

RELAZIONE TECNICA



**Incarico**

Il Sottoscritto Fanara Salvatore, Architetto libero Professionista, iscritto presso l'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento con il n°1306, in qualità di responsabile del progetto della società [redacted] con sede a Favara in via G. Li Causi n.1, ha ricevuto dalla Società [redacted] con sede nella [redacted] del Comune di Agrigento P.IVA [redacted] l'incarico per la redazione della presente relazione, avente per oggetto la stima di un capannone sito nell'A.S.I. di Aragona (AG).

**Ubicazione e dati catastali:**

L'immobile oggetto della presente perizia di stima fa parte di un complesso industriale (ex [redacted] sito nella zona industriale di Aragona-Favara, comune di Aragona, piazza Del Lavoro – zona D.1 (parti del territorio destinate agli insediamenti industriali) del vigente strumento urbanistico, lotto ASI n. 28. Risulta essere in parte censito al N.C.E.U. al foglio n.87 particella n. 612 sub. 1 del comune di Aragona ed in parte in corso di accatastamento.

**Proprietari e titolo di proprietà:**

L'immobile in oggetto è di proprietà della società [redacted] con sede in Agrigento, c.da [redacted] P.IVA [redacted], pervenuta con decreto di trasferimento del Tribunale di Agrigento effettuato in data 01/02/2013, n.162/2006 R.G.Es., trascritto ad Agrigento il 05/03/2013 al n. reg. 4815/4073.

**Regolarità edilizia:**

Per ciò che riguarda la regolarità edilizia dell'immobile in questione, considerando che fa parte di un ex complesso industriale, si evidenzia che nel tempo sono state rilasciate diverse concessioni e/o autorizzazioni edilizie e precisamente:  
- C.E. n. 7/99 del 31/10/1999 per lavori di costruzione di un complesso industriale per la produzione di intonaci terrosi e plastici, intestata a [redacted]

- C.E. n. 38/03 del 24/06/2003, in variante alla C.E. n. 7/99;

- Provvedimento conclusivo del procedimento unico n. 3/2014 del 24/01/2014 per

l'esecuzione dei lavori di frazionamento del complesso industriale (ex [redacted])

intestato a: (Allegato1);

- Parere SPRESAL rilasciato in data 28/12/2016 con prot. 211365;

- Parere IRSAP rilasciato in data 27/12/2016 con prot. 41876;

- Parere ASL rilasciato in data 14/12/2016 con prot. 203870.

**Descrizione della zona:**

Nel P.R.G. vigente, in forza di delibera di consiglio comunale n.28 del 10/10/2002, l'immobile ricade sul lotto di terreno ricadente nella zona D.1 (*parti del territorio destinate agli insediamenti industriali*), per la quale deve farsi riferimento alla normativa piano A.S.I. approvato con D.A. n.235/81 del 30/06/1981.

**Descrizione dei cespiti:**

I cespiti oggetto della presente sono due capannoni con destinazione d'uso in parte di deposito ed in parte di uffici amministrativi.

Nello specifico il corpo di fabbricato posizionato nel lato nord-ovest del lotto è adibito interamente a deposito, mentre quello posizionato nella parte sud-ovest è composto in parte da una parte destinata ad ospitare gli uffici ed in parte a deposito.

**Capannone deposito**

Il Capannone, allo stato attuale rifinito in ogni sua parte, è composto da un grande vano adibito a deposito di mq. 840,00, da un bagno disabili/donne di mq. 6.80, un ripostiglio di mq. 3.40, da un bagno con antibagno per uomini di mq. 15.34 e da un piccolo locale deposito di circa mq. 26.50 ricavato sopra i succitati servizi igienici su una struttura in acciaio. Il capannone si sviluppa su una superficie lorda in pianta di circa mq. 896,00 con una altezza di circa ml. 6,20.



**Capannone deposito-uffici**

Il Capannone in questione è stato realizzato nel 2016, si sviluppa per una superficie lorda in piano di circa mq. 1577,00 per una altezza media di circa ml. 11,95.

