

TRIBUNALE CIVILE DI CALTANISSETTA

Sezione fallimentare

Procedimento n. 06/24

Liquidazione Giudiziale “- OMISSIS -”

OGGETTO: *Descrizione e determinazione del Valore di Mercato dei beni acquisiti all'attivo della procedura n.06/24*

Giudice Delegato: Dott.ssa E. R. DiFrancesco

Curatore: Dott. R. Mirisola

Il Tecnico
Arch. M.C. Di Natale

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

• Premessa

Il sottoscritto Arch. Maria Chiara Di Natale, nato a Caltanissetta il 14/05/1979, con studio in Caltanissetta (CL), via J.F. Kennedy n°51, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n°693, in conformità all'incarico conferitogli giusta autorizzazione del 18.06.24 dell'Ill.mo Sig. Giudice E. R. Di Francesco come da richiesta del Dott. R. Mirisola il quale - nella qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale - *OMISSIS* - - chiedeva di essere autorizzato ad avvalersi di un coadiutore tecnico, ha redatto la presente perizia di stima al fine di accertare la consistenza, descrivere e determinare il valore di mercato dei beni come di seguito identificati.

1. Immobili siti nel Comune di Caltanissetta (CL) nella via G.Tomasi di Lampedusa 58/60 così distinti al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL) :

Foglio 117, particella 869 sub. 4 cat. C/1; Foglio 117, particella 869 sub. 5 cat. C/1; Foglio 117, particella 869 sub. 6 cat. C/1;

Foglio 117, particella 869 sub.30 cat. C/2.

1.1 Immobile sito nel Comune di Caltanissetta (CL) nella via G.Saragat così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL):

Foglio 117, particella 862, sub.54, cat. F/4 (in corso di definizione).

2. Terreni siti nel Comune di Caltanissetta (CL) così distinti al NCT del Comune di Caltanissetta (CL):

Foglio 117, particelle 870 e 871, Qualità CHIUSA;

Foglio 117, particelle 865 e 866, Qualità STRADE PUBBLICHE.

2.1 Terreni siti nel Comune di Caltanissetta (CL) così distinti al NCT del Comune di Caltanissetta (CL):

Foglio 126, particelle 627 e 656, Qualità MANDORLETO.

In data 24 giugno 2024 ho acquisito per via telematica gli elaborati planimetrici, le planimetrie e le visure catastali dei beni in oggetto.

In data 26 giugno 2024 ho presentato istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caltanissetta – Direzione Urbanistica – estraendo copia di alcuni atti di compravendita dei terreni sui quali sono stati realizzati i fabbricati de quo, delle Concessioni Edilizie e delle Convenzioni stipulate tra la Ditta ed il Comune.

In data 28 e 29 agosto 2024 ho effettuato per via telematica le visure ipotecarie degli immobili parte del compendio in oggetto ed ho consultato il Piano Regolatore Generale del Comune di Caltanissetta per verificare la conformità urbanistica dei beni ivi ubicati.

Infine, sulla base degli accertamenti effettuati presso gli Uffici competenti, ho provveduto alla redazione della presente relazione descrittiva estimativa in adempimento all'incarico ricevuto.

Il giorno 02/09/2024, unitamente al Curatore Fallimentare Dott. R. Mirisola mi sono recata sui luoghi; qui non è stato possibile accedere agli immobili identificati con i subb.4, 5, 6, e 30 poiché le chiavi in possesso del Curatore non aprivano le saracinesche dei suddetti locali, pertanto il sopralluogo è stato rinviato al fine di poter richiedere l'autorizzazione ad avvalersi del supporto di un fabbro.

In tale occasione ho comunque accertato come l'immobile descritto al punto 1.1, identificato con il sub. 54 della p.lla 862 - ubicato al 3° piano sottostrada del fabbricato avente accesso dalla via G. Saragat - di categoria F/4 (in corso di definizione) sia un BENE COMUNE NON CENSIBILE e non vada dunque incluso nella stima; quanto sopra è stato confutato dallo studio della documentazione edilizia ed urbanistica reperita presso gli Uffici competenti, come di seguito esplicitato.

Con la Concessione Edilizia n.29361 del 15.11.93 che modificava le precedenti, infatti, si assegnava ai locali *“al 3° piano sottostrada la destinazione di volumi tecnici per boxes e locale autoclave in luogo delle destinazioni d'uso previste nel progetto principale ad uffici, cantine e boxes”* (cfr. all.1 – Concessione Edilizia).

A conferma una postilla in calce alla visura catastale definisce l'immobile come BENE COMUNE NON CENSIBILE (cfr. all.2 – Visura catastale).

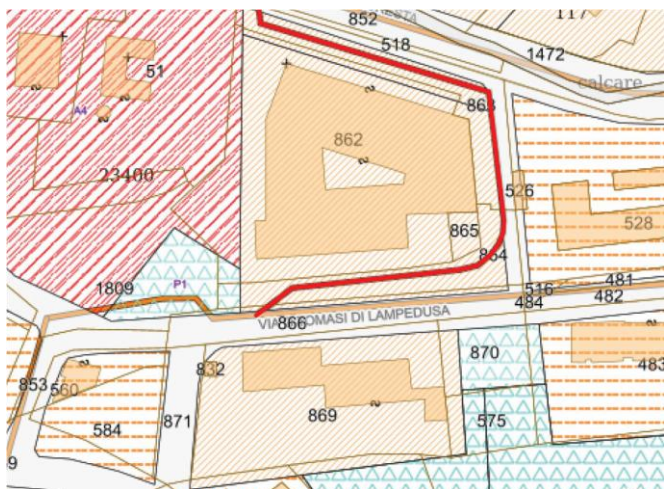
Anche i terreni limitrofi al fabbricato in questione, qui descritti al punto 2 (p.lle 865 3 866), vengono esclusi dalla stima: come definito dalle Concessioni e le Convenzioni stipulate tra il Comune di

Caltanissetta e la ditta - OMISSIS -, la stessa infatti si impegnava a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ricadenti nei lotti interessati dalle Concessioni, e a cederle al Comune gratuitamente tramite atto pubblico, insieme alle aree in cui ricadevano.

Da quanto desunto dall'esame documentale tali cessioni non hanno avuto luogo, nonostante gli inviti e le diffide del Comune a provvedere alla stipula (*cf. all.3 – Diffida*); a riprova di cui non risultano trascrizioni aventi ad oggetto le suddette particelle, di fatto occupate da strada e parcheggio, catastalmente identificate come STRADE PUBBLICHE a seguito di variazione d'ufficio del 12.12.1993.

Allo stesso modo le p.lle 870 ed 871 (pure indicate al punto 2 ed identificate come CHIUSA), area a verde e stradella di accesso ai garage che fiancheggiano i fabbricati siti in via G. Tomasi di Lampedusa, non verranno incluse nella presente valutazione, in quanto parte delle opere di urbanizzazione.

Come si evince dalle immagini sotto riportate inoltre, dette aree - secondo la Variante generale del P.R.G. Vigente - sono destinate a viabilità e parcheggio in superficie.



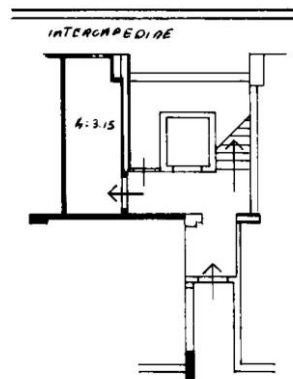
Dallo studio dello strumento urbanistico vigente si è altresì compreso come le particelle di terreno descritte al punto 2.1 - ubicate tra la via F. Paladini e la via G.A. Valenti - siano di fatto aree intercluse

Maria Chiara Di Natale
ARCHITETTO

Le operazioni peritali hanno avuto prosieguo in data 10/09/2024 quando, aperte le saracinesche degli immobili de quo, ho effettuato i dovuti rilievi sugli stessi constatando come in realtà le tre unità catastali come descritte al punto 1.1, formino un'unica ampia proprietà, priva di tramezzi, impianti, rivestimenti e serramenti esterni, fatta eccezione per le saracinesche metalliche che schermano le diverse aperture sui prospetti principale e secondario.

Non è stato possibile accedere alla piccola cantina sita al piano seminterrato, distinta con il sub.30, in quanto chiusa da porta blindata, e – come appreso da un condomino – occupata da terzi.

Non essendovi in essere alcun contratto di locazione, e risultando ancora in proprietà alla ditta - OMISSIS -, (cfr. all.4 – *Visure catastali ed ipotecarie*) si resta in attesa di conoscere la modalità di accesso al bene suddetto, al fine di poterlo eventualmente stimare.



Scopo della stima e criteri valutativi: scopo della perizia è quello di determinare il valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di Liquidazione.

Per conoscere il valore medio al quale vengono compravenduti beni simili a quello oggetto di stima, applicando il metodo della comparazione, si sono presi in esame i prezzi di mercato di quattro locali commerciali siti in zona semi periferica del Comune di Caltanissetta, limitrofa a quello in oggetto, aventi medesime caratteristiche e dotazioni infrastrutturali.

I valori così ricavati si sono confrontati con quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (riferiti ad immobili abitativi compravenduti nella medesima zona omogenea nel 2° semestre 2023) definendo il valore medio al mq da applicare al bene in oggetto, che infine si è modificato utilizzando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili commerciali e che fanno riferimento a una serie di caratteristiche oggettive – del locale in sé o del condominio – che rendono il bene più o meno appetibile.

• **Conclusioni**

Di seguito si riporta il valore di mercato dei beni, come sopra calcolato, che in quanto fusi in unica unità, formano un lotto unico.

Lotto 1. Immobile sito nel Comune di Caltanissetta (CL) nella via G. Tomasi di Lampedusa 58 e 60

Piena proprietà di un locale commerciale allo stato grezzo composto da tre distinte unità catastali, ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Caltanissetta nella G. Tomasi di Lampedusa ai civici 58 e 60, confinante a nord con la via G. Tomasi di Lampedusa, ad est con area libera destinata a parcheggio, e sud con la corte condominiale, e ad ovest con altra u.i.u., e così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL):

- Fg. 117, part. 869, sub.4, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 92, rendita € 1.374,03;
- Fg. 117, part. 869, sub.5, z.c. 1, cat. C/1, classe 3, sup. cat. mq 108, rendita € 1.305,91; - Fg. 117, part. 869, sub.6, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 93, rendita € 1.374,03.

Il bene è un unico ambiente allo stato grezzo, ancora privo di tramezzature interne, serramenti, rivestimenti ed impianti; ha un'altezza pari a 2,90 ml ed una superficie commerciale di mq 309,00; il suo valore commerciale è pari ad € **123.600,00** oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

Avendo espletato il mandato a me conferito, rassegno la presente relazione.

Caltanissetta, 23/09/24

Il tecnico

Arch. M. Chiara Di Natale

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALTANISSETTA (CL) NELLA VIA G. TOMASI DI LAMPEDUSA N. 58/60

1. Immobili distinti al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL):

Foglio 117, particella 869 subb. 4, 5, 6 cat. C/1.

La presente stima ha per oggetto un unico ampio locale commerciale composto catastalmente da tre distinte unità, occupante il piano terra di due fabbricati contigui.

Gli immobili sono in proprietà alla ditta - OMISSIS -, con sede a Caltanissetta (CL) - C.F.

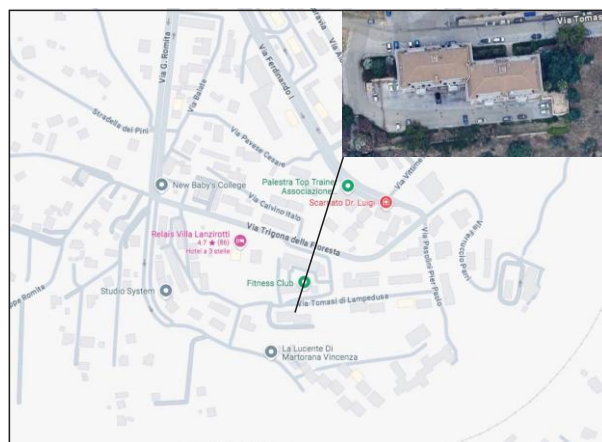
- OMISSIS - -.



1.a Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel comune di Caltanissetta (CL) in zona residenziale periferica, densamente popolata, caratterizzata dalla presenza di diversi fabbricati anche di recente realizzazione.

Il locale ha ingresso dalla via G. Tomasi di Lampedusa, rispettivamente dai civici n.58/b/c; n.58/d/e/f e n.60/a/b.



1.b Dati catastali

Il bene in oggetto è così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL):

Maria Chiara Di Natale
ARCHITETTO

- Fg. 117, part. 869, sub.4, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 92, rendita € 1.374,03;
- Fg. 117, part. 869, sub.5, z.c. 1, cat. C/1, classe 3, sup. cat. mq 108, rendita € 1.305,91; - Fg. 117, part. 869, sub.6, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 93, rendita € 1.374,03; (*cf.* ALL.1 - *visure catastali*).

1.c Confini

La particella 869, area di sedime del fabbricato in cui sono ubicati i beni in oggetto, confina a nord con la via G. Tomasi di Lampedusa - p.lla 866 -, ad est con aree a verde - p.lle 870 e 575 -, a sud con le p.lle 400 e 501 e ad ovest con area a verde - p.lla 871- (*cf.* ALL.2 - *estratto di mappa catastale*).

1.d Provenienza dei beni

I beni sono parte di un immobile realizzato dalla Ditta “- *OMISSIS* -”, rappresentata dal sig. - *OMISSIS* - nato a - *OMISSIS* - il - *OMISSIS* -, giusta Concessione edilizia n.9854 del 06.07.1989 e successiva Variante n. 20547 del 17.02.1997, su terreni acquistati in data 19.12.1986 giusta atto di compravendita rogato in Caltanissetta dal notaio G.Ielo rep. n. 137756, racc.n. 30314

(*cf.* ALL.3 - *titoli di proprietà terreni e titoli abilitativi*).

1.e Pesi e vincoli

Dalle visure ipotecarie sugli immobili in oggetto risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONE del 30/05/2011 - Registro Particolare 942 Registro Generale 6467

Pubblico ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 15065/2011 del 25/05/2011 IPOTECA

LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART 77 DEL DPR 602/73

(*cf.* ALL.4 *visure ipotecarie*).

Gli immobili non risultano gravati da alcun peso e vincolo, come risulta da ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caltanissetta – Ufficio Provinciale Territorio.

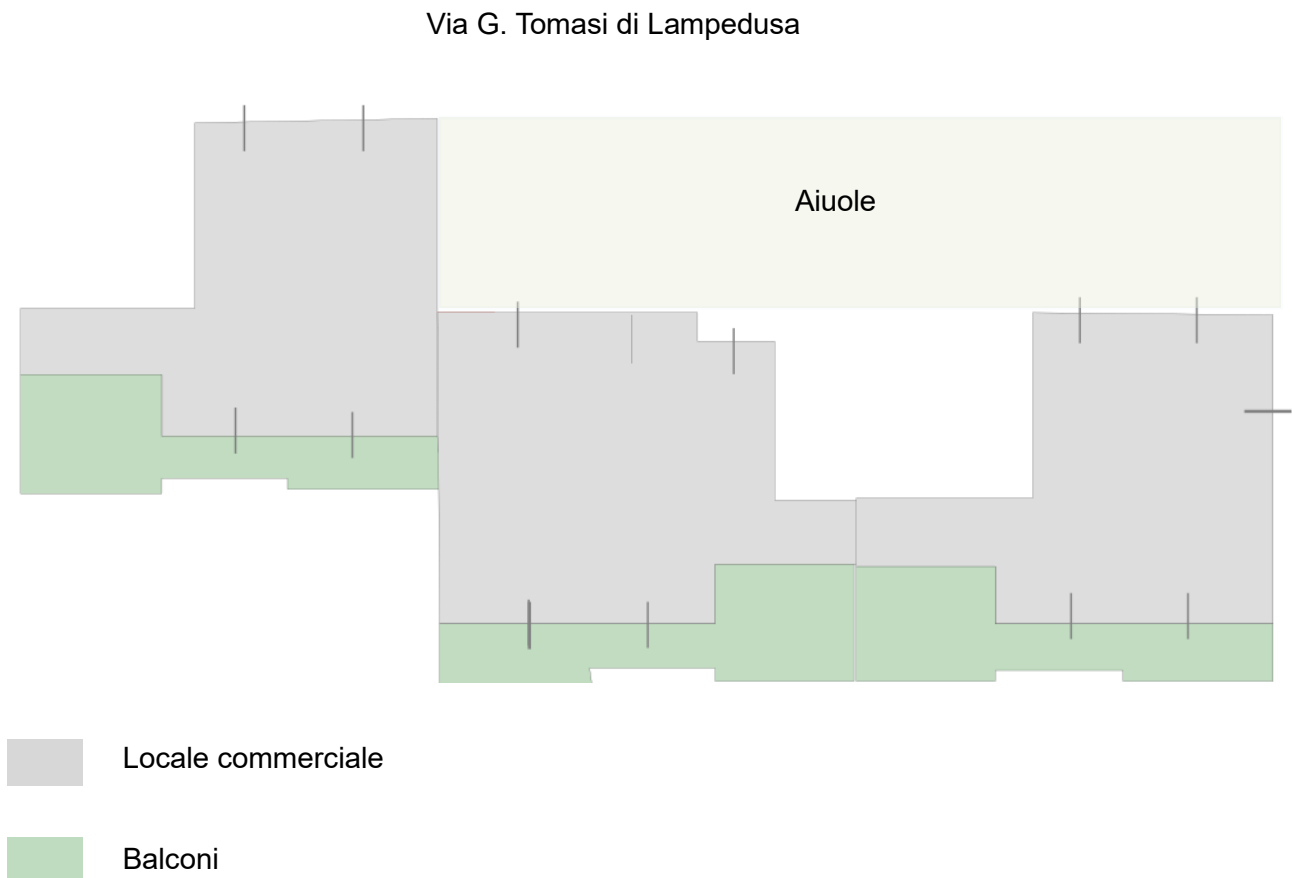
Il fabbricato non riveste interesse culturale ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 in quanto non sussistono caratteri artistici, architettonici, archeologici o etnoantropologici tali da motivare la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 13.

1.f Descrizione generale

Il bene in oggetto è un ampio locale commerciale ancora allo stato grezzo privo di tramezzature, di impianti, pavimenti, e rivestimenti. Catastalmente composto da tre distinte unità, è in realtà un unico ambiente in cui due dei locali principali comunicano tra loro attraverso un corridoio (nel quale avrebbero dovuto essere realizzati i servizi) che si affaccia sul cortile retrostante avente quota più bassa, rispetto al quale si trova dunque al piano primo.

Al locale si accede tramite n.7 saracinesche metalliche aperte sulla via G. Tomasi di Lampedusa, due delle quali, distinte con il civico 60, sono prospicienti la strada principale e quindi ben visibili dalla stessa.

Le aperture al civico 58 b/c/d/e/f, ubicate nel fabbricato più arretrato rispetto alla strada, hanno scarsa visibilità, vista la presenza di aiuole alberate prospicienti l'ingresso dello stesso.







1.g Stato conservativo

Dal punto di vista strutturale è possibile affermare che l'immobile si trova in buone condizioni; essendo ancora allo stato grezzo, necessita di lavori di completamento e rifinitura.

1.h Stato di occupazione

L'immobile è libero da persone e/o cose.

1.i Verifiche edilizie e conformità catastale

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n.9854 del 06.07.1989 e successiva Variante n.20547 del 17.02.1997; il certificato di agibilità il cui rilascio - come da Convenzione - era vincolato alla cessione delle aree su cui erano state realizzate le opere di urbanizzazione necessarie, non è stato reperito tra la documentazione presente negli archivi comunali.

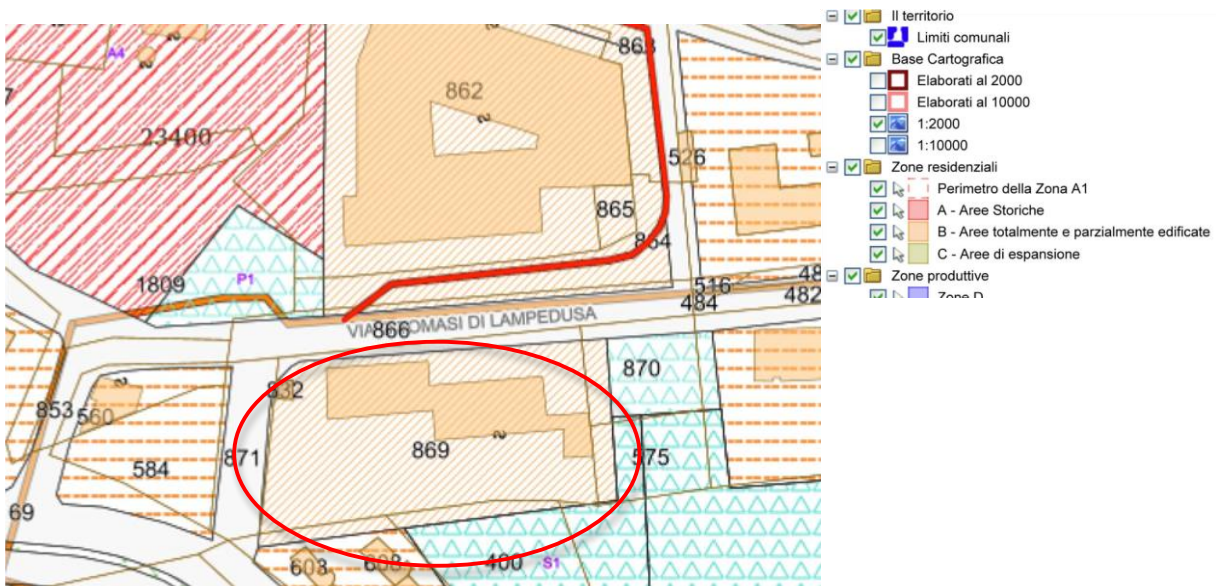
Le planimetrie catastali in atti (*cf. ALL.5 – planimetrie catastali*) non sono del tutto conformi allo stato dei luoghi: non sono infatti mai stati realizzati i servizi, né le pareti che avrebbero dovuto rendere indipendenti i diversi subalterni, che pertanto costituiscono un'unica ampia unità.

Poiché il bene viene stimato come lotto unico, così come si trova, in un secondo momento sarà necessario provvedere alla fusione catastale delle tre unità esistenti, predisponendo apposito DOCFA da depositare presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio.

1.1 Normativa urbanistica

Destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente

Il fabbricato in cui si trovano i beni in oggetto ricade, per effetto della Variante Generale di revisione del P.R.G. (giusta D. Dir. dell'Ass.to Reg.le Territorio e Ambiente n.570 del 19.07.05), in “**Zona B2 – Ambiti di Edilizia semintensiva esistente**”.



Le Zone B2 sono normate dagli artt. 20 e 22 delle NTA, che di seguito si riportano:

Art.20

Zone B

Sono classificate zone B le parti del territorio comunale aventi le caratteristiche stabilite dall'art. 2 lett.b) del D.M. 2.4.1968.

In considerazione delle diverse caratteristiche di edificazione e del diverso ruolo nel contesto territoriale le zone B sono suddivise nelle sottozone B1, B2, B3, B4, B5, Br.

Zone B1 - Ambiti di edilizia intensiva esistente

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Zone B3 - Ambiti di edilizia residenziale esistente di iniziativa pubblica

Zone B4 - Edilizia esistente del Villaggio Santa Barbara

Maria Chiara Di Natale
ARCHITETTO

Zone B5 - Ambiti di edilizia esistente non pianificata

Zone Br - Ambiti di edilizia rurale esistente e da completare.

In tutte le zone B è ammessa l'attuazione per singole concessioni nelle aree libere, alle condizioni specificate nel seguito per ciascuna sottozona, soltanto quando i lotti risultino immediatamente serviti dalle principali opere di urbanizzazione primaria (acquedotto, fognatura e strade) al momento della richiesta della concessione. In assenza di una o più di tali opere occorre procedere attraverso piani esecutivi.

Nelle aree interessate da lottizzazioni convenzionate in corso di validità, nonché in quelle comprese all'interno di piani e programmi esecutivi di iniziativa pubblica e privata vigenti, o che tali si rendano prima della trasmissione della presente Variante all'Assessorato regionale Territorio ed ambiente per la approvazione, si applicano, in deroga alle disposizioni contenute nelle presenti norme e nel Regolamento Edilizio, le indicazioni planovolumetriche e normative contenute nei piani approvati.

Sono parimenti fatte salve le previsioni contenute in concessioni edilizie già rilasciate e in corso di validità.

Non è ammessa in nessun caso una diversa utilizzazione dei locali destinati a parcheggio in attuazione dell'art. 40 della L.R. 19/1972 e succ. mod.

Nell'ambito delle zone B, allo scopo di riqualificare gli ambienti urbani afflitti da degrado formale e architettonico, pu essere disposta la redazione di Progetti di Riparazione Architettonica, nel rispetto delle procedure precisate nel Regolamento Edilizio e sulla base delle Norme tecniche allegate allo stesso; nella redazione dei Progetti di Riparazione Architettonica pu derogarsi dalle norme tecniche appresso specificate per ciascuna zona omogenea.

Art.22

Zone B2 - Ambiti di edilizia semintensiva esistente

Rientrano in tale classificazione le parti di città realizzate, per iniziativa privata e pubblica, in attuazione del Piano regolatore generale vigente con indici di densità edilizia non superiori a 4,5 mc/mq (edilizia residenziale semintensiva).

All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti, nel rispetto delle seguenti norme:

ZONA "B"2.1 (ex residenziale semintensiva B2 del previgente P.R.G.)

In questa zona e' prescritta una densita' edilizia di 4,5 mc/mq. con un rapporto massimo di copertura del 40% ; non sono ammessi piu' di quattro piani fuori terra per un'altezza massima di mt. 14.40. Salvo diverse prescrizioni di allineamento la distanza dall'asse stradale e' fissata in mt.1/2 h/max; mentre le distanze frontali e laterali dai confini sono fissate in 2/3 h max. la distanza da edifici dello stesso lotto non potra' essere inferiore ad 1,5 h/max.

ZONA "B"2.2 (ex residenziale semintensiva C1 del previgente P.R.G.)

In questa zona sono prescritti gli stessi parametri della precedente zona "B"2.1

ZONA "B"2.3 (ex zona "C" 3 del previgente P.R.G.)

In questa i parametri sono i seguenti:

- *Densità edilizia 3mc.mq.;*
- *rapporto max di copertura 40%;*
- *altezza max mt. 16,10;*
- *distanza dagli assi stradali pari ad 1/2 h max;*
- *distanze frontali e laterali pari a 2/3 h max;*

- *distanza da altri edifici dello stesso lotto pari a 1,5 max;*

ZONA "B"2.4 (ex "C" 2 residenziale estensiva del previgente P.R.G.)

E' consentita soltanto la fabbricazione in serie aperta, valgono le norme di cui alla precedente zona B2.1 con le seguenti modifiche:

- *la densità edilizia massima è ridotta a mc. 1,5 per mq. di area;*
- *il rapporto massimo di copertura è ridotto al 20%;*
- *il numero massimo di piani fuori terra è fissato a due piani con l'altezza massima di mt. 7,80;*
- *la distanza delle costruzioni dal filo stradale è fissata in m. 5,00; quella laterale dai confini in mt. 4,00 e quella frontale in mt. 6,00.*

La definizione delle fronti principali e laterali è riportata dal precedente art. 21 e va applicata anche nella presente zona.
ZONA "B"2.5 (ex "B" e "C" mista del previgente P.R.G.)

La densità massima consentita è di 4,5 mc. per mq. con rapporto di copertura del 60% ed un numero massimo di 4 piani fuori terra per un'altezza di m. 14,40 all'estradosso dell'ultimo solaio.

La distanza minima dall'asse stradale è fissata in 1/2 di h max; quella frontale e laterale dai confini in 1/2 di h max; la distanza da altri edifici dello stesso lotto deve essere pari all'altezza massima ammessa.

Le aree libere di proprietà privata ricadenti all'interno delle zone B2 e già asservite in qualunque forma ad edifici esistenti in forza della previgente disciplina urbanistica sono inedificabili.

E' tuttavia ammessa in tali aree, nell'ambito di Programmi Integrati di Intervento, la redazione di progetti urbanistici che, a fronte di congrui vantaggi per la collettività, prevedano la utilizzazione di una parte di tali aree, per la realizzazione di nuovi volumi, destinati ad attività commerciali o direzionali o ad autorimesse.

Le restanti parti non interessate dalla edificazione devono essere sistemate a percorsi pedonali e verde in maniera tale da creare spazi di connessione all'interno degli isolati urbani, e cedute al Comune.

I progetti dovranno essere redatti nel rispetto dei criteri e delle indicazioni specificate nel precedente articolo 21.

Le sedi stradali, le piazze e gli spazi pubblici in genere ricadenti all'interno della zona omogenea B2 sono inedificabili. In tali aree, al di sotto del piano stradale, può tuttavia essere consentita la realizzazione di parcheggi ed autorimesse, anche da parte di privati.

Nella zona B2, qualora sussistano parti classificate come "aree sconsigliate all'espansione urbanistica" nella tavola 7 dello Studio geologico di 1° fase qualsiasi attività edificatoria va comunque subordinata alle risultanze di apposite indagini geologiche e geotecniche.

1.m Consistenze

Le consistenze relative alla superficie commerciale dei beni in oggetto sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie catastali effettuando in loco dei rilievi a campione.

Poiché la stima dei beni viene effettuata sulla base di un criterio di tipo sintetico – comparativo che adotta come parametro tecnico la superficie commerciale, di seguito si calcola quest’ultima, moltiplicando la superficie lorda del locale e degli accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d’uso delle eventuali diverse superfici in relazione a quella di un negozio.

Nel caso specifico si è assegnato un coefficiente pari a 0,20 alle superfici dei balconi, in quanto poco congruenti con l’uso commerciale.

Definizione consistenze

Subb. 4 – 5 -6

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,90	T	Locale commerciale	mq 290,00	1,00	mq 290,00
	T	Balconi (n.3)	mq 93,00	0,20	mq 18,60
Totale			mq 383,00		mq 308,60

Superficie commerciale arrotondata: mq 309,00.

1.n Scopo della stima e valutazione

Come sopra espresso i principi tecnici adottati per formulare la presente valutazione sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione del giudizio di stima.

Nel caso specifico, il metodo adottato è stato quello comparativo per confronto diretto, fondato sulla conoscenza di prezzi di compravendita di beni simili a quello oggetto di stima.

Al fine di determinare il Valore di Mercato dell'appartamento sono state attentamente analizzate determinate caratteristiche, ed in particolare:

- l'ubicazione della proprietà, situata in zona periferica spiccatamente residenziale, frequentata per lo più da chi abita in zona;
- la scarsa visibilità dei locali, arretrati rispetto alla strada e nascosti dalle piante presenti nelle aiuole prospicienti il fabbricato;
- le caratteristiche intrinseche dell'immobile, privo di tramezzi, impianti, finiture ed infissi;
- il mercato immobiliare locale e le sue peculiari caratteristiche.

Il mercato immobiliare del Comune di Caltanissetta è caratterizzato da una certa staticità, con un numero basso di compravendite, soprattutto di locali commerciali.

Il grado di commerciabilità del bene oggetto della presente analisi, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato di finitura si considera appena sufficiente.

Ricerca dei valori di mercato di locali commerciali: fonti indirette

Per conoscere il valore medio al quale vengono compravenduti beni simili a quello oggetto di stima, applicando il metodo della comparazione, si sono presi in esame i prezzi di mercato di quattro locali commerciali siti in zona periferica del Comune di Caltanissetta, limitrofa a quello in oggetto, aventi medesime caratteristiche e dotazioni infrastrutturali.

I valori così ricavati si sono poi confrontati con quelli contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, riferiti ad immobili abitativi compravenduti nella medesima zona omogenea nel 2° semestre 2023.

Calcolo del valore corrente di mercato e del valore definitivo di stima

Attraverso l'esame dei prezzi di mercato accertati (abbattuti del 10% in quanto espressione della sola offerta) e la rispettiva superficie commerciale, si ottiene una quotazione arrotondata pari a **800,00 €/mq**, ricompresa tra quelle indicate dall'OMI per la zona in oggetto, variabili tra i 730,00 ed i 960,00 €/mq (cfr. ALL. 6 - Quotazioni immobiliari OMI).

Tale valore si è poi modificato applicando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili commerciali e che fanno riferimento a una serie di caratteristiche oggettive – del locale in sé o del condominio – che rendono il bene più o meno appetibile.

Nel caso specifico i coefficienti riguardano lo stato locativo, il livello commerciale della zona, la visibilità dei locali e lo stato delle finiture.

Stato locativo: 0% (immobile libero);

Zona commerciale: 0% (zona ordinaria a livello commerciale);

Visibilità locale: -10% (vetrine per lo più poco visibili);

Stato finiture: -40% (immobile ancora da completare).

La quotazione media accertata in zona, pari ad € 800,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore pari ad **€ 400,00/mq**.

Dopo aver calcolato la quotazione media al mq e dopo aver calcolato la superficie commerciale (superficie utile totale) come parametro di stima del valore di mercato, si è potuto determinare il valore ordinario: **400,00 €/mq x 309,00 mq = € 123.600,00**.

Valore lotto: € 123.600,00.

1.o Indicazioni relative alla conformità energetica

Il bene non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica; poiché si trova allo stato grezzo, è privo di serramenti esterni oltre che di impianti ed è composto da tre distinte unità catastali, per lo stesso verranno predisposti n.3 A.P.E. da redigere secondo quanto previsto dalla normativa vigente per immobili privi di impianto termico, che si depositeranno quanto prima.

1.p Definizione degli elementi utili per le operazioni di vendita

Lotto n.1 Piena proprietà di un locale commerciale allo stato grezzo composto da tre distinte unità catastali, ubicato al piano terra di un fabbricato residenziale sito a Caltanissetta nella G. Tomasi di Lampedusa ai civici 58 e 60, confinante a nord con la via G. Tomasi di Lampedusa, ad est con area libera destinata a parcheggio, e sud con la corte condominiale, e ad ovest con altra u.i.u., e così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL):

- Fg. 117, part. 869, sub.4, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 92, rendita € 1.374,03;
- Fg. 117, part. 869, sub.5, z.c. 1, cat. C/1, classe 3, sup. cat. mq 108, rendita € 1.305,91; - Fg. 117, part. 869, sub.6, z.c. 1, cat. C/1, classe 4, sup. cat. mq 93, rendita € 1.374,03.

Il bene è un unico ambiente allo stato grezzo, ancora privo di tramezzature interne, serramenti, rivestimenti ed impianti; ha un'altezza pari a 2,90 ml ed una superficie commerciale di mq 309,00; il suo valore commerciale è pari ad € **123.600,00** oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

Avendo espletato il mandato a me conferito, rassegno la presente relazione.

Caltanissetta, 23/09/24

Il tecnico

Arch. M. Chiara Di Natale