

Perizia Giurata

Descrizione e stima del valore di mercato di un compendio immobiliare ubicato nel Comune di Siculiana e di Agrigento

Incarico

Il sottoscritto Antonino Gucciardo, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 2243, con studio a Siculiana in via Giuseppe Mazzini n. 87, per incarico ricevuto dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] in qualità di comproprietaria al fine di espletare l'incarico in ogni sua parte eseguendo le opportune operazioni di sopralluogo, che si sono svolte mediante ricognizione visiva, metrica e fotografica.

La valutazione dell'immobile viene effettuata in riferimento allo stato di fatto in cui si trova l'immobile.

Identificazione dei beni

1. Terreno in Siculiana, censito all' Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella n. **333**, cat. Pascolo, classe 2, Superficie Ha 1 are 98 ca 40 Reddito Dominicale € 19,47; (**Terreno T1**);
2. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** con la particella n. **380**, cat. Pascolo arboreto, classe 2, Superficie Ha 1 are 32 ca 10 Reddito Dominicale € 23,88 (**Terreno T2**);
3. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella n. **482**, cat. Semi-nativo, classe 3, Superficie Ha 0 are 31 ca 60 Reddito Dominicale € 8,98 (**Terreno T3**);

- 
- 
4. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 483** cat. Seminativo, classe 3, Superficie Ha 0 are 31 ca 50, Reddito Dominicale € 8,95; **(Terreno T4)** ;
 5. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 484** cat. Seminativo Arboreto classe 4, Superficie Ha 0 are 29 ca 60, Reddito Domenicale 7,64; **(Terreno T5)**;
 6. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 485** cat. Seminativo Arboreto classe 4, Superficie Ha 0 are 43 ca 40, Reddito Domenicale 11,21; **(Terreno T6)**;
 7. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 486** cat. Seminativo Arboreto classe 4, Superficie Ha 0 are 43 ca 70, Reddito Domenicale 11,28; **(Terreno T7)**;
 8. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 523** cat. Seminativo classe 3, Superficie Ha 0 are 22 ca 47, Reddito Domenicale 6,38; **(Terreno T8)**;
 9. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 524** cat. Seminativo classe 3, Superficie Ha 0 are 25 ca 43, Reddito Domenicale 7,22; **(Terreno T9)**;
 10. Terreno in Siculiana, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 14** del Comune di Siculiana con la particella **n. 522 sub A** cat. Uliveto, classe 2, Superficie Ha 0 are 20 ca 00, Reddito Dominicale € 9,81; particella **522 sub B** cat. Seminativo, classe 3, Superficie H 0 are 2 ca 50, Reddito Dominicale € 0,71 **(Terreno T10)**;
 11. Terreno in Agrigento, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 33** del Comune di Agrigento con la particella **n. 319**

cat. Vigneto, classe 4, Superficie Ha 0 are 8 ca 10, Reddito Dominicale € 5,44; (**Terreno T11**);

12. Terreno in Agrigento, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 33** del Comune di Agrigento con la particella n. **321** cat. Vigneto, classe 4, Superficie Ha 0 are 7 ca 60, Reddito Dominicale € 5,10; (**Terreno T12**);

13. Terreno in Agrigento, censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 33** del Comune di Agrigento con la particella n. **320 sub A** cat. Seminativo arboreto, classe 2, Superficie Ha 0 are 10 ca 00, Reddito Dominicale € 6,97; particella **320 sub B** cat. mandorleto, classe 4, Superficie H 0 are 9 ca 60, Reddito Dominicale € 2,73 (**Terreno T13**);

14. Fabbricato in Siculiana sito in via Recinto censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 25** del Comune di Siculiana con la particella n. **269**, Z. C. 1 cat. C/2, classe 1, Consistenza Catastale 13,00 Rendita Catastale € 12,09 (**Fabbricato F1**);

15. Fabbricato in Siculiana sito in via Canale censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 25** del Comune di Siculiana con la particella n. **376** Z. C. 1 cat. C/6, classe 1, Consistenza Catastale 27,00 Rendita Catastale € 43,23 (**Fabbricato F2**);

