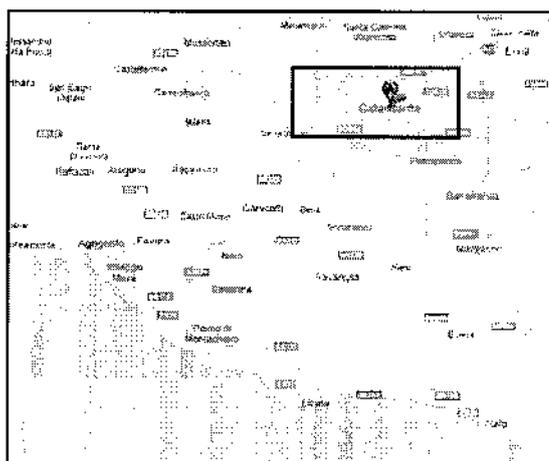


STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI

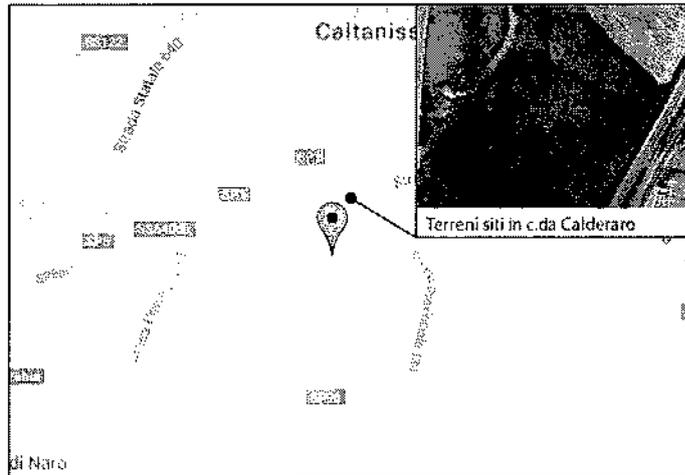
3. TERRENI SITI NEL COMUNE DI CALTANISSETTA (CL) IN C.DA CALDERARO

Il sottoscritto Arch. Maria Chiara Di Natale, nato a Caltanissetta il 14/05/1979, con studio in Caltanissetta (CL), Piazza Trento n°26, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Caltanissetta al n°693, in conformità all'incarico conferitogli in data 30/09/2016 dai Curatori del fallimento in oggetto dott. Calogero Guagliardo e avv. Marco Vizzini come da provvedimento del G.D. Dott. Calogero Cammarata del 29/09/2016, ha redatto la presente relazione di stima dei terreni della società fallita come di seguito identificati, descrivendoli e definendone il valore di mercato, dopo avere valutato la fattibilità del piano di lottizzazione relativo agli stessi, come previsto nel programma di liquidazione.



3.a Identificazione e descrizione dei beni

Parte dei beni acquisiti alla massa attiva fallimentare è costituita da un **lotto di terreno** - su cui insistono due fabbricati diruti – **sito nella zona industriale di Caltanissetta (CL)**, come descritto in premessa al punto 3, così distinto al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta: **Foglio 171, particelle 287; 124; 338; 339; 340; 1182; 1157; 110 e 149 (per la quota di 1/3).**



Detta area, in proprietà alla società [REDACTED] per averla acquisita in parte da potere di [REDACTED], giusta atto di compravendita rogato in data 20 ottobre 2005 dal notaio dott. S. Romano – rep. n. 232367 – registrato in Caltanissetta il 15 novembre 2005 al n.2892, ed in parte da potere di [REDACTED] giusta atto di compravendita rogato in data 17 febbraio 2006 dal notaio dott. S. Romano – rep. n. 233426 – registrato in Caltanissetta il 13 marzo 2006 al n. 689, è così distinta al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta (CL):

Foglio 171, particella 287, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 40, ca 05, r.d. € 20,68, r.a. € 6,21, confinante a nord con la part. 286, ad est con la part. 360, a sud con le partt. 124, 338, 339 e 340, ad ovest con la via Salvatore Averna;

Foglio 171, particella 124, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65 confinante a nord con la part.lla 287, ad est con la part.338, a sud con la part. 1198, ad ovest con la via Salvatore Averna;

