

## Perizia di Stima Immobiliare

\*\*\*\*\*

**Oggetto:** Stato di fatto e stima immobiliare del fabbricato ubicato a Siculiana in via Scalia, n. 52 individuato all'Agenzia delle Entrate di Agrigento al foglio di mappa 25 con la particella 2599 al sub 1 adibito a civile abitazione.

### Incarico

Il sottoscritto Antonino Gucciardo, regolarmente iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Agrigento al n. 2243, con studio a Siculiana in via Giuseppe Mazzini n. 87, per incarico ricevuto come custode e stimatore dal Tribunale di Teramo G. D. Dott. Flavio Conciatori, liquidatore Dott. Massimiliano Geroni della liquidazione controllata n. 14/2024 al fine di espletare l'incarico in ogni sua parte eseguendo le opportune operazioni di sopralluogo, che si sono svolte mediante ricognizione visiva, metrica e fotografica.

La valutazione dell'immobile viene effettuata in riferimento allo stato di fatto in cui si trova l'immobile.

### Premessa

Il fabbricato è ubicato a Siculiana in via Scalia, n. 52 ed è composto da un tre elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Il fabbricato è individuato all' Agenzia delle Entrate di Agrigento al foglio di mappa 25 con la particella 2599 al sub 1 con categoria catastale A/3 classe 2 consistenza 4,0 vani rendita catastale € 159,07.

Il fabbricato è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 12 del 01/06/1993 rilasciata dal Comune di Siculiana alla signora .

Il fabbricato oggetto della presente stima, ricade in zona urbanistica "A1 - Aree urbane di valore storico ambientale" all'interno della perimetrazione del "Centro Storico". del vigente P.R.G. del Comune di Siculiana.

Dal sopralluogo effettuato lo scrivente ha potuto constatare delle difformità tra i disegni allegati alla Concessione Edilizia sopra descritta è quando riportato nella planimetria catastale depositata all'Agenzia delle Entrate di Agrigento.

Tali difformità consistono:

Nella diversa destinazione d'uso del piano terra, in quando nella Concessione Edilizia il piano terra doveva essere adibito a garage allo stato attuale é adibito ad abitazione;

Nella diversa distribuzione degli spazi interni del piano primo e secondo.

L'immobile allo stato attuale risulta essere non abitato.

Per quando riguarda l'Attestazione di Prestazione Energetico dell'immobile non sussiste nessuna documentazione in atti.

### **Descrizione proprietà dell'immobile**

Il fabbricato è pervenuto ai germani pe in parte per successione legittima in morte di deceduto in data giusta dichiarazione di successione presentata presso l'ufficio Registro di Agrigento registrata al n. 623 vol. 519 e in parte per successione legittima in morte della signora (madre) deceduta il , giusta dichiarazione di successione presentata in data 07/04/2023

presso L'agenzia delle entrate di Teramo, ufficio territoriale di Atri, registrata al n. 14739 vol. 888888.

**Il fabbricato Catastalmente risulta essere intestato:**

- , proprietaria per 666/3000;
- , proprietaria per 333/1000;
- , proprietaria per 333/1000;
- , , proprietaria per 111/1000.

La signora risulta essere erroneamente indicata con doppia data di nascita, sulla scorta delle ispezioni ipotecarie, da un controllo effettuato presso l'ufficio anagrafe del Comune di Agrigento la data di nascita della signora risulta essere l'11/02/1964.

Pertanto, la ditta catastale necessita di rettifica, al seguito la proprietà dell'immobile dovrebbe risultare:

- , proprietaria per 1/3;
- , proprietaria per 1/3;
- , proprietaria per 1/3.

**Descrizione del fabbricato**

Il fabbricato oggetto delle seguente stima è composto al piano terra da una cucina di mq. 17,24 e da un W.C. ricavato nel sottoscala di mq. 3,00, da un primo piano composto da una camera di mq. 19,15, da un secondo piano composto da

una camera di mq. 19,97 e da un terzo piano composto da un locale ripostiglio di mq. 5,80 e da una terrazza scoperta di mq. 19,00.

Il fabbricato è collegato mediante una scala interna intervallata dal piano terra al piano secondo, dal piano secondo si accede alla terrazza, tramite una scala in ferro, "a chiocciola".

#### **Descrizione strutturali e rifiniture interne**

La struttura del fabbricato è realizzata in muratura portante, le tramezzature interne sono realizzate in mattoni di laterizi forati dello spessore di cm. 10, gli intonaci sono realizzati da un primo strato di rinzafo, da un secondo strato sestiato e traversato con malta bastarda con ultimo strato di finitura con gesso scagliola, le pareti della cucina e del W.C. sono rivestite con piastrelle fino ad un'altezza di 2,00.

La pavimentazione dei locali è realizzata con mattoni in ceramica.

Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in alluminio di colore bianco.

#### **Descrizione degli impianti**

L'impianto elettrico, idrico e fognario sono realizzati sottotraccia e allacciati alle rispettive reti pubbliche e risalgono alla data di costruzione dell'immobile.

#### **Valutazione economica dei beni**

La stima è stata effettuata operando, preliminarmente, da indagini mirate a conoscere in ogni suo aspetto il mercato dei beni analoghi a quello da stimare.

L'esito di questa operazione preliminare è stata l'individuazione di una fascia di valori all'interno della quale collocare il valore del bene stesso.

La collocazione viene fatta, evidentemente, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Il parametro usato come riferimento è il metro quadro, in questo caso la superficie da considerare è quella lorda coperta.

