



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 525-525/2023

DEBITORE:

THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL

GIUDICE:

dott.ssa Guendalina Pascale

CURATORE:

dott. Diego Moscato

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**arch. Maddalena Daniele**

CF: DNLMDL79T47A123U  
con studio in MILANO (MI) Piazza Sant'Angelo, 1  
telefono: 3384549135  
email: maddaniele@libero.it  
PEC: mdaniele@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 525-525/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**ufficio** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **430** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ampio ufficio posto al piano terra e suddiviso in 15 vani catastali. Il bene è inserito al catasto fabbricati del comune di Gela, come A/2 residenziale, ma di fatto utilizzato e con finiture da ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,00 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 580 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 15 vani, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BRUCAZZI n. SNC, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2016 Pratica n. CL0033719 in atti dal 07/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6383.1/2016) Notifica effettuata con protocollo n. CL0034677 del 13/07/2016  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: area esterna alla particella 579 stesso foglio su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.

**B**

**ufficio** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ufficio posto al piano terra e suddiviso in 3,5 vani catastali. Il bene è inserito al catasto fabbricati del comune di Gela, come A/2 residenziale, ma di fatto utilizzato e con finiture da ufficio. Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici tecnici comunali, si evince che il predetto bene è stato edificato in assenza di titolo edilizio, pertanto non viene valorizzato all'interna della presente analisi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,35 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 532 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Dati di superficie: Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte b): 87 m2, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BRUCAZZI n. SNC, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da COSTITUZIONE del 05/04/2006 Pratica n. CL0024060 in atti dal 05/04/2006 COSTITUZIONE (n. 384.1/2006) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: particella 153, particella 579 su tre lati stesso foglio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



**piazzale** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **4.625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno al cui interno si trovano i due corpi di fabbrica sopra descritti ai mappali 580 e 532. Il terreno è utilizzato come piazzale, in parte pavimentato ed in parte sterrato.

Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig, superficie 4625, reddito agrario 26,27 €, reddito dominicale 55,89 €, indirizzo catastale: GELA, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da Tipo Mappale del 21/04/2011 Pratica n. CL0046043 in atti dal 21/04/2011 presentato il 20/04/2011 (n. 46043.1/2011)  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 195 e35, strada contrada Brucazzi, mappale 38 e 153 stesso foglio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno. La presente valutazione considera il compendio saturo.

**Si segnala che l'accesso all'adiacente mappale 35 al medesimo foglio, avviene, in fatto, per tramite del mappale 579 oggetto della presente valutazione. Non conoscendo eventuali servitù di accesso da proprietà di terzi, il futuro aggiudicatario dovrebbe considerare l'attuale servitù in fatto.**

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.143,38 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 205.797,84</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 200.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/09/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Sono state effettuate interrogazioni all'Anagrafe Tributaria, per la verifica della sussistenza a di contratti di locazione attivi nei quali il debitore figuri in qualità di dante causa che non sono ancora state evase.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che ha soppressione dell'originario mappale 37 del foglio 150 ha generato, tra gli altri, la

costituzione dei seguenti immobili: Foglio 150 Particella 532, e Foglio 150 Particella 534. In seguito alla soppressione del mappale 534 sempre al foglio 150 sono stati costituiti i seguenti immobili: Foglio 150 Particella 579, Foglio 150 Particella 580.

La stima viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù, pesi e privilegi e qui riportati ove trascritti e reperibili sulle banche dati informatizzate a cura dell'Agenzia delle Entrate, con ogni accessione, azione, ragione e servitù inerente in forza dei titoli di acquisto citati per tutti i patti e atti in essi citati o richiamati che nella partecipazione all'asta si hanno per letteralmente accettati il tutto salvo errori, omissioni.

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nell'atto di provenienza che qui si intende integralmente riportato

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/12/2022 del Tribunale di Siracus ai nn. 1901/2022 di repertorio, iscritta il 05/10/2023 a Caltanissetta ai nn. 690/10851, a favore di  
contro THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA S.R.L., derivante da decreto ingiuntivo.

ipoteca **volontaria** attiva, del 05/05/2006 a firma del Dott. CANCELLERI Giuseppe Notaio in Gela, ai nn. 97139 di repertorio, iscritta il 15/05/2006 a Caltanissetta ai nn. 2997/8860, a favore di  
contro SOCIETA'

La formalità è riferita all'originaria particella 37 del foglio 150 da cui discendono i beni oggetto della presente valutazione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/07/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 6632/2006 di repertorio, iscritta il 06/09/2007 a Caltanissetta ai nn. 2586/13976, a favore di :  
\_\_\_\_\_, derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/1973. contro

