

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE – PARTE II^a – STIMA BENI IMMOBILI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA FALLIMENTARE N.18/2012 R.F. - RELATIVA ALLA DITTA "██████████ S.R.L." (CURATORE FALLIMENTARE AVVOCATO SALVATORE EMMA – GIUDICE FALLIMENTARE DR. GREGORIO BALSAMO)

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Bonelli iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al numero 529 è stato incaricato dall'avv. Salvatore Emma di procedere alla redazione di una perizia estimativa dei beni mobili e immobili inventariati nel fallimento "██████████ s.r.l." identificato al n.18/2012 R.F. in base ai sopralluoghi, alle indagini esperite, ai dati acquisiti in loco e dagli esami degli atti prodotti lo scrivente ha redatto la seguente perizia, così composta:

- **Darte I. Descrizione dei beni.**
- **Darte II. Regolarità urbanistica.**
- **Darte III. Determinazione del valore di mercato.**
- **Darte IV. Conclusioni.**

Parte I – DESCRIZIONE DEI BENI

N.1 - Ufficio sito in c.da Favarella – Caltanissetta.

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel territorio del Comune di Caltanissetta, in contrada "Favarella Superiore", inserito nell'ambito della zona industriale meridionale di S. Catalda; confinante a nord con la strada provinciale San

Catalda – Serradifalco, a sud con una strada interpoderaie mentre a ovest è delimitato da un irnpluvia naturale che determina il confine con il lotto di terreno adiacente. L'area su cui sorge l'opificio ha una forma irregolare con giacitura sub-arizzontale, mentre, non è completa di tutte le opere esterne quali pavimentazione bituminosa, spazi destinati al parcheggio e aiuole di abbellimento. Delimitata in parte dal muro in cemento di pertinenza stradale è dotata di una parziale perimetrazione esterna recintata. L'apificio, da un punta di vista strutturale, è composto sostanzialmente da due corpi di fabbrica (A/B), realizzati in aderenza ma aventi caratteristiche costruttive diverse; il corpo "A" comprende l'opificio (p.t), mentre, il corpo "B" (aderente il corpo "A") si articola su tre livelli (incluso il sottotetto), e comprende gli ambienti accessori (p.t/p.t) destinati a uffici di rappresentanza e alloggio per il custode. L'immobile, infine, nel suo complesso possiede diversi impianti tecnologici quali:

- Rete fognaria mediante pozzo disperdente;
- Impianto d'illuminazione interna ed esterno a norma della L.46/90 completo di quadri elettrici prese e corpi illuminanti
- Rete idrica interna per uso potabile o industriale.

Consistenza metrica

L'immabile nel sua complessa presenta la seguente consistenza metrica:

Sa-pt (Corpo A - Piano terra - Area di produzione) = mq.12'0

Sb-pt (Corpo B - Piano terra - Uffici + spogliatoio + deposito) = mq.325

Sb-p1 (Corpo B - Primo piano) = mq.325

Sb-st (Corpo B - Sottotetto) = mq.325.

Corpo A - Caratteristiche costruttive (Piano terra - Area di produzione)

Il corpo "A" dello stabilimento, nato sostanzialmente come attività per la produzione e commercializzazione di lavorati metallici, ha una forma rettangolare ed è collegata al piano terra del corpo "B" (strutturalmente diverso) che include i locali di servizio quali spogliatoi, servizi igienici e deposito. L'opificio è realizzato con travi e mantanti in acciaio inseriti su fondazioni in cemento armato, costituiti da plinti su pali e relative piastre d'ancoraggio. La copertura a falde inclinate è formata da navate trasversali realizzate con travi in acciaio su cui si innestano elementi in alluminio longitudinali rivestiti con materiale calibente, che consentono, anche, di convogliare e far defluire le acque meteoriche. Nella parte perimetrale sommitale dello stabilimento sono inserite delle finestre laterali che assicurano l'illuminazione e l'aerazione nell'area di produzione, mentre l'illuminazione artificiale è garantita da lampade industriali posizionate sul soffitto. Il pavimento è del tipo industriale, mentre nelle pareti longitudinali sono presenti diverse aperture laterali, dotate di ante scorrevoli che garantiscono l'accesso allo stabilimento.