Foglio 171, particella 338, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 45, ca 00, r.d. € 23,24, r.a. € 6,97 confinante a nord con la part. 287, ad est con la part. 339, a sud con le partt. 1198, 1199 e 1200, ad ovest con la part.124;

Foglio 171, particella 339, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65 confinante a nord con la part. 287, ad est con la part. 340, a sud con la part. 1200, ad ovest con la part.338;

Foglio 171, particella 340, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 09, ca 50, r.d. € 4,91, r.a. € 1,47 confinante a nord con la part. 287, ad est con le partt. 360 e 1162, a sud con la part. 1200, ad ovest con la part.339;

Foglio 171, particella 1182, qualità SEMINATIVO, classe 1, ha 00, are 02, ca 52, r.d. € 1,76, r.a. € 0,46 confinante a nord con le partt. 360 e 967, ad est con la part. 1183, a sud con la part. 1015, ad ovest con la part. 340;

Foglio 171, particella 1157, qualità SEMINATIVO, classe 3, ha 00, are 05, ca 65, r.d. € 1,75, r.a. € 0,73 confinante a nord con la part. 1155, ad est con la via Salvatore Averna, a sud con la via Salvatore Averna e la part. 1159, ad ovest con la part. 1161;

Foglio 171, particella 110, FABBRICATO RURALE, ha 00, are 00, ca 98, confinante a nord con la part. 338, ad est con la part. 149 (fabbricato), a sud con la part. 137, ad ovest con la part. 136;

Foglio 171, particella 149, qualità F.U. DA ACCERT, ha 00, are 01, confinante a nord, est e sud con la part. 338 e ad ovest con la part. 110 (ALL. 1 - Visure catastali ed Estratto di mappa).

Le particelle suddette, contigue tra loro, costituiscono un'unica area dalla configurazione piuttosto regolare, coperta da vegetazione spontanea, che si estende da nord-ovest a sud-est; è in pendenza verso ovest, ed è limitrofa alla via Salvatore Averna da cui ha accesso.

Al centro della suddetta area si trovano due ruderi, uno dei quali in comproprietà (per la quota di 1/3) con soggetti terzi, oltre a due tralicci ENEL.

La part.1157, pure parte del lotto e ad ovest della stessa via, ha configurazione assimilabile ad un triangolo ed è in leggera pendenza verso ovest.



3.b Valutazione della conformità urbanistica

Destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 29.05.17 con prot. n. 44250 dall'U.O.C. n.8 Pianificazione Territoriale e strategica del Comune di Caltanissetta, secondo la Variante Generale di Revisione del P.R.G. adeguata alle prescrizioni del D. Dir n.570 del 19/05/2005 dell'Ass.to Regionale al Territorio e Ambiente oggetto di presa d'atto con deliberazione consiliare n.11 del 23/04/2007, si evince che:

- le particelle 124, 338, 339, 110 e 149 ricadono all'interno del piano A.S.I. con destinazione di zona **D** disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I.;
- le particelle 340 e 1182 ricadono in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona **D** disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte **Verde Stradale**;
- la particella 287 ricade in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona **D** disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte in zona **D3 "Aree per attività commerciali"**;
- la particella 1157 ricade in parte all'interno del piano A.S.I. con la destinazione di zona **D** disciplinata dalle norme di attuazione A.S.I., ed in parte in zona **D3 "Aree per attività commerciali"** (ALL. 2 - Certificato di destinazione urbanistica).

La zona Verde Stradale e la zona D3 sono normate rispettivamente dagli artt. 51, 33 e 36 delle NTA, della variante generale che di seguito si riportano:

Art.33

Zone D

Comprendono le parti del territorio comunale destinate ad edifici ed impianti produttivi industriali, artigianali e commerciali.

In relazione alle differenti caratteristiche le zone D sono suddivise nelle sottozone D1, D2, D3, D4, D5.

Zona D1 - Aree produttive esistenti caratterizzate da una promiscuità di funzioni, da completare

Zona D2 - Aree per la piccola industria e l'artigianato

Zona D3 - Aree per attività commerciali

Zona D4 - Aree della centralità territoriale

Zona D5 - Area fieristica

Ove non diversamente specificato, i piani attuativi delle suddette zone possono essere sia di iniziativa privata che pubblica.

Art.36

Zone D3 - Aree per attività commerciali

Le sottozone D3 sono specificatamente destinate ad attività produttive commerciali.