In definitiva, il metodo di stima usato è quello sintetico, cioè si è determinato il valore di mercato del bene da stimare per comparazione con valori assunti da beni analoghi oggetto di compra-vendita.

Quindi il valore ottenuto è quello che il bene assumerebbe in una libera contrattazione di compravendita.

### **Stima del fabbricato**

Alla luce di quanto su riportato, considerando i seguenti fattori estrinseci ed intrinseci quali:

- il pregio dell'ubicazione;
- la vetustà;
- il grado di manutenzione;
- lo stato degli impianti;
- l'estensione;
- le rifiniture interne ed esterne;
- l'ubicazione;
- lo stato del mercato immobiliare nel Comune di Siculiana;
- la forbice dei valori riportati dall'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate;

Visto l'ubicazione del fabbricato, la conformazione dell'immobile composto su quattro livelli, la mancanza di impianti di riscaldamento e di raffrescamento, la realizzazione di alcuni lavori da realizzare nel prospetto lungo la via 1 Traversa Scalia e del ripristino del balcone del secondo piano, il tutto al fine di rende

l'immobile dei confort necessari per una buona vivibilità il **Valore Stimato al metro quadro del Fabbricato è di € 280,00 Mq.**

### **SUPERFICIE LORDA FABBRICATO**

Valore venale fabbricato = mq. 101,60 x €/mq. 280,00 = **€ 28.448,00**

- Sup. ragguagliata terrazza scoperta (mq. 19,00 x 0,25) mq. 4,75

- Sup. ragguagliata balconi (mq. 4,00 x 0,25) mq. 1,00

### **TOTALE SUPERFICIE LORDA FABBRICATO**

Valore venale fabbricato = mq. 101,60 + mq. 4,75+ mq. 1,00 = mq. 107,00 x €/mq

280,00 = **VALORE VENALE FABBRICATO € 29.960,00**

**Siculiana, li 19/06/2025**

**Il Tecnico**

**(Geom. Antonino Gucciardo)**





Allegati



Foto aerea



Foto n. 1





Foto n. 2



Foto n. 3 Cucina piano terra



Foto n. 4 W.C. piano terra





ASTE  
GIUDIZIARIE® Foto n. 5 Camera piano primo



Foto n. 6 Camera piano secondo



Estratto di mappa



**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Agrigento

civ. 52

Sezione:  
Foglio: 25  
Articella: 2599  
balterno: 1

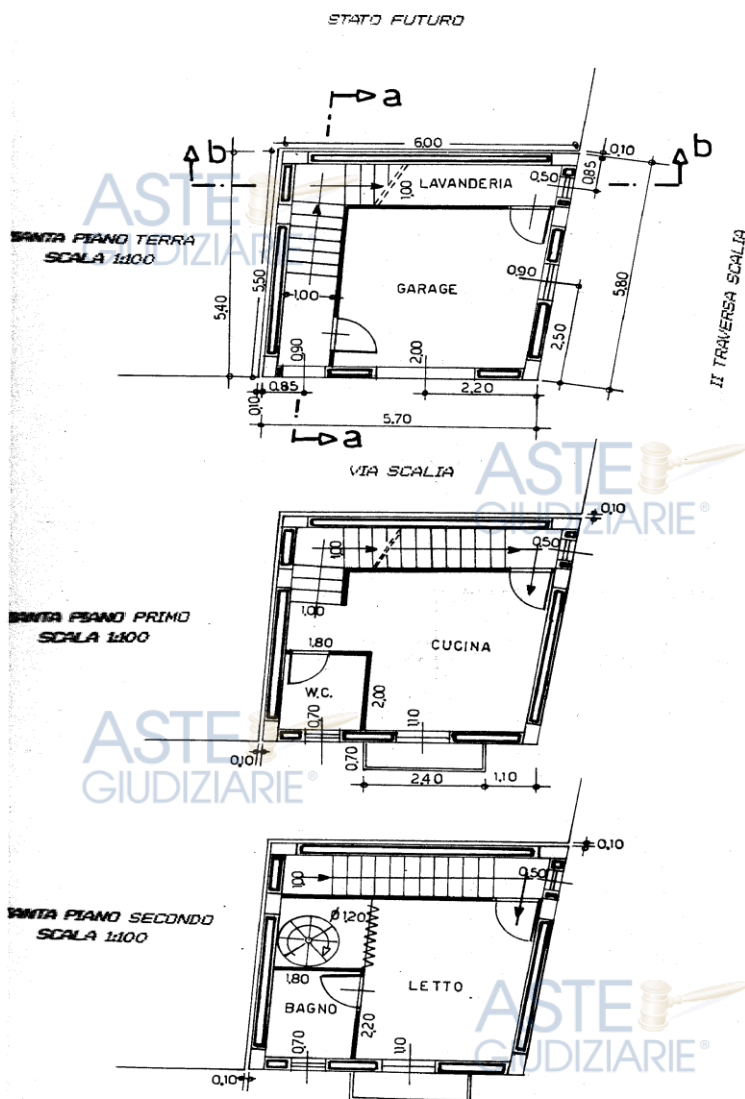
Prov. Agrigento

N. 2104

Scala 1:200



**ASTE GIUDIZIARIE®**



**Pianta allegata alla Concessione edilizia n. 12 del 1993**

**Siculiana, li 19/06/2025**

## Il Tecnico

(Geom. Antonino Gucciardo)