Corpo B - Caratteristiche costruttive

La seconda parte dello stabilimento (corpo B), aderente all'opificio principale è strutturalmente realizzata in modo differente in particolare, formata da un sistema intelaiato in cemento armato con solai prefabbricati e laterizi forati. La copertura a falde inclinate è del tipo in cemento armato, dotata di canalizzazioni per il deflusso delle acque meteoriche, mentre i prospetti sono rivestiti con intonaco del tipo

"Livigni". Nel complesso il corpo di fabbrica, si sviluppa su tre livelli, specificamente come segue:

a. Piano terra

Il piano terra si compone di due zone distinte, specificamente la prima formata da corpo scala, sala ingresso, archivio, tre stanze per ufficio, servizi igienici, nonché, un corridoio di accesso all'ambiente di lavorazione; la seconda sezione è formata dai locali spagliatoio e magazzino con accesso diretto dallo stabilimento. Le finiture interne sono quelle utilizzate nelle civili abitazioni, in particolare gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre quelli esterni sono in alluminio anodizzata preverniciata colore panna. Le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica, le pareti interne sono intonacate e finteggiate, mentre, i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica, dotati di tutti i servizi igienici.

b. Primo piano

Il primo piano, con caratteristiche distributive simili a quelle del piano terra, è formato da un lungo corridoio che consente l'accesso ai diversi vani, trovandosi completamente allo stato grezzo così come la scala di collegamento, tranne gli infissi esterni di cui è presente solo il telaio esterno e le tapparelle di chiusura.

c. Sottotetto

Il sottotetto si compone di un unico grande ambiente completamente allo stato grezzo tranne gli infissi esterni di cui è presente solo il telaio esterno e le tapparelle di chiusura.

Condizioni generali d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile (corpo A e B) risulta nel complesso discreto con riferimento allo sua tipologia e ubicazione; le rifiniture sono quelle tipiche degli edifici con destinazione industriale, con intonaci, pavimenti e servizi igienici di media qualità. E' utile evidenziare, comunque, che in corrispondenza degli uffici ubicati al piano terra (corpo B) sono state individuate diverse lesioni, visibili anche nel prospetto laterale, presumibilmente riconducibili al cedimento delle fondazioni del corpo di fabbrica "B". E' utile evidenziare, infine, come si renda necessaria, una revisione dell'impianto elettrico unitamente al ripristino del quadro di comando principale.

Dati Catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Coltonisetta, in conto come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
153	724	1	T	-----	D/7	---	€.16.968,00
153	724	2	1	5,5 vani	A/3	1	€.238,60
153	724	3	1	5 vani	A/3	1	€.216,91

N.2 - U. 1. Sita in Via Ucciditore n.4 - Caltanissetta

Descrizione generale

L'unità abitativo è ubicata al piano terra di un complesso edilizio che si affaccia sulla Via Salvati, specificamente all'interno della via Ucciditore n.4; con una superficie commerciale di mq.48 circa, si compone di un unico vano costituito da un garage, dotato di soracinesca del tipo basculante, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, fornite di zocchetto in marmo

5/12

tradizionale.

Condizioni generali d'uso e manutenzione

In generale si può ritenere che lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile sia nel complesso mediocre con riferimento alla sua tipologia e ubicazione sono, infatti, presenti diverse macchie sulle pareti riconducibili a fenomeni infiltrativi provenienti dal terrapieno di confine.

Dati Catastali

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di S. Cataldo, in conta come segue:

Foglio	Particella	Sub	Piano	Consistenza	Categoria	Classe	R.C.
120	154	5	T	47 mq	C/6	1	€ 169,91

L'unità immobiliare è stata censita dal catasto in data 16.04.1992.

Parte III – REGOLARITA' URBANISTICA

Da ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Caltanissetta, si è appurato quanto segue:

Immobile identificato al n.1

Il complesso industriale - artigianale nella sua globalità è stato realizzato con regolare concessione edilizia n.21/SUAP rilasciata in data 03.05.2005, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. in data 19.05.2005 ai nn.7561/5398. In base ai rilievi planimetrici effettuati in occasione dei sopralluoghi, si è evidenziata una notevole difformità tra quanto previsto dal progetto e dal provvedimento autorizzativo rispetto allo stato attuale dei luoghi, specificamente quanto segue:

- a. La copertura del corpo "B", e quindi il sottotetto, presenta una conformazione piano volumetrica diversa sia rispetto al progetto originario sia alle prescrizioni

6/12

tecniche di approvazione. L'analisi oggettiva dei luoghi evidenzia come il tetto sia stato realizzato con un'unica falda rispetto alle due previste¹, e che l'altezza prescritta sia stata ampiamente superata, avendo di fatto creato un ulteriore piano, unitamente a due lunghi balconi e diverse pareti finestrate non previste nel progetto approvata. Si rileva, infine, che è l'altezza del corpo "B" supera l'altezza massima di otto metri, prevista dalla concessione edilizia.