16. Fabbricato in Siculiana sito in via Canale censito all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al **foglio di mappa n. 25** del Comune di Siculiana con la particella n. **205 SUB 3** Z. C. 1 cat. A/4, classe 2, Consistenza Catastale 4,5 vani Rendita Catastale € 111,55 (**Fabbricato F3**);

Proprietà dei beni F1- F2-F3-T1-T2-T3-T4-T5-T6-T7-T8-T9-T11-T12-T13

Gli immobili in oggetto risultano di proprietà dei seguenti soggetti:

- [redacted] proprietario per 84/1000;
- [redacted] proprietaria per 333/1000;
- [redacted] p per 333/1000;

- [redacted] proprietaria per 83/1000;
- [redacted] proprietaria per 83/1000;
- [redacted] proprietaria per 84/1000;

Proprietà dei beni T10

Gli immobili in oggetto risulta di proprietà del seguente soggetto:

- E [redacted] proprietaria per 1000/1000;

Descrizione analitica dei beni

I fabbricati sono ubicati nella zona (N/O/) del centro storico del Comune di Siculiana, di facile accesso da chi proviene dalla SS. 115.

I terreni che ricadono nel territorio del Comune di Siculiana sono ubicati parte in contrada Landro percorribile in parte da strada asfaltata e in parte da strada sterrata.

I terreni che ricadono in contrada Scorsonara sono difficilmente accessibili, i terreni che ricadono all'interno del Comune di Agrigento sono ubicati in località Piro e sono percorribili dalla strada Provinciale che collega Siculiana con Raffadali

In entrambi i casi il paesaggio presenta il carattere del territorio agricolo di antica colonizzazione rurale.

Descrizione fabbricato F1

L'immobile è ubicato al piano terra in via Recinto del Comune di Siculiana ed è individuato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al foglio di mappa 25 con la particella 269 con categoria catastale C/2 classe 1° (magazzino);

La data di costruzione del fabbricato risale antecedente il 01 settembre 1967.

Il fabbricato ricade in zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

La superficie del fabbricato è stata rilevata dal S.I.T.R. (Sistema informativo Territoriale Regionale) in quanto visto le condizioni strutturali in cui si trova il

fabbricato non permette di entrare internamente per effettuare i rilievi necessari, la superficie rilevata mq. 17,20.

Descrizione fabbricato F2

L'immobile è ubicato al piano terra in via Canale, 54 del Comune di Siculiana ed è individuato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al foglio di mappa 25 con la particella 376 categoria catastale C/6 (garage);

La data di costruzione del fabbricato risale antecedente il 01 settembre 1967.

Il fabbricato ricade in zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Il fabbricato è composto da una camera di mq. 27,00, e da un piccolissimo W.C. ricavato nel sottoscala di mq. 1,00, il tutto su una superficie lorda di mq. 39,70.

La pavimentazione è realizzata con mattoni in scaglia di marmo, gli infissi esterni sono in ferro,

Il fabbricato presenta dei cedimenti in alcune parti del solaio realizzati con travi in legno e canne, inoltre presenta delle lesioni strutturali.

Descrizione fabbricato F3

L'immobile è ubicato al piano terra e al primo piano in via Montagna del Comune di Siculiana ed è individuato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al foglio di mappa 25 con la particelle 205 al sub 3 categoria catastale A/4 (abitazione);

La data di costruzione del fabbricato risale antecedente il 01 settembre 1967.

Il fabbricato ricade in zona B1 del vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Il piano terra è composto da una cucina di mq. 8,10, da due camere rispettivamente di mq. 10,85 e 21,20 e da un bagno di mq. 3,66.

Il piano primo che si accede da una scala interna è composto da una camera mq. 11,05, da un bagno di mq. 1,55 e da un balcone di mq. 1,40, il tutto su una superficie lorda di mq. 82,65.

