

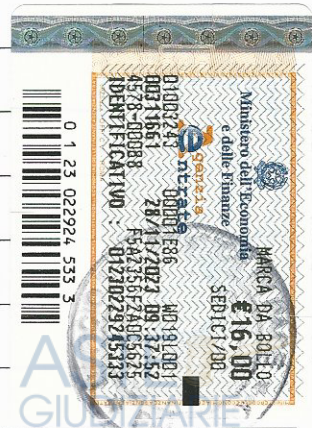
PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA

Il sottoscritto architetto Antonino Paleologo iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 3733, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal dott. Alessandro Sciortino n.q. di Commissario Liquidatore della ██████████ ██████████ giusto Decreto Assessorato Regionale alle Attività Produttive n°873/GAB del 1707/2012, ha redatto la presente perizia di aggiornamento di stima del programma costruttivo sito in Agrigento, C.da Cugno Sala.

1. PREMESSA

Per lo stesso compendio immobiliare originariamente composto da 60 lotti numerati da 61 a 120, al netto dei lotti in seguito trasferiti e segnatamente i lotti 61, 62, 66, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 83, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 106, 107 e 120, era stata redatta una perizia tecnica estimativa giurata il 29 giugno 2017, dall'architetto Leandra Battaglia, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Palermo al n. 5076, dalla perizia dell'architetto Battaglia si evince che:

- La ██████████ aveva 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;
- Il 27/04/2006 venne rilasciata alle ██████████ la concessione edilizia n°33, con la quale il comune di agrigento autorizzava la costruzione di 60 alloggi sociali in C.da Cugno Sala;



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Successivamente, il 21/01/2008 venne rilasciata [REDACTED]

[REDACTED] la concessione edilizia n°10 in variante alla già citata concessione edilizia n°33/2006;

- Giusta comunicazione di inizio lavori del 30/11/2009, protocollo n°64046, in pari data sono iniziate le opere di costruzione alle concessioni citate;

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

Il progetto prevedeva la costruzione di alloggi sociali, distribuiti in ville bifamiliari e quadrifamiliari.

2. DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI

Oggetto della perizia di stima dell'architetto Battaglia era un compendo immobiliare, composto da 60 alloggi sociali distribuiti su due tipologie di fabbricati, a ridosso dell'abitato della frazione di Agrigento, Villaggio Mosè, in una zona servita da viabilità ordinaria e ben collegata al resto dell'abitato, le tipologie di fabbricati sono le seguenti:

- Tipologia A: dodici ville quadrifamiliari per un totale di 48 alloggi sociali;
- Tipologia B: sei ville bifamiliari per un totale di 12 alloggi sociali.

Entrambe le tipologie prevedevano da progetto:

- Piano cantinato;
- Piano terra composto da soggiorno, cucina e wc;
- Primo piano composto da tre camere, wc bagno, disimpegno e balcone;
- Area di parcheggio esterna;
- Area di parcheggio coperto;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Giardino di pertinenza.

Dei 60 lotti solo alcuni sono stati edificati, in altri sono state realizzate solo opere di sbancamento o di fondazione, in altri ancora non è stata effettuata nessuna opera.

Ai fini della stima dei singoli lotti, l'architetto Battaglia aveva fatto un riparto percentuale delle opere da progetto da commisurare allo stato di avanzamento lavori, riparto che si condivide e che è come segue:

- Opere di sbancamento	3,00%
- Strutture in c.a. in fondazione ed elevazione	25,00%
- Coperture e smaltimento acque meteoriche	4,00%
- Tompagni	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%
- Sistemazione esterna	5,00%
- Allacciamento reti	5,00%

Sulla base di tale riparto percentuale è stato calcolato lo stato di avanzamento lavori per ogni singolo lotto, come detto in premessa degli

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



originari 60 lotti, 24 sono stati venduti, di seguito lo stato di avanzamento lavori dei 36 lotti nella disponibilità del Commissario Liquidatore, oggetto dell'aggiornamento di stima:

- Lotto 63:	36,60%	- Lotto 100:	10,50%
- Lotto 64:	36,60%	- Lotto 101:	10,50%
- Lotto 65:	39,75%	- Lotto 102:	8,00%
- Lotto 67:	10,50%	- Lotto 103:	8,00%
- Lotto 68:	10,50%	- Lotto 104:	8,00%
- Lotto 69:	10,50%	- Lotto 105:	8,00%
- Lotto 70:	10,50%	- Lotto 108:	39,75%
- Lotto 82:	39,75%	- Lotto 109:	39,75%
- Lotto 84:	10,50%	- Lotto 110:	11,75%
- Lotto 85:	10,50%	- Lotto 111:	11,75%
- Lotto 86:	10,50%	- Lotto 112:	10,50%
- Lotto 87:	10,50%	- Lotto 113:	10,50%
- Lotto 94:	39,75%	- Lotto 114:	10,50%
- Lotto 95:	39,75%	- Lotto 115:	10,50%
- Lotto 96:	11,75%	- Lotto 116:	8,00%
- Lotto 97:	11,75%	- Lotto 117:	8,00%
- Lotto 98:	10,50%	- Lotto 118:	8,00%
- Lotto 99:	10,50%	- Lotto 119:	8,00%

