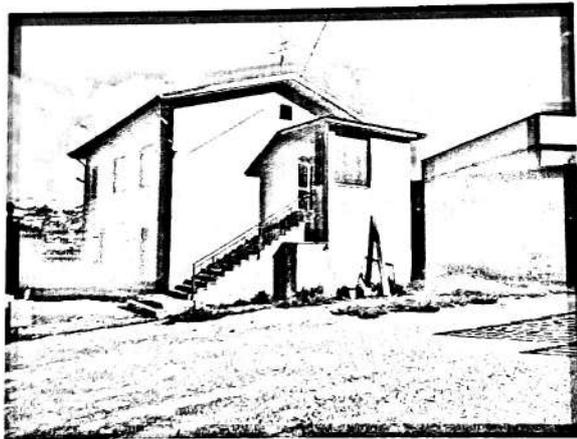
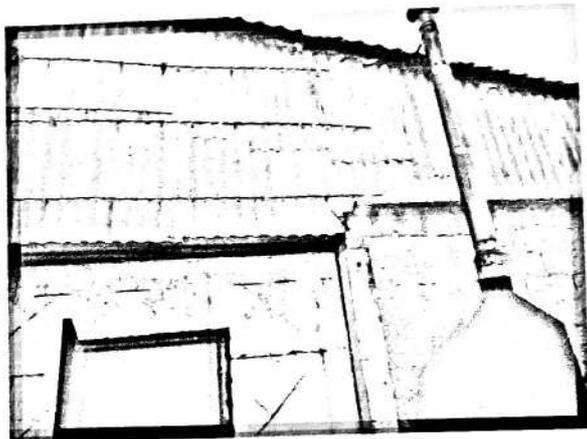
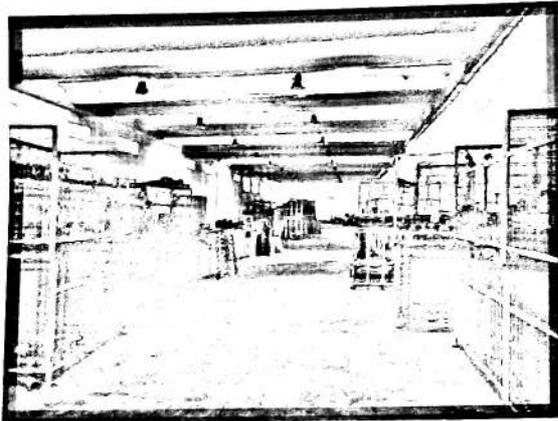


Comune di Caltanissetta

Perizia tecnico-estimativa richiesta da



Caltanissetta, 19 marzo 2021

Il consulente tecnico

Ing. Cataldo Pilato

ITINERA
Studio Associato

INDICE

1. - Premessa	pag.	3
2. - Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag.	4
3. - Localizzazione dell'immobile oggetto di stima	pag.	5
4. - Identificazione catastale	pag.	5
5. - Caratteristiche estrinseche	pag.	6
6. - Caratteristiche intrinseche	pag.	7
7. - Regime urbanistico	pag.	10
8. - Vincoli e servitù	pag.	11
9. - Criterio di stima e stima	pag.	12
10. - Conclusioni	pag.	18

RELAZIONE DI PERIZIA DI STIMA

1 - PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Cataldo Pilato con studio in via Fra Giarratana n° 32 a Caltanissetta in data 1 marzo 2021 è stato incaricato dall'Amministratore Unico di svolgere una consulenza tecnica mirante ad accertare il valore di mercato di tre beni immobili siti a Caltanissetta nella contrada Grotticelli Papazzo.

Già nel febbraio del 2017 questo consulente aveva svolto la stima dei beni ed oggi viene richiesta una rivalutazione sulla scorta dell'attuale situazione in cui essi si trovano. Per cui in data 8 marzo 2021 si eseguiva un nuovo sopralluogo sia all'interno dei fabbricati che all'esterno. Lo scrivente acquisiva quindi le planimetrie catastali dei beni e procedeva ai ad altri sopralluoghi e, quindi, alla stima.