Il corpo uffici si sviluppa su tre livelli per una superficie lorda in pianta di circa mq. 390,00, esclusa la scala, mentre il deposito per una superficie di circa mq. 1148,00 su un unico livello.

**Considerazioni sullo stato di conservazione:**

L'immobile, ad oggi, risulta essere completamente rifinito in ogni sua parte e non necessita di alcun intervento in quanto è già adatto alla destinazione d'uso per cui è stato realizzato.

**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Valutazione corpi:**

**1. TERRENO (corte di pertinenza + sagoma su cui insistono i corpi di fabbrica):**

- Superficie complessiva del terreno pari a mq. 9.655,00
- Prezzo medio del terreno € 3,16 al mq. compreso di IVA al 22% (Decreto Assessorato all'Industria della Regione Siciliana n° 260 del 19/03/2001)

Valore del terreno = mq. 9.655,00 x € 3,16 = € 30.509,80

**2. STRUTTURE:**

**METODO DI STIMA SINTETICA:**

Per l'applicazione del metodo della stima sintetica bisogna mettere in atto una ricerca di mercato per individuare delle unità immobiliari simili a quella oggetto di stima per caratteristiche estrinseche ed intrinseche di cui è possibile accertare i prezzi di compravendita.

Pertanto scelto un parametro di confronto, che nel nostro caso è il mq (metro quadrato), si determina attraverso la seguente relazione, il più probabile valore di mercato:

$$V_s = \frac{S \sum V_i}{\sum p_i} \times p$$

In cui:



- Vs è il valore col metodo sintetico dell'unità immobiliare;
- Vi è il prezzo delle unità simili a quelle in oggetto (ricerca di mercato);
- pi è il parametro e quindi il metro quadro;
- p il numero dei metri quadrati della nostra unità immobiliare.



In particolare, effettuata una ricerca di mercato, e considerando i valori di riferimento pubblicati dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Agrigento (anno 2019 – Semestre 2) relativamente a strutture simili è stato possibile accertare che il prezzo unitario per metro quadro risulta essere variabile tra un minimo di 350 €/mq ed un massimo di 500 €/mq (Allegato 2).

Pertanto si ricava che per l'immobile in oggetto si ha :

Valore Minimo  $Vs = € 300,00 \times mq 2473 (896+1577) = € 741.900,00$

Valore Massimo  $Vs = € 450,00 \times mq 2473 (896+1577) = € 1.112.850,00$



Al fine di determinare un valore di mercato dell'immobile, viene preso in considerazione un valore medio pari a € 375/mq

Valore Medio  $Vs = € 375,00 \times mq 2473 (896+1577) = € 927.375,00$

**Valore di mercato dell'immobile compresa l'area di pertinenza**

$Vs = 927.375,00 + 30.509,80 = € 957.884,80$

**Tale importo si arrotonda per eccesso, per cui il valore attuale è pari a € 958.000,00**

Tanto dovevo all'incarico affidatomi.

Favara, li 29/01/2021



R. Cr. 145/2021 V. Cr.

Cr. 1278/2021 V. Cr.

### VERBALE DI GIURAMENTO

L'anno duemilaventuno il mese di ~~Febbraio~~ <sup>Gennaio</sup> il giorno ~~Ventuno~~ <sup>Ventuno</sup>

(29/01/2021) in Agrigento dinanzi a Me **Sottoscritto Cancelliere**, è

comparso **l'Arch. Fanara Salvatore** il quale chiede di asseverare con il

giuramento la superiore relazione di perizia aderendo alla funzione che è

stato chiamato a compiere. Il Sottoscritto, previa ammonizione di legge, ho

invitato il predetto a prestare giuramento che presta nella seguente:

**"Giuro di bene e fedelmente avere adempiuto all'incarico**

**conferitomi con il solo intento di fare conoscere ai Giudici la verità".**

Quindi, data lettura della relazione di perizia che precede, ha dichiarato di

confermarla in ogni sua parte, dal ché si è redatto il presente verbale che

previa lettura viene confermato e sottoscritto.

**Il Tecnico**



**Il Cancelliere**

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
Angelo CASTELLANO

