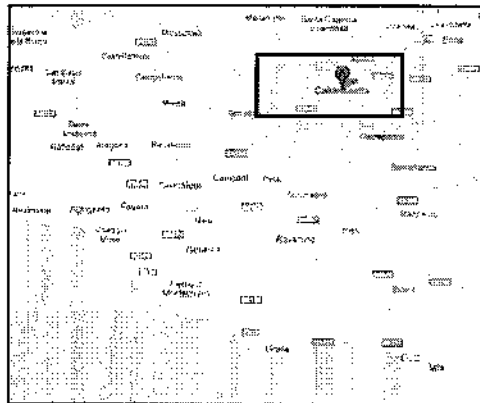


**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DI BENI IMMOBILI****1) IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI CALTANISSETTA (CL) CON INGRESSO PRINCIPALE DALLA VIA DELL'IMPRENDITORE N.1 - CONTRADA CALDERARO**

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 beni immobili della società fallita come di seguito identificati, descrivendoli, definendone il valore di mercato e verificandone la conformità edilizia.



Capannoni industriali e manufatti accessori distinti come di seguito al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta (CL).

1.1 Capannone industriale distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta (CL) al Fg. 172, part. 646, sub.4 cat. D/1 (ex sub.1);

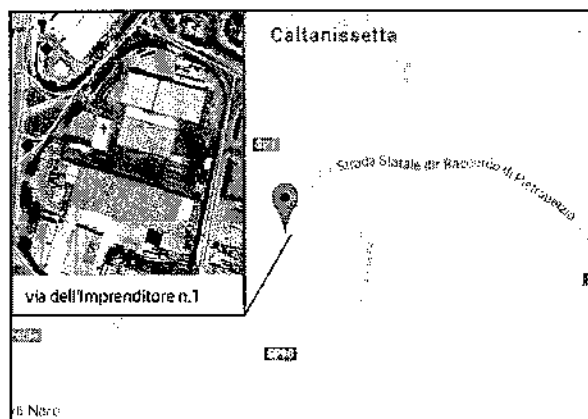
1.2 Capannone industriale distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta (CL) al Fg. 172, part. 646, sub.5 cat. D/1(ex sub.2);

1.3 Capannone industriale distinto al N.C.E.U. del Comune di Caltanissetta (CL) al Fg. 172, part. 646, sub.6 cat. D/1(ex sub.3);

### 1.a Identificazione e descrizione dei beni

La proprietà oggetto di valutazione è un complesso industriale - artigianale composto da tre capannoni, due fabbricati ad uffici, un magazzino oltre a diverse tettoie accessorie ed una corte esterna, occupante un lotto sito all'interno della Zona Industriale Calderaro avente ingresso principale dalla via dell'Imprenditore n.1, complessivamente identificato con la particella n. 646 del foglio 172, confinante a nord con la via Peppino Impastato, ad est con la via Paolo Chinnici a sud con le p.lle 1613 e 1612 aventi altra proprietà, e ad ovest con la via dell'Imprenditore (cfr. ALL.1 - estratto di mappa).

La zona in esame, interna all'agglomerato industriale denominato "Calderaro" nell'area gestita dall'IRSAP - Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive - (ex consorzio Asi), è completamente urbanizzata e dotata di impianti di depurazione ed illuminazione gestiti dallo stesso Istituto, oltre che di reti separate per l'approvvigionamento delle acque potabile, industriale ed antincendio.



Il complesso è in proprietà a [redacted] per averlo realizzato su terreni acquistati in parte da potere [redacted] giusta atto di compravendita rogato dal notaio G.Ielo i data 05/08/88 - rep. N. 142189, racc. n. 31625; in parte da potere del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale della Provincia di Caltanissetta giusta atti di cessione di suoli rogati dal notaio G. Pilato rispettivamente in data 30/06/94 - rep. n. 51017, racc. n. 11236; in data 05/07/94 - rep. n. 51043, racc. n. 11241; in data 14/12/95 - rep. n. 53812, racc. n. 11697.

Tutta la proprietà è così distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL):

**Foglio 172, particella 646, subalterno 4, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 20.800,00;**

**Foglio 172, particella 646, subalterno 5, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 10.358,00;**

**Foglio 172, particella 646, subalterno 6, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 10.946,00**

*(cfr. ALL. 2 - Visure catastali).*

**Il sub 4 si compone delle unità sotto rappresentate e di seguito descritte****SUB. 4**

**Capannone produzione serbatoi:** adibito alla produzione di serbatoi in ferro o acciaio inox, stampaggio di lamiera per fondi bombati e lavorazioni in ferro di ogni genere, è ubicato a ridosso del confine sud del lotto, ha pianta rettangolare estesa da est ad ovest, struttura in c.c.a.v. prefabbricata e tompagni costituiti da pannelli pure prefabbricati; la copertura è costituita da travi TT e coppelle in lastre ondulate di cemento; la pavimentazione è del tipo monolitico in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in lamiera zincata e plexiglass; i portoni, del tipo scorrevole, sono realizzati con pannelli in ferro e lastre in lamiera.

L'interno è libero, scandito solamente da una tramezzatura che definisce lo spazio in senso longitudinale.

L'altezza interna è di ml 8,00; la superficie lorda è pari a mq 3.130,00.

**Capannone officina:** è contiguo al lato sud del capannone adibito alla produzione e comunicante con esso, ha pianta rettangolare, struttura in acciaio, tompagni e copertura in lamiera ondulata; la pavimentazione è del tipo monolitico in battuto di cemento.

L'altezza interna è di ml 8,00; la superficie lorda è pari a mq 1.238,00.

**Capannone verniciatura:** è contiguo al lato est del capannone adibito alla produzione e comunicante con esso, ha pianta rettangolare, struttura in acciaio, tompagni e copertura ad una falda in lamiera ondulata; la pavimentazione è del tipo monolitico in battuto di cemento.

L'altezza interna media è di ml 6,17; la superficie lorda è pari a mq 368,00.

**Magazzino:** ha un lato confinante con parte della parete di nord ovest del capannone adibito alla produzione, ha pianta geometrica assimilabile ad una "L" e due elevazioni fuori terra, struttura in c.c.a. del tipo intelaiato e rifiniture interne di tipo civile.

Il piano terra è adibito a magazzino; ha un'altezza utile pari a ml 3,45 ed una superficie lorda di mq 258,00.

Il primo piano è adibito in parte ad ufficio ed in parte a zona spogliatoi e servizi igienici per gli addetti alla lavorazione, ed ha una terrazza a livello sul lato ovest.

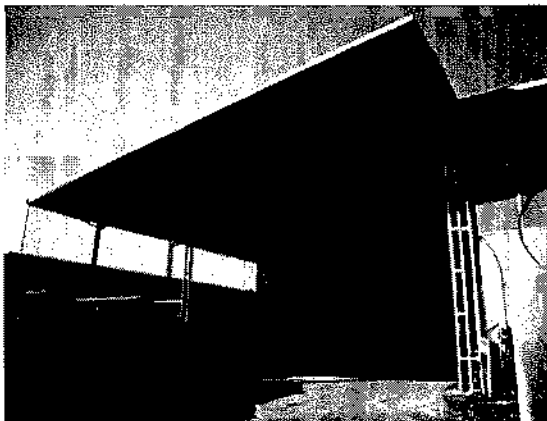
L'altezza utile è pari a ml 3,00, la superficie lorda è pari a mq 104,00.

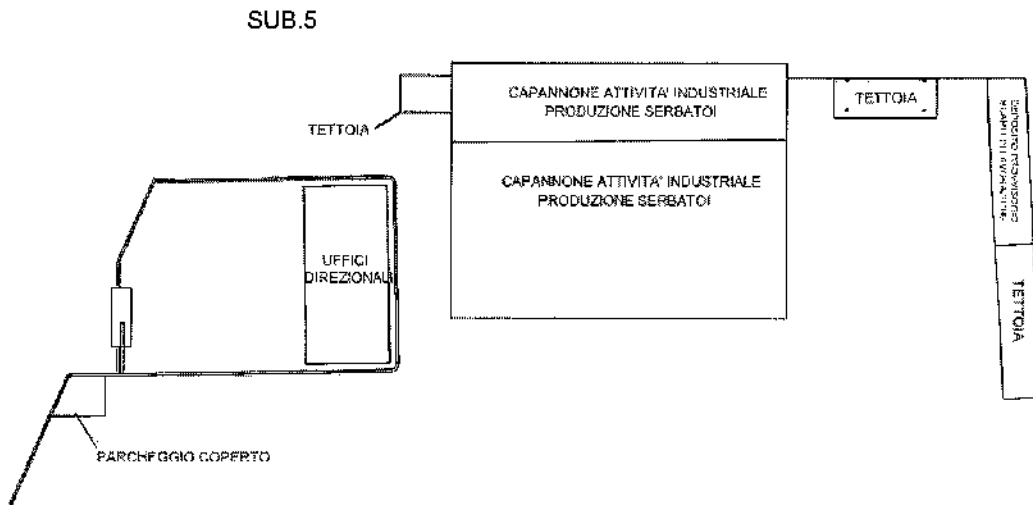
**Tettoia:** ha struttura metallica, altezza media pari a ml 5,84 e superficie lorda pari a mq 45,00.

**Boxes prefabbricati:** n.4 boxes in lamiera zincata aventi un'altezza utile di ml 1,95 ed una superficie complessiva pari a mq 36,00.

**Sala compressori:** è realizzata con pareti in muratura e copertura in pannelli prefabbricati, ha un'altezza utile di ml 3,35 ed una superficie complessiva pari a mq 16,00.





**Il sub 5 si compone delle unità sotto rappresentate e di seguito descritte**

**Capannone sabbiatura:** adibito alla produzione di serbatoi in ferro per GPL ed alla sabbiatura degli stessi, è ubicato in posizione centrale rispetto all'intero lotto; ha pianta rettangolare; struttura in c.c.a.v. prefabbricata e tompagni costituiti da pannelli pure prefabbricati; copertura costituita da travi in c.c.a. precompresso e coppelle in lastre ondulate di cemento; pavimentazione del tipo monolitico in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in lamiera zincata e plexiglass; i portoni, del tipo scorrevole, sono realizzati con lastre in lamiera su telai in ferro.

In ampliamento allo stesso, adiacente alla parete nord, è stata realizzata un'altra campata con struttura portante in acciaio e tompagni e copertura in pannelli auto coibenti.

Lo spazio interno è delimitato esclusivamente dai pilastri; nella porzione sud è ubicata la sabbiatrice, oltre la quale si trovano, addossati alla parete, i servizi igienici e gli spogliatoi per gli addetti alla lavorazione.

L'altezza interna del capannone principale è di ml 7,50, quella media della porzione in ampliamento è pari a ml 6,50; la superficie lorda complessiva è pari a mq 1.678,00.

**Uffici:** fabbricato adibito a zona direzionale, posto ad ovest rispetto al capannone di cui sopra; ha accesso diretto dal cancello che si apre sulla corte adibita a parcheggio adiacente la via dell'Imprenditore e sorge su un piano poco rialzato rispetto alla quota di imposta degli altri fabbricati (+ 0,80 m). L'edificio ha pianta rettangolare estesa in direzione nord-sud e struttura intelaiata in acciaio e muratura; i prospetti sono intonacati, la copertura è piana.

Si compone di un ingresso posto sul lato ovest, aperto su una sala di attesa da cui si accede ad un corridoio che disimpegna nell'ordine - da sx verso dx - una segreteria, due uffici amministrativi, una zona di servizio con w.c. e ripostiglio, un ufficio commerciale, un ufficio tecnico, un magazzino con apertura verso la corte esterna, una sala riunioni e le stanze di direttore e vicedirettore.

L'altezza interna è di ml 2,85; la superficie lorda è pari a mq 311,00.

**Tettoie:** hanno tutte struttura metallica, quella ad ovest del capannone ha altezza utile è pari a ml 4,20 e superficie lorda complessivamente pari a mq 40,00; quella ad est del capannone ha altezza utile è pari a ml 6,10 e superficie lorda complessivamente pari a mq 80,00; quella a sud est ha altezza utile è pari a ml 3,78 e superficie lorda complessivamente pari a mq 124,00.

**Parcheggio coperto:** ubicato a sud-est rispetto al fabbricato ad uffici, ha struttura in muratura di mattoni e copertura piana in pannelli prefabbricati.

L'altezza interna è di ml 2,27; la superficie lorda è pari a mq 36,80.





**Uffici:** fabbricato adibito a zona direzionale, posto ad ovest rispetto al capannone di cui sopra; ha accesso diretto dal cancello che si apre sulla corte adibita a parcheggio adiacente la via dell'Imprenditore e sorge su un piano poco rialzato rispetto alla quota di imposta degli altri fabbricati (+ 0,80 m). L'edificio ha pianta rettangolare estesa in direzione nord-sud e struttura intelaiata in acciaio e muratura; i prospetti sono intonacati, la copertura è piana.

Si compone di un ingresso posto sul lato ovest, aperto su una sala di attesa da cui si accede ad un corridoio che disimpegna nell'ordine - da sx verso dx - una segreteria, due uffici amministrativi, una zona di servizio con w.c. e ripostiglio, un ufficio commerciale, un ufficio tecnico, un magazzino con apertura verso la corte esterna, una sala riunioni e le stanze di direttore e vicedirettore.

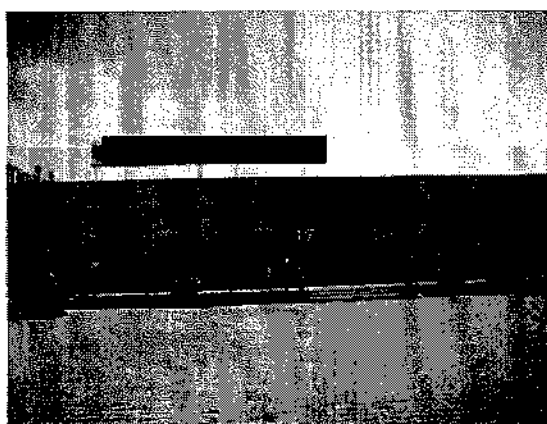
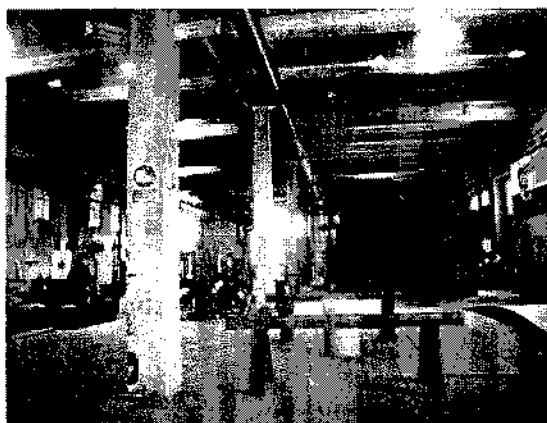
L'altezza interna è di ml 2,85; la superficie lorda è pari a mq 311,00.

**Tettoie:** hanno tutte struttura metallica, quella ad ovest del capannone ha altezza utile è pari a ml 4,20 e superficie lorda complessivamente pari a mq 40,00; quella ad est del capannone ha altezza utile è pari a ml 6,10 e superficie lorda complessivamente pari a mq 80,00; quella a sud est ha altezza utile è pari a ml 3,78 e superficie lorda complessivamente pari a mq 124,00.

**Parcheggio coperto:** ubicato a sud-est rispetto al fabbricato ad uffici, ha struttura in muratura di mattoni e copertura piana in pannelli prefabbricati.

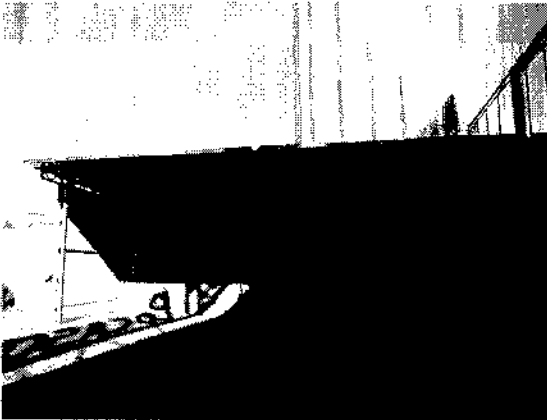
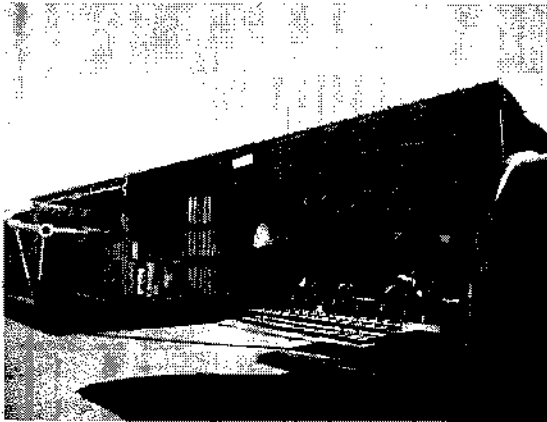
L'altezza interna è di ml 2,27; la superficie lorda è pari a mq 36,80.

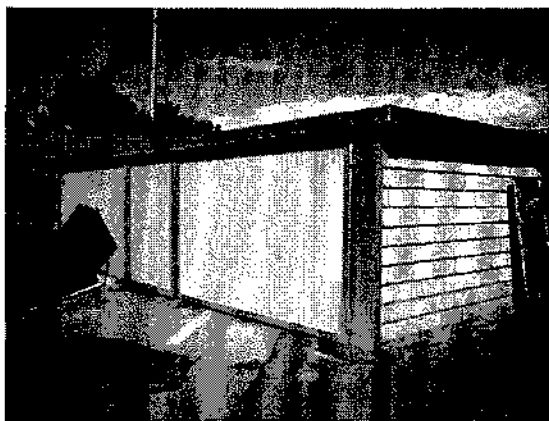






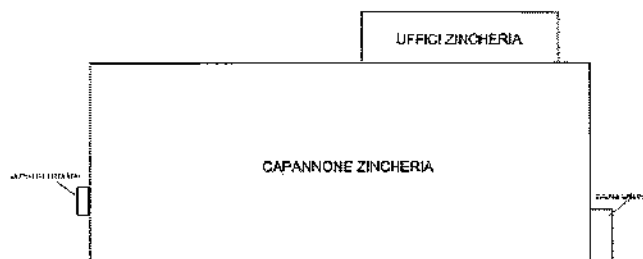






**Il sub 6 si compone delle unità sotto rappresentate e di seguito descritte**

SUB.6



**Capannone zincheria:** adibito ai lavori di zincatura a caldo di manufatti in ferro di ogni genere, è contiguo dal lato sud al capannone dedicato alla sabbiatura, ha pianta rettangolare, struttura in c.c.a.v. prefabbricata e tompagni costituiti da pannelli pure prefabbricati; la copertura è costituita da travi in c.c.a. precompresso e coppelle in lastre ondulate di cemento; la pavimentazione è del tipo monolitico in battuto di cemento.

Gli infissi esterni sono in lamiera zincata e plexiglass; i portoni, del tipo scorrevole, sono realizzati con lastre in lamiera su telai in ferro.

Lo spazio interno è libero, scandito solo dal susseguirsi dei pilastri, la porzione sud è occupata dalle vasche contenenti gli acidi utili alle lavorazioni ivi effettuate; nell'angolo a nord-ovest si trova uno spogliatoio con annessi servizi igienici.

L'altezza interna è di ml 10,50; la superficie lorda è pari a mq 2.089,00.

**Uffici:** fabbricato adibito ad uffici e servizi adiacente a parte della parete nord-est del capannone di cui sopra; ha pianta rettangolare, struttura intelaiata e finiture di tipo civile; sorge su un piano poco rialzato rispetto alla quota di imposta degli altri fabbricati (+ 0,80 m) ed ha accesso dalla corte comune agli altri edifici; si compone di un ingresso alla cui dx si trova un ampio ufficio direzionale e da cui si accede ad un corridoio che disimpegna due uffici amministrativi ed un archivio, oltre a due w.c. ed un ripostiglio.

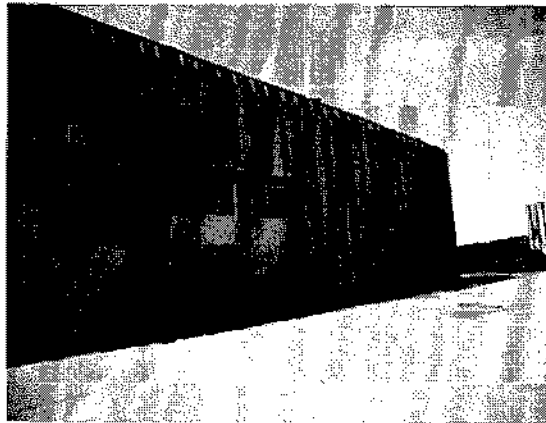
L'altezza interna è di ml 3,00; la superficie lorda è pari a mq 176,00.

**Locale caldaia:** ha pianta rettangolare e struttura in muratura, ed è adiacente a parte della parete sud-est del capannone.

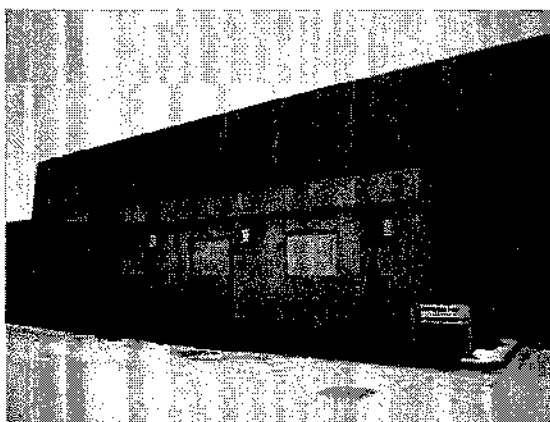
L'altezza interna è di ml 2,80; la superficie lorda è pari a mq 27,00.

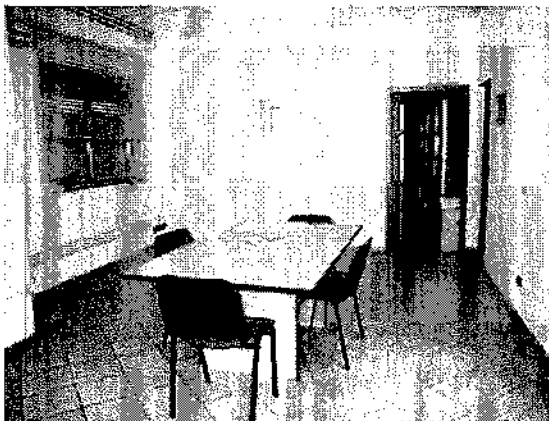
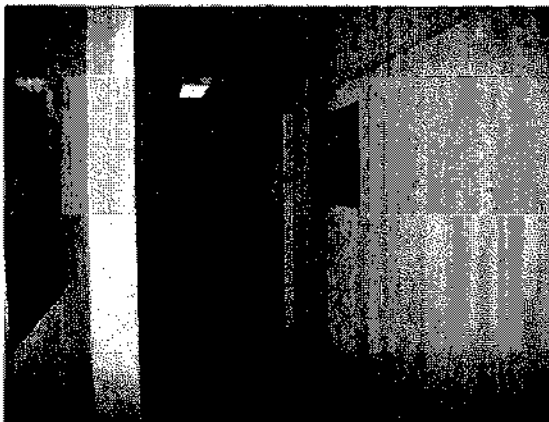
**Vano gruppo elettrogeno:** ha pianta rettangolare e struttura metallica, ed è adiacente a parte della parete sud-ovest del capannone.

L'altezza interna è di ml 2,25; la superficie lorda è pari a mq 6,00.









### 1.b Calcolo delle consistenze

Le consistenze relative alla superficie di tutti i manufatti presenti all'interno del lotto sono state calcolate sulla base di un attento esame della documentazione acquisita; in particolare si è verificata la rispondenza delle superfici desumibili dalle planimetrie di progetto, effettuando in loco dei rilievi a campione.

Poiché la stima del bene viene effettuata prendendo come riferimento i manufatti principali, al fine di ragguagliare tutte le superfici aventi destinazione differente, la superficie lorda dei capannoni e degli accessori si è moltiplicata per dei coefficienti che tengono conto della destinazione d'uso delle eventuali diverse superfici in relazione a quella di un capannone industriale, come da indicazioni dell'Agenzia del Territorio.

Nel caso specifico si è assegnato un coefficiente pari a 0,50 alle superfici accessorie dirette (uffici-magazzini e locali a disposizione del personale, comunicanti con la sup. principale) eccetto il caso di fabbricato indipendente con particolare livello di qualità ambientale per cui si è posto un coefficiente pari a 1,00.

Coefficiente pari a 0,25 si è assegnato alle superfici accessorie non comunicanti con la sup. principale; pari a 0,10 alle terrazze.

### Definizione consistenze

#### Sub. 4

	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
8,00	T	Capannone serbatoi	3.130,00	1,00	mq 3.130,00

8,00	T	Capannone officina	1.238,00	1,00	mq 1.238,00
------	---	--------------------	----------	------	-------------

6,17	T	Capannone verniciatura	368,00	1,00	mq 368,00
------	---	------------------------	--------	------	-----------

3,45	T	Magazzino	258,00	0,50	mq 129,00
3,00	I	Zona servizi	104,00	0,50	mq 52,00
	I	Terrazza	80,00	0,10	mq 8,00
5,84	T	Tettoia	45,00	0,25	mq 11,25

3,35	T	Boxes in lamiera	16,00	0,25	mq 4,00
------	---	------------------	-------	------	---------

<b>Totale</b>					<b>mq 4.940,25</b>
---------------	--	--	--	--	--------------------

**Sub. 5**

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
6,50	T	Capannone sabbiatura	1.678,00	1,00	mq 1.678,00

2,85	T	Fabbricato uffici	124,00	1,00	mq 124,00
------	---	-------------------	--------	------	-----------

2,27	T	Parcheggio coperto	37,00	0,25	mq 9,25
------	---	--------------------	-------	------	---------

4,20	T	Tettoia	40,00	0,25	mq 10,00
------	---	---------	-------	------	----------

6,10	T	Tettoia	80,00	0,25	mq 20,00
------	---	---------	-------	------	----------

3,78	T	Tettoia	124,00	0,25	mq 31,00
------	---	---------	--------	------	----------

<b>Totale</b>					<b>mq 1.872,25</b>
---------------	--	--	--	--	--------------------

**Sub. 6**

H	piano	destinazione	sup. lorda	coeff.	sup. comm.
10,50	T	Capannone zincheria	2.089,00	1,00	mq 2.089,00

3,00	T	Uffici	176,00	0,50	mq 88,00
------	---	--------	--------	------	----------

2,80	T	Locale caldaia	27,00	0,25	mq 6,75
------	---	----------------	-------	------	---------

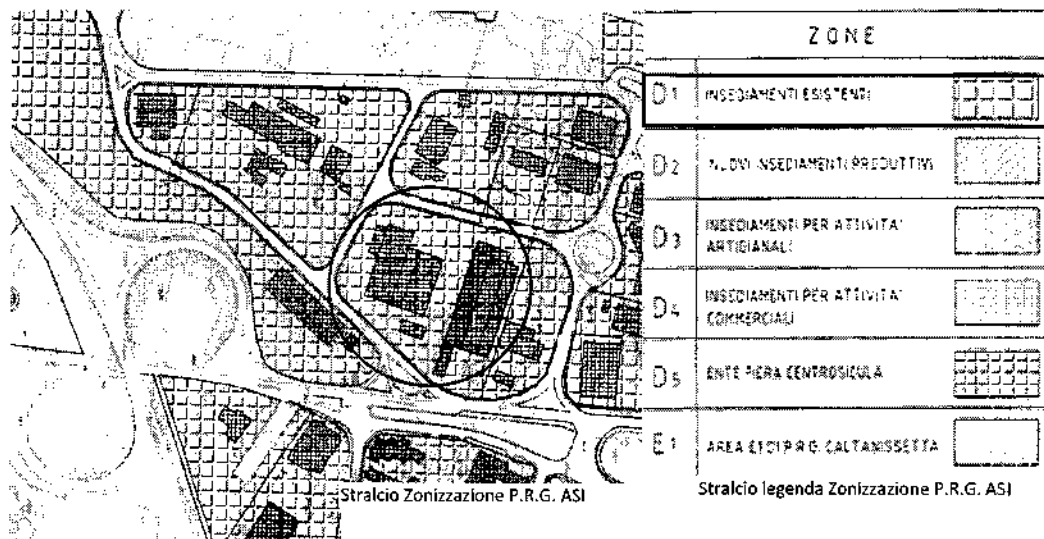
2,25	T	Vano gruppo el.	6,00	0,25	mq 1,50
------	---	-----------------	------	------	---------

<b>Totale</b>					<b>mq 2.185,25</b>
---------------	--	--	--	--	--------------------

## 1.c Valutazione della conformità urbanistico-edilizia

### Destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente

Il bene in oggetto, ubicato in area regolamentata dall' IRSAP (ex Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale), ricade, per effetto dell'adeguamento del Piano Regolatore Generale A.S.I. al decreto n.670 del 07/06/06, in "Zona D1 – Insediamenti esistenti", in lotto per attività artigianali (denominato D3).



Di seguito si riportano le prescrizioni contenute negli articoli 3, 14 e 23 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

#### **"Art.3 Categorie di intervento edilizio"**

Le categorie d'intervento ammesse sono di seguito definite, considerando, per le voci relative al patrimonio edilizio esistente, i disposti dell'art. 20 della L.R. n. 71 del 27.12.1978:

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) **interventi di restauro conservativo:** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità con un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) **interventi di ristrutturazione edilizia:** quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali

interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti;

**e) interventi di ristrutturazione urbanistica:** quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, fermi restando i limiti di densità fondiaria previsti dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, per ciascuna delle zone interessate dagli interventi stessi;

**f) interventi su beni assoggettati o assoggettabili a tutela:** valgono i disposti della legge 1 giugno 1939, n° 1089 e 29 giugno 1939 n°1497 con successive modifiche ed integrazioni derivanti da norme nazionali e regionali;

**g) nuova costruzione:** si intende l'edificazione ex novo di un fabbricato su area libera;

**h) ricostruzione:** per ricostruzione si intende la demolizione di un fabbricato e la nuova costruzione nello stesso sito a mezzo di unica concessione edilizia;

**i) ampliamento:** per ampliamento si intende la realizzazione di opere su un fabbricato esistente al fine di ottenere un volume supplementare.

#### **“Art. 14 Distanze minime degli edifici dal ciglio stradale, dai confini o da altri edifici”**

Fatte salve differenti indicazioni specifiche di alcune zone o indicazioni degli elaborati grafici, tutte le zone edificatorie sono assoggettate alle seguenti norme.

##### **Distanza dal ciglio stradale**

La distanza minima degli immobili dal ciglio stradale (in esso incluse aree pubbliche per marciapiedi e verde di arretramento) deve rispettare le norme del D.M./01.4.68, n° 1404 ed essere di:

- m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

L'altezza massima degli edifici che prospettano su strade aperte al pubblico transito non può, in ogni caso, superare la somma della larghezza stradale e della distanza tra gli edifici ed il ciglio stradale.

Al di fuori dei centri abitati e delle aree edificabili saranno rispettate le norme del vigente testo del Codice della Strada.

Una deroga può essere concessa per la realizzazione di impianti tecnologici o di servizio: cabine ENEL, SIP, gruppi elettrogeni, cabine di controllo ingresso.

##### **Distacco fra gli edifici**

- La distanza minima tra pareti finestrate di edifici frontistanti deve essere almeno pari all'altezza dell'edificio più alto e mai inferiore a m. 10,00;
- La distanza minima tra pareti cieche sarà pari a m. 5,00.

##### **Distanza dai confini**

La distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza dell'edificio progettato e mai inferiore a m. 5,00.

Possono essere consentite distanze minori, previo accordo tra le parti, a condizione che la distanza tra i fabbricati di due lotti contigui, sia almeno pari alla semisomma delle altezze e comunque non inferiore a m. 10,00.

##### **Distanza tra edifici dello stesso lotto**

In funzione della lunghezza degli edifici che si fronteggiano:

- Per edifici che si prospettano per meno di m 30 distanza non inferiore a m 6;

- Per edifici che si prospettano per più di m 30 distanza non inferiore a m 10.

#### **Edifici di due lotti contigui**

Possono avere un muro in comune o essere accostati al confine comune sempre che sia intervenuto preventivo accordo tra i proprietari dei due lotti.

#### **“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) D2 lotti per attività industriale media e piccola;
- b) D3 lotti per artigianato;
- c) D4 lotti per attività commerciale;
- d) D6 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.

#### **Stato di Fatto**

Indicate nella legenda con **DI**.

- Gli interventi compatibili negli immobili che vanno mantenuti sono quelli previsti nell'art. 3 alle lettere a), b), c), d), interventi tutti operanti nell'ambito della volumetria esistente.

Per gli interventi previsti, sempre dall'art. 3, alle lettere e), g), h), i), si dovrà operare con la normativa prevista per i nuovi insediamenti.

In particolare, per gli interventi previsti dalla lettera i) occorrerà esaminare, caso per caso, l'entità e le modalità in cui l'ampliamento viene richiesto con particolare riguardo al rapporto tra l'opificio esistente ed il lotto disponibile.

**Il lotto identificato con la part.646, avendo una superficie superiore a mq 4.000,00, viene inoltre classificato come D2**, cioè area destinabile ad attività industriale, per la quale valgono gli indici di utilizzo di seguito riportati.

#### **D2 - Zone destinate a media e piccola industria:**

- rapporto di copertura max 50%;
- altezza massima m. 12 con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici che, se motivati, non hanno limitazioni in altezza, fatte salve altre norme di legge;
- piani fuori terra max 3;
- densità fondiaria 3,5 mc/mq;
- distanza dai confini non inferiore a 1/2 Hmax consentita;
- distanza dal ciglio stradale m. 10,00;
- lotto minimo mq. 4.000;
- larghezza minima su strada m. 50;
- verde all'interno del lotto superficie non inferiore al 10% di cui una fascia di almeno m 3 lungo il confine su strada; detta fascia può non realizzarsi se nella strada è già previsto un verde di rispetto;
- parcheggi e spazi di manovra nella misura del 30%.

### Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia

**Il capannone identificato con il sub.5 (ex sub.1)** è stato realizzato in due stralci di cui il primo con **Concessione Edilizia n.15119** del 17.03.89 e successiva **Concessione Edilizia di Variante n. 13227** del 04.03.91; il secondo stralcio in forza della **Concessione Edilizia n.3706** del 03.06.91 (cfr. ALL.3 – concessioni edilizie).

**I manufatti accessori** (tettoia, boxes prefabbricati ecc.) realizzati successivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi, sono stati recentemente regolarizzati giusta **Permesso di Costruire in Sanatoria n.91341** del 14.11.16, rilasciato alla Curatela del fallimento " " ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/2001 (cfr. ALL.4 - permesso di costruire in sanatoria).

**I capannoni identificati con i subb. 5 e 6 (ex subb.2 e 3)** sono stati realizzati in unico stralcio in forza della **Concessione Edilizia n.34790** del 28.04.87 e **succ. varr. n.46285** del 30.03.98 e **n. 10722** del 20.09.99 (cfr. ALL.3).

**I manufatti accessori** (tettoie, parcheggio coperto ecc.) realizzati successivamente in assenza di provvedimenti autorizzativi, sono stati recentemente regolarizzati giusta **Permesso di Costruire in Sanatoria n.91341** del 14.11.16, rilasciato alla Curatela del fallimento " " ai sensi dell'art.36 D.P.R.380/2001 (cfr. ALL.4).

Tutto il complesso è stato dichiarato agibile con certificato n.43498 del 31.01.00 (cfr. ALL.5 - certificato di agibilità).

### Conformità catastale

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



### 1.d Stima del valore di mercato

Il criterio di stima adottato per determinare il valore del bene in oggetto, constatata la scarsità di compravendite immobiliari avente ad oggetto immobili di tipo industriale e quindi di valori storici di confronto, è quello del costo di riproduzione deprezzato. Nel merito si è cioè calcolato il valore unitario di un capannone con struttura intelaiata con elementi in cemento armato prefabbricato, e lo si è moltiplicato per dei coefficienti correttivi che tengono conto dello stato di manutenzione, della funzionalità e dell'ubicazione dello stesso.

Calcolo del valore di mercato del capannone: per calcolare tale valore si è partiti dal costo di costruzione di un capannone della medesima tipologia di quello in oggetto, pari a 550,00 €/mq; tale valore è stato poi deprezzato in considerazione dell'epoca della sua costruzione; non se ne è invece considerata l'obsolescenza tecnologica e funzionale, dato che per gli edifici industriali la stessa non provoca effetti particolari.

Il deprezzamento legato alla "vetustà", collegato alla durata della vita utile dell'edificio, può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili:

$$D = (A + 20)^2 / 140 - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo ed A esprime l'età in anni dell'edificio, in percentuale della sua vita utile.

Determinato D, è possibile definire il coefficiente percentuale di deprezzamento  $C_d$

$$C_d = 100 - D$$

che rappresenta il moltiplicatore percentuale che occorre applicare al costo di riproduzione a nuovo  $C_{rip}$  per ottenere il valore di riproduzione deprezzato  $V_{Rip}$ :

$$V_{Rip} = C_d \% \times C_{rip}$$

La vita utile di un fabbricato, ai fini della stima immobiliare, si può assumere pari a 100 anni.

A questo proposito si osservi che i capannoni identificati con il sub.4 hanno 26 anni e, se soggetti ai normali interventi di manutenzione ordinaria, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 74 anni.

Quindi risulta:

$$D = 12$$

$$C_d = 88\%$$

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone risulta pari a:

$$V_{Rip} = 0,88 \times 550,00 = 484,00 \text{ €/mq.}$$

Considerando che il capannone (sub.4) si trova in posizione ottimale perché facilmente raggiungibile tramite la viabilità interna all'area industriale, ha un'area esterna di pertinenza che garantisce di caricare e scaricare comodamente i prodotti lavorati, ma si trova in discrete condizioni di manutenzione, tale valore viene deprezzato moltiplicandolo per un coefficiente pari a 0,75:

$$484,00 \text{ €/mq} \times 0,75 = 363,00 \text{ €/mq, arrotondabile a } 360,00 \text{ €/mq.}$$

I capannoni identificati con i sub. 5 e 6 hanno invece 18 anni e, se soggetti ai normali interventi di manutenzione ordinaria, sono certamente in grado di resistere per almeno altri 82 anni.

Quindi risulta:

$$D=7$$

$$C_d=93\%$$

Il valore di riproduzione deprezzato del capannone risulta pari a:

$$V_{\text{Rip}}=0,93 \times 550,00 = 511,50 \text{ €/mq.}$$

Considerando che i capannoni (sub. 5 e 6) si trovano in posizione ottimale perché facilmente raggiungibili tramite la viabilità interna all'area industriale, hanno un'area esterna di pertinenza che garantisce di caricare e scaricare comodamente i prodotti lavorati, ma si trovano in discrete condizioni di manutenzione, tale valore viene deprezzato moltiplicandolo per un coefficiente pari a 0,80:

$$511,50 \text{ €/mq} \times 0,80 = 409,00 \text{ €/mq.}$$

I valori di cui sopra trovano riscontro con quelli indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, secondo cui nel primo semestre del 2016 il prezzo medio di compravendita di capannoni industriali siti in zona industriale Calderaro si è attestato su valori pari a 350,00 – 500,00 €/mq (cfr. ALL.7 – quotazioni immobiliari OMI).

**Valore di mercato arrotondato dei manufatti siti a Caltanissetta nella zona industriale Calderaro con ingresso principiae dalla via dell'Imprenditore n.1:**

**Sub.4 (ex sub. 1)**

$\text{mq } 4.940,00 \times \text{€}/\text{mq } 360,00 = \text{€ } 1.778.400,00$

**(Euro unmilionesettecentosettantottomilaquattrocento,00).**

A tale importo andranno aggiunti eventuali tributi come per legge.

**Sub.5 (ex sub. 2)**

$\text{mq } 1.872,00 \times \text{€}/\text{mq } 409,00 = \text{€ } 765.648,00$

**(Euro settecentosessantacinquemilaseicentoquarantotto,00).**

A tale importo andranno aggiunti IVA e contributi da calcolarsi come per legge.

**Sub.6 (ex sub. 3)**

$\text{mq } 2.185,00 \times \text{€}/\text{mq } 409,00 = \text{€ } 893.665,00$

**(Euro ottocentonovantatremilaseicentosessantacinque,00).**

A tale importo andranno aggiunti IVA e contributi da calcolarsi come per legge.

**1.e Criteri e considerazioni valutative**

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 del costo di riproduzione deprezzato: al fine di determinare il Valore di Mercato del bene in oggetto si è partiti dal costo di costruzione di un capannone di pari tipologia; se ne è poi calcolato il valore attuale deducendo il deprezzamento subito per effetto della vetustà, legato alla durata della vita utile dell'edificio, e quello legato alle condizioni generali di manutenzione.

Si sono ritenute ottime l'accessibilità e l'ubicazione della proprietà, situata all'interno dell'area industriale Calderaro di Caltanissetta, gestita dall'IRSAP (ex Consorzio ASI in liquidazione della Provincia di Caltanissetta) e dotata di tutte le infrastrutture necessarie.

### **1.f Stato di occupazione dei beni**

Le unità immobiliari distinte con i subb. 4 e 5 sono occupati dalla società "C.S.M. Lo Cascio s.r.l." (C.F. 01902500857), in forza di contratto di affitto preliminare redatto in data 25.02.16 con i Curatori del fallimento, registrato a Caltanissetta in data 03.03.16 al n°676 serie 1T (cfr. ALL.8 –preliminare contratto di locazione).

### **1.g Elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili**

**Sul sub 4 della part.646** (ex sub.1) gravano le seguenti formalità:

- 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.

**Sul sub 5 della part.646** (ex sub.2) gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 17041  
Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 227719 del 16/11/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ANNOTAZIONE del 14/03/2005 - Registro Particolare 158 Registro Generale 3578  
Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 228148 del 07/12/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

- 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.

**Sul sub 6 della part.646** (ex sub.3) gravano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 19/11/2004 - Registro Particolare 3766 Registro Generale 17041  
Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 227719 del 16/11/2004  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- ANNOTAZIONE del 14/03/2005 - Registro Particolare 158 Registro Generale 3578  
Pubblico ufficiale ROMANO SALVATORE Repertorio 228148 del 07/12/2004  
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA;

- 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

(cfr. ALL.9 – visura ipotecaria).

### 1.h Definizione degli elementi utili per le operazioni di vendita

Piena proprietà di un complesso industriale - artigianale composto da tre capannoni, due fabbricati ad uffici, un magazzino oltre a diverse tettoie accessorie ed una corte esterna, occupante un lotto sito all'interno della Zona Industriale Calderaro a Caltanissetta, nella via dell'Imprenditore n.1.

Il bene confina a nord con la via Peppino Impastato, ad est con la via Paolo Chinnici, a sud con le p.lle 1613 e 1612 (aventi altra proprietà), e ad ovest con la via dell'Imprenditore, ed è così distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Caltanissetta (CL):

- Foglio 172, particella 646, sub. 4, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 20.800,00;
- Foglio 172, particella 646, sub. 5, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 10.358,00;
- Foglio 172, particella 646, sub. 6, z.c. 2, categoria D/1, rendita € 10.946,00.

Il sub.4 ha superficie commerciale a pari a mq 4.940,00 e valore di mercato pari ad € 1.778.400,00;

il sub.5 ha superficie commerciale a pari a mq 1.872,00 e valore di mercato pari ad € 765.648,00;

il sub.6 ha superficie commerciale a pari a mq 2.185,00 e valore di mercato pari ad € 893.665,00;

**la superficie commerciale complessiva del bene è pari a mq 8.997,00, il suo valore commerciale stimato è pari ad € 3.437.713,00 oltre eventuali tributi come per legge.**

### 1.i Indicazioni relative alla conformità energetica

Per ciascun fabbricato destinato ad uffici si è redatto il relativo Attestato di prestazione energetica, pertanto si indicano di seguito la classe energetica ed il valore delle emissioni prodotte per ciascuna unità:

- uffici sub.5: classe energetica G, indice di prestazione energetica 246,67 Kwh/m<sup>2</sup>/anno
  - uffici sub.6: classe energetica G, indice di prestazione energetica 288,07 Kwh/m<sup>2</sup>/anno
- (cfr. ALL. 10 - APE).

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

**Caltanissetta, 22.03.18**

**Il tecnico**

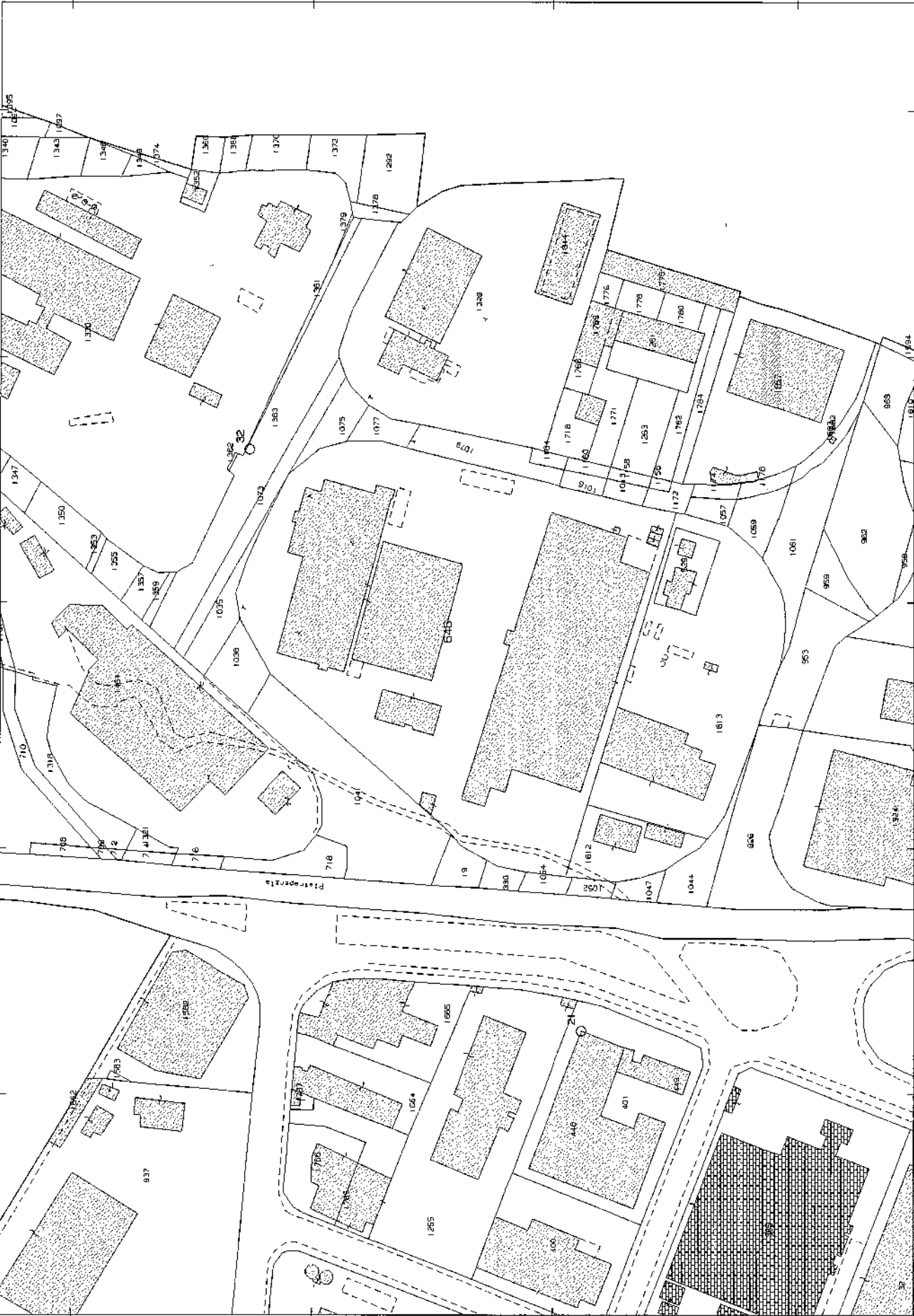
*Arch. M. Chiara Di Natale*



**Allegato 1**  
**ESTRATTO DI MAPPA**

Direzione Provinciale di Caltanissetta Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore BONINA ANTONIO

Vis. tel. (0.90 euro)



N=5700

E=24400

I Particella: 646

Comune: CALTANISSETTA

Foglio: 172

Scala originale: 1:2000

Dimensione cornice: 634.000 x 378.000 metri

21-Mar-2017 11:14:18

Prot. n. 1183961/2017

**Allegato 6**  
**PLANIMETRIE CATASTALI**



Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio provinciale di  
**Caltanissetta**  
 Via Salvatore Averna  
 cat. 38

Dichiarazione protocollo n. **CL001327** del 16/03/2017  
 (A/144/1) - Foglio 172 - Particella 646 - Subalterno 4  
 Fabbrica di p.l.u. in Comune di Caltanissetta

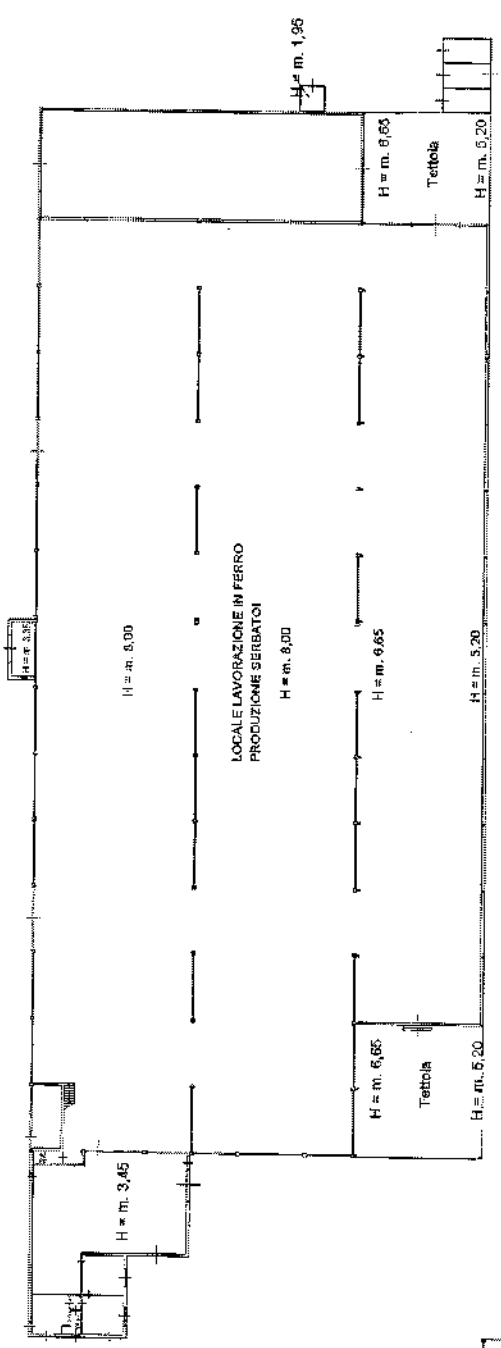
Identificativi Catastrali:  
 Sezione: 172  
 Particella: 646  
 Subalterno: 4

Compilata da:  
 Di Natale Maria Chiara  
 Iscritto all'albo:  
 Architetti  
 Prov. Caltanissetta N° 693

PART 646

PART 646

PART 646



Piano primo

Piano terra

PART 646

**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Caltanissetta**

Dichiarazione protocollo n. CL0013273 del 16/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Caltanissetta

Via Dell'imprenditore

cir. 1

Identificativi Catastali:

Serzione:  
Foglio: 172  
Particella: 646  
Subalterno: 8

Compilata da:

DI NATALE MARIA CHIARA  
Iscritto all'albo:  
Architetti

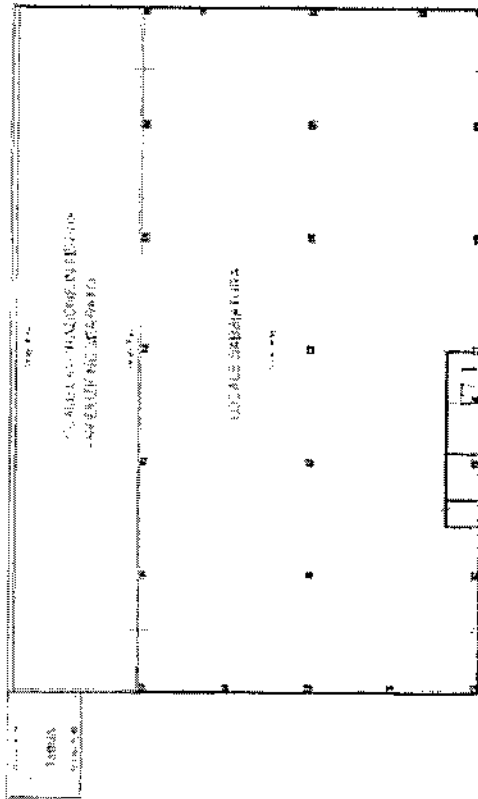
Prov. Caltanissetta

N. 893

Scheda n. 1

Scala 1:500

PART 646



PART 646

PART 646

Piano terra

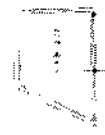


PART 646

Catasto dei fabbricati - Situazione al 28/03/2017 - Comune di Caltanissetta (92029) - Foglio: 172 Particella: 646 - Subalterno: 8 - VIA DELL'IMPRENDITORE n. 1 piano: 1

Ultima Planimetria in atti

Data: 28/03/2017 - n. CL0015825 - Richiedente C.T.U. DI NATALE MARIA CHIARA  
Lot: scheda: 1 - Formato di acq: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



**Agenzia delle Entrate**

**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio provinciale di  
Catania

Dichiarazione protocollo n. **CL001327** del 16/03/2017  
L. 14/12/2015, art. 172 Partecipari: 040 - Subalterno 6 -  
Estrazione di n. 1/1, An Comune di Caltanissetta  
Via Reppino Impastato  
cir. 1

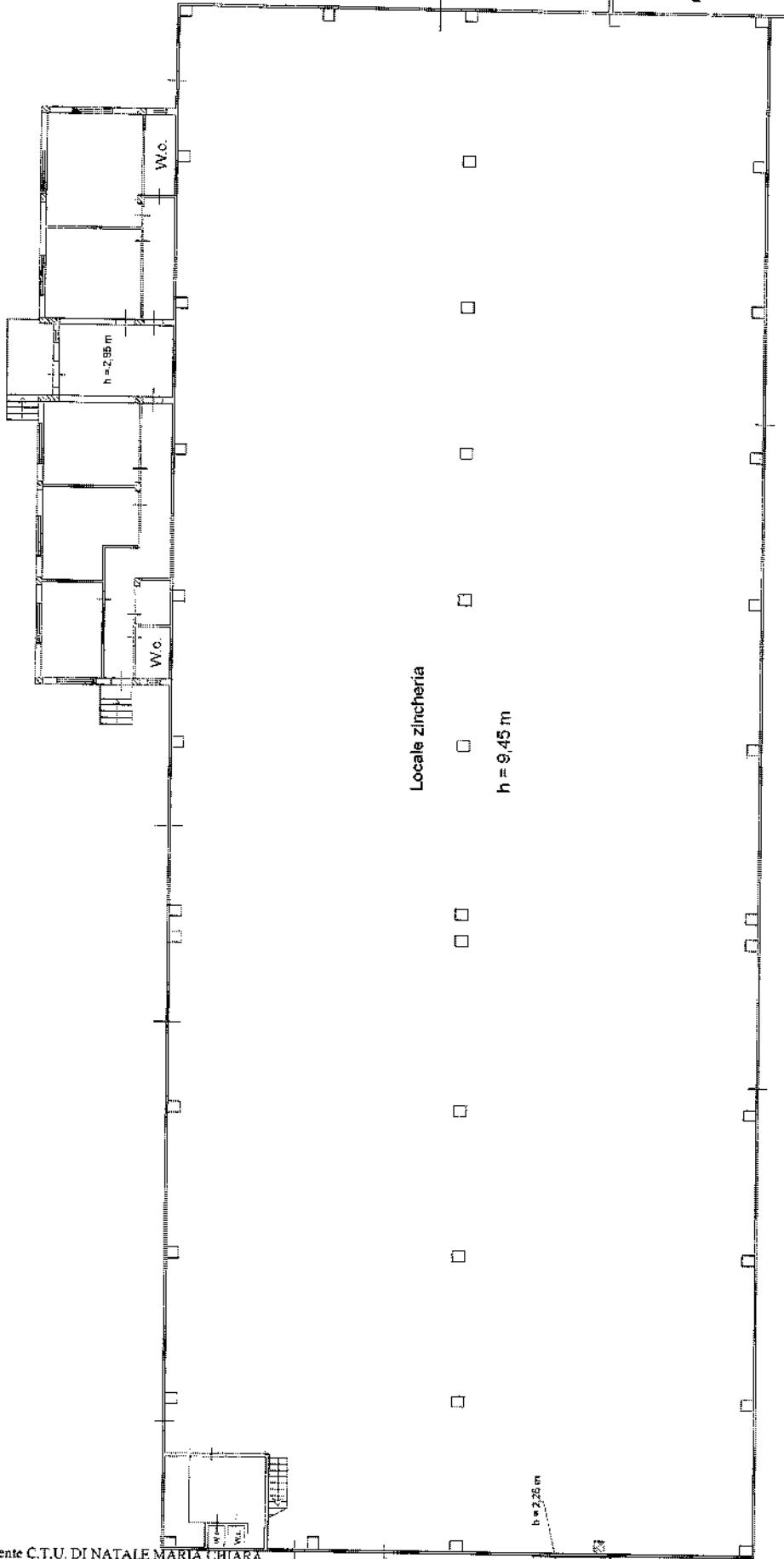
Compilata da:  
Di Natale Maria Chiara  
Tecniche all'abo:  
Architecti  
Prov. Caltanissetta N. 593

Identificativi Catastrali:  
Sezione:  
Foglio: 172  
Particella: 646  
Subalterno: 6

Scala 1:200

PART 646

PART 646



Locale zincheria

h = 9,45 m

h = 2,00 m

h = 2,26 m

Piano terra

PART 646

