

PERIZIA TECNICA DI STIMA DELLA SOLA VOLUMETRIA EDIFICABILE

1. INCARICO

Il sottoscritto Geometra Andrea Salvatore Giocolano, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri al n.1500, redige la presente perizia tecnica su incarico conferito dal Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Gela dott.ssa Lisciandra Giorgia avente studio in Gela alla via Cairoli n.178, per il fallimento ' R.F. 17/2017, con sede in

Oggetto dell'incarico è la determinazione della sola volumetria edificabile relativa al terreno di seguito identificato, prescindendo dalla disponibilità materiale del bene.

La presente relazione è redatta per uso giudiziario.

2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

- Comune: Gela (CL)
- Ubicazione: Via Venezia
- Catasto Terreni:
 - Foglio: n. 182
 - Particella: n. 1116
- Superficie catastale: 436 mq

3. SCOPO DELLA PERIZIA

Determinazione della capacità edificatoria (volumetria urbanistica) esprimibile dal lotto, quale entità autonoma oggetto di valutazione, indipendentemente dalla disponibilità giuridica o materiale del terreno.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il terreno ricade nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Gela in zona territoriale omogenea "B1.2".

Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)

Per la zona B1.2:

- Destinazione: residenziale (completamento)
- Indice fondiario (If): 7,00 mc/mq
- Interventi ammessi: edificazione diretta
- Distanze, altezze e parametri edilizi: disciplinati da NTA, regolamento edilizio e D.M. 1444/1968

Possibilità di trasferimento della Volumetria Edificabile

Il trasferimento di volumetria è ammesso ai sensi dell'art.22 L.R. Sicilia 16/2016 e risulta possibile alle seguenti condizioni:

- i terreni devono risultare nella stessa ZTO (in questo caso B1.2)
- occorre avere stessa destinazione urbanistica

5. CRITERIO DI STIMA

La presente valutazione riguarda esclusivamente la volumetria teorica esprimibile, determinata sulla base dell'indice fondiario.

È richiesta altresì la determinazione del valore economico della volumetria edificabile, considerata come entità astratta e indipendente dalla disponibilità materiale del suolo.

6. CALCOLO DELLA VOLUMETRIA

La volumetria edificabile si ottiene mediante:

Volumetria = Superficie × Indice fondiario

Dati:

- Superficie = 436 mq
- Indice fondiario = 7 mc/mq

Calcolo: Volumetria = $436 \times 7 = \underline{3.052 \text{ mc}}$

7. STIMA ECONOMICA DELLA VOLUMETRIA

La determinazione del valore è espressa quale "più probabile valore di mercato" della volumetria edificabile, secondo la definizione estimativa comunemente adottata in ambito tecnico e giudiziario. La valutazione economica della volumetria viene effettuata con metodo sintetico-comparativo, sulla base di valori medi di mercato espressi in €/mc per aree edificabili con destinazione residenziale nel Comune di Gela.

In considerazione delle condizioni del mercato locale, anche sulla base dei valori desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Gela e zone assimilabili, e adottando un criterio prudenziale:

- Valore unitario stimato: 90 – 120 €/mc

Tenuto conto che la presente stima riguarda la sola volumetria quale entità astratta, **in assenza di disponibilità materiale e giuridica del suolo**, e quindi con limitata

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

commerciabilità e concreta difficoltà di utilizzo edificatorio, si applica un coefficiente di riduzione prudenziale, quantificato nella misura del **60%** rispetto ai valori medi di mercato.

Tale riduzione trova giustificazione nella prassi estimativa relativa alla cessione di cubatura: la valorizzazione dei soli diritti edificatori, in assenza della disponibilità del suolo, comporta generalmente una diminuzione compresa tra il 40% e l'80% rispetto al valore di mercato di un terreno edificabile completo.

- Valore unitario adottato (ridotto): 40 €/mc

8. RISULTATO

La volumetria edificabile teorica attribuibile al lotto risulta pari a:

3.052 metri cubi (mc)

Valore economico della volumetria:

€ 122.080,00

Calcolo: Valore = 3.052 mc × 40 €/mc = € 122.080,00

9. LIMITI DELLA PERIZIA

La presente valutazione:

- è effettuata esclusivamente su base documentale
- non presuppone la disponibilità materiale del bene
- non considera vincoli non dichiarati
- non costituisce verifica di fattibilità edilizia

Eventuali limitazioni urbanistiche, vincoli o prescrizioni potranno incidere sulla volumetria effettivamente realizzabile.