Le rifiniture sono del tipo civile, il pavimento è in ceramica, mentre la restante parte sono intonacate al civile con ultima mano di pittura antimuffa, le pareti del W.C. sono rivestite fino ad un'altezza di 2,20 con ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno.

Il fabbricato allo stato attuale necessita di interventi di manutenzione straordinaria sia interni che esterni al fine di rendere il fabbricato abitabile.

Descrizione degli impianti

L' impianto elettrico, idrico e fognario sono realizzati sottotraccia e allacciati alle rispettive rete pubbliche.

Descrizione Terreno T1

- Il terreno **T1** è composto dalla particella n. 333 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **19840 mq.**, il terreno si trova nella località Scorsonara al terreno si accede mediante una strada in terra battuta difficilmente percorribile.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Descrizione Terreno T2

- Il terreno **T2** è composto dalla particella n. 380 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **13210 mq.**, il terreno si trova nella località Scorsonara al terreno si accede mediante una strada in terra battuta difficilmente percorribile.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T3

- Il terreno **T3** è composto dalla particella n. 482 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **3160 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T4

- Il terreno **T4** è composto dalla particella n. 483 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **3150 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T5

- Il terreno **T5** è composto dalla particella n. 484 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **2960 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T6

- Il terreno **T6** è composto dalla particella n. 485 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **4340 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T7

- Il terreno **T7** è composto dalla particella n. 486 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **4370 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana

Descrizione Terreno T8

- Il terreno **T8** è composto dalla particella n. 523 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **2247 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Descrizione Terreno T9

- Il terreno **T9** è composto dalla particella n. 524 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **2543 mq.**, il terreno si trova nella località Landro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Descrizione Terreno T10

- Il terreno **T10** è composto dalla particella n. 522 del foglio di mappa n. 14 del Comune di Siculiana, per una superficie catastale stimata di **2250 mq.**, il terreno si trova nella località

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Descrizione Terreno T11

- Il terreno **T11** è composto dalla particella n. 319 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Agrigento, per una superficie catastale stimata di **810 mq.**, il terreno si trova nella località Piro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Agrigento.

Descrizione Terreno T12

- Il terreno **T12** è composto dalla particella n. 321 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Agrigento, per una superficie catastale stimata di **760 mq.**, il terreno si trova nella località Piro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Agrigento.

Descrizione Terreno T13

- Il terreno **T13** è composto dalla particella n. 320 del foglio di mappa n. 33 del Comune di Agrigento, per una superficie catastale stimata di **1960 mq.**, il terreno si trova nella località Piro.

Il Terreno ricade in zona Agricola del Vigente P.R.G. del Comune di Agrigento.

Valutazione economica complessiva dei beni

Per determinare il valore commerciale del compendio immobiliare all'attualità occorre fare una distinzione tra i fabbricati a destinazione abitativa e i fabbricati a destinazione magazzini, altri parametri vengono, altresì, utilizzati per la stima dei terreni.

I beni da stimare, per la loro natura, hanno un mercato nel quale trovano inserimento senza particolare difficoltà. La stima è stata effettuata operando, preliminarmente, delle indagini miranti a conoscere in ogni suo aspetto il mercato dei beni analoghi a quelli da stimare. L'esito di questa operazione preliminare è stata l'individuazione di una fascia di valori all'interno della quale collocare il valore dei beni stessi. La collocazione viene fatta, evidentemente, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili. Il parametro usato come riferimento è il metro quadrato, sia per i terreni che per i fabbricati; in questo secondo caso la superficie da considerare è quella lorda coperta.

In definitiva, il metodo di stima usato è quello sintetico, cioè si è determinato il valore di mercato del bene da stimare per comparazione con valori assunti

da beni analoghi oggetto di compra-vendita. Quindi il valore ottenuto è quello che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

I beni sono stati stimati, pertanto, alla data attuale seguendo i criteri esposti in precedenza.