All'interno di tali zone sono consentiti in particolare:

- a) locali per attività di commercio al dettaglio, supermercati, grandi magazzini, centri commerciali;*
- b) depositi e magazzini di merce all'ingrosso;*
- c) laboratori, magazzini, depositi, rimesse, uffici e sale espositive;*
- d) centri boari ed attrezzature annonarie;*

g) edifici ed impianti per piccole attività artigianali purchè non nocive ed inquinanti, ai sensi del D.M. 23/12/1976 e successive integrazioni;

h) aree di verde pubblico ed attrezzato;

i) parcheggi.

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq

2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;

3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m.10.0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;

4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8,;

5) lotto minimo mq.1000.

All'interno dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, in aggiunta agli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 2.04.1968, nel rispetto delle destinazioni sopraelencate, potranno essere individuate aree, da sottoporre ad espropriazione per pubblica utilità, da destinare alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

All'interno delle zone D3 vanno previste, oltre alle strade, superfici destinate a verde e parcheggi pubblici in misura non inferiore a 80 mq. per ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti.

Nella zona D3, 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.

Art. 51

Nuova viabilità e verde stradale

I tracciati stradali di progetto indicati nelle cartografie di piano sono da considerare generalmente prescrittivi. Sono ammesse tuttavia in fase esecutiva, senza che ciò comporti l'attivazione di procedure di

variante urbanistica, variazioni planimetriche, purchè motivate da documentate necessità tecnico-viabilistiche non conciliabili con l'assetto planimetrico definito nel Prg.

E' sempre ammessa la trasformazione di trazzere in rotabili, anche quando tale trasformazione comporti la realizzazione di un tracciato planimetrico differente rispetto a quello esistente, a condizione che:

- la adozione di un nuovo tracciato risulti assolutamente necessaria in relazione a documentate ed incontrovertibili esigenze tecniche o per assicurare la rispondenza dell'opera ai criteri progettuali suggeriti dal C.N.R.;

-il progettista dell'opera attesti, sotto la propria responsabilità, che il tracciato esistente risulta contrastante con specificate esigenze progettuali o con norme tecniche o giuridiche, che ne impedirebbero la trasformazione in rotabile;

- la variazione riguardi esclusivamente zone E del Prg;

- la sezione stradale sia costituita da una unica carreggiata di larghezza complessivamente non superiore a m. 7,50;

- non vengano previste opere d'arte di particolare complessità, quali rilevati e muri di sostegno di altezza superiore a m. 2, viadotti e simili.

Nei casi sopraspecificati, dietro parere favorevole della Commissione Edilizia, può essere attestata da parte del Sindaco la conformità del progetto stradale allo strumento urbanistico vigente.

Sono fatti salvi, ancorchè non riportati nelle zonizzazione del Prg, i progetti di nuova viabilità che, alla data di adozione del Prg, risultano già provvisti di tutte le approvazioni tecnico-amministrative previste dalle leggi.

Le aree indicate negli elaborati di zonizzazione come "verde stradale" sono di norma destinate alla realizzazione di aiuole, alberature e verde ornamentale in genere; la scelta delle essenze da impiantare e la disposizione devono comunque garantire la più ampia visibilità, specie nei tratti in curva ed in corrispondenza degli incroci.

Per esigenze connesse alla funzionalità della strada le aree classificate come verde stradale possono anche essere destinate a sedi viarie.

Previa indicazione dell'Amm.ne, nella progettazione di tutte le nuove strade urbane dovranno prevedersi percorsi ciclabili e pedonali separati dalle corsie destinate al transito dei veicoli.

Le suddette particelle ricadono nel Paesaggio locale n.8 in parte senza livello di tutela ed in parte (part.1157) con livello di tutela 1 del piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto assessoriale n.1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n.31 del 31.07.2015

Secondo il Piano Regolatore Generale A.S.I. le particelle in oggetto ricadono in **zona D6 "Produttiva leggera, annonaria e commerciale"**, normata come sotto:

Art. 23

Destinazioni di zona e parametri relativi

Negli agglomerati Calderaro, San Cataldo Scalo, Riesi Sommatino e Grotta d'Acqua possono essere delimitati lotti secondo le destinazioni previste:

- a) lotti per attività industriale media e piccola;*
- b) lotti per artigianato;*
- c) lotti per attività commerciale;*
- d) aree per servizi.*

Le concessioni edilizie saranno rilasciate nel rispetto della seguente disciplina che viene recepita dai comuni interessati.