La formalità è riferita solamente ai beni al foglio 150 mappale 532 e 533. Quest'ultimo mappale 533 è stato successivamente soppresso per duplicazione del mappale 580.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 13/01/2012 dall' Ufficiale Giudiziario del Tribunale di GELA ai nn. 4/12 di repertorio, trascritto il 23/01/2012 a Caltanissetta ai nn. 717/827, contro  
, derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale - esecuzione in forma specifica, del 28/12/2021 del Tribunale di Gela ai nn. 3581/2021 di repertorio, trascritta il 18/01/2022 a Caltanissetta ai nn. 316/364, a favore di

La formalità è riferita solamente a ai beni di cui al foglio 150 particella 532

Sentenza apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale, del 31/10/2023 del Tribunale di Milano ai nn. 693 di repertorio, trascritta il 21/03/2024 a Caltanissetta ai nn. 3456/2821, a favore della MASSA DEI CREDITORI DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI THE IT INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA S.R.L., contro THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA S.R.L

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

I beni non ricadono all'interno di un condominio

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento del 08/03/2022 emesso dal Tribunale di Gela ai nn. 2/2012 di repertorio, trascritto il 02/05/2023 a Caltanissetta ai nn. 4963/4021

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/08/1999 a firma del Dott. PISA GIAN VINCENZO Notaio in Niscemi ai nn. 25666 di repertorio, trascritto il 15/09/1999 a Caltanissetta ai nn. 8788/7223.

Il titolo è riferito solamente a acquisto del terreno alla particella 37, su cui sono stati poi edificati i beni oggetto di perizia.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. 65640, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione di un capannone per ricovero mezzi e manufatto prefabbricato per ufficio, presentata il 10/12/2004 con il n. 97125 di protocollo.

Tale pratica non è stata evasa per mancato riscontro alla richiesta di integrazioni emessa dal Comune di Gela in data 13/06/2018. Il corpo b è realizzato senza titolo.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera P.R.G. adeguato al D.D.G. n.169/2017, l'immobile ricade in zona AREA D6 - CONSORZIO A.S.I. DI GELA normate dall'articolo 56 delle vigenti NTA del Piano Regolatore. Norme tecniche di attuazione ed indici: Comprende aree destinate ad attività artigianali e industriali ed è sottoposta alle norme e alle prescrizioni del Piano Regolatore A.S.I..

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

**La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.**

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione e/o non rilevate sono da considerarsi già ricomprese nel valore di mercato proposto. Rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma

1, D.P.R. n. 380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

Tutte le pratiche necessarie alla eventuale regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione /modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

**Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.**

### **Non è stata depositata richiesta di agibilità**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: in atti è stata riscontrata un'unica pratica edilizia relativa al bene di cui al mappale 580. Tale pratica di condono non si è perfezionata per mancanza del deposito delle integrazioni. L'immobile al mappale 532 (corpo B) è stato realizzato senza titolo. Tali difformità verranno valorizzate tramite una decurtazione percentuale applicata al valore di mercato del bene per il corpo A, il corpo B non è stato valorizzato. L'aggiudicatario, nel partecipare all'asta, si assume i rischi derivanti qualora tale importo non fosse soddisfacente ad emendare le difformità o le stesse non fossero in assoluto emendabili.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: risulta accatastato l'immobile di cui al corpo B che è costruito senza titolo (normativa di riferimento: Circolare n.2/2010 in attuazione decreto legge 78/2010 e successive modificazioni.).

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità degli impianti che dovranno essere verificati, eventualmente adeguati rispetto alla norma vigente e certificati da personale qualificato, non è stato verificato il funzionamento. Il valore determinato per l'immobile ricomprende lo stato d'uso della componente impiantistica

## BENI IN GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC

### UFFICIO

#### DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **430** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ampio ufficio posto al piano terra e suddiviso in 15 vani catastali. Il bene è inserito al catasto fabbricati del comune di Gela, come A/2 residenziale, ma di fatto utilizzato e con finiture da ufficio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,00 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 580 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 15 vani, rendita 1.200,76 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BRUCAZZI n. SNC, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2016 Pratica n. CL0033719 in atti dal 07/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6383.1/2016) Notifica effettuata con protocollo n. CL0034677 del 13/07/2016  
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: area esterna alla particella 579 stesso foglio su quattro lati; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Caltanissetta 77 km - Catania 102 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Catania 102 km - Palermo 198 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante SS117 bis - 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante A/19 Caltanissetta 80 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Stazione di Gela - 3,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Zona climatica: B  
 Comune: GELA - Anno di costruzione: 2004  
 Superficie utile riscaldata (m2): 430  
 Superficie utile raffrescata (m2): 430  
 Volume lordo riscaldato (m3): 1350  
 Volume lordo raffrescato (m3): 1350