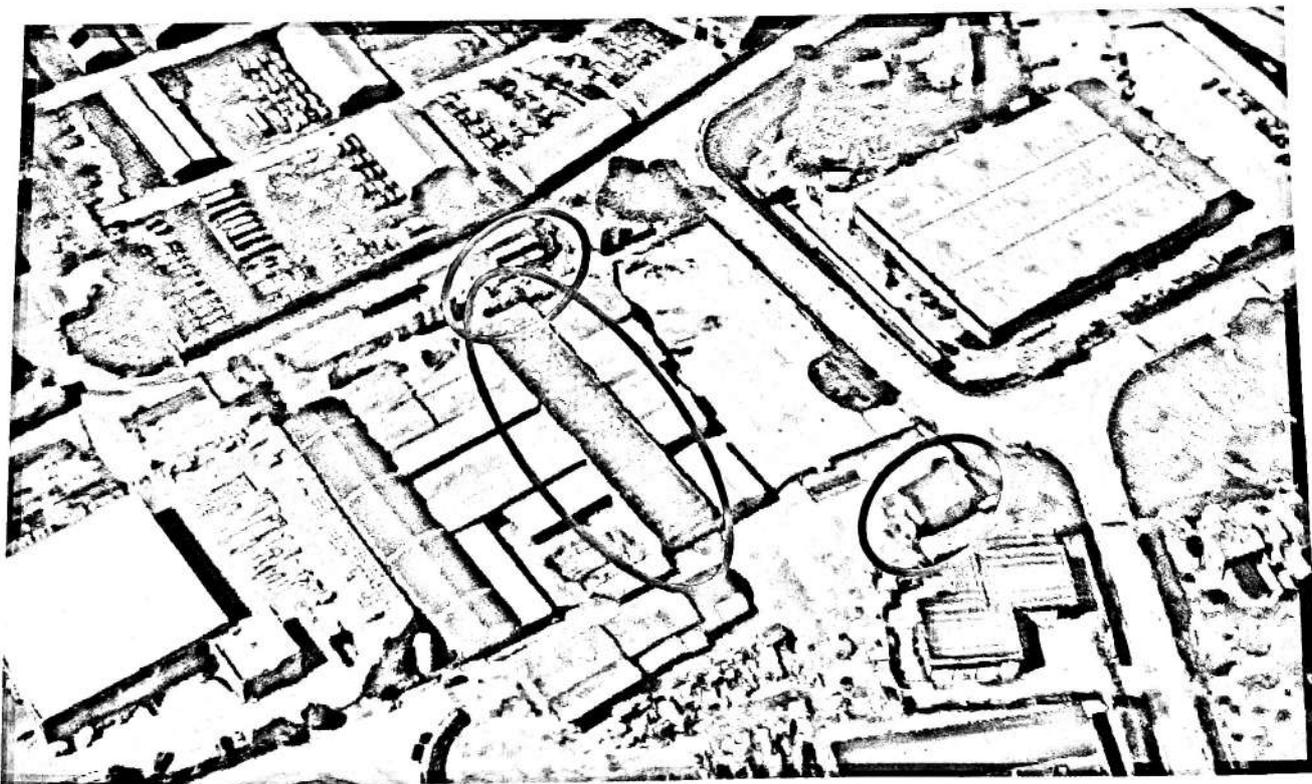


Foto satellitare e localizzazione degli immobili oggetto di stima

2 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente perito ha effettuato diversi sopralluoghi miranti ad accertare l'effettiva consistenza dei beni durante i quali si è provveduto a redigere un dettagliato rilievo fotografico e un rilievo metrico di riscontro con i dati catastali.

Contestualmente alla effettuazione dei sopralluoghi si è svolto uno studio del mercato immobiliare della zona industriale di Caltanissetta e San Cataldo privilegiando l'esame dei dati di compravendita riguardanti beni simili a quello in questione ed in particolare riferendosi a prezzi fissati per la compravendita di capannoni industriali e di locali ad uso ufficio a servizio di un insediamento industriale.

Agli atti di questo studio associato vi sono altre due consulenze di stima degli immobili oggetto di studio. Va rilevato che il periodo storico-economico entro cui si colloca l'attuale valutazione risente pesantemente della crisi da pandemia Sars Covid19 con la conseguente bassa valutazione degli immobili produttivi disponibili sul mercato.