- b. Parte della copertura del corpo "B" (sottotetto), nella zona in aderenza con il corpo "A", presenta una conformazione piano volumetrica difforme sia dal progetto originaria sia dalle prescrizioni tecniche di approvazione: ovvero, l'altezza perimetrale di sottotetto (dalla linea di gronda), prevista di m.0,60, è stata di gran superata, avendo di fatto creato un ulteriore piano, unitamente alla realizzazione di due lunghi balconi e svariate pareti finestrate. I balconi del primo piano, infine, hanno una lunghezza superare rispetto a quella del progetto approvato, oltre alla non esatta ubicazione planimetrica delle aperture esterne.
- c. L'immobile, infine, è priva di collaudo statico, nonché, della prevista agibilità unitamente al rilascio delle certificazioni ad esse associate.

Condizioni di sanabilità dell'immobile.

La situazione attuale dell'immobile evidenzia come il riferimento temporale da prendere in considerazione ai fini della sanabilità edilizia sia la data di rilascio del provvedimento autorizzativo (03.05.2005); è parere del consulente che gli abusi

¹ Il tetto doveva essere realizzato a due falde, a partire da un'altezza perimetrale di sottotetto (dalla linea di gronda), pari a m.0 60, così come risulta dai disegni di approvazione del "Suap" del Comune di Caltanissetta, che di fatto ha apportato delle carenze al progetto originario; in pratica il progetto è stato approvato nelle mare delle modifiche apportate agli elaborati progettuali.

commessi non possano essere regolarizzati, poiché ai sensi del comma n.6 dell'art.40 della legge 47/85 le ragioni del credito per cui si procede (procedura n.07/2012) sono successive all'entrata in vigore delle più recenti normative in materia urbanistica, specificamente la L.724/1994 e il D.L. 269/2003. Si ritiene, ad ogni modo, che le parti abusive dell'immobile non siano sanabili neppure ai sensi dell'art. 13 della 47/85 (successive modificazioni e integrazioni), poiché non conforme al decreto di autorizzazione edilizia, specificamente l'altezza massima consentita, le prescrizioni aggiuntive unitamente alle variazioni morfologiche del corpo "B". **In ultima analisi l'immobile risulta conforme alle prescrizioni di progetto, a meno delle opere di demolizione e ripristino che lo rendano conforme e vendibile.**

Opere e costi di ripristino

In merito alle opere di ripristino, si ritiene che le opere di demolizione, utilizzando particolari accorgimenti tecnici e le dovute cautele, non arrecherà disturbo statico alla parte residuale dell'immobile, trattandosi di sottotetto, e che il plesso "B", di fatto, risulta un corpo aggiunto rispetto al capannone principale. Le parti strutturali soggette a demolizioni e ripristino, sono di seguito indicate:

- Rimozione della copertura sottotetto (corpo B), compresi i muri perimetrali, parte del corpo scala e i balconi di facciata;
- Ripristino del sottotetto (corpo B) come da indicazioni progettuali, mediante la realizzazione della copertura e dei muretti laterali comprese tutte le opere accessorie e di rifinitura;
- Opere di consolidamento e ripristino parziale del piano terra (corpo B), soggetto a dissesto

strutturale.

Dalle elaborazioni effettuate si evince che i costi necessari per il ripristino dell'immobile, sono presumibilmente pari a €160.000,00 (iva esclusa), comprensivi di spese tecniche, direzione dei lavori e oneri di conferimento a discarica.

Immobile identificato al n.2

L'unità immobiliare è stata realizzata, unitamente al complesso edilizio in cui è inserita, con regolare licenza di costruzione rilasciata con determina del 24.4.1961 (n. 9756/1413) su conforme parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21.4.1961 n.70, e successiva variante approvata in data 08.06.1962 (n.15323/2025), su parere del 19.5.1962 n.230; l'abitabilità, infine, è stata rilasciata dall'Ufficiale Sanitario in data 8/6/1963 (n.15333/1946).

