non sono mai state depositate presso l'Agenzia del Territorio. Le planimetrie risultano «assenti, con attribuzione di rendita catastale presunta».

3.4 Opere da realizzare, iter amministrativi e relativi costi

Come già accennato per ottenere un utilizzo abitativo dell'immobile occorre procedere alla richiesta e all'ottenimento del titolo edilizio in sanatoria che, dallo studio della documentazione ad oggi depositata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Terrasini, potrebbe essere la Certificazione di doppia

conformità (artt. 36 e 37 del DPR n.380/2001) e alla presentazione e alla conclusione dell'iter amministrativo della relativa Segnalazione Certificata di Agibilità.

Sarà, dunque, necessario corrispondere al Comune di Terrasini i contributi, adeguati e incrementati secondo legge, per il costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione.

Occorrerà, inoltre, procedere alla regolarizzazione e riallineamento catastale. Tale richiesta sarà possibile in quanto l'immobile, realizzato precedentemente al 1983 proviene da un'esecuzione immobiliare (art. 40 L. 47/85).

Le procedure da attivare e i relativi costi sono le seguenti:

- Richiesta di Permesso di costruire in sanatoria, per interventi realizzati ai sensi dell'art.36, comma 1 del D.P.R. n.380/2001, recepito dall'art.14 della L.R. n.16/2016 € 5.000,00
- Certificato di idoneità statica/sismica, ai sensi del D.M. LL.PP del 15/05/1985 € 4.000,00
- Pagamento del contributo per il costo di costruzione e relative sanzioni, ai sensi del D.M. LL.PP. n.801/1977 e della Deliberazione n. 29 del 28/06/2021 del Comune di Terrasini € 16.800,00
- Pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione e relative sanzioni, secondo quanto prescritto dalla Deliberazione n. 29 del 28/06/2021 del Comune di Terrasini € 9.200,00
- Variazione catastale con la presentazione di nuovo DOCFA, ai sensi del D.M. n.701/1994 € 1.500,00
- Riallineamento catastale delle particelle al Catasto urbano e al Catasto terreni € 3.000,00

- Ripristino degli impianti elettrico, idrico, di scarico, termico e di alcuni infissi esterni e relative emissioni delle Dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi del D.M. .37/2008 € 8.000,00
- Presentazione Segnalazione Certificata di Agibilità, ai sensi dell'art.24 del D.P.R. n.380/2001, sostituito dall'art.3 del D.Lgs. n.222/2016 € 2.500,00
- Sommano € 50.000,00

Tale importo sarà più avanti dedotto dal valore dell'immobile.

4. Stato di possesso attuale dell'immobile

L'immobile oggetto della presente relazione, ad oggi, è libero e nella custodia del Liquidatore della società proprietaria, Dr Alessandro Scimeca.

5. Informazioni utili sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso

Non risultano procedimenti in corso relativi ad eventuali spese di gestione non corrisposte

6. Valutazione del bene

6.1 Metodo di stima per la valutazione

Relativamente ai criteri di stima adottati si specifica. L'aspetto economico da determinare è il più probabile valore venale da attribuire all'immobile alla data attuale e nello stato in cui esso si trova. Si procederà alla stima secondo due diversi metodi:

a) Metodo analitico, procedendo alla capitalizzazione del reddito annuo ordinario netto attribuibile all'unità immobiliare. Nell'applicazione di tale procedura, il reddito lordo verrà stabilito facendo riferimento al canone ad oggi (2° semestre 2021) pubblicato dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio per metro quadrato convenzionale e per immobili dello stesso tipo ubicati nella medesima zona territoriale e dalle rilevazioni, effettuate e

pubblicate, nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al mese di Settembre 2022.

Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98. Per la determinazione del reddito netto si sottrarrà al reddito lordo l'ammontare della passività per imposte e tasse, affitto e manutenzione, inesigibilità, assicurazione e amministrazioni che sarà determinata in percentuale forfettaria del 20%;

b) Metodo sintetico, procedendo, sulla base del parametro di superficie espresso in metri quadrati, all'accertamento del valore unitario comparando il bene, in seno al mercato, ad altri immobili simili a quelli in esame e di prezzo noto e tenendo conto dei valori delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 2° semestre 2021, ultima rilevazione pubblicata, e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al mese di Settembre 2022. Il parametro relativo alla determinazione dei metri quadrati commerciali sarà stabilito tenendo conto delle indicazioni di cui al D.P.R. 138/98.;

Si eseguirà infine, la media aritmetica tra i due valori trovati e si detrarrà il costo di realizzazione delle opere necessarie a renderlo adeguato alla residenza, assumendo il risultato quale **valore più probabile del bene in condizioni di libero mercato.**

6.2 Determinazione delle superfici convenzionali

Al fine di pervenire ad una equa valutazione dei beni da stimare si ritiene di procedere alla determinazione di superfici convenzionali che consentano in un'unica operazione di pervenire ad un unico valore attendibile. Come si è già detto, le superfici saranno determinate facendo riferimento al D.P.R. 138/98.

Calcolando passività pari al 20%, trattandosi di un immobile in edificio in buono stato d'uso, si ottiene in detrazione

$$€ 17.484,14 * 0,20 = € 3.496,83$$

Il reddito netto annuo risulterà pertanto:

$$€ 17.484,14 - € 3.496,83 = € 13.987,31$$

L'immobile è destinato e destinabile ad abitazione, pertanto il tasso di capitalizzazione viene fissato nella misura del 3,85%. Il valore dell'appartamento che ne deriva è:

$$€ 13.987,31 : 0,0385 = € 363.306,73$$

Metodo sintetico (per prezzo di mercato)

Partendo dal parametro in metri quadrati stimato al paragrafo 6.2 in mq. 432,99 di superficie commerciale, tenendo presente le caratteristiche dell'immobile e del sito in cui si trova e tenendo conto della specifica condizione oggettiva dell'immobile e evolutiva del mercato, sui fa riferimento ai valori medi delle transazioni individuate dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia del Territorio nel corso del 2° semestre 2021, ultima rilevazione pubblicata e dalle rilevazioni effettuate e pubblicate nel sito *www.borsinoimmobiliare.it* relative ai valori al Settembre 2022. Pertanto, si ottiene

$$(€ 1.000,00 + € 868,00) / 2 = € 934,00$$

Ed il valore dell'immobile che ne deriva è:

$$\text{mq. } 432,99 * € 934,00 = € 404.412,66$$

6.4 Valore finale

Dalla media dei due valori si ottiene il valore venale dell'immobile:

Valore analitico	€ 363.306,73
Valore sintetico	<u>€ 404.412,66</u>
Sommano	€ 767.719,39

$$€ 767.719,39 / 2 = € 383.859,69$$

Al valore come sopra determinato vanno sottratti i costi per le opere necessarie all'uso abitativo.

per cui, detraendo i costi sopra stimati al paragrafo 3.4, **si ottiene:**

€ 383.859,69- € 50.000,00 = € 333.859,69 ed in cifra tonda € 333.860,00

Per tale immobile il valore stimato, alla data del 16 settembre 2022, è di
€ 333.860,00

Con osservanza

Palermo, lì 16/09/2022

Il Consulente tecnico

arch. Barbara Sveva BAZAN