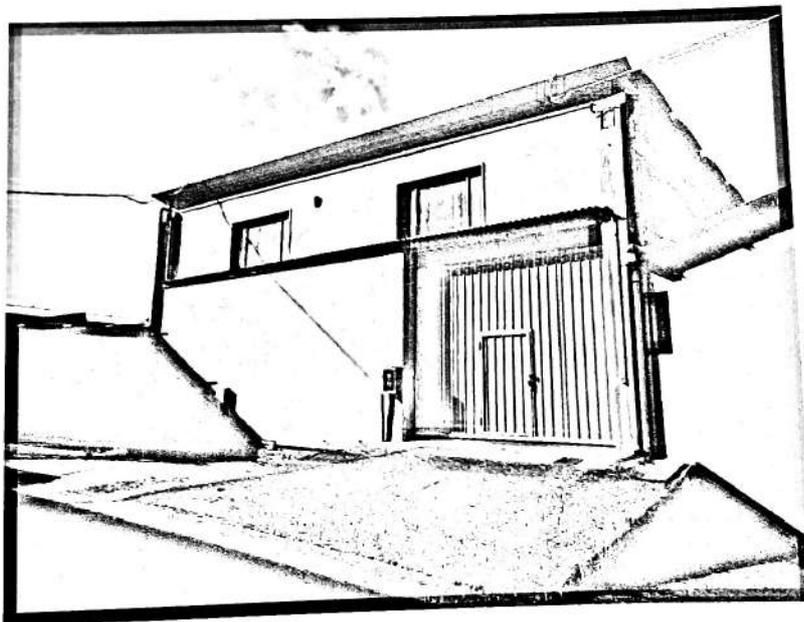
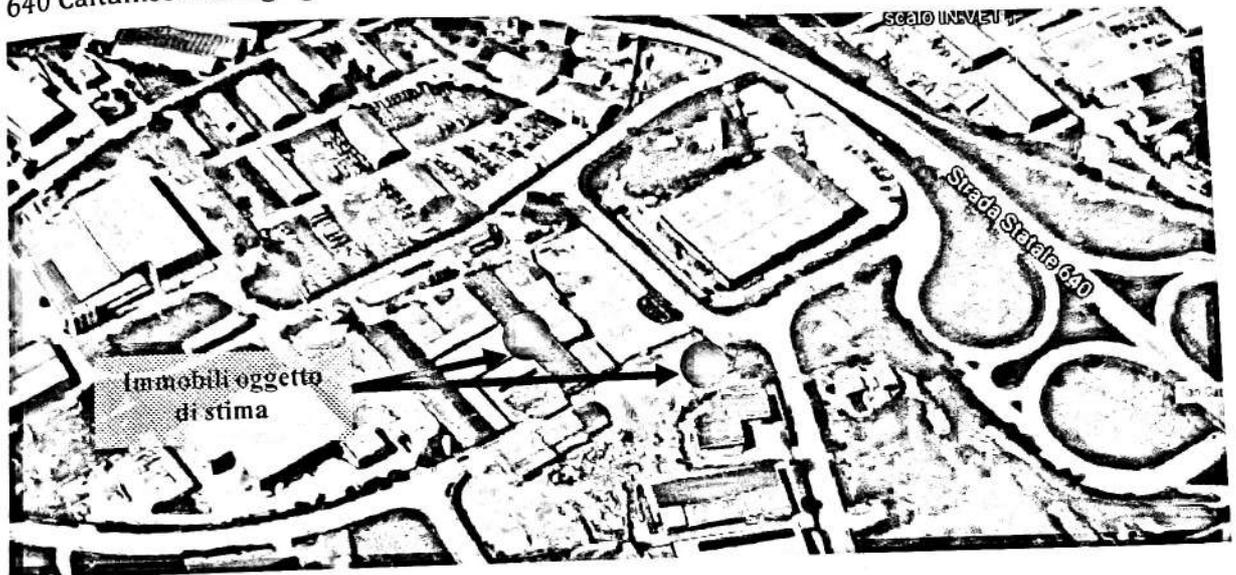


Foto del prospetto principale del capannone industriale

3 - LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

I fabbricati oggetto di stima sono ubicati nella zona industriale di San Cataldo in territorio di Caltanissetta in contrada Grotticelli Papazzo dove vi è una buona concentrazione di insediamenti industriali di diversa natura.

Attualmente il capannone ed il locale uffici fanno parte di un complesso industriale di più ampia estensione destinato alla produzione di materiali per l'edilizia. L'accesso al complesso industriale è consentito da un grande cancello che si apre a Nord e che permette il collegamento non immediato con la Strada Statale 640 Caltanissetta-Agrigento.



