

TRIBUNALE DI PALERMO
SEZIONE ESECUZIONE CIVILI

PROC.N°. 305/2013
RIUNITA ALLA PROC.91/2023

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

UNICO LOTTO

IMMOBILE SITO A SAN GIUSEPPE JATO
CONTRADA CHIUSA
FG.5 PARTICELLA 3394 SUB 14

C.T.U. ARCH.SILVIA SCARDAVI



TRIBUNALE DI PALERMO – SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA
ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA (A) CONTRO (B)

UNICO LOTTO

- Immobile sito in San Giuseppe Jato contrada chiusa al N.C.E.U. foglio 5
particella 3394 sub 14, categoria D/10, rendita € 6.640,00

La presente relazione di consulenza, che si suddivide nei seguenti capitoli, è
da leggere unitamente al fascicolo introduttivo che ne costituisce parte
integrante:

- Descrizione complessiva del bene;
- Stato di possesso dell'immobile
- Dati catastali;
- Confini;
- Descrizione dell'immobile
- Valutazione del bene;
- Scheda riassuntiva;

DESCRIZIONE COMPLESSIVA DEL BENE

Gli immobili, facenti parte della procedura, sorgono a SAN GIUSEPPE JATO a
circa 25 km da Palermo e fanno parte della Masseria La Chiusa edificata
intorno al 1500.

Una porzione fa parte dell'edificio principale della masseria, mentre un'altra
porzione è un edificio indipendente. L'accesso agli immobili avviene attraverso
un cancello in ferro situato sulla strada provinciale 67 bis e percorrendo spazi
pertinenziali all'intera proprietà

L'immobile nel suo complesso si trova in discreto stato di manutenzione.



2. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero.

3. DATI CATASTALI

DATI IDENTIFICATIVI

Comune di SAN GIUSEPPE JATO

Foglio: 5 - Particella: : 3394 sub 14

foglio 5 particella 3394 sub 14 categoria **D/10** R.C. € 6.640,00.

Il quadro generale delle categorie predisposto dalla Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali ha il precipuo compito di qualificazione onde avere uniforme denominazione in tutte le zone censuarie: ogni unità immobiliare urbana di ciascuna zona censuaria viene distinta secondo le caratteristiche intrinseche che ne determinano la destinazione ordinaria e permanente, nel quadro generale delle categorie. Il gruppo D fa parte degli immobili a destinazione speciale ed in particolare quelli nella categoria D/10 risultano essere CENTRI AGRITURISTICI.

4. CONFINI

Come detto in precedenza la particella 3394 sub 14, oggetto della procedura esecutiva, è formata da due immobili; uno facente parte del corpo centrale della masseria, che per una più immediata individuazione, verrà denominato corpo A e l'altro indipendente che verrà denominato corpo B.





L'immobile denominato corpo A confina a nord con proprietà aliena, ad est con parcheggio di pertinenza, a sud con area di pertinenza e a ovest con proprietà aliena.

L'immobile denominato corpo B confina a nord con cortile comune a est con area di pertinenza a sud e a ovest con la particella 3388.