Il compendio immobiliare è inserito in un'area urbana, l'intorno è parzialmente edificato ed è caratterizzato dalla presenza di fabbricati della stessa tipologia, per tale motivo, così come per la stima precedente, per la determinazione del più probabile valore dei lotti è stato adottato il metodo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



comunemente detto "sintetico-comparativo" basato sulla comparazione con immobili, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello in oggetto e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Occorre precisare che per caratteristiche intrinseche si intendono quelle proprie del fabbricato o del terreno (esposizione, panoramicità, tipologia, età, grado di rifinitura, stato di conservazione e manutenzione, dimensione dei vani, etc.), mentre per caratteristiche estrinseche di un immobile si intendono tutte quelle condizioni esterne che possono rendere più o meno appetibile il bene (il collegamento viario, la presenza di uffici, scuole, asili, servizi pubblici, zona popolare o residenziale etc.).

Per la ricerca dei prezzi di mercato d'immobili consimili, per ubicazione e tipologia, il sottoscritto si è basato sui dati ricavati dalle consultazioni sui siti Internet, ed in particolare attraverso l'ausilio dei dati aggiornati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicati sul sito dell'Agenzia del Territorio e dei dati aggiornati del Borsino Immobiliare.

Attraverso la rilevazione dei valori immobiliari si è constatata, dall'epoca della prima perizia di stima, una lieve flessione al ribasso dei valori immobiliari a metro quadro in zona, flessione che rispecchia l'andamento nazionale del mercato, ma d'altro canto si deve anche tener conto che i valori di stima del 2017 erano stati congruamente deprezzati in ragione della vetustà e condizioni delle strutture e dei lotti e che il deprezzamento è stato tale da poter contenere la flessione dei valori immobiliari in atto, e ancora che vi è un manifesto interesse per i restanti lotti, quindi si ritiene di poter confermare i valori attribuiti nella precedente perizia che di seguito si riportano:



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Lotto 63:	€ 73.200,00	- Lotto 100:	€ 21.000,00
- Lotto 64:	€ 73.200,00	- Lotto 101:	€ 21.000,00
- Lotto 65:	€ 79.500,00	- Lotto 102:	€ 16.000,00
- Lotto 67:	€ 21.000,00	- Lotto 103:	€ 16.000,00
- Lotto 68:	€ 21.000,00	- Lotto 104:	€ 16.000,00
- Lotto 69:	€ 21.000,00	- Lotto 105:	€ 16.000,00
- Lotto 70:	€ 21.000,00	- Lotto 108:	€ 79.500,00
- Lotto 82:	€ 79.500,00	- Lotto 109:	€ 79.500,00
- Lotto 84:	€ 21.000,00	- Lotto 110:	€ 23.500,00
- Lotto 85:	€ 21.000,00	- Lotto 111:	€ 23.500,00
- Lotto 86:	€ 21.000,00	- Lotto 112:	€ 21.000,00
- Lotto 87:	€ 21.000,00	- Lotto 113:	€ 21.000,00
- Lotto 94:	€ 79.500,00	- Lotto 114:	€ 21.000,00
- Lotto 95:	€ 79.500,00	- Lotto 115:	€ 21.000,00
- Lotto 96:	€ 23.500,00	- Lotto 116:	€ 16.000,00
- Lotto 97:	€ 23.500,00	- Lotto 117:	€ 16.000,00
- Lotto 98:	€ 21.000,00	- Lotto 118:	€ 16.000,00
- Lotto 99:	€ 21.000,00	- Lotto 119:	€ 16.000,00

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Palermo 28 novembre 2023

Antonino Paleologo Architetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LINE DI G
Ar
Am
Pate
N. 3
LER

Handwritten signature or mark

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PALERMO

Verbale di asseverazione di perizia stragiudiziale

(art. 5 R.D. 1366/1922)

RG 2018/23

In data 28 novembre 2023, nella cancelleria del Giudice di Pace di Palermo, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso l'architetto Antonino Paleologo, nato a Palermo, il 2 gennaio 1968, Cod. Fisc.: PLLNNN68A02G273O, identificato a mezzo di Carta d'identità n. AX 6859286 rilasciata dal Comune di Palermo il 17 gennaio 2017, che nella qualità di perito chiede di poter asseverare ai sensi di legge la perizia, da lui effettuata in data 28 novembre 2023 relativa a:

Aggiornamento di stima compendio Immobiliare in Agrigento, località Villaggio Mosé.

La presente perizia si compone di n. 7 pagine comprensive del verbale.

Ammonito ai sensi di legge delle responsabilità cui va incontro chi rende dichiarazioni false e reticenti.

Il comparente pronuncia la formula di rito ripetendo le seguenti parole:

"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la realtà"

Letto confermato e sottoscritto

Il Perito
Antonino Paleologo
N. 3733
PALERMO

Il Cancelliere

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI PALERMO
CANCELLIERE
Elena Barbagallo

Elena Barbagallo