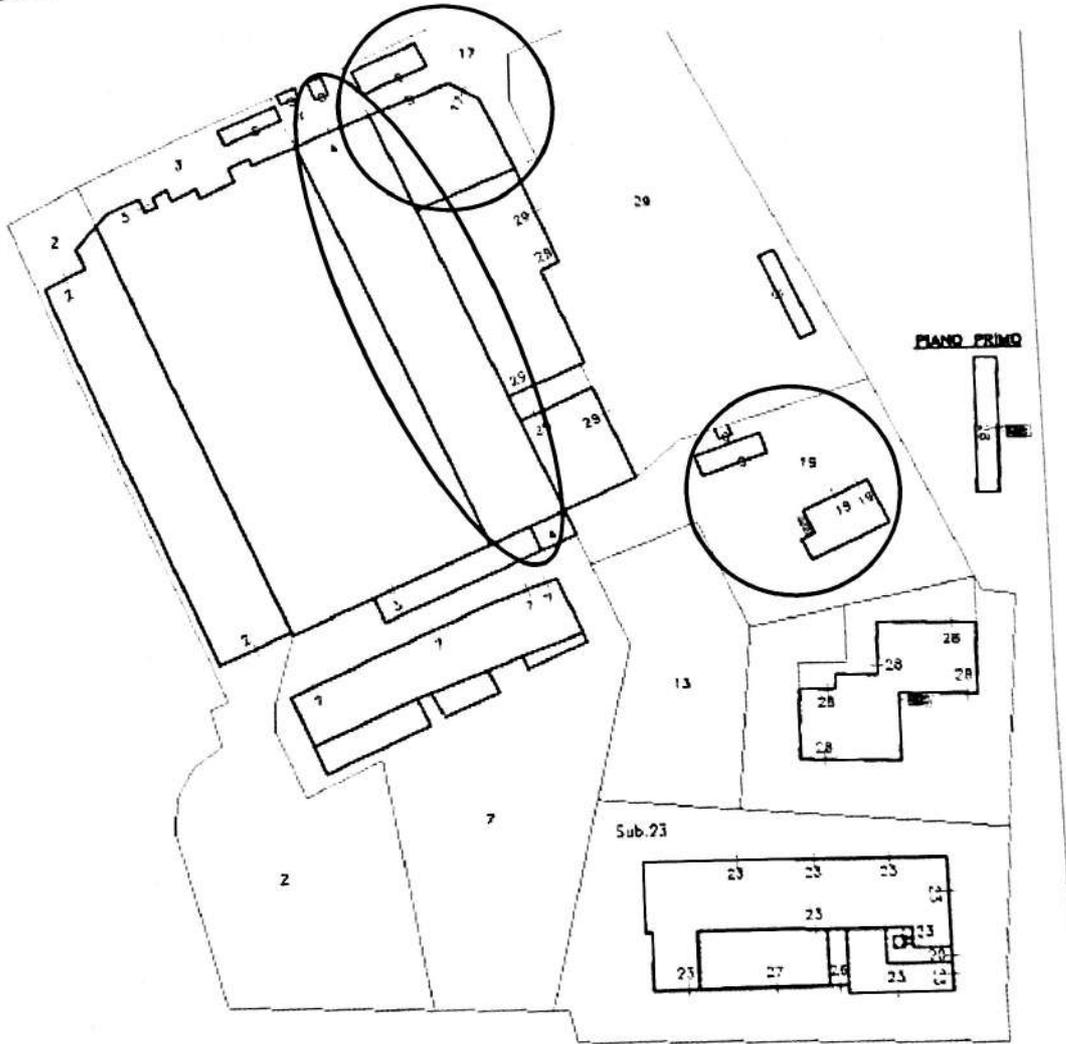
La zona industriale entro cui ricade il bene immobile da stimare è centrale rispetto alla regione e per questo potrebbe rientrare tra le zone di maggiore pregio dal punto di vista del mercato immobiliare in quanto il contesto entro cui si colloca è suscettibile di miglioramenti viari. Non va dimenticato infatti il cantiere di ammodernamento della strada statale in avanzata fase di realizzazione.

4 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto di stima sono identificato nel catasto fabbricati del

Comune di Caltanissetta con le seguenti particelle:

Foglio	Particella	sub	Categoria	Zona cens.	Rendita (€)	Ubicazione
159	163	4	A/2	2	5.278,19	CONTRADA GROTTICELLE SN piano T.
159	163	17	D/1	2	1.608,00	CONTRADA GROTTICELLE SNC piano: T-1;
159	163	19	D/1	2	2.028,00	CONTRADA GROTTICELLE SNC piano: T-1;



Elaborato planimetrico della particella 163 del foglio di mappa 159 - Comune di Caltanissetta

5 - CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

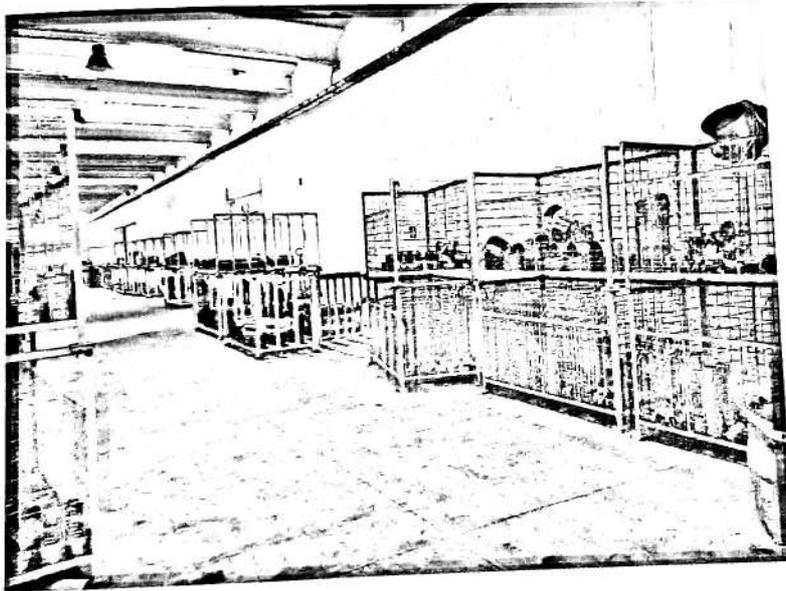
La zona industriale denominata "San Cataldo" rientra nel territorio di Caltanissetta e non è distante dalla stazione ferroviaria di San Cataldo. L'area è

stata ampliata attraverso la realizzazione di una nuova rete viaria e, quindi, di nuovi insediamenti produttivi. Ciò è stato accompagnato dalla illuminazione pubblica e dalla realizzazione di un impianto fognario pubblico.

