

Dr. Geom. Diego ARGENTO

Via Gaetano Rao, 29

92024 - CANICATTI' (AG)

Partita IVA: 01319420842 - Codice fiscale: RGNDGI60C01B602X

Telefono: 0922851644 - Cellulare: 3484401798

e-mail: diego.argento@studioargento.it - PEC: diego.argento@geopec.it

Valutatore immobiliare certificato IMQ-VI-1601013 REV-IT/CNGeGL/2022/27

ASTE
GIUDIZIARIE®

**STUDIO
ARGENTO**
Consulenze tecnico legali

PERIZIA DI TECNICA DI STIMA

*del più probabile valore di mercato dell'immobile ubicato in di Agrigento (AG)
Villaggio Mosè Viale Leonardo Sciascia snc*

Committente



Canicatti', 23 ottobre 2023



Dott. Geom. Diego Argento

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego Argento**, con studio in Canicatti' (AG), Via Gaetano Rao n. 29, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 1549, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. GT3C373173P-LB, con scadenza in data 05/08/2024, a seguito dell'incarico ricevuto in data 02/10/2023 dalla signora [REDACTED]

[REDACTED] di redigere perizia di stima analitica, al fine di **individuare il più probabile valore di mercato** del manufatto in struttura metallica che insiste sulla particella 590 del foglio di mappa 165 di Agrigento e distinto in catasto con il subalterno 9 di detta particella 590.

Sopralluogo effettuato in data 05/10/2023.

2. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI

2.1 Ubicazione

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Agrigento (AG), frazione Villaggio Mose, Viale Leonardo Sciascia n. snc, piano T.

2.2 Sopralluoghi, rilievi ed indagini effettuate

Lo scrivente, a seguito dell'incarico ricevuto, ha ritenuto opportuno esperire sopralluogo all'immobile in oggetto, durante il quale ha potuto riscontrare elementi utili al fine di poter individuare il più probabile valore di mercato dello stesso.

Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

2.3 Individuazione catastale degli immobili oggetto di perizia

A seguito dell'incarico conferito, lo scrivente ha ritenuto opportuno effettuare accessi presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di acquisire:

- estratto di mappa catastale;
- visure catastali attuali;
- planimetrie catastali attuali.

3. ELENCO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

- 1) Immobile sito in Comune di Agrigento (AG), frazione Villaggio Mose, Viale Leonardo Sciascia n. snc, piano T, censito al foglio 165, particella 590 sub. 9 (vedasi *Scheda immobile n. 1* e *Scheda di valutazione n. 1*).

4. SCHEDE DESCRITTIVE DEGLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: AGRIGENTO (AG)
Frazione: Villaggio Mose
Indirizzo: Viale Lonardo Sciascia n. snc piano T

Quote di proprietà:

Dati catastali:

- Catasto Fabbricati, foglio 165, particella 590, sub. 9, cat. C/2, classe 3, consistenza 49 m², rendita € 280,90

Descrizione dell'immobile e confini:

Il subject oggetto di stima consta in un fabbricato in struttura metallica adibito a magazzino deposito della superficie catastale di mq 49 che insiste in una area di proprietà della signora Casula Gaetanina nata ad Agrigento il 04/05/1951. Detto fabbricato è di proprietà della società denominata [REDACTED]

Nell'insieme confina da tutti i lati con area esterna condominiale censita con la particella 590/1

Stato di conservazione e manutenzione:

Stato Manutentivo Sufficiente: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Impianti tecnologici:

Stato Manutentivo Sufficiente: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Finiture:

Stato Manutentivo Sufficiente: Presenta condizioni di manutenzione accettabili che richiedono solo interventi di manutenzione ordinaria.

Estratti di mappa:

- Estratto di Mappa (allegato A.1)

Visure catastali:

- VISURA FG. 165 PART. 590 SUB. 9 DI AGRIGENTO (allegato A.2)

Planimetrie catastali:

- ELABORATO PLANIMETRICO FORMATO A4 FG 165 PART 590 COMUNE AGRIGENTO



Sopralluoghi:

- in data 5 ottobre 2023. Effettuato sopralluogo al manufatto oggetto di stima, dove oltre ad un rilievo fotografico sono state rilevate tutti gli aspetti utili per una corretta redazione della perizia. (allegato B.1)



Altra documentazione:

- Villaggio Mosè, Sicilia - Google Maps Street View (allegato D.1)
- Rilievo satellitare (allegato D.2)
- Rilievo satellitare (allegato D.3)



5. VALUTAZIONE E STIMA DEI CESPITI - IMMOBILE «1»

Comune: AGRIGENTO (AG)
Frazione: Villaggio Mose
Dati catastali: Fg. 165, num. 590, sub. 9

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	49,00	100%	49,00
Superficie commerciale totale, m²			49,00

CALCOLO COST APPROACH

COSTO DI COSTRUZIONE (CC)			
Descrizione	Sup. mq.	Costo al mq.	Parziale
Unità principale	49,00	350,00	17.150,00
		(CC) Totale	17.150,00

SPESE TECNICHE (ST)		
Descrizione		Importo
Spese di progettazione e direzioni lavori		2.000,00
	(ST) Totale	2.000,00

ONERI COMUNALI (OC)		
Descrizione		Importo
Oneri comunali Forfettari		1.400,00
	(OC) Totale	1.400,00

SOMMA COSTO DI COSTRUZIONE (SCC) = CC + ST + OC	20.550,00
VALORE AL NUOVO (VN) = SCC	20.550,00

DEPREZZAMENTO LINEARE (DP)				
Descrizione	Incidenza	Vita utile (n)	Vetustà (t)	Parziale
Stato manutentivo del cespite (necessità di manutenzione)	35,00	30,00	19,00	4.887,75
Vetusta proprietà del bene	50,00	30,00	19,00	5.430,00
Deprezzamento per mancato uso	15,00	30,00	19,00	2.094,75
Deprezzamento per eventuale stacco e riattacco in un altro sito	15,00	30,00	19,00	2.094,75
		(DP) Totale		14.507,25

Valore catastale: € 35.393,40
Valore di costo deprezzato € 6.042,75
Valore stimato: € 6.042,75
Valore stimato arrotondato: € 6.000,00



6. RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto **Dott. Geom. Diego Argento**, con studio in Canicatti' (AG), Via Gaetano Rao n. 29, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 1549, assicurato con la compagnia Lloyd's Insurance Company S.A., polizza n. GT3C373173P-LB, con scadenza in data 05/08/2024, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità, il più probabile valore di mercato dei cespiti sopradescritti è pari a:

€ 6.000,00 (euro Seimila/00)

Tanto doveva Il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Canicatti', 23 ottobre 2023

IL TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

IL TECNICO

Dott. Geom. Diego Argento

7. ALLEGATI

A.1 - Estratto di Mappa

A.2 - VISURA FG. 165 PART. 590 SUB. 9 DI AGRIGENTO

B.1 - Effettuato sopralluogo al manufatto oggetto di stima, dove oltre ad un rilievo fotografico sono state rilevate tutti gli aspetti utili per una corretta redazione della perizia.

C.1 - 20231005_120554

C.2 - 20231005_120555

C.3 - 20231005_120609

C.4 - 20231005_120610

C.5 - 20231005_120612

C.6 - 20231005_120617(0)

C.7 - 20231005_120617

C.8 - 20231005_120538

C.9 - 20231005_120540

C.10 - 20231005_120553

D.1 - Villaggio Mosè, Sicilia - Google Maps Street View

D.2 - Rilievo satellitare

D.3 - Rilievo satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®