Stima dei fabbricati

Alla luce di quanto su riportato, considerando per i fabbricati i seguenti fattori estrinseci ed intrinseci quali:

- il pregio dell'ubicazione;
- la vetustà;
- il grado di manutenzione;
- lo stato degli impianti;
- l'estensione
- lo stato del mercato immobiliare nella città di Siculiana;
- La forbice dei valori individuati nell'indagine di mercato sono in accordo con i valori riportati dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SICULIANA

Fascia/zona: Centrale/1TR V.ROMA-MARCONI-STURZO-LA MALFA-BUTTICE'

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Destinazione: magazzini

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	520	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	240	340	L	0,7	1	L

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Considerando per il fabbricato i seguenti fattori estrinseci ed intrinseci quali:

- il pregio dell'ubicazione;
- la vetustà;
- il grado di manutenzione;
- lo stato degli impianti;
- l'estensione;
- le rifiniture interne ed esterne;
- l'ubicazione;
- lo stato del mercato immobiliare nel Comune di Siculiana.

si può ritenere che esso possa assumere i sotto indicati valori di mercato minimo e massimo

Valore Omi (abitazione di tipo economico- box)

minimo

240,00 €/mq

massimo

340,00 €/mq

Valore Fabbricato Stimato F1 € 140,00 Mq.

- Sup. Lorda comm. piano terra

Mq. 17,20

Valore venale fabbricato F1 = mq. 17,20 x €/mq. 140,00 = € 2408,00

minimo

240,00 €/mq

massimo

340,00 €/mq

Valore Fabbricato Stimato F2 € 168,00 Mq.

- Sup. Lorda comm. piano terra

Mq. 39,70

Valore venale fabbricato F2 = mq. 39,70 x €/mq. 168,00 = € 6.669,60

minimo

350,00 €/mq

massimo

520,00 €/mq

Valore Fabbricato Stimato F3 € 190,00 Mq.

- Sup. Lorda comm. piano terra e primo piano

Mq. 82,65

- Sup. balcone mq. 1,40 x 0,25 = mq. 0,35

- Sup. totale mq. 82,63 + mq. 0,35 = Mq

Mq. 83,00

Valore venale fabbricato F3 = mq. 83,00 x €/mq. 190,00 = € 15700,00

Stima dei terreni

Analogo discorso può essere fatto per i terreni, per i quali viene tenuto conto dei fattori estrinseci ed intrinseci quali:

- il pregio dell'ubicazione;
- la natura dei terreni;
- l'esposizione;
- la possibilità del reperimento di acqua;
- lo sviluppo piano altimetrico;
- l'estensione;
- lo stato del mercato immobiliare nella città di Siculiana e di Agrigento
- Valori Agricoli Medi della provincia di Agrigento Annualità 2018 (OMI)

Valore Terreno Stimato T1

- Sup. Mq. 19840

Valore venale terreno T1 = € 2422,00

Valore Terreno Stimato T2

- Sup. Mq. 13210

Valore venale terreno T2 = € 1794,00

Valore Terreno Stimato T3 - T4 - T5 - T6 - T8

- Sup. Mq. 3160 + mq. 3150 + mq. 2960 + mq. 4340 + mq. 2247 = Mq. 15.857

Valore venale terreno T3- T4 - T5 - T6 - T8 € 9636,00

Valore Terreno Stimato T7 - T9

- Sup. Mq. 4370 + mq. 2543 = Mq. 6913

Valore venale terreno T7- T9 € 4400,00

Valore Terreno Stimato T11- T12 - T13

- Sup. Mq. 810 + mq. 760 mq. + mq. 1960 = Mq. 3530

Valore venale terreno T11- T12 - T13 = € 3000,00

Totale valore stima immobiliare Fabbricati – Terreni quota di possesso
83/1000

Totale valore stima 46.029,60 : 1000 x 83 = € 3820,45

Totale valore stima immobiliare Terreno quota di possesso 1000/1000

Valore Terreno Stimato T10

- Sup. Mq. 2250

Valore venale terreno T10 = € 2254,20

Totale Valore stima Immobiliare € 3820,45 + € 2254,20 = € 6074,65

Siculiana, lì 08/08/2024

Il Tecnico
(Geom. Antonino Gucciardo)


UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI AGRIGENTO

VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventiquattro il giorno 09 del mese di agosto, innanzi a Me, Cancelliere dell'Ufficio del Giudice di Pace, è comparso il Geometra Antonino Gucciardo, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 2243 il quale mi fa richiesta di asseverare con Giuramento di rito la superiore perizia. Dato atto al comparsa della richiesta istanza e previo le ammonizioni di legge, ha proferito la seguente formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all’incarico affidatomi al solo scopo di fare conoscere al giudice la Verità”.

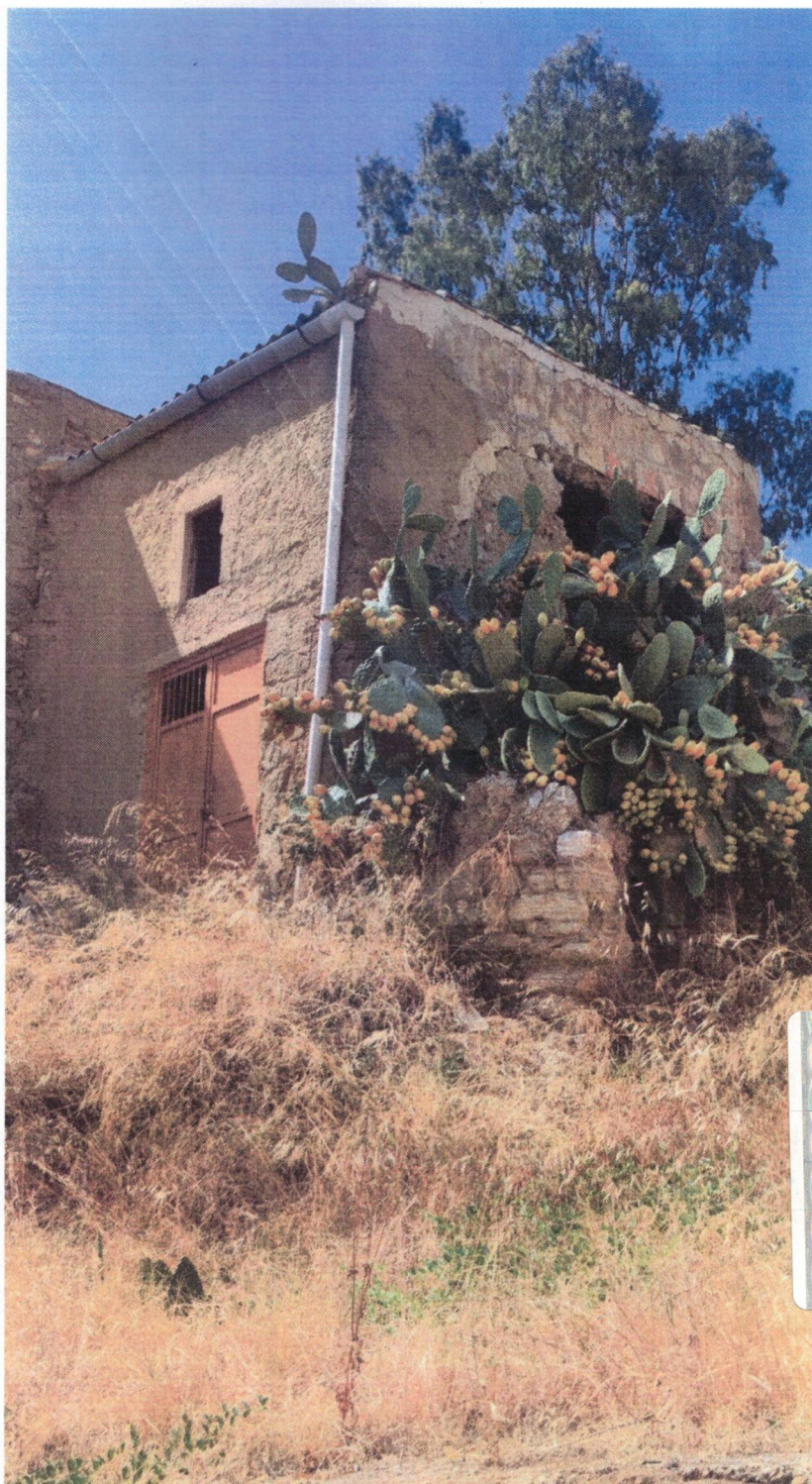
Dal che il presente verbale, L.C.S.