La zona è distinta in due parti principali divise dalla Strada Statale 640: una a Nord dell'asse viario ed una a Sud dello stesso. L'immobile oggetto di stima si trova a in questa seconda parte, proprio vicino all'attuale svincolo stradale denominato "San Cataldo".

6 - CARATTERISTICHE INTRINSECHE

6.1 - Capannone industriale particella 163 subalterno 4



Interno del capannone oggetto di stima

Si accede al fabbricato attraverso una breve rampa che permette di raccordare la quota del piazzale esterna con la quota della pavimentazione industriale interna. La divisione esterno/interno è garantita da un ampio infisso metallico ad apertura a scorrimento laterale. Una semplice porta ad anta battente è realizzata all'interno dell'infisso. Gli altri infissi laterali e sul prospetto principale permettono un adeguato illuminamento interno e lo scambio dell'aria. A questi si aggiungono alcuni elementi di copertura realizzati in materiale trasparente alla luce.

Le pareti sono intonacate al civile e pitturate di bianco. Anche il soffitto è di colore chiaro e questo accresce l'efficacia dell'illuminazione sia naturale che artificiale dell'ampio locale.

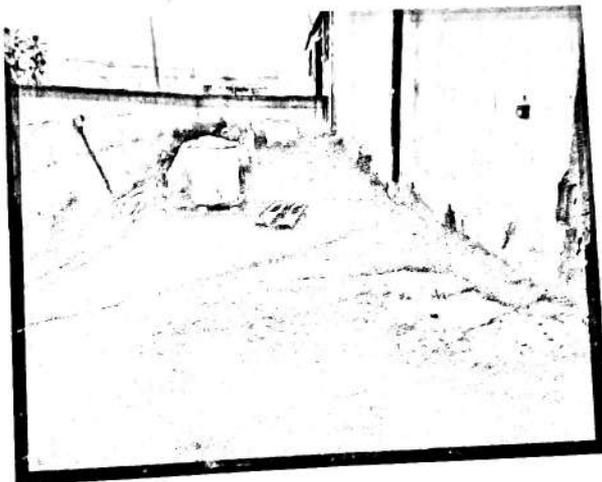
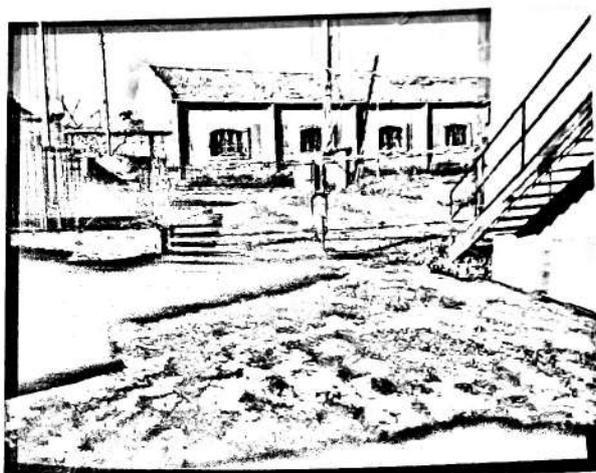
La copertura è realizzata con travi a Y raccordate da elementi sandwich in metallo e lana di vetro. L'acqua piovana è convogliata quindi sulle travi che sono opportunamente impermeabilizzate attraverso miscele cementizie additivate con resine applicate a rullo. Un sistema di grondaie e pluviali esterni permette di eliminare velocemente tutta l'acqua così raccolta.

Il sistema elettrico di illuminazione è di nuova concezione ed è tutto protetto in canaline esterne in materiale plastico fissate al soffitto ed alle pareti. Grandi lampade appese alle travi sommitali garantiscono una uniforme distribuzione delle fonti di luce artificiale. Vi è anche un impianto di illuminazione di emergenza ed un impianto di estinzione idrico dotato di manichette.

Il capannone è collegato attraverso due aperture ai capannoni vicini ed anche al piccolo piazzale posteriore che costituisce corte della particella in questione.

6.2 - Capannone industriale particella 163 subalterno 17

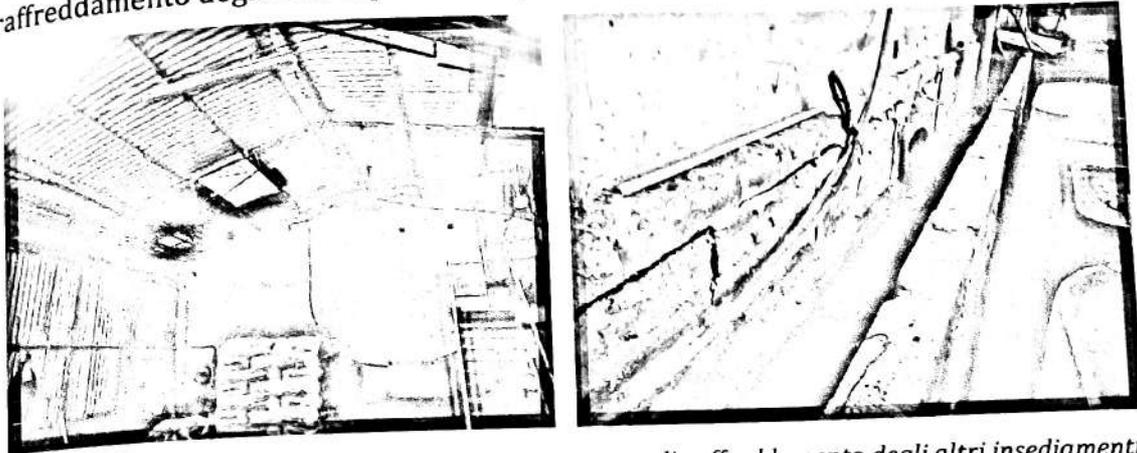
Il capannone ha un particolare e isolato accesso dalla pubblica via che serve la zona industriale di San Cataldo scalo e per questo potrebbe avere un buon interesse commerciale.