PARTE III. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteri e metodi di stima

Nella valutazione effettuata con metodologia classica secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario dell'immobile, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore di mercato si è adottato il metodo sintetico comparativo, tutto ciò, data l'incertezza nell'individuazione sia del reddito ordinario da capitalizzare sia del saggio di capitalizzazione. I prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare attivo nel comune di Caltanissetta utilizzando, inoltre, come supporto aggiuntivo, i

dati riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N.1 – COMPLESSO ARTIGIANALE INDUSTRIALE

Premessa

L'immobile oggetto di valutazione viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una ridotta appetibilità, data la sua specifica destinazione. Le caratteristiche intrinseche sono di medio livello qualitativo tenuto conto, anche delle lesioni strutturali presenti in alcuni ambienti (uffici al piano terra del corpo "B"), ai quali bisogna aggiungere le difformità urbanistiche riscontrate, unitamente alla mancanza del collaudo statico e dell'agibilità prevista per legge.

Stima dell'immobile

Il valore di mercato di capannoni industriali nella zona in cui si è operato, può riferirsi attestato intorno a 300,00 e 600,00 €/mq di superficie commerciale; nel caso in esame, sulla base delle considerazioni esposte si ritiene di assumere come valore medio di €/mq.400,00 per l'opificio (corpo A), mentre per il piano terra (corpo B) €/mq.200,00, e di €/mq.100,00 per il primo piano (corpo B). Il sottotetto, per ovvi motivi, non è stato preso in considerazione nella valutazione. Al valore finale ottenuto in condizioni di ordinarietà è necessario detrarre i costi di ripristino per regolarizzare l'immobile, nonché, tutte le spese tecniche e professionali. Di seguito vengono indicate le elaborazioni estimative, specificamente quanto segue:

V_{cu-pt} (Area produzione) = €/mq.400,00 x mq.1210 = €.484.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

– Tribunale di Caltanissetta – Procedura fallimentare n.18/2012 R.F. –

ING. SALVATORE BONELLI – VIA LIBERTÀ' N.200 / 93100 - CALTANISSETTA
TEL. +39 (0) 328. 2722150 – PEC – SALVATOREANTONINO.BONELLI@INGPEC EU

10/12

V_{cb-pt} (Uffici + locali tecnici) = €/mq.200,00 x mq.325 = €.65.000,00.

V_{cb-p1} (Locali alloggi) = €/mq.100,00 x mq.325 = €.32.500,00.

V (Valore complessivo) = $V_{ca-pt} + V_{cb-pt} + V_{cb-p1}$ = €.581.500,00.

C_r (Costi ripristino e regolarizzazione) = €.160.000,00. (iva esclusa)

$V_{eff.} = V - C_r = €.581.500,00 - €.160.000,00 = €.421.500,00 \approx €.422.000,00$

N.2 - U. 1. SITA IN VIA UCCIDITORE N.4 - CALTANISSETTA

Stima dell'immobile

In base alle analisi estimative effettuate, il valore di mercato degli immobili simili a quello oggetto di valutazione, si aggira intorno a 500,00 e 800,00 €/mq di superficie commerciale; nel caso in esame si ritiene di assumere come valore di stima €/mq.700,00, ottenendo il valore di seguito indicato:

S_c (Superficie commerciale) = mq.47,00.

V_u (Valore medio unitario di mercato) = €/mq.600,00.

V (Valore di mercato stimato) = €.28.200,00.

V_R (Valore di mercato arrotondato) = €.28.000,00.

PARTE IV. CONCLUSIONI

In base alla natura e tipologia degli immobili, possono essere individuati due lotti di vendita distinti, così come di seguito riepilogati tabella sinottica seguente:

Tabella n.1

LOTTO N.1	Valore stimato
N.1 - COMPLESSO ARTIGINALE INDUSTRIALE	€.422.000,00

LOTTO N.2	Valore stimato
N.2 - U.I. - SITA IN VIA UCCIDITORE N.4 - CALTANISSETTA	€.28.000,00
TOTALE STIMATO	€.450.000,00

Certo di avere svolto il mio compito, di aver operato nel giusto, in maniera esaustiva e imparziale, rassegno la presente relazione.

