

Relazione tecnica estimativa

Unità immobiliare sita al piano secondo del civico 204 E di via Dante Alighieri Agrigento

Relazione tecnica estimativa

Redatta dalla sottoscritta arch. Claudia Spadaro, iscritta all'albo degli Architetti della Provincia Regionale di Agrigento al n.1522, nominata come tecnico dalla dott.ssa Cristina Zicari nella procedura di liquidazione controllata dei beni ex art 267 CCII di [REDACTED]

Dott.ssa Silvia Capitano

Giudice Delegato:

1 OGGETTO DELL'INCARICO

Stima dell'immobile sito in via Dante Alighieri n.204E, piano secondo, censito al N.C.E.U del comune di Agrigento, foglio 141 part.132, sub 10.

2 DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'unità immobiliare in esame è sita ad Agrigento al secondo piano del civico 204E della via Dante Alighieri, è censito al foglio di mappa catastale del suddetto comune n. 142 part 132 sub.10, nell'area individuata dal PRG come area B1.1 - ZONA_B1.1-CENTRO URBANO RIONE SUD-SOTTOPOSTA AL VINCOLO IDROGEOLOGICO- AMBIENTALE E ARCHEOLOGICO MONUMENTALE.

Nello specifico l'area definita dal PRG che :*“Comprende i rioni di Via Dante e Via Manzoni, caratterizzati di fatto da un eccesso di cubatura (lff. = 7 mc./mq.) rispetto ai valori max di mc/mq previsti dal DM 1444/68; le altezze, inoltre, risultano eccessive rispetto ai coni visuali del Centro Storico; i tessuti edilizi, infine, sono caratterizzati da una forte presenza di attività terziarie. Il Piano, tendenzialmente, intende ricondurre l'edificato entro i limiti di densità stabiliti dal DM su indicato; propone la riduzione delle altezze e delle cubature e la non edificabilità delle aree libere. Interventi edilizi 1. Sugli edifici esistenti che computano un lff inferiore a 5 mc/mq sono ammessi i seguenti interventi, senza incremento di volume: Manutenzione ordinaria (MO) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC) Restauro e risanamento conservativo (RC) Opere minori (OM) Ristrutturazione edilizia (RE) 2. Sugli edifici esistenti che computano un lff superiore a 5 mc/mq sono consentiti: Manutenzione ordinaria (MO) Demolizione e ricostruzione (DR) Opere interne (OI) Manutenzione straordinaria (MS) Opere complesse (OC) Ristrutturazione edilizia (RE) Opere minori (OM).*

L'unità è pervenuta alla committenza tramite atto di vendita rogato in Agrigento dal notaio Giuseppina Comparato in data 11-04-2013 rep.n. 31834 racc.n. 16567 registrato in Agrigento il 15-7-2013 al n. 1687 serie 1T e trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento il 16-04-2013 al R.G. n. 7488 R.P. n. 6249.

Fa parte di un fabbricato che si sviluppa su sei elevazioni fuori terra suddiviso in due parti, i livelli sono collegati dal corpo scala e da ascensore, la struttura dell'edificio è realizzata in cemento armato, con tamponamenti in conci di tufo; costruito in forza di Licenza edilizia n. 894 del 31/08/1968, come attestato dal Comune di Agrigento in data 28/12/2012, dichiarato abitabile/agibile con certificato rilasciato in data 09/08/1977 alla ditta [REDACTED]

L'appartamento è registrato al catasto energetico dei fabbricati con la categoria G, ma l'ape redatta nell'anno 2013 risulta essere scaduta, in quanto il certificato ha una validità di 10 anni.

In fase di sopralluogo non è stato possibile riscontrare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici originari, poiché a seguito di mia richiesta protocollata in data 12/02/2026 (prot. n. 10802) al Comune di Agrigento, per la visione della licenza edilizia e dei relativi grafici allegati è stato comunicato (ved. Allegato) che il fascicolo edilizio non risulta reperibile presso gli archivi comunali, pertanto, allo stato attuale, non è possibile certificarne la conformità urbanistica rispetto al progetto originario assentito; mentre a seguito di verifica catastale si può accertare la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; in quanto lo stato dei luoghi presenta un angolo cottura diviso dalla zona pranzo, privo di aperture necessarie per l'aerazione e l'illuminazione, ai fini dell'abitabilità, non dichiarato catastalmente.

L'appartamento presenta una superficie commerciale di mq 93 ed un'altezza all'intradosso del solaio di mt 3.00 ribassata nei locali soggiorno e corridoio, da un ribassamento in cartongesso a mt 2,70.

L'appartamento si presenta in buone condizioni, gl'infissi esterni, in alluminio e avvolgibili in pvc, risultano essere di recente installazione, in quanto differenti dagli infissi installati negli appartamenti facenti parte dello stesso edificio. Le superfici non evidenziano fenomeni di condensa o umidità. La superficie è suddivisa da tramezzature in forati intonacate, gessate e trattate con idropitture, in: ingresso, soggiorno, sala da pranzo, angolo cottura, ripostiglio, disimpegno, camera da letto (1 posto letto), camera da letto matrimoniale e un bagno; a questi si aggiungono tre balconi, di cui uno con affaccio sulla via Dante Alighieri. La pavimentazione è in gres e le superfici del vano bagno e dell'angolo cottura, sono rivestite con piastrelle. L'approvvigionamento idrico è garantito da una riserva idrica condominiale

collegata alla rete idrica, mentre il sistema di riscaldamento, alimentato da piastre radianti è ad alimentazione autonoma a metano.

Il criterio di stima utilizzato per attribuire un corretto valore è quello della comparazione, cioè sono stati usati come riferimento immobili simili inseriti in regime di libero mercato, a sua volta posti a confronto con i valori ricavati dall'osservatorio del mercato immobiliare (omi).

Pertanto l'immobile è stato posto a:

- Confronto con immobili simili ubicati nella medesima zona
- Analisi dei valori di mercato in regime di libera contrattazione (che presentano valore compreso tra 820,00€/mq e 920,00 €/mq)
- Verifica dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) (valore compreso tra 630,00€/mq e 940,00 €/mq)

Inoltre la stima ha tenuto conto di:

- Stato manutentivo
- Posizione
- Piano
- Dotazione impiantistica
- Presenza di balconi
- Eventuali difformità urbanistico/catastali

Per quanto esposto si assume un valore di riferimento pari a 850 euro/mq

Considerata però

- l'assenza del fascicolo edilizio,
- l'impossibilità attuale di certificare la piena conformità urbanistica,
- il possibile rischio tecnico-amministrativo,

si applica una riduzione prudenziale del 10% sul valore lordo.

$$€79.050,00 \times 10\% = €71.145,00$$

inoltre vengono ad essere considerati anche i costi tecnici necessari a una regolarizzazione urbanistico/catastale (sanzione amministrativa-diritti di segreteria- redazione partiche -



costi adeguamento luoghi alle normative urbanistiche, aggiornamento catastale, redazione Ape), stimati in 5.000,00 euro.



Pertanto alla luce delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dello stato manutentivo, della localizzazione urbana e delle criticità urbanistico-catastali rilevate, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di stima è di **euro 65.574,3.**



Agrigento, 26 Febbraio 2026



Il tecnico



Architetto Claudia Spadaro