6.0 DESCRIZIONE IMMOBILE

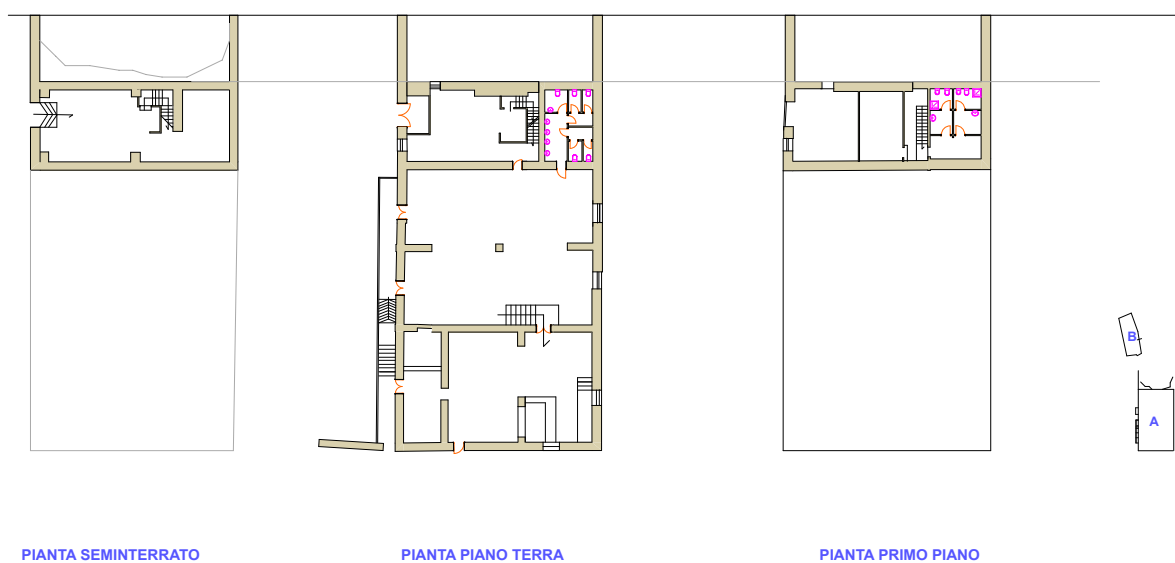
CORPO A

L'immobile in oggetto costruito in muratura portante con i solai in latero cemento presenta il tetto a falde in legno e tegole. E' costituito da un grande ambiente centrale (ex sub 2) e da due laterali (ex sub 1 e 3) La parte centrale è suddivisa da due grandi archi in muratura portante; si sviluppa al piano terra ed è destinata a sala ristorazione. Gli ambienti laterali sono adibiti rispettivamente a destra a museo costituito a sua volta da due ambienti si sviluppa al piano terra adibito anticamente a magazzino e a palmento, nel 2006 ha subito un cambio di destinazione d'uso ed è stato adibito a museo dell'arte contadina, mentre l'ambiente a sinistra si sviluppa su tre livelli ed è adibito a



piano terra a cucina e servizi; al piano seminterrato a magazzino e al primo piano a locale deposito, a spogliatoio e servizi per il personale.

L'immobile è in discreto stato di manutenzione.



Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che:

Pavimenti: Gli ambienti risultano essere pavimentati con mattoni in cotto nella parte centrale, in ceramica negli ambienti destinati a cucina e servizi in ciottoli nella parte adibita a museo.

Rivestimenti interni: Gli ambienti presentano, i soffitti in legno con travi a vista e le pareti in parte intonacate a calce e in parte in muratura di tufo e in parte piastrellati nella parte dei servizi e nella cucina.

Infissi interni: in legno massello

Infissi esterni: in legno massello

Impianto elettrico: in parte esterno con canaline e in parte sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia con scarichi canalizzati

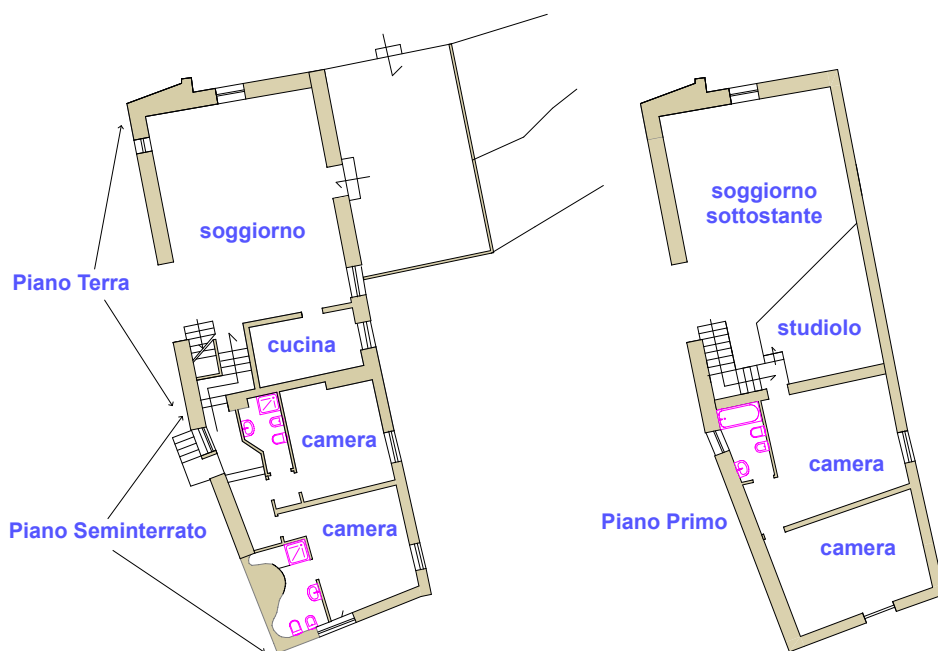
Impianto di riscaldamento: non presente

L'immobile è in discreto stato di manutenzione.



CORPO B

L'immobile denominato corpo B costruito in muratura portante e solai in latero cemento presenta il tetto a falde in legno e tegole, è costituito da un soggiorno, da una cucina al piano terra; da due camere, un bagno e uno studiolo prospiciente alla zona sottostante al primo piano e da due camere e due bagni nel piano seminterrato.



Per quanto riguarda le finiture interne si precisa che:

Pavimenti: - Gli ambienti risultano essere pavimentati con mattoni in ceramica

Rivestimenti interni: Gli ambienti presentano, i soffitti in parte in legno con travi a vista e in parte intonacate ; le pareti in parte intonacate a calce e in parte piastrellati nella parte dei servizi e nella cucina..

Infissi interni : in legno massello

Infissi esteni : in legno massello

Impianto elettrico : sottotraccia

Impianto idrico: sottotraccia con scarichi canalizzati

Impianto di riscaldamento : con termosifoni



Gli immobili sono chiusi e non funzionanti da diverso tempo , la cucina è stata dismessa e la sala ristorante presenta delle infiltrazioni provenienti dal tetto; in generale l'immobile è in discreto stato di manutenzione.

CONSISTENZA

CORPO A

Superficie del corpo centrale adibito a sala ristorazione : mq.210,50

altezza variabile da 8,90 mt a 4,60

Superficie del corpo laterale adibito a museo mq.147

altezza variabile da 8,15 mt a 6,70

Superficie del corpo laterale adibito a cucina e servizi mq 90 piano terra ; mq 57 primo piano e mq. 84,60 piano seminterrato .

Totale mq 504,50 + 84,60 magazzino seminterrato

CORPO B

Superficie 125,50 mq. piano terra e seminterrato

Superficie 72,11 mq primo piano

Totale mq 197,61

6.1 Attestato di conformità energetica

L'immobile non è provvisto di attestato di conformità energetica; i costi presumibili per il certificato si stimato in € 200,00



7.0 VALUTAZIONE DEL BENE

7.1 Premessa

Il criterio di stima che verrà adottato è quello comunemente detto “sintetico – comparativo, questo metodo consiste nel determinare l’entità del valore tramite una comparazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto di stima con le analoghe di altri beni esistenti in loco, e di cui si è a conoscenza dell’attuale valore di mercato.

La comparazione rende possibile l’inserimento del bene oggetto di stima nella classe dei beni di analoghe caratteristiche estrinseche ed intrinseche, quindi l’immobile da stimare assumerà, quale più probabile valore venale, quello dato dal prezzo medio rappresentativo della classe in cui è stato inserito.

Al fine dell’applicazione del succitato metodo sintetico, bisogna scegliere un parametro di raffronto tra quelli comunemente adottati nel campo dell’estimo edilizio; nel caso in esame si è ritenuto opportuno scegliere il metro quadrato di superficie lorda.

Per la ricerca la sottoscritta si è basata sulla personale conoscenza del mercato immobile da dati e valori tratti e desunti da pubblicazioni e da riviste specializzate nel settore immobiliare [Nomisma, Consulente Immobiliare, O.V.I., il Sole 24 Ore].

Da una serie di studi delle quotazioni del mercato immobiliare, condotti in collaborazione con agenzie locali, si è accertato che i margini di variazione delle quotazioni in €/mq. relativa all’unità immobiliare consimile a quella in esame in zone limitrofe e similari a quella in cui ricade il bene in oggetto, alla data odierna, oscillano tra € 150/mq. e € 250/mq; mentre per quanto riguarda il corpo B i valori oscillano tra 320 e 475 € a mq.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: SAN GIUSEPPE IATO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/P)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	250	355	L	0,8	1,1	L
Box	NORMALE	220	320	L	1,2	1,7	L
Ville e Villini	NORMALE	320	475	L	1,3	1,7	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: PALERMO

Comune: SAN GIUSEPPE IATO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONE RURALI

Codice di zona: R2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup (L/P)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	150	250	L	0,8	1,4	L



7.2. Prezzi unitari

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, (superficie commerciale, volumetria, rifiniture, stato d'uso, piano, esposizione ecc.), dell'immobile oggetto di stima nonché dei margini di oscillazione delle quotazioni in Euro/mq. relative ad immobili consimili a quello in esame, sulla scorta dei dati sopra riportati, da ricerche di mercato compiute in loco ed in base alla conoscenza del mercato immobiliare, si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 250,00 €/mq per il corpo A al piano terra e primo piano e 150,00 €/mq per il piano seminterrato; mentre si ritiene equo applicare un valore unitario pari a 475,00 €/mq per il corpo B.

Pertanto si otterrà:

Corpo A

- mq 504,50 X 250,00 €/mq = € 126.125,00

-mq 84,60 X 150,00 = 12.690

Totale corpo A 138.815,00 in cifra tonda € 139.000,00

Corpo B

mq 197,61 X 475,00 = 93.864,75 i cifra tonda € 94.000,00

Totale corpo A + corpo B € 233.000,00

7.4 certificato A.P.E.

€

200,00

7.6 valore dell'immobile

Riduzione del valore del 15 % dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria, come disposto dal G.E. € 35.000 da cui: € 233.000 - € 35.000 = € 198.000

Prezzo Base D'Asta del lotto

Valore immobile al netto delle decurtazioni , nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda € 198.000,00



SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO

Piena e intera proprietà d'immobile destinato ad agriturismo

Ubicato in San Giuseppe Jato contrada chiusa

Comune di SAN GIUSEPPE JATO

Foglio: : 5 - Particella: : 3394 sub 14

foglio 5 particella 3394 sub 14 categoria **D/10** R.C. € 6.640,00.

L'immobile è in regola dal punto di vista edilizio/urbanistico

Prezzo Base € 198.000,00

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta C.T.U. architetto Silvia Scardavi a completa evasione dell'incarico ricevuto

Palermo 08/03/2024

Arch.Silvia Scardavi

allegati:

- piante stato di fatto
- fotografie