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Salvatore Bonelli)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

-Tribunale di Caltanissetta - Procedura fallimentare n.18/2012 R.F -

ING. SALVATORE BONELLI - VIA LIBERTA' N.200 - 93100 - CALTANISSETTA
TEL. +39 (0) 328 2722150 - PEC - SALVATOREANTONINO.BONELLI@INGPEC.EU

12/12

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE CIVILE - INTEGRAZIONI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA
FALLIMENTARE N.18/2012 R.F. - RELATIVA ALLA DITTA "██████████ S.R.L."

(CURATORI FALLIMENTARE AVVOCATO SALVATORE EMMA - GIUDICE FALLIMENTARE DR. GREGORIO
BALSAMO)

Premessa

Il sottoscritto Ing. Salvatore Antonino Bonelli, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Caltanissetta al numero 529, veniva incaricato dall'avv. Salvatore Emma sulla base del provvedimento del Giudice Delegato al Fallimento "██████████ s.r.l." identificato al n.18/2012 R.F., di procedere alla redazione di una breve e sintetica relazione di aggiornamento della stima del capannone artigianale, tenendo conto della completa, rimodulazione dell'impianto elettrico. In base all'analisi agli accertamenti tecnici eseguiti lo scrivente ha redatto la seguente perizia che si compone come segue:

- **Parte I. Descrizione dell'opificio artigianale.**
- **Parte II. Stima ripristino impianto elettrico.**
- **Parte III. Determinazione del valore di mercato.**

PARTE I - DESCRIZIONE DELL'OPIFICIO ARTIGIANALE

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di valutazione si trova ubicato nel territorio del Comune di Caltanissetta, in contrada "Favorella Superiore", inserito nell'ambito della zona

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1/5

- Tribunale di Caltanissetta - Procedura fallimentare n.18/2012 R.F. -

ING. SALVATORE BONELLI - V.A. LIBERTÀ N.200 / 13100 - CALTANISSETTA

TEL. +39 (0) 929 2722180 - PEC - SALVATOREANTONINO.BONELLI@INDPEC.EU

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

industriale meridionale di S. Cataldo; confinante a nord con la strada provinciale San Cataldo - Serradifalco, a sud con una strada interpodereale mentre a ovest è delimitato da un impluvio naturale che determina il confine con il lotto di terreno adiacente. L'area su cui sorge l'opificio ha una forma irregolare con giacitura sub-orizzontale, mentre, non è completa di tutte le opere esterne quali pavimentazione bituminosa, spazi destinati al parcheggio e aiuole di abbellimento. Delimitata in parte dal muro in cemento di pertinenza stradale, è dotata di una parziale perimetrazione esterna recintata. L'opificio, da un punto di vista strutturale, è composto sostanzialmente da due corpi di fabbrica (A/B), realizzati in aderenza ma aventi caratteristiche costruttive diverse; il corpo "A" comprende l'opificio (p.t), mentre, il corpo "B" (aderente al corpo "A") si articola su tre livelli (incluso il sottotetto), e comprende gli ambienti accessori (p.t/p1) destinati a uffici di rappresentanza e alloggio per il custode.

Consistenza metrica

L'immobile nel suo complesso presenta la seguente consistenza metrica:

Sa-pt (Corpo A - Piano terra - Area di produzione) = mq.1210

Sb-pt (Corpo B - Piano terra - Uffici + spogliatoio + deposito) = mq.325

Sb-pl (Corpo B - Primo piano) = mq.325

Sb-sr (Corpo B - Sottotetto) = mq.325.

PARTE II – STIMA RIPRISTINO IMPIANTO ELETTRICO

Opere e costi di ripristino

Sono state valutate tutte le opere necessarie per ripristinare l'impianto elettrico del capannone artigianale, specificamente come di seguito indicata:

- Rimozione parti residuali impianto elettrico esistente;

