

RELAZIONE DI STIMA

Relazione di stima e calcolo del canone di locazione del bene immobile confiscato alla criminalità organizzata, con decreto n. 19955 del 29/05/2015 e consegnato all'ente con verbale del 12/11/2015, appartamento per civile abitazione, ubicato in via Papa Giovanni XXIII n. 26/A, piano primo scala E, interno 55 catastalmente individuato al foglio di mappa 13 particella 1742, sub 5, vani n. 7,5 categoria A/2 classe 4.

L'Architetto Maria Piazza, dipendente del Comune di Bagheria, con incarico di P.O. del Patrimonio e Beni Confiscati, giusta Determina n. 87 del 08.02.2023 del Dirigente della Direzione V, iscritta all'Ordine degli Architetti di Palermo, al fine di stabilire il canone di locazione dell'appartamento sopra descritto, di proprietà del Comune di Bagheria e, in ottemperanza al Regolamento sui beni confiscati alla criminalità organizzata, approvato con Deliberazione n. 11 del 26/02/2019, produce la relazione di stima che segue.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di determinare il canone di locazione dell'appartamento destinato alla civile abitazione, di proprietà del comune sono stati presi quale riferimento i canoni di locazione d immobili con la medesima destinazione dimensione d zona residenziale.

Fatta questa doverosa premessa si procede col descrivere l'accesso eseguito presso il beni oggetto della presente relazione.

Il giorno 26 del mese di aprile 2023 per adempiere alle proprie competenze, in compagnia dell'Ispettore di Polizia municipale, Santo Gagliano e del Responsabile del Servizio Beni Confiscati, D.ssa Rossella Scaduto, si è recato presso l'immobile in via Papa Giovanni XXIII n. 26/A, piano primo scala E, interno 55.

A supporto dell'Accertamento è la planimetria catastale già presente agli atti dell'Ufficio ed è stata riscontrata la conformità della stessa con lo stato di fatto, l'appartamento fa parte di un complesso immobiliare costruito dalla Ditta SICIS, sulle risultanze di Licenza edilizia nr. 78 del 27.12.1977 e dichiarato abitabile con certificato del 29.02.1980

Nello stato di fatto l'appartamento risulta in condizioni mediocri, così come si evince da documentazione fotografica, prodotta dalla scrivente e presente agli atti dell'Ufficio Beni Confiscati, all'interno del fascicolo dedicato;

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

L'immobile di proprietà del Comune di Bagheria è ubicato nel Comune di Bagheria in via via Papa Giovanni XXIII n. 26/A, piano primo scala E, interno 55 catastalmente individuato al foglio di mappa 13 particella 1742, sub 5, vani n. 7,5 categoria A/2 classe 4.

L'appartamento è distribuito in ingresso corridoio, salone, cucina, due servizi igienici e tre camere da letto, si presenta in mediocre stato di conservazione, bisognevole di manutenzione e riparazione.

CALCOLO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Calcolare il canone di locazione consiste nel considerare gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso.

Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie appartamenti per civile abitazione, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, del bene in oggetto.

Dalle indagini esperite sulla piazza di Bagheria è emerso che per i gli appartamenti la quotazione media si aggira sui 7.200 Euro annui quindi 600 Euro al mese.

Civile abitazione a piano primo censito al Foglio 13 Particella 1792 Sub 5 – Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 7,5 vani - Rendita € 619,75.

Accertate le mediocri condizioni dell'appartamento, nonché la sua posizione in zona residenziale centrale, la quotazione annua reperita sulla piazza di 7.200 Euro annui quindi 600 Euro al mese risulta sicuramente congrua.

Al presente elaborato, vengono fascicolati altresì nell'ordine che segue, e devono ritenersi parte integrante della presente relazione di stima i seguenti allegati:

- a) Visure Catastali aggiornate;
- b) Planimetrie Catastali;
- c) Decreto assegnazione del bene

Il Responsabile E.Q.

Patrimonio e Beni Confiscati

Arch. Maria Piazza