Spazio esterno del capannone in questione con ingresso autonomo

Tuttavia la struttura metallica è di scarsissima fattura e in pessime condizioni

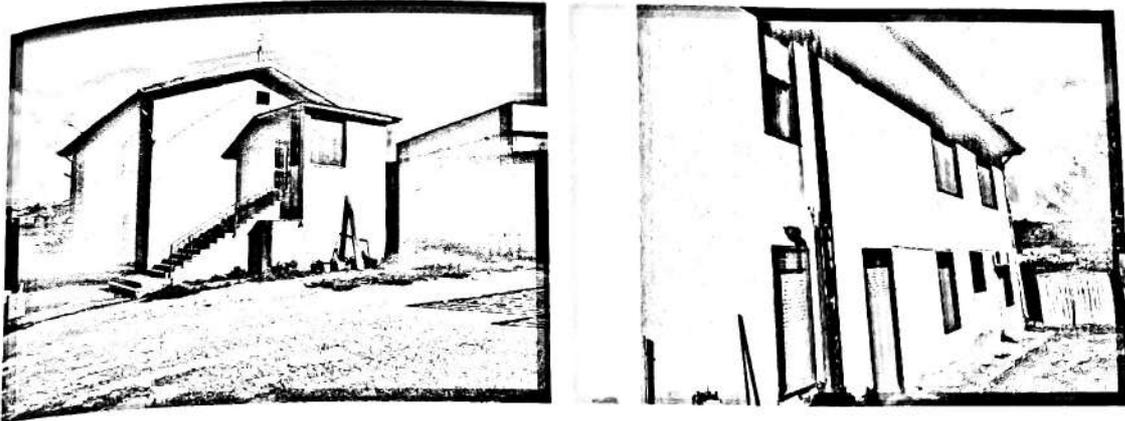
di manutenzione. Le lastre in cemento amianto che coprono il tetto e le pareti rendono di scarsa appetibilità il fabbricato a causa dell'inevitabile costo di sostituzione di tutte le superfici. L'impianto elettrico è in tubazione esterna e andrebbe pesantemente mantenuto. Un canale di scolo di acque di raffreddamento degli altri capannoni è presente nel fabbricato oggetto di stima.



Vista interna del capannone e canale di scolo delle acque di raffreddamento degli altri insediamenti industriali

6.3 - Fabbricato uffici particella 163 subalterno 19

L'edificio ha una struttura del tipo a telaio, in calcestruzzo armato e si eleva su due livelli. Le finiture sono di mediocre livello: ceramica a pavimento, servizi igienici di scarsa qualità, infissi esterni in ferro e vetri singoli nel piano terra ed in alluminio a vetri singoli nel piano primo, porte interne in legno tamburato. Fa eccezione il pavimento del piano terra in graniglia di marmo in cattive condizioni di manutenzione. Tutti gli impianti sono funzionanti. L'impianto termico è del tipo elettrico con split a muro o con elementi mobili collegati con cavi elettrici volanti. La copertura è a falde. L'attuale conduttore dell'immobile dichiara che gli elementi di copertura sono in cemento amianto. Nello spazio antistante vi è una pavimentazione in asfalto. Il lotto di terra che prospetta il fabbricato presenta una pesa a ponte.



Fabbricato su due elevazioni destinato ad uffici

7 - REGIME URBANISTICO

7.1 - Capannone industriale particella 163 subalterno 4

Dal punto di vista urbanistico, la costruzione dell'immobile è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Caltanissetta. Anche la ristrutturazione edilizia del 2009-2010 ha conseguito le necessarie autorizzazioni urbanistiche. In particolare ci si riferisce alla concessione edilizia in sanatoria n° 36970 rilasciata in data 11 dicembre 2000. Il capannone industriale dispone altresì di certificato di agibilità rilasciato al n° 0859 in data 7 maggio 2001. Le opere di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria regolarmente autorizzate dal Comune di Caltanissetta nel 2009 hanno riguardato la nuova disposizione, forma e dimensione degli infissi esterni, la completa sostituzione dei pannelli in cemento amianto della copertura con nuovi pannelli sandwich in metallo e lana di roccia e nella stesa di intonaco sulle pareti e malta impermeabile sull'estradosso delle travi di copertura. Anche il piano di calpestio è stato rifatto con la nuova stesa di pavimento industriale in calcestruzzo di cemento e malta cementizia di finitura.

7.2 - Capannone industriale particella 163 subalterno 17

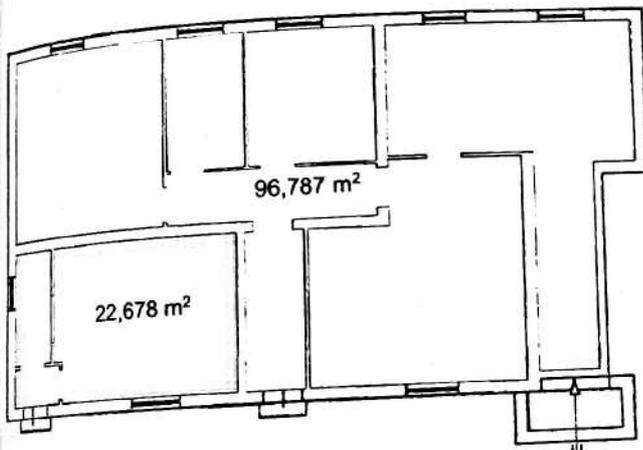
Dal punto di vista urbanistico, la costruzione dell'immobile è stata regolarmente autorizzata dal Comune di Caltanissetta con le licenze edilizie n° 32059 e n° 4806 del 22.11.1966. Non sono state apportate successive significative

variazioni al volume del fabbricato.

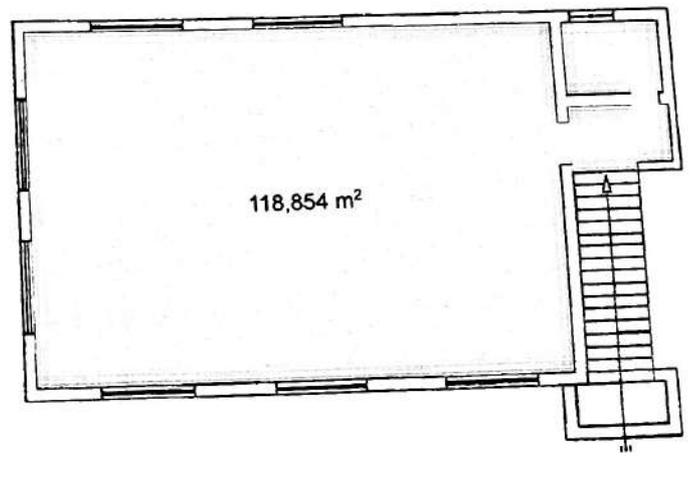
7.3 - Fabbricato uffici particella 163 subalterno 19

L'immobile è stato edificato prima della vigenza del Piano Regolatore del Comune di Caltanissetta ed in seguito con regolare Concessione Edilizia n. 4045/1034 del 3.3.1982.

PIANO TERRA
UFFICIO
H=3.05



PRIMO PIANO
UFFICIO
H=3.50



8 - VINCOLI E SERVITÙ

Il sito industriale non è soggetto a vincoli da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali. Anche il Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta non prevede alcun vincolo di carattere paesaggistico nell'area in cui sorge il sito oggetto di stima.

Per quanto attiene al capannone industriale ricadente nella particella 17 va rilevata la presenza della servitù di passaggio di un canale di scolo delle acque di raffreddamento degli altri impianti industriali ricadenti nel medesimo complesso.

Per la corte a servizio del fabbricato ricadente nella particella 19 va rilevato

che è fronte strada rispetto ad altre di monte non raggiunte da pubblica via. Per collegare queste ultime alla rete viaria quindi si deve attraversare la particella oggetto di stima. La servitù sarà commisurata al passaggio di autocarri ed autoarticolati e quindi non potrà avere una larghezza minore di m 3.50

9 - CRITERIO DI STIMA E STIMA

9.1 - Criterio di stima

Per quanto riguarda la ricerca dei dati di mercato, lo scrivente ha preferito fare riferimento alle banche dati più accreditate, assumendo i valori relativi a beni collocati territorialmente nella stessa zona del bene da stimare o, come nel caso di studio, in zone di simile pregio commerciale.

I valori medi delle banche dati, lungi dall'essere privi di riferimenti ai mercati immobiliari, derivano da elaborazioni statistiche di un grande numero di osservazioni, quelle di cui l'Autore della banca dispone. Tanto più prestigiosa è la banca, tanto più affidabili sono i singoli dati. Il limite della banca dati è però rappresentato dalla natura dei valori che in genere sono valori medi, anche di zona, ma non puntuali.

Una banca di dati storici attendibile è quella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato dall'Agenzia del Territorio. Questa è destinataria in tempo reale, se così può dirsi, di tutti gli atti di compravendita per il compito della registrazione fiscale che svolge. I parametri di consistenza e di valore sono utilizzati (in misura di circa il 40% del complesso dei dati elaborati - L.f. 1996 comma 497) per la compilazione delle banche che sono pubblicate sull'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) attraverso il sito internet dell'Agenzia (D. L.vo 30-07-1999 n. 300). Occorre rilevare che i valori dichiarati negli atti di compravendita - e ciò era una regola almeno nel passato - spesso sono ottenuti con meccanismi di calcolo automatici e pertanto i valori reali di mercato possono essere maggiori di quelli dichiarati. Una conferma di tale condizione si ricava dalla comparazione delle serie di valori di banche dati diverse.

Comune: CALTANISSETTA
Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA CALDERARO
Codice di zona: D11
Microzona catastale n.: 12
Tipologia prevalente: Capannoni industriali
Destinazione: Produttiva

Tipologia	Conservativo	Valore Mercato (C/m ²)	Valore Locazione (C/m ² - mens)
Capannoni industriali	NORMALE	310	435
		L	L
		1,5	2,1
		L	L

Sebbene le informazioni sull'uso della banca tengano a specificare che i dati non sono sostitutivi della stima, ma soltanto di ausilio, il percorso estimativo con l'utilizzo di queste rilevazioni è sempre utile.

Non proponibile è, invece, il ricorso ai dati di emeroteca in parte più facilmente reperibili oltre che su riviste cartacee, anche su vari siti internet. Tali dati, infatti, non orientano su dati storici di compravendite effettivamente verificatesi nel tempo, ma orientano su dati attesi che riflettono solo le aspettative degli operatori.

Lo scrivente ha poi svolto le ordinarie ricerche assumendo informazioni presso operatori locali. Le indagini di mercato condotte e relative al secondo semestre del 2020 porgono risultati sostanzialmente sovrapponibili e comunque, come si vedrà, ricomprensibili in uno stesso ordine di grandezza.

9.2 - Stima

9.2.1 - Capannone industriale particella 163 subalterno 4

Sarà preso in esame il valore dei capannoni industriali ubicati sia nella zona industriale di San Cataldo che in quella di Caltanissetta-Calderaro e dunque il massimo valore ordinariamente ipotizzabile. A questo valore saranno apportati correttivi in funzione di quattro caratteristiche che lo scrivente ritiene discriminanti:

a) *La posizione del fabbricato rispetto alla più pregevole ipotizzabile.*

Il complesso industriale entro cui si colloca il fabbricato in questione si trova

ITINERA
Studio Associato

Dr. Ing. Cataldo Pilato



in ottima posizione rispetto al comprensorio della zona industriale di San Cataldo. Il fabbricato però è inserito all'interno di un complesso industriale dotato di un unico accesso e con la corte della particella che non prospicia direttamente sulla pubblica via e quindi la sua posizione non è di elevato pregio. Per questo motivo è necessario applicare una riduzione del 15% rispetto alla migliore e più pregevole posizione.

b) Il grado di rifinitura.

Oggi il capannone si presenta in buone condizioni di rifinitura per la buona condizione degli intonaci, del pavimento industriale e degli infissi. A questo si somma l'impianto elettrico di illuminazione di recente realizzazione in conformità alle norme CEI. Per questo motivo non si applicano riduzioni rispetto ad un bene di riferimento in buone condizioni di rifinitura.

c) L'offerta di capannoni industriali nella Zona Industriale di Caltanissetta e San Cataldo (appetibilità del bene).

Il capannone industriale viene valutato in un mercato in cui vi è una buona offerta di beni immobili simili. Nei pressi del fabbricato da stimare vi sono infatti altri capannoni posti in vendita o in affitto simili a quello in questione. Allargando l'orizzonte di mercato, poi, la quantità di capannoni industriali immessi sul mercato immobiliare si eleva per un contesto economico di scarsa redditività della produzione industriale. Per questo motivo si applica una riduzione del 15% sull'immobile di maggiore pregio.

d) L'estensione delle unità autonomamente funzionali.

L'unità immobiliare non è pienamente fruibile autonomamente dato che il capannone è composto da un unico locale di forma rettangolare non dotato di servizi igienici, di uffici o di altra struttura di servizio. Va osservato poi che il capannone può essere difficilmente immesso nel mercato immobiliare per la risicata area della corte anteriore e della corte posteriore. Di contro l'estensione delle superfici è ottimale ed infatti è quella che serve per una normale attività imprenditoriale sia di carattere produttivo che semplicemente di immagazzinamento. Per questi motivi si applica un coefficiente correttivo del 5%


ITINERA
Studio Associato

Dr. Ing. Cataldo Pilato



rispetto ad un bene di maggiore pregio.

Tutto ciò premesso, si inizia con il considerare un valore unitario massimo per capannoni industriali presenti nella zona industriale di San Cataldo. Secondo l'Osservatorio Immobiliare per l'area in questione tale valore oscilla fra €/m² 310 e €/m² 435. Questi dati tengono conto, come si precisava prima, anche di transazioni dichