



PERIZIA TECNICO - ESTIMATIVA GIURATA

La sottoscritta Architetto Leandra Battaglia, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°5076 e con studio in Palermo - via Q. Sella n°51, in data 13/07/2013 ha ricevuto incarico e mandato dal Dott. Avv. Alessandro Sciorino, n.q. di Commissario Liquidatore [redacted], giusto Decreto Assessorato Regionale alle Attività Produttive n°837/GAB del 17/07/2012, di effettuare una perizia tecnico-estimativa del programma costruttivo sito in Agrigento - c.da Cugno Sala.

A seguito del sopralluogo compiuto il 29/01/2015 e dopo aver consultato la necessaria documentazione, la scrivente redige la presente perizia.

1. PREMESSA

Consultando gli archivi del Comune di Agrigento risulta che:

- [redacted] ha avuto approvato un programma costruttivo dal Consiglio Comunale di Agrigento con Delibera n°147 del 15/11/2005 per la realizzazione dei lotti dal 61 al 120;

- in data 27/04/2006 viene rilasciata alla [redacted] la Concessione Edilizia n°33, con la quale il Comune di Agrigento autorizza la costruzione di sessanta alloggi sociali in c.da Cugno Sala censiti al catasto al foglio 173 - particelle 3063, 3065, 3077, 3078, 3080, 3086, 3085, 3027, 3028, 3035, 3041, 3042, 3051, 3052, 3059, 3067, 3068, 3089, 3082, 3090, 3083, 3099, 3113, 3111, 3109, 3103, 3107, 3105, 3029, 3030, 3036, 3043, 3044, 3053, 3054, 3060, 3069, 3070, 3091, 3092, 3100, 2941, 2973, 2974, 3031, 3032, 3037, 3045, 3046, 3055, 3056, 3061, 3071, 3072, 3093, 3094, 3101, 2942, 2943, 2971, 2972, 3033, 3034, 3038, 3047, 3048, 3057, 3058, 3062, 3073, 3074, 3095, 3096, 3102;

- in data 21/01/2008 viene rilasciata alla [redacted] la Concessione

Edilizia n°10 in variante alla già citata concessione n°33/2006;

- i lavori sono iniziati il 30/11/2009 giusta comunicazione di inizio lavori del

30/11/2009 prot.n°64046;

- i lavori sono fermi dal 31/07/2010.

Il progetto prevedeva, come già detto, la realizzazione di sessanta alloggi sociali distribuiti su due tipologie:

- dodici ville quadrifamiliari – TIPOLOGIA A (per 48 alloggi complessivi)
- sei ville bifamiliari – TIPOLOGIA B (per 12 alloggi complessivi).

Entrambe le tipologie prevedevano da progetto:

- un piano cantinato;
- un piano terra con soggiorno, cucina e wc;
- un primo piano con tre camere, un bagno, disimpegno e balcone;
- area di parcheggio esterna;
- area di parcheggio al coperto;
- terreno di pertinenza.

## 2. DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 – Ubicazione e identificazione

L'oggetto di perizia è un complesso di lotti per la realizzazione di sessanta alloggi sociali, ubicati a sud-est del territorio di Agrigento, nella zona denominata Villaggio Mosè.

Di questi sessanta lotti solo alcuni sono stati edificati, altri hanno opere di sbancamento, altri hanno parziali opere di fondazione ed alcuni sono ancora da tracciare.

Per individuare lo stato di avanzamento dei lavori dei singoli lotti e quindi poterne stabilire un congruo valore è stato ipotizzato un riparto percentuale "tipo" di seguito

riportato:

- opere di sbancamento	3,00%
- strutture in c.a. in fondazione ed elevazione	25,00%
- copertura e smaltimento acque meteoriche	4,00%
- fompagni	7,00%
- tramezzi	3,50%
- intonaci esterni	6,00%
- intonaci interni	4,00%
- pavimenti e rivestimenti	12,00%
- tinteggiature e verniciature	2,50%
- impianto elettrico	3,00%
- impianto idro-termo-sanitario	9,00%
- infissi esterni	5,00%
- infissi interni	3,00%
- opere in ferro	3,00%
- sistemazioni esterna	5,00%
- allacciamenti alle reti	5,00%

pertanto è stato redatto il seguente elenco della percentuale di avanzamento dei lavori

per ogni singolo lotto:

- lotto 61: 38,30%;	- lotto 67: 10,50%;	- lotto 73: 3,00%;
- lotto 62: 38,30%;	- lotto 68: 10,50%;	- lotto 74: 3,00%;
- lotto 63: 36,60%;	- lotto 69: 10,50%;	- lotto 75: 0,00%;
- lotto 64: 36,60%;	- lotto 70: 10,50%;	- lotto 76: 0,00%;
- lotto 65: 39,75%;	- lotto 71: 3,00%;	- lotto 77: 0,00%;
- lotto 66: 39,75%;	- lotto 72: 3,00%;	- lotto 78: 0,00%;

- lotto 79: 0,00%;	- lotto 93: 45,85%;	- lotto 107: 45,85%;
- lotto 80: 0,00%;	- lotto 94: 39,75%;	- lotto 108: 39,75%;
- lotto 81: 0,00%;	- lotto 95: 39,75%;	- lotto 109: 39,75%;
- lotto 82: 39,75%;	- lotto 96: 11,75%;	- lotto 110: 11,75%;
- lotto 83: 39,75%;	- lotto 97: 11,75%;	- lotto 111: 11,75%;
- lotto 84: 10,50%;	- lotto 98: 10,50%;	- lotto 112: 10,50%;
- lotto 85: 10,50%;	- lotto 99: 10,50%;	- lotto 113: 10,50%;
- lotto 86: 10,50%;	- lotto 100: 10,50%;	- lotto 114: 10,50%;
- lotto 87: 10,50%;	- lotto 101: 10,50%;	- lotto 115: 10,50%;
- lotto 88: 3,00%;	- lotto 102: 8,00%;	- lotto 116: 8,00%;
- lotto 89: 3,00%;	- lotto 103: 8,00%;	- lotto 117: 8,00%;
- lotto 90: 3,00%;	- lotto 104: 8,00%;	- lotto 118: 8,00%;
- lotto 91: 3,00%;	- lotto 105: 8,00%;	- lotto 119: 8,00%;
- lotto 92: 0,00%;	- lotto 106: 0,00%;	- lotto 120: 0,00%.

## 2.2 - Collegamenti viari

La zona è servita da viabilità ordinaria, ben collegata con il resto dell'abitato.

## 2.3 - Potenzialità

Il complesso immobiliare oggetto di perizia, per caratteristiche costruttive, dimensioni e logistica, presenta buone potenzialità.

## 2.4 - Dati censuari

Il complesso immobiliare è catastato al foglio 173 con le seguenti particelle:

- lotto 61: 3295 subb 1-2 F/3;	- lotto 65: 3314 subb 1-2 F/3;
- lotto 62: 3294 subb 1-2 F/3;	- lotto 66: 3315 subb 1-2 F/3;
- lotto 63: 3302 subb 1-2 F/3;	- lotto 67: 3035, 3041;
- lotto 64: 3301 s subb 1-2 F/3;	- lotto 68: 3042;



- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| - lotto 69: 3051;              | - lotto 94: 3308 subb 1-2 F/3;  |
| - lotto 70: 3052;              | - lotto 95: 3309 subb 1-2 F/3;  |
| - lotto 71: 3067, 3059;        | - lotto 96: 3031;               |
| - lotto 72: 3068;              | - lotto 97: 3032;               |
| - lotto 73: 3089, 3082;        | - lotto 98: 3037, 3045;         |
| - lotto 74: 3083, 3090;        | - lotto 99: 3046;               |
| - lotto 75: 3099;              | - lotto 100: 3055;              |
| - lotto 76: 3113;              | - lotto 101: 3056;              |
| - lotto 77: 3111;              | - lotto 102: 3061, 3071;        |
| - lotto 78: 3109;              | - lotto 103: 3072;              |
| - lotto 79: 3103               | - lotto 104: 3093;              |
| - lotto 80: 3107;              | - lotto 105: 3094;              |
| - lotto 81: 3105;              | - lotto 106: 3101;              |
| - lotto 82: 3316 subb 1-2 F/3; | - lotto 107: 3304 subb 1-2 F/3; |
| - lotto 83: 3317 subb 1-2 F/3; | - lotto 108: 3306 subb 1-2 F/3; |
| - lotto 84: 3043, 3036;        | - lotto 109: 3307 subb 1-2 F/3; |
| - lotto 85: 3044;              | - lotto 110: 3033;              |
| - lotto 86: 3053;              | - lotto 111: 3034;              |
| - lotto 87: 3054;              | - lotto 112: 3047, 3038;        |
| - lotto 88: 3069, 3060;        | - lotto 113: 3048;              |
| - lotto 89: 3070;              | - lotto 114: 3057;              |
| - lotto 90: 3091;              | - lotto 115: 3058;              |
| - lotto 91: 3092;              | - lotto 116: 3062, 3073;        |
| - lotto 92: 3100;              | - lotto 117: 3074;              |
| - lotto 93: 3303 subb 1-2 F/3; | - lotto 118: 3095;              |

- lotto 119: 3096;

- lotto 120: 3102;

oltre le particelle 2917, 2944, 2967, 2968, 3025, 3026, 3039, 3040, 3049, 3050, 3064, 3066, 3075, 3076, 3079, 3081, 3084, 3087, 3088, 3097, 3098, 3104, 3106, 3108, 3110, 3112, 3114.

### 2.5 Proprietà

Le unità catastali riportate al punto precedente sono intestate a [REDACTED] con proprietà del 1000/1000, di cui alle visure che si allegano alla presente.

## 3. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 3.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il complesso immobiliare oggetto della presente perizia risulta inserito nel contesto di un'area urbana antropizzata, servita e attrezzata, è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona desunti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dal Borsino Immobiliare e dalla stampa tecnica delle agenzie immobiliari.

Per i lotti con le opere già realizzate queste saranno valutate in riferimento al riparto percentuale adottato e deprezzato in base alla vetustà e alle condizioni delle strutture stesse.

### 3.2 - Valutazione

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, la sottoscritta definisce il valore attuale di mercato come di seguito:

- fabbricati e opere già realizzate:

€ 1.725.000,00

(diconsi Euro unmilionesettecentoventicinquemila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge;

- lotti liberi e terreni facenti parte del programma costruttivo:

€ 535.000,00

(diconsi Euro cinquecentotrentacinquemila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge;

per un ammontare complessivo di

€ 2.260.000,00

(diconsi Euro duemilioniduecentosessanta/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

A conclusione dell'analisi effettuata nel corso della presente, tenuto conto del tempo trascorso dall'inizio dei lavori e dalla loro interruzione, della vetustà di quanto finora realizzato, dell'iter burocratico da intraprendere per riattivare il programma costruttivo, la sottoscritta definisce il valore attuale dell'immobile in oggetto, deprezzato del 25% per quanto esposto, in complessivi:

€ 1.695.000,00

(diconsi Euro unmilionesiecentonovantacinquemilamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa perizia tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico.

Palermo, 29/07/2009

Arch. Leandra Battaglia



R.G. 9345/17

UFFICIO DEL CANCELLIERE  
PALERMO

ASTE GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI PALERMO

L'anno duemiladiciassette il giorno 29 del mese di GIUGNO

avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparsa la Signora Leandra Battaglia, identificata con Documento di Identità n°AU8294609 rilasciato dal Comune di Palermo il 26/03/2014, la quale mi ha chiesto di volere asseverare con giuramento la superiore PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA.