Nelle planimetrie di progetto, sono individuate le aree che configurano lo stato di fatto e le aree che invece sono state individuate per i nuovi insediamenti.

D6 - Area ex aeroporto:

Con la indicazione definitiva, a livello regionale, delle aree dove sorgeranno gli aeroporti è rimasta esclusa Caltanissetta. Pertanto, il Consorzio ASI ha riconsiderato, la destinazione di questa vasta area che rappresenta il passaggio tra il P.R.G. cittadino ed il piano industriale.

In detta zona saranno consentiti in particolare:

- laboratori, magazzini, depositi di merce all'ingrosso, rimesse, uffici e sale espositive;*
- attrezzature annonarie;*
- edifici ed impianti per piccole attività artigianali purché non nocive ed inquinanti;*
- locali per attività di commercio;*
- aree di verde pubblico ed attrezzato;*
- parcheggi.*

L'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- 1) indice di fabbricabilità territoriale non superiore a 2 mc/mq;*
- 2) rapporto di copertura inferiore o uguale ad 1/2;*
- 3) distanza delle costruzioni dai confini e dalle strade m. 10,0, a meno di maggiori distanze prescritte dal Codice della strada;*
- 4) l'altezza massima delle costruzioni non può superare m. 8;*
- 5) lotto minimo mq. 1000.*

3.c Calcolo delle consistenze

Le consistenze relative alla superficie dei terreni sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici indicate nelle visure catastali, con quelle desumibili dagli estratti di mappa.

Consistenze:

Part.lla 124: mq 3.000,00;

Part.lla 287: mq 4.005,00;

Part.lla 338: mq 4.500,00;

Part.lla 339: mq 3.000,00;

Part.lla 340: mq 950,00;

Part.lla 1182: mq 252,00;

Part.lla 1157: mq 565,00.

Sulla base dei suddetti dati la superficie complessiva dei lotti è pari a mq 16.272,00.

Il fabbricato diruto identificato con la part.149, in piena proprietà alla società fallita, ha una superficie pari a mq 110,00; quello identificato con la part.110 ha una superficie pari a mq 96,00 della quale la suddetta società possiede la quota di 1/3.

3.d Valutazione fattibilità Piano di Lottizzazione

Come si evince dalle N.T.A. del Piano Regolatore Generale A.S.I., sulle aree ubicate in zona D6 l'edificazione è subordinata all'approvazione di un apposito piano attuativo, riferito ad un'area di intervento non inferiore a 10.000 mq, redatto nel rispetto degli indici e dei parametri riportati nell'art.23 delle stesse.

In ragione di ciò la ditta proprietaria aveva predisposto un Piano Attuativo da sottoporre all'esame ed all'approvazione dell'ex consorzio Asi di Caltanissetta.

Il piano suddetto, però, ad oggi non è più attuabile nè riproponibile, in virtù dell'art.25 del "Regolamento per l'Insediamento delle Attività nell'ambito delle aree di competenza del Consorzio A.S.I. di Caltanissetta" (Iniziative da realizzarsi su aree di proprietà delle aziende che intendono realizzare direttamente l'attività), secondo il quale:

"Coloro i quali sono proprietari di un appezzamento di terreno coincidente con la lottizzazione consortile, avente idonea destinazione nel vigente P.R.G.I., ed intendano realizzare su tale immobile la propria attività, dovranno formulare, istanza di insediamento al Consorzio. Il Consorzio, previa acquisizione della documentazione indicata all'art.8 del presente regolamento prodotta unitamente a copia autentica del titolo di proprietà dell'area, potrà, ove non esistano cause ostative all'accoglimento dell'istanza, autorizzare l'insediamento dell'attività promossa dalla ditta sull'area di che trattasi.

Se l'area di proprietà della ditta non sia coincidente con la lottizzazione consortile, la ditta dovrà ugualmente presentare istanza con le modalità sopra indicate. In tal caso il Consorzio valuterà la possibilità di individuare per la realizzazione della iniziativa altra area disponibile e disporrà, ove necessario, la stipula di appositi atti di permuta fra il Consorzio e la ditta, allo stesso prezzo previsto dall'Assessorato Regionale Industria per la vendita delle aree industriali.

In entrambi i casi la ditta sarà assoggettata al rispetto di tutti gli obblighi previsti dalla legge e dai regolamenti consortili per le ditte assegnatarie, ivi compresi i termini per la realizzazione della attività dichiarata.

Il mancato rispetto di detti termini comporterà la possibilità per il Consorzio di attivare ogni procedura finalizzata alla acquisizione dell'area di che trattasi.

Le ditte che avranno ottenuto il mantenimento della proprietà delle aree allo scopo di esercitarvi la propria attività, sono espressamente tenute alla costituzione della polizza fidejussoria prevista dall'art. 15 del presente regolamento a garanzia della effettiva realizzazione della iniziativa progettata, per un importo commisurato all'investimento da realizzare".

3.e Stima del valore di mercato

La stima dei beni in oggetto viene effettuata secondo i principi dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida, formulazione di un 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, relativi al secondo semestre dell'anno 2016 ed al 2017.

Dalle indagini effettuate emerge che i terreni di cui sopra, facilmente accessibili tramite la viabilità urbana, aventi destinazione sia commerciale che produttiva, ed una superficie tale che ne permette la lottizzazione ed il successivo insediamento dell'attività della ditta proprietaria, possono essere compravenduti al prezzo pari ad € 10,00/mq.

Per quanto sopra, considerata la superficie complessiva pari a mq 16.272,00, **il valore complessivo dei beni si stima pari ad € 162.720,00.**

La presente valutazione non tiene conto della presenza dei fabbricati diruti, i quali non hanno più alcun valore e non essendo utilizzabili andranno trasformati in unità collabenti o comunque demoliti al momento della realizzazione di una lottizzazione.

Relativamente al fabbricato (rudere) in comproprietà distinto con la particella n.110, si precisa che su istanza della ditta proprietaria, avvalendosi del provvedimento di cui alla Legge n. 20 del 22 dicembre 2005, "Misure per la competitività del sistema produttivo. Modifiche ed integrazioni alla legge regionale 23 dicembre 2000, n. 32", i consorzi per le aree di sviluppo industriale possono effettuare la procedura espropriativa del bene suddetto, così come di aree specificatamente individuate, a condizione che sia assicurato lo sviluppo omogeneo e armonioso del territorio.

3.f Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili

Su tutti i beni in oggetto gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli:

1. TRASCRIZIONE del 30/10/2014 - Registro Particolare 8877 Registro Generale 11801
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 21/2014 del 25/09/2014 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO (ALL. 3 - Visure ipotecarie).

3.g Definizione degli elementi utili per le operazioni di vendita

Piena proprietà di un lotto di terreno industriale - commerciale sito all'interno della Zona Industriale Calderaro a Caltanissetta in zona in cui l'edificazione è subordinata alla approvazione di un apposito piano attuativo, con antico rudere soprastante;

1/3 di antico rudere sul lotto di cui sopra, per il quale può presentarsi istanza espropriativa all'I.R.S.A.P. di Caltanissetta.

Il beni sono così distinti al Catasto Terreni del Comune di Caltanissetta (CL):

- Foglio 171, particella 287, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 40, ca 05, r.d. € 20,68, r.a. € 6,21;

- Foglio 171, particella 124, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65;

- Foglio 171, particella 338, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 45, ca 00, r.d. € 23,24, r.a. € 6,97;

- Foglio 171, particella 339, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 30, ca 00, r.d. € 15,49, r.a. € 4,65;

- Foglio 171, particella 340, qualità SEMINATIVO, classe 2, ha 00, are 09, ca 50, r.d. € 4,91, r.a. € 1,47;

- Foglio 171, particella 1182, qualità SEMINATIVO, classe 1, ha 00, are 02, ca 52, r.d. € 1,76, r.a. € 0,46;

- Foglio 171, particella 1157, qualità SEMINATIVO, classe 3, ha 00, are 05, ca 65, r.d. € 1,75, r.a. € 0,73;

- Foglio 171, particella 110, FABBRICATO RURALE, ha 00, are 00, ca 98;
- Foglio 171, particella 149, qualità F.U. DA ACCERT, ha 00, are 01.

La superficie commerciale è a pari a mq 16.272,00, il valore complessivo dei beni si stima pari ad € 162.720,00, oltre eventuali tributi come per legge.

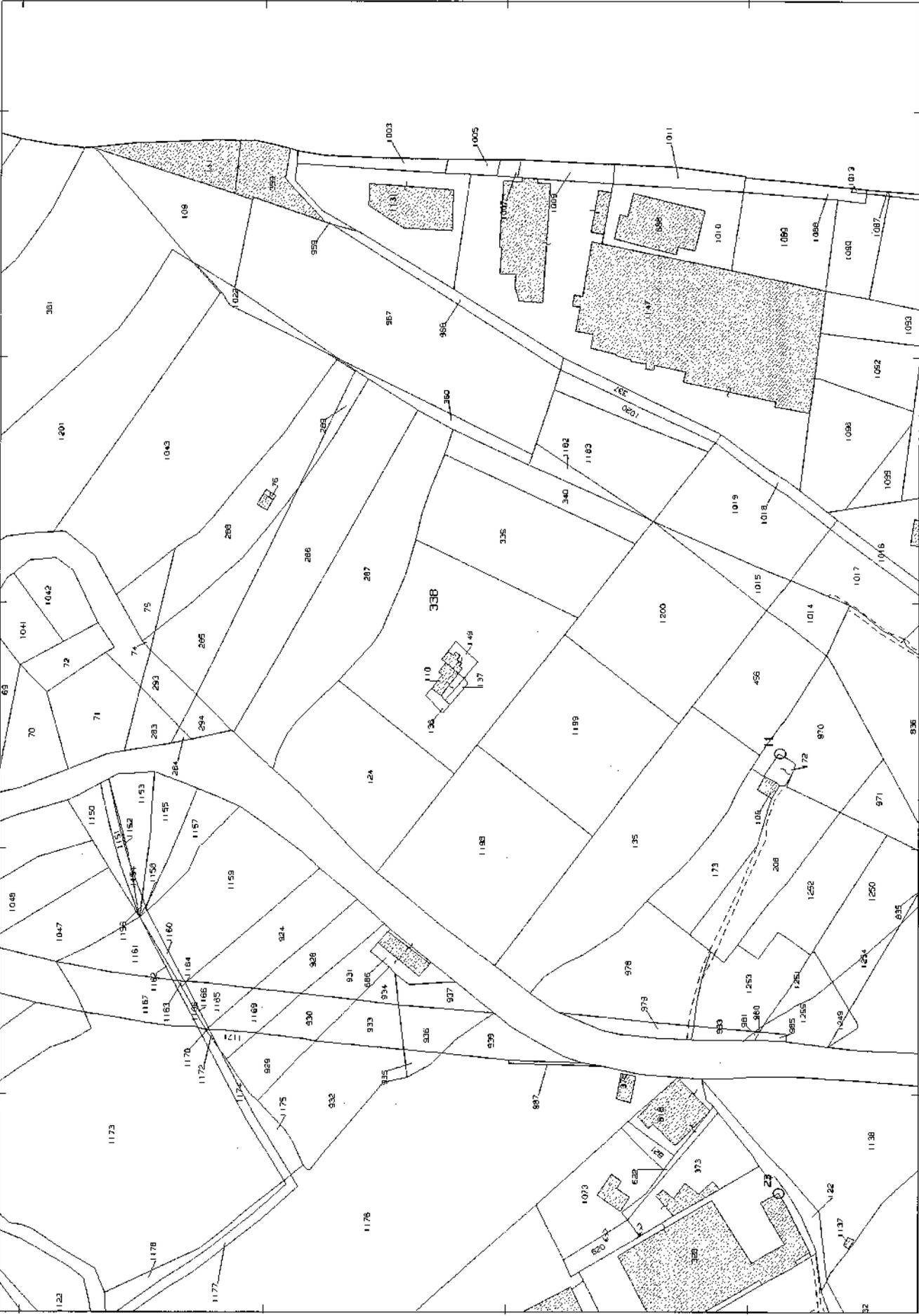
Avendo espletato il mandato a me conferito, rassegno la presente relazione.

Caltanissetta, 22.03.18

Il tecnico

Arch. M. Chiara Di Natale





N=6300

5-Mag-2017 17:38:29
Prot. n. 1276137/2017

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

Comune: CALTANISSETTA
Foglio: 171

1 Particella: 338

E=24500