- Intervento nella zona di fornitura dell'energia elettrica per permettere l'installazione di un interruttore automatico magnetotermico differenziale (generale di utenza) a protezione della linea di alimentazione principale del quadro generale di distribuzione BT "QGBT";
- Linea di alimentazione derivata dal quadro con l'interruttore generale di utenza "QIGBT" atta all'alimentazione del quadro generale di distribuzione BT "QGBT", posata in tubazione di PVC;
- Fornitura, installazione e collegamento del quadro generale di distribuzione BT "QGBT";
- Fornitura, installazione e collegamento del sottoquadro di distribuzione BT;
- Linee di alimentazione derivate dal quadro generale di distribuzione BT "QGBT";
- Linee di alimentazione derivate dai sottoquadri di distribuzione BT;
- Impianto di distribuzione elettrica FM e servizi;
- Impianto di illuminazione normale e di emergenza;
- Impianto di protezione dalle sovratensioni di origine atmosferica (scaricatori di sovratensione),
- Opere di completamento.
- Progetto, direzione lavori, collaudo dell'impianto elettrico compreso l'espletamento delle pratiche autorizzative e la dichiarazione di conformità.

Dalle elaborazioni effettuate si evince che i costi necessari per il ripristino dell'impianto elettrico, sono presumibilmente pari a € 50.000,00, comprensivi di spese tecniche, direzione dei lavori e collaudo.

DARTE III. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Criteria e metodi di stima

Nello valutazione effettuato con metodologia classica secondo la logica estimativa e del mercato si è mirato a determinare il valore ordinario dell'immobile, per poi in un secondo tempo apportare le relative aggiunte o detrazioni, necessarie per adeguare il prezzo dell'immobile alle reali condizioni in cui si viene a trovare al momento della stima. Nel determinare il valore di mercato si è adottato il metodo sintetico comparativo, tutto ciò, data l'incertezza nell'individuazione sia del reddito ordinario

da capitalizzare cioè del saggio di capitalizzazione. I prezzi pagati, per immobili simili a quelli oggetto di valutazione sono stati rilevati in funzione del mercato immobiliare attivo nel comune di Caltanissetta utilizzando, inoltre, come supporto aggiuntivo, i dati riportati dall'Ossevatorio del Mercato Immobiliare, redatto a cura dell'Agenzia del Territorio.

Considerazioni generali

L'immobile oggetto di valutazione viste le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenta una ridotta opelibilità, data la sua specifica destinazione. Le caratteristiche intrinseche sono di medio livello qualitativo tenuto conto, anche delle lesioni strutturali presenti in alcuni ambienti (uffici al piano terra del corpo "B"), ai quali bisogna aggiungere le difformità urbanistiche riscontrate, la mancanza del collaudo statico e dell'agibilità prevista per legge, unitamente alle opere di ripristino dell'impianto elettrico.

Stima dell'immobile

Il valore di mercato dei capannoni industriali nella zona in cui si è operato, può ritenersi attestato intorno a 300,00 e 600,00 €/mq di superficie commerciale. Nel caso in esame, sulla base delle considerazioni esposte si ritiene di assumere come valore medio di €/mq.400,00 per l'opificio (corpo A), mentre per il piano terra (corpo B) €/mq.200,00, e di €/mq.100,00 per il primo piano (corpo B); il sottotetto, per ovvi motivi, non è stato preso in considerazione nella valutazione. Al valore finale ottenuto in condizioni di ordinarietà è necessario detrarre i costi di ripristino per regolarizzare l'immobile compresi quelli dell'impianto elettrico, nonché, tutte le spese tecniche e

professionali. Di seguito vengono indicate le elaborazioni: estimative, specificamente quanto segue:

V_{ca-pt} (Area produzione) = €/mq.400,00 x mq.1210 = €.484.000,00.

V_{cb-pt} (Uffic + locali tecnici) = €/mq.200,00 x mq.325 = € 65.000,00.

V_{cb-pt} (Locali alloggi) = €/mq.100,00 x mq.325 = €.32.500,00.

V (Valore complessivo) = $V_{ca-pt} + V_{cb-pt} + V_{cb-pt}$ = €.581.500,00.

Cr (Costi ripristino e regolarizzazione) = €.160.000,00. (iva esclusa)

$Cr1$ (Costi ripristino impianto elettrico) = €.60.000,00. (iva esclusa)

$V_{eff.} = V - Cr - Cr1 \approx \text{€.581.500,00} - \text{€.160.000,00} - \text{€.60.000,00} \approx \text{€.370.000,00}$

Certo di avere svolto il mio compito in maniera imparziale ed esaustiva rassegno la presente relazione.

Caltanissetta 02/02/2016

Il Tecnico

Ing. Salvatore Bonelli