Ammonita ai sensi di legge, il comparente presta giuramento ripetendo la formula "Giuro di avere adempiuto alle funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Letto confermato e sottoscritto

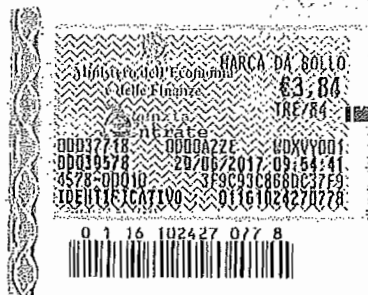
Il Cancelliere

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Felice Lorusso

Il Tecnico

*Leandra Battaglia*



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

La sottoscritta Architetto Leandra Battaglia, iscritta all'Ordine degli Architetti

Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n°5076 e con

studio in Palermo – via Q. Sella n°51, in data 13/07/2013 ha ricevuto incarico e

mandato dal Dott. Avv. Alessandro Sciortino, n.q. di Commissario Liquidatore della

[REDACTED] giusto Decreto Assessorato Regionale alle Attività

Produttive n°837/GAB del 17/07/2012, di effettuare una perizia tecnico-estimativa del

programma costruttivo sito in Agrigento – c.da Cugno Sala.

In data 30/06/2017 la scrivente ha consegnato al Dott. Avv. Alessandro Sciortino la

perizia tecnico-estimativa giurata presso l'Ufficio del Giudice di Pace di Palermo in data

29/06/2017 R.G.9345/17.

Ad integrazione del predetto incarico, con la presente, la scrivente indica e definisce il

valore di ogni singolo lotto in riferimento al riparto percentuale “tipo” e allo stato di

avanzamento dei lavori di ognuno, riportati nella citata perizia.

Pertanto si riportano di seguito i valori dei vari lotti:

- lotto 61: € 76.600,00;
- lotto 62: € 76.600,00;
- lotto 63: € 73.200,00;
- lotto 64: € 73.200,00;
- lotto 65: € 79.500,00;
- lotto 66: € 79.500,00;
- lotto 67: € 21.000,00;
- lotto 68: € 21.000,00;
- lotto 69: € 21.000,00;
- lotto 70: € 21.000,00;
- lotto 71: € 6.000,00;
- lotto 72: € 6.000,00;
- lotto 73: € 6.000,00;
- lotto 74: € 6.000,00;
- lotto 75: € 0,00;
- lotto 76: € 0,00;
- lotto 77: € 0,00;
- lotto 78: € 0,00;
- lotto 79: € 0,00;
- lotto 80: € 0,00;
- lotto 81: € 0,00;
- lotto 82: € 79.500,00;

- lotto 83: € 79.500,00;	- lotto 102: € 16.000,00;
- lotto 84: € 21.000,00;	- lotto 103: € 16.000,00;
- lotto 85: € 21.000,00;	- lotto 104: € 16.000,00;
- lotto 86: € 21.000,00;	- lotto 105: € 16.000,00;
- lotto 87: € 21.000,00;	- lotto 106: € 0,00;
- lotto 88: € 6.000,00;	- lotto 107: € 91.700,00;
- lotto 89: € 6.000,00;	- lotto 108: € 79.500,00;
- lotto 90: € 6.000,00;	- lotto 109: € 79.500,00;
- lotto 91: € 6.000,00;	- lotto 110: € 23.500,00;
- lotto 92: € 0,00;	- lotto 111: € 23.500,00;
- lotto 93: € 91.700,00;	- lotto 112: € 21.000,00;
- lotto 94: € 79.500,00;	- lotto 113: € 21.000,00;
- lotto 95: € 79.500,00;	- lotto 114: € 21.000,00;
- lotto 96: € 23.500,00;	- lotto 115: € 21.000,00;
- lotto 97: € 23.500,00;	- lotto 116: € 16.000,00;
- lotto 98: € 21.000,00;	- lotto 117: € 16.000,00;
- lotto 99: € 21.000,00;	- lotto 118: € 16.000,00;
- lotto 100: € 21.000,00;	- lotto 119: € 16.000,00;
- lotto 101: € 21.000,00;	- lotto 120: € 0,00.

Tanto riferisce e giudica la sottoscritta in questa integrazione della citata perizia tecnico-estimativa, a completa evasione del ricevuto incarico.

Palermo, 07/09/2017

Arch. Leandra Battaglia