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in laminato e ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CLASSE ENERGETICA:

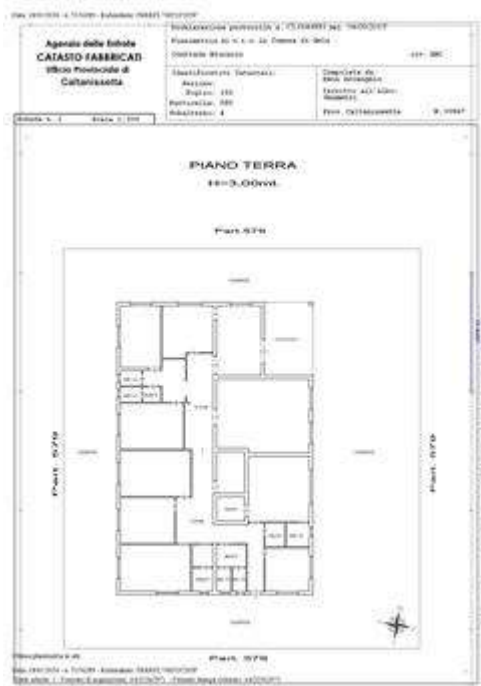
[135.5782 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio PT	383,00	x	100 %	=	383,00
Veranda PT	25,00	x	30 %	=	7,50
Corte della particella 580	383,00	x	10 %	=	38,30
Corte della particella 580	229,00	x	2 %	=	4,58
<b>Totale:</b>	<b>1.020,00</b>				<b>433,38</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109438683/>

Descrizione: Ufficio Piano Rialzato

Indirizzo: Semicentrale - GELA

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 633,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 570,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/99292450/>

Descrizione: Magazzino PT  
 Indirizzo: via Adriana - GELA  
 Superfici principali e secondarie: 180  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 555,56 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 90.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/03/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109438709/>  
 Descrizione: Capannone / magazzino  
 Indirizzo: GELA zona industriale  
 Superfici principali e secondarie: 1100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 425.000,00 pari a 386,36 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 382.500,00 pari a 347,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/03/2024  
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109438691/>  
 Descrizione: Capannone / magazzino  
 Indirizzo: GELA strada provinciale 115  
 Superfici principali e secondarie: 1100  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 600.000,00 pari a 545,45 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 10 %  
 Prezzo: 540.000,00 pari a 490,91 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>	<b>COMPARATIVO 4</b>
Prezzo	-	85.500,00	90.000,00	382.500,00	540.000,00
Consistenza	433,38	150,00	180,00	1.100,00	1.100,00
Data [mesi]	0	7,00	7,00	7,00	7,00
Prezzo unitario	-	633,33	555,56	386,36	545,45

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	347,73	347,73	347,73	347,73

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	85.500,00	90.000,00	382.500,00	540.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	98.538,95	88.107,14	-231.801,95	-231.801,95
<b>Prezzo corretto</b>	<b>184.038,95</b>	<b>178.107,14</b>	<b>150.698,05</b>	<b>308.198,05</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **205.260,55**

Divergenza: 51,10% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 433,38 x 473,63 = **205.261,77**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 205.261,77**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 205.261,77**

BENI IN GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **85,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ufficio posto al piano terra e suddiviso in 3,5 vani catastali. Il bene è inserito al catasto fabbricati del comune di Gela, come A/2 residenziale, ma di fatto utilizzato e con finiture da ufficio. Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici tecnici comunali, si evince che il predetto bene è stato edificato in assenza di titolo edilizio, pertanto non viene valorizzato all'interna della presente analisi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza catastale interna di 3,35 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 532 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, Dati di superficie: Totale: 87 m2 Totale escluse aree scoperte b): 87 m2, rendita 334,41 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA BRUCAZZI n. SNC, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da COSTITUZIONE del 05/04/2006 Pratica n. CL0024060 in atti dal 05/04/2006 COSTITUZIONE (n. 384.1/2006) Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: particella 153, particella 579 su tre lati stesso foglio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Caltanissetta 77 km - Catania 102 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- verde attrezzato
- centro commerciale
- farmacie

- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆
- al di sotto della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI



aeroporto distante Catania 102 km - Palermo 198 km  
 superstrada distante SS117 bis - 5 km  
 autostrada distante A/19 Caltanissetta 80 km  
 ferrovia distante Stazione di Gela - 3,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non viene valorizzato all'interno della presente analisi, in quanto è stato edificato in assenza di titolo edilizio.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in pvc  
*infissi interni:* anta singola realizzati in legno tamburato  
*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica  
*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile  
*idrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Ufficio PT	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO
Prezzo	-
Consistenza	85,00
Data [mesi]	0
Prezzo unitario	-