10. DICHIARAZIONE

Il sottoscritto dichiara di aver operato con imparzialità e secondo la normale pratica professionale.

Si allega alla presente:

- tavola P.R.G. dell'area B1.2
- tavola P.R.G. dell'area interessata
- estratto di mappa.

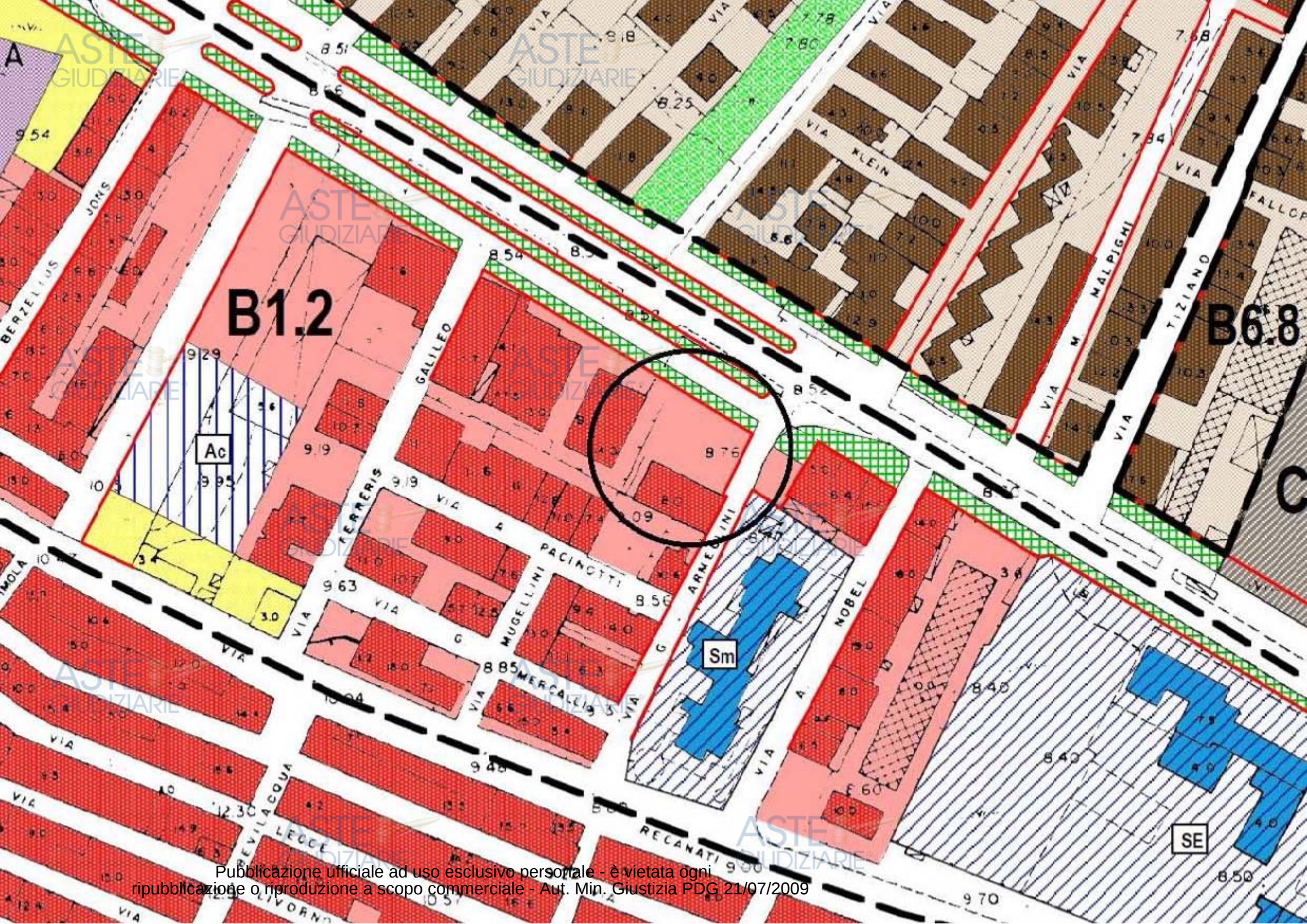
Gela, li 28/04/2026

Firma

Geom. Andrea Salvatore Giocolano

Firmato digitalmente da





B1.2

B6.8

Ac

Sm

SE