Il Tecnico
(Geom. Antonino Gucciardo)



Il Cancelliere

IL CANCELLIERE ESPERTO
Salvatore Sanfratello



Fabbricato T1





Fabbricato T2



Fabbricato T2





Fabbricato T2



Fabbricato T 2



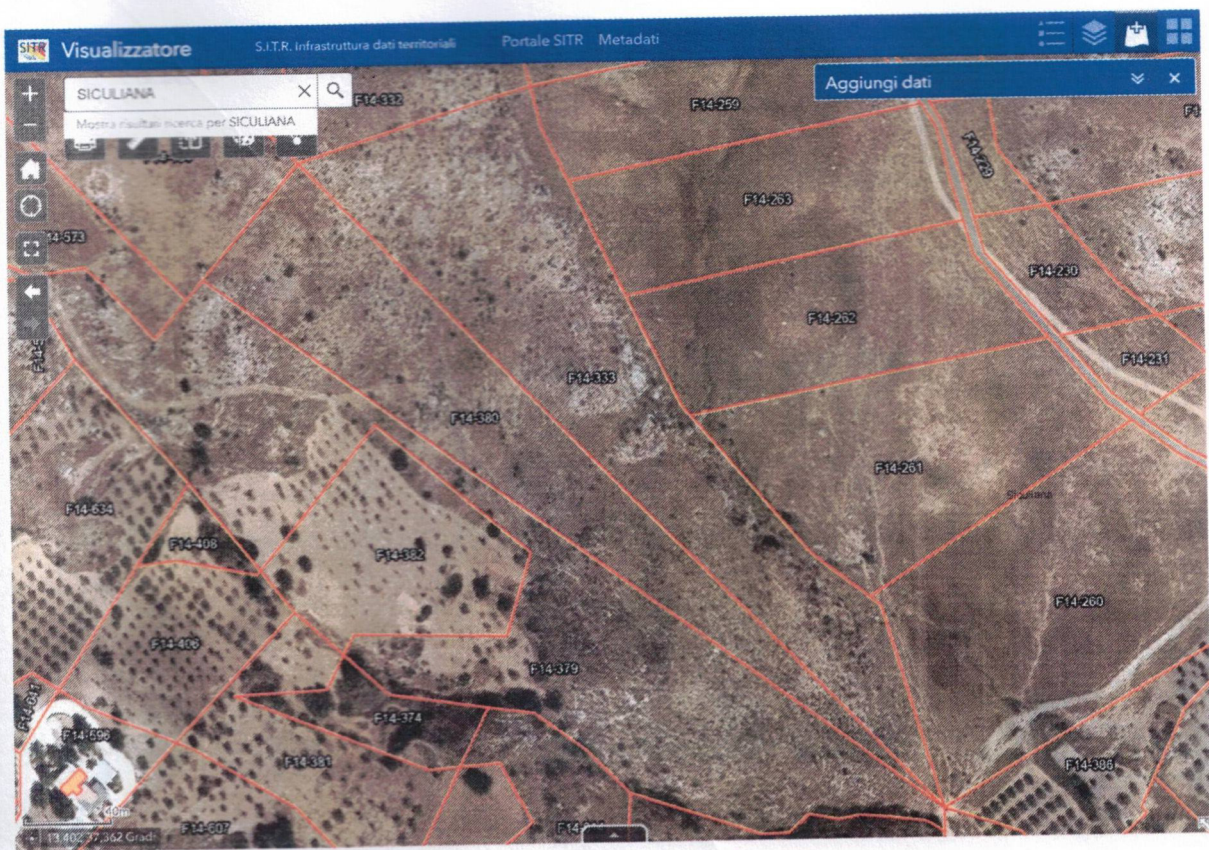


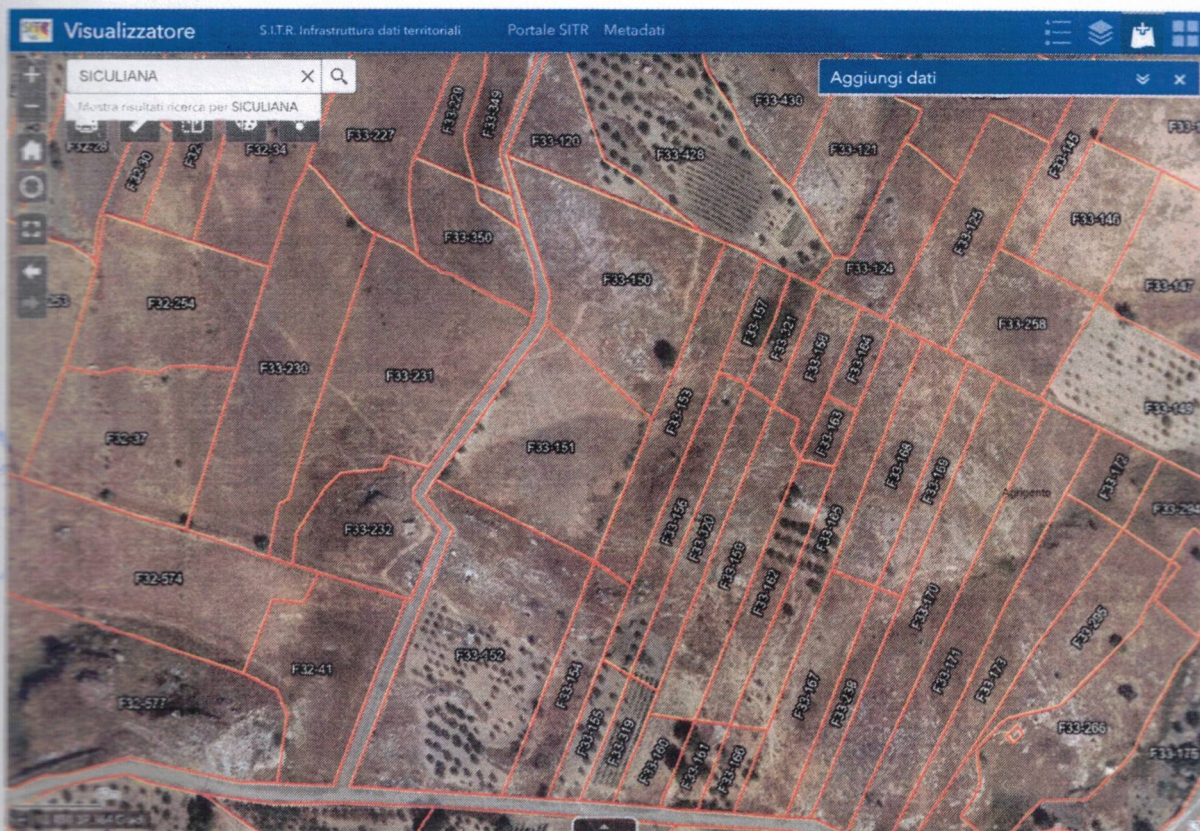
Fabbricato T3

Siculiana, li 08/08/2024



Tecnico
(Geom. **Antonio Gucciardo**)
COLLETTORI E DEI GEOMETRI
N. 22
PROVINCIA DI AGRIGENTO





Comune di Agrigento Terreni T11- T12- T13

Siculiana, li 08/08/2024



Il Tecnico
(Geom. Antonio Gucciardo)
C.O.T. GEOM. LAURENTI
N. 2243
PROVINCIA DI AGRIGENTO