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile
Data [mesi]	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	
Prezzo	
Data [mesi]	
Prezzo unitario	
<b>Prezzo corretto</b>	

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **0,00**

Divergenza: 0,00% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	85,00	x	0,00	=	<b>0,00</b>
-------------------------------	-------	---	------	---	-------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 0,00</b>
--	----------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 0,00</b>
---	----------------

## BENI IN GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC

**PIAZZALE**

## DI CUI AL PUNTO C

**piazzale** a GELA CONTRADA BRUCAZZI SNC, della superficie commerciale di circa **4.625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un terreno al cui interno si trovano i due corpi di fabbrica sopra descritti ai mappali 580 e 532. Il terreno è utilizzato come piazzale, in parte pavimentato ed in parte sterrato.

## Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 579 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig, superficie 4625, reddito agrario 26,27 €, reddito dominicale 55,89 €, indirizzo catastale: GELA, piano: T, intestato a THE IT GROUP INFRASTRUCTURE & ENVIRONMENTAL ITALIA SRL (CF 01893960136), derivante da Tipo Mappale del 21/04/2011 Pratica n. CL0046043 in atti dal 21/04/2011 presentato il 20/04/2011 (n. 46043.1/2011)

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: mappale 195 e35, strada contrada Brucazzi, mappale 38 e 153 stesso foglio; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianall terreno. La presente valutazione considera il compendio saturo.

**Si segnala che l'accesso all'adiacente mappale 35 al medesimo foglio, avviene, in fatto, per tramite del mappale 579 oggetto della presente valutazione. Non conoscendo eventuali servitù di accesso da proprietà di terzi, il futuro aggiudicatario dovrebbe considerare l'attuale servitù in fatto.**



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Caltanissetta 77 km - Catania 102 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI	
municipio	al di sotto della media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
verde attrezzato	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media
farmacie	al di sotto della media

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante Catania 102 km - Palermo 198 km	mediocre
superstrada distante SS117 bis - 5 km	nella media
autostrada distante A/19 Caltanissetta 80 km	mediocre
ferrovia distante Stazione di Gela - 3,8 km	nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	al di sotto della media
luminosità:	nella media
panoramicità:	al di sotto della media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - DURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 34 comma c)" l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, peraltro, esente dall'obbligo di allegazione.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno di pertinenza	4.625,00	x	100 %	=	4.625,00
<b>Totale:</b>	<b>4.625,00</b>				<b>4.625,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/108739187/>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: GELA

Superfici principali e secondarie: 6400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 4,69 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 27.000,00 pari a 4,22 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/109493847/>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: GELA

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 18.000,00 pari a 1,80 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/106309427/>

Descrizione: Terreno

Indirizzo: GELA

Superfici principali e secondarie: 24000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 81.000,00 pari a 3,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.900,00 pari a 3,04 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	27.000,00	18.000,00	72.900,00
Consistenza	4.625,00	6.400,00	10.000,00	24.000,00
Data [mesi]	0	7,00	7,00	7,00
Prezzo unitario	-	4,69	2,00	3,38

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1,80	1,80	1,80

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		27.000,00	18.000,00	72.900,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-3.195,00	-9.675,00	-34.875,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>23.805,00</b>	<b>8.325,00</b>	<b>38.025,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **23.385,00**

Divergenza: 78,11% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente



tali;

- non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata a corpo e non a misura ( le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);
- Nell'aprile 2023 si è consumato il secondo più grande fallimento bancario nella storia statunitense e il ritorno dei timori sulla stabilità finanziaria che ha portato il crollo anche di Credit Suisse.

Le difficoltà del settore bancario possono avere un impatto significativo sulle aspettative per l'economia, sul ciclo di inasprimento della banca centrale e sui rendimenti del mercato.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.625,00 x 5,06 = **23.402,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.402,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.402,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Caltanissetta, ufficio del registro di Caltanissetta, conservatoria dei registri immobiliari di Caltanissetta, ufficio tecnico di Caltanissetta, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	433,38	0,00	205.261,77	205.261,77
B	ufficio	85,00	0,00	0,00	0,00
C	piazzale	4.625,00	0,00	23.402,50	23.402,50
				<b>228.664,27 €</b>	<b>228.664,27 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione omnicomprensiva per l'assenza garanzie su vizi e conformità di qualunque natura	-10% -22.866,43
	<b>22.866,43 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 205.797,84**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 5.797,84**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.000,00**

data 19/09/2024

il tecnico incaricato  
arch. Maddalena Daniele