

**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, a seguito di integrazione.*

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 14/005/1979, 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, a completamento della perizia di stima già depositata, ed in conformità all'incarico conferitogli giusta autorizzazione del 18.06.24 dell'Ill.mo Sig. Giudice E. R. Di Francesco, essendo risultati intestati alla medesima ditta oggetto di Liquidazione Giudiziale - registrata in catasto anche come - *OMISSIS - corrente in Caltanissetta* – ulteriori immobili, parte di un fabbricato sito a Caltanissetta nella via G.A. Valenti, con la presente relazione in merito agli stessi.

### **IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALTANISSETTA (CL) NELLA VIA G.A.VALENTI N. 118 E 136**

2. Immobili distinti al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL) al Foglio 126, particella 669 subb. 31, 32, 34 e 12.

La presente stima ha per oggetto tre appartamenti ad uso abitativo, due al piano primo ed uno al piano secondo oltre ad un locale commerciale con ingresso dall'area di pertinenza retrostante, parte di un fabbricato residenziale ubicato in zona semiperiferica del Comune di Caltanissetta (CL) nella via G. A. Valenti, realizzato dalla ditta - *OMISSIS* - che ne è l'attuale intestataria, pur se come “- *OMISSIS - corrente in Caltanissetta*”.

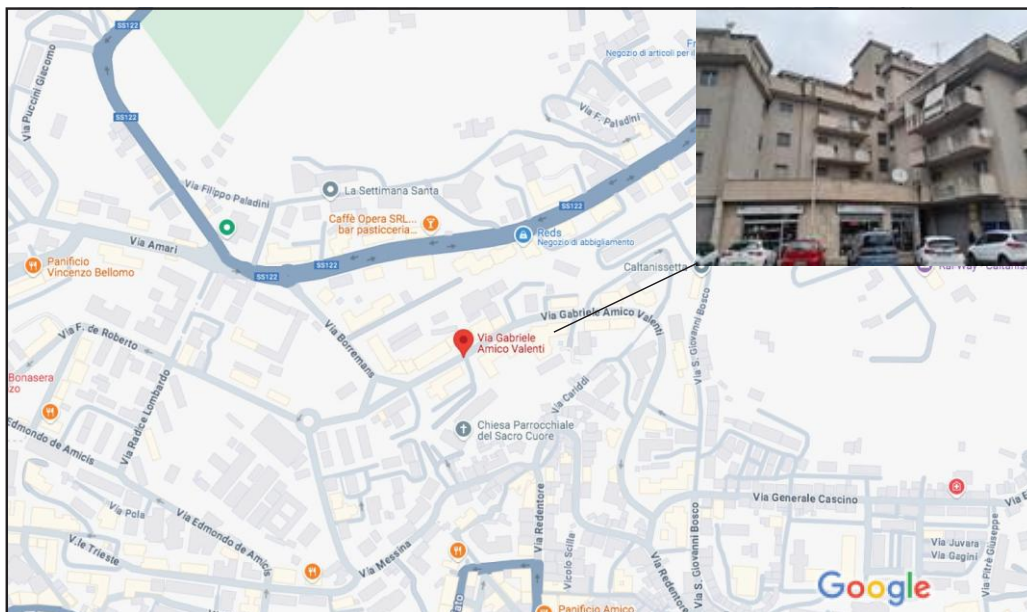
L'intero immobile, destinato ad abitazione e negozi, ha struttura portante in c.a. e tompagnamenti in laterizio, copertura piana, prospetti intonacati e tinteggiati e serramenti metallici con avvolgibili in p.v.c; è composto da diversi corpi di fabbrica aventi diversa giacitura - identificati come “corpo A, B, C, D, ed E” - e diverso numero di elevazioni fuori terra (5, 6 o 7), tutte servite da ascensore

condominiale.



## 2.a Ubicazione

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Caltanissetta (CL) in zona residenziale e commerciale semiperiferica, densamente popolata; gli appartamenti hanno accesso dal civico 118 della via G. A. Valenti, strada completamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza di fabbricati residenziali a quattro - cinque elevazioni fuori terra oltre che di attività commerciali; alcuni locali commerciali al piano terra hanno accesso diretto dalla strada, altri – come quello oggetto di stima - si trovano invece a quota più elevata e prospettano sull'area di pertinenza, raggiungibile percorrendo la stradella che costeggia il fabbricato.



## 2.b Dati catastali

I beni in oggetto sono così distinti al NCEU del Comune di Caltanissetta (CL):

Maria Chiara Di Natale  
ARCHITETTO

- Foglio 126, particella 669, subalterno 31, z.c. 1, cat. A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33;
- Foglio 126, particella 669, subalterno 32, z.c. 1, cat. A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33;
- Foglio 126, particella 669, subalterno 34, z.c. 1, cat. A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33;
- Foglio 126, particella 669, subalterno 12, z.c. 1, cat. C/1, classe 6, mq 108,00, rendita € 2.364,96.

(cfr. ALL.1 - visure catastali).

## **2.c Confini**

La particella 669, area di sedime del fabbricato in cui sono ubicati i beni in oggetto, confina in tutte le direzioni con la particella 9, che comprende dunque la via G. A. Valenti a sud e la stradella di pertinenza del fabbricato che da accesso ai locali retrostanti ad est, ovest e nord (cfr. ALL.2 - estratto di mappa catastale).

## **2.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.4508/688-V del 23.12.1983 e successiva Variante n. 35452 del 24.02.1986, su terreni acquistati in data 08.03.1984 giusta atto di compravendita rogato in Caltanissetta dal notaio P. Grasso rep. n. 122606, racc.n. 18788, dagli eredi di Curatolo Francesco, intestatario della Concessione originaria.

(cfr. ALL.3 - titoli di proprietà terreno e titoli abilitativi).

## **2.e Pesi e vincoli**

Sugli immobili in oggetto non risultano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, oltre alla Liquidazione Giudiziale in oggetto, trascritta a nome della - OMISSIS -:

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/03/2024 - Registro Particolare 2379 Registro Generale 2907  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 6/2024 del 22/02/2024 ATTO  
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

(cfr. ALL.4 - visura ipotecaria).

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.

## 2.f Descrizione generale

Al piano primo del suddetto fabbricato, con accesso dal civico n.118, si trovano i due appartamenti così distinti al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 31, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33,** confinante a nord con terrapieno, ad est con il corpo B dello stesso fabbricato, a sud con via G.A. Valenti, e ad ovest con altra u.i.u. (sub. 32);

**Foglio 126, particella 669, subalterno 32, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33,** confinante a nord con terrapieno, ad est con altra u.i.u. (sub. 31), a sud con via G.A. Valenti, e ad ovest con il corpo E dello stesso fabbricato.

**Il sub. 31** ha pianta pressochè regolare assimilabile ad un rettangolo e si compone di un ingresso su cui si apre un ripostiglio e da cui si accede ad un corridoio che disimpegna una cucina, un doppio servizio, un bagno, due camere ed un salone doppio. Dal salone, scendendo alcuni gradini, si accede ad un terrazzo prospiciente la via G.A. Valenti; dalla cucina e da una delle camere si accede invece ad un'area esterna retrostante, in parte pavimentata ed in parte a giardino.

Pur avendo rifiniture datate l'immobile, mai abitato, si trova in buone condizioni di manutenzione; i pavimenti ed i rivestimenti sono rivestiti in piastrelle, gli intonaci tinteggiati, gli impianti elettrico e di riscaldamento completi, ma mai attivati, gli infissi interni sono in legno e legno e vetro nel salone.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,80 ml, la sua superficie commerciale è di 151,00 mq.



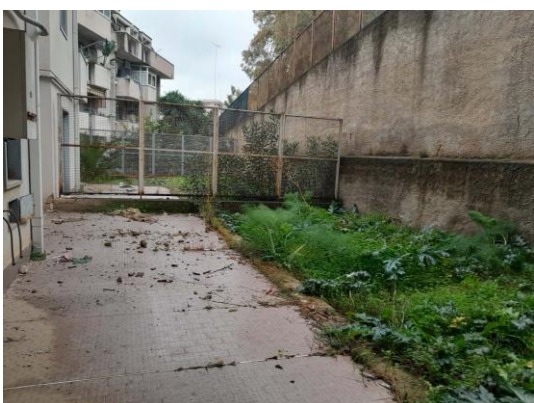
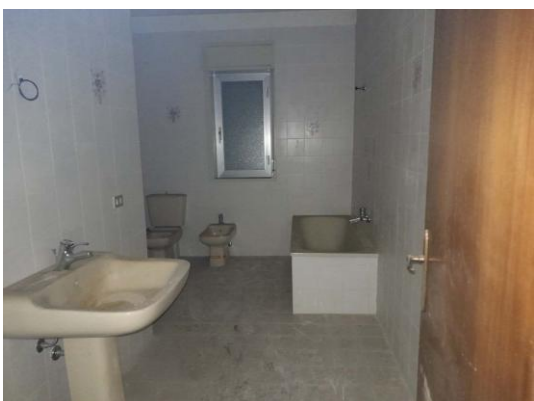


**Il sub. 32** ha pianta pressochè regolare assimilabile ad un quadrato e si compone di un ingresso alla cui sinistra si trova un salone con ampio balcone aperto su corte retrostante, ed alla cui destra vi è un disimpegno da cui si accede nell'ordine ad una cucina, un ripostiglio, una camera, un doppio servizio, un bagno ed un'altra camera. Dalle camere e dalla lavanderia si accede ad un'area esterna retrostante, in parte pavimentata ed in parte a giardino.

Pur avendo rifiniture datate l'immobile, mai abitato, si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione; i pavimenti ed i rivestimenti sono rivestiti in piastrelle, gli intonaci tinteggiati, gli

impianti elettrico e di riscaldamento completi, ma mai attivati, gli infissi interni sono in legno e legno e vetro nel salone.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,80 ml, la sua superficie commerciale è di mq 119,00.



Al piano secondo dello stesso fabbricato, sempre con accesso dal civico n.118, si trova un appartamento così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta (cfr. ALL. 1 - Visura catastale):

**Foglio 126, particella 669, subalterno 34, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33, confinante a nord con area di distanziamento, ad est con il corpo B dello stesso fabbricato, a sud con il corpo B dello stesso fabbricato, e ad ovest con altra u.i.u. (sub. 33).**

L'appartamento ha pianta pressochè regolare assimilabile ad un quadrato e si compone di un ingresso con un salone con terrazzino aperto sull'area retrostante sulla sinistra, ed un disimpegno sulla destra, da cui si accede nell'ordine ad una cucina, un ripostiglio, una camera, un doppio servizio, un bagno ed un'altra camera. Una camera e la lavanderia si aprono su un balcone, prospiciente la zona di distanziamento.

Pur avendo rifiniture datate l'immobile, mai abitato, si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione; i pavimenti ed i rivestimenti sono rivestiti in piastrelle, gli intonaci tinteggiati, gli impianti elettrico e di riscaldamento completi, ma mai attivati, gli infissi interni sono in legno e legno e vetro nel salone.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,80 ml, la sua superficie commerciale è di mq 110,00.





Al piano seminterrato del corpo B dello stesso fabbricato, con accesso dalla stradella che lo costeggia, a quota più alta rispetto alla via G.A.Valenti, ai civici n.136 a/b, si trova un ampio locale commerciale così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 12, z.c. 1, categoria C/1, classe 6, mq 108,00, rendita € 2.364,96**, confinante a nord con terrapieno, ad est con altra u.i.u. (sub.65), a sud con ara di manovra su via G.A. Valenti, e ad ovest con altra u.i.u. (sub. 34, corpo C).

Tramite due saracinesche di ampiezza differente ci si immette nel locale, avente pianta libera rettangolare illuminata da due finestroni alti, oltre ad uno spazio più buio e raccolto, che ne occupa la porzione nord-est. Lo spazio interno, pavimentato, è scandito da due pilastri in posizione centrale ed è privo di servizi igienici; l'impianto elettrico risulta tracciato, ma da completare.

L'altezza interna del locale è pari a 4,50 ml, la sua superficie commerciale è di mq 108,00.





## **2.g Stato conservativo**

Il fabbricato si trova complessivamente in buone condizioni di manutenzione, non mostrando segni di problematiche strutturali; anche gli appartamenti, aventi impianti e finiture certamente datati, si trovano in buono stato e sono immediatamente abitabili.

In uno degli appartamenti al piano primo (sub.31), su una parete del vano cucina non è stato interamente posto in opera il rivestimento di piastrelle, che si trovano accatastate in loco.

Il locale commerciale al piano terra (sub.12) si trova in discrete condizioni manutentive, eccetto che per l'umidità visibile nella parte basamentale delle pareti e su alcune porzioni della parete contro il terrapieno.

## **2.h Stato di occupazione**

Gli immobili sono liberi da persone e/o cose.

## 2.i Verifiche edilizie e conformità catastale

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato giusta Concessione edilizia n.4508/688-V del 23.12.1983 e successiva Variante n. 35452 del 24.02.1986 e dichiarato agibile ed abitabile in data 26/05/1986 (cfr. ALL.5 – certificato di abitabilità/agibilità)

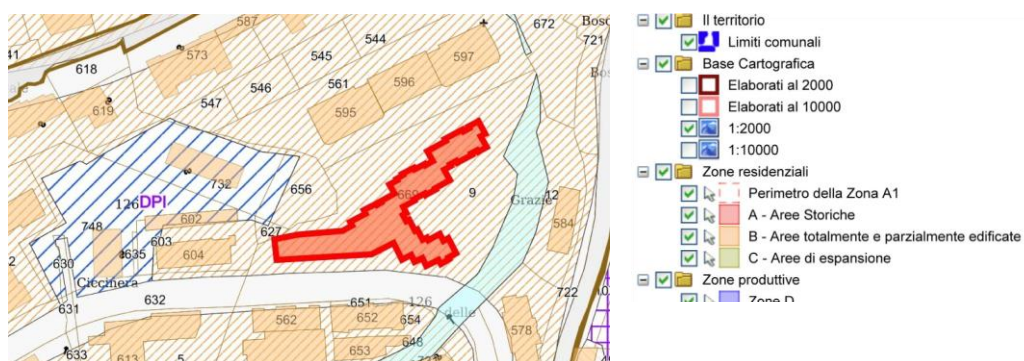
Attraverso la consultazione telematica non è stato possibile acquisire le planimetrie catastali dei beni in oggetto, poiché per errore dell'Ufficio Competente agli stessi non è stato abbinato il codice fiscale della ditta intestataria; lo scrivente ha pertanto compilato ed inviato a mezzo p.e.c. l'apposito Modello Unico di Istanza, chiedendo l' "inserimento del Codice Fiscale come da modello 55" e contestualmente ha reperito la documentazione mancante presso lo sportello dell'Agenzia del Territorio.

Le planimetrie catastali infine acquisite sono conformi allo stato dei luoghi (cfr. ALL.6 – planimetrie catastali).

## 2.1 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*

*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 può 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 è prescritta una densità edilizia di 4,5 mc/mq. con un rapporto massimo di copertura del 40% ; non sono ammessi più di quattro piani fuori terra per un'altezza massima di mt. 14.40. Salvo diverse prescrizioni di allineamento la distanza dall'asse stradale è 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 potrà 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*

Maria Chiara Di Natale  
ARCHITETTO

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.

## 2.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 degli immobili e degli accessori per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici in relazione a quella di un appartamento.

Nel caso specifico si è assegnato un coefficiente pari a 0,30 alle superfici dei balconi, e 0,2 a quella dei terrazzi degli appartamenti al piano primo, considerata la loro notevole estensione.

### Definizione consistenze

#### Sub. 31

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,80	1	Abitazione	mq 114,00	1,00	mq 114,00
	1	Terrazzi (n.2)	mq 186,00	0,20	mq 37,20
<b>Totale</b>			<b>mq 300,00</b>		<b>mq 151,20</b>

**Superficie commerciale arrotondata: mq 151,00.**

#### Sub. 32

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,80	1	Abitazione	mq 105,56	1,00	mq 105,56

	1	Terrazzo	mq 69,30	0,20	mq 13,86
--	---	----------	----------	------	----------

<b>Totale</b>			<b>mq 174,86</b>		<b>mq 119,42</b>
---------------	--	--	------------------	--	------------------

**Superficie commerciale arrotondata: mq 119,00.**

**Sub. 34**

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,80	1	Abitazione	mq 104,80	1,00	mq 104,80
	1	Balconi (n.2)	mq 15,00	0,30	mq 5,00

<b>Totale</b>			<b>mq 119,80</b>		<b>mq 109,80</b>
---------------	--	--	------------------	--	------------------

**Superficie commerciale arrotondata: mq 110,00.**

**Sub. 12**

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
2,90	T	Locale commerciale	mq 108,00	1,00	mq 108,00

<b>Totale</b>			<b>mq 108,00</b>		<b>mq 108,00</b>
---------------	--	--	------------------	--	------------------

**Superficie commerciale: mq 108,00.**

**2.n Scopo della stima e valutazione**

La presente valutazione viene formulata sulla base dei principi tecnici 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.

Maria Chiara Di Natale  
ARCHITETTO

Al fine di determinare il Valore di Mercato degli appartamenti e del locale commerciale sono state attentamente analizzate determinate caratteristiche, ed in particolare:

- l'ubicazione della proprietà, situata in zona semiperiferica residenziale e commerciale, ben fornita dai servizi e molto frequentata;
- la presenza di ampi terrazzi per gli appartamenti al piano primo;
- le discrete condizioni degli immobili, che possono essere abitati anche senza dover eseguire alcun lavoro edile, ma esclusivamente verificando gli impianti ed acquistando la caldaia;
- la comodità del locale commerciale che, se pur non sulla strada, ha a disposizione un comodo spazio di manovra per carico e scarico merci, o per esposizione;
- le caratteristiche intrinseche dell'immobile;
- 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 limitato di compravendite.

**Il grado di commerciabilità degli appartamenti oggetto della presente analisi, in considerazione delle caratteristiche intrinseche del fabbricato, delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato di finitura si considera discreto; quello del locale commerciale si considera 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 appartamenti e di quattro locali commerciali siti in zona semiperiferica del Comune di Caltanissetta, limitrofa a quello in oggetto, aventi medesime caratteristiche.

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 e commerciali compravenduti nella medesima zona omogenea nel 1° semestre 2024.

### **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 **550,00 €/mq per gli appartamenti, e pari a 600,00 €/mq per il locale commerciale**, ricomprese tra quelle indicate dall'OMI per la zona assimilabile a quella in oggetto.

Tali valori si sono poi modificati applicando dei coefficienti correttivi, cioè coefficienti di merito specifici che si applicano agli immobili residenziali e commerciali e che fanno riferimento a una serie di caratteristiche oggettive che rendono il bene più o meno appetibile.

In particolare, per gli appartamenti tali coefficienti riguardano il piano, lo stato manutentivo, la luminosità, l'esposizione, l'età e la presenza dell'impianto di riscaldamento.

Di seguito si identificano quindi i coefficienti, che possono ritenersi uguali per i tre appartamenti, le cui caratteristiche, di seguito elencate, si considerano simili per quelli al piano primo e quello al piano secondo.

**Piano: -10%** (immobili al piano primo e secondo -ma terra per una porzione del lato est -con ascensore).

**Stato conservativo: 0%** (immobili abitabili, con finiture datate).

**Luminosità: +5%** (soleggiatura diretta presente per metà della giornata).

**Esposizione e vista: 0%** (esterna semplice lato sub, ed interna lato nord).

**Età: -5%** (immobile avente più di 40 anni, abitabile).

**Riscaldamento: 0%** (autonomo, ma con caldaia assente).

La quotazione media accertata in zona pari ad € 550,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore pari ad **€ 495,00/mq**.

Maria Chiara Di Natale  
ARCHITETTO

Nel caso del locale commerciale invece, 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: +5%** (zona commerciale);

**Visibilità locale: -5%** (posizione comoda, ma arretrata rispetto alla pubblica via);

**Stato finiture: -15%** (immobile privo di servizi igienici e con impianti a completare).

La quotazione media accertata in zona pari ad € 600,00/mq, dunque, si moltiplica per i suddetti coefficienti, ottenendo un valore pari ad € 510,00/mq.

Moltiplicata dunque - per gli appartamenti e per il locale commerciale - la quotazione media al mq per i coefficienti correttivi come sopra descritti, ed aver calcolato la superficie commerciale (superficie utile totale) come parametro di stima del valore di mercato, si determinano i seguenti valori di stima:

#### **SUB. 31**

**495,00 €/mq x 151,00 mq = € 74.745,00**

**Valore arrotondato: € 74.700,00.**

#### **SUB. 32**

**495,00 €/mq x 119,00 mq = € 58.905,00**

**Valore arrotondato: € 59.000,00.**

#### **SUB. 34**

**495,00 €/mq x 110,00 mq = € 54.450,00**

**Valore arrotondato: € 54.450,00.**

#### **SUB.12**

**510,00 €/mq x 108,00 mq = € 55.080,00**

**Valore arrotondato: € 55.000,00.**

### **2.o Indicazioni relative alla conformità energetica**

I beni non sono dotati di Attestato di Prestazione Energetica; gli appartamenti sono dotati di impianto ma non è presente alcun generatore (caldaia), il locale commerciale è invece privo di impianto, pertanto verranno predisposti gli A.P.E., da redigere secondo quanto previsto dalla normativa vigente per immobili da considerarsi tutti privi di impianto termico, che si depositeranno quanto prima.

### **2.p Definizione degli elementi utili per le operazioni di vendita**

Considerando che il “Lotto 1” è già esistente, in quanto formato dagli immobili intestati alla medesima società, stimati in precedenza, si prosegue nell’ordine come di seguito:

**Lotto n.2** Piena proprietà di un appartamento, sito a Caltanissetta (CL) nella via G.A. Valenti n.118, così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 31, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33.**

Il bene si compone di un ingresso, un ripostiglio, un corridoio, una cucina, un doppio servizio, un bagno, due camere ed un salone doppio. Dal salone, scendendo alcuni gradini, si accede ad un terrazzo

prospiciente la via G.A. Valenti; dalla cucina e da una delle camere si accede invece ad un'area esterna retrostante in parte pavimentata ed in parte a giardino.

L'immobile, mai abitato, ha finiture datate ma si trova in buone condizioni di manutenzione; ha un'altezza pari a 2,80 ml, ed una superficie commerciale di 151,00 mq; il suo valore commerciale è pari ad € 74.700,00 oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

**Lotto n.3** Piena proprietà di un appartamento, sito a Caltanissetta (CL) nella via G.A. Valenti n.118, così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 32, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33.**

Il bene si compone di un ingresso alla cui sinistra si trova un salone con ampio balcone aperto su corte retrostante, un disimpegno, una cucina, un ripostiglio, una camera, un doppio servizio, un bagno ed un'altra camera. Dalle camere e dalla lavanderia si accede ad un'area esterna retrostante, in parte pavimentata ed in parte a giardino.

L'immobile, mai abitato, ha finiture datate ma si trova in buone condizioni di manutenzione; ha un'altezza pari a 2,80 ml ed una superficie commerciale di mq 119,00; il suo valore commerciale è pari ad € 59.000,00 oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

**Lotto n.4** Piena proprietà di un appartamento, sito a Caltanissetta (CL) nella via G.A. Valenti n.118, così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 34, z.c. 1, categoria A/2, classe 2, vani 6,0, rendita € 418,33.**

Il bene si compone di un ingresso con un salone con terrazzino aperto su corte retrostante, un disimpegno, una cucina, un ripostiglio, una camera, un doppio servizio, un bagno ed un'altra camera.

L'immobile, mai abitato, ha finiture datate ma si trova in buone condizioni di manutenzione; ha un'altezza interna pari a 2,80 ml ed una la sua superficie commerciale di mq 110,00; il suo valore commerciale è pari ad € 54.450,00 oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

**Lotto n.5** Piena proprietà di un locale commerciale, sito a Caltanissetta (CL) nella via G.A. Valenti n.136/a e 136/b, così distinto al NCEU del Comune di Caltanissetta:

**Foglio 126, particella 669, subalterno 12, z.c. 1, categoria C/1, classe 6, mq 108,00, rendita € 2.364,96.**

Il locale ha accesso tramite due saracinesche; ha pianta libera illuminata da due finestroni alti, lo spazio interno, pavimentato, è scandito da due pilastri in posizione centrale ed è privo di servizi igienici; ha un'altezza interna pari a 4,50 ml e superficie commerciale pari a mq 108,00; il suo valore commerciale è pari ad € 55.000,00 oltre IVA e contributi come per legge, se dovuti.

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

**Caltanissetta, 04/02/25**

**Il tecnico**

*Arch. M. Chiara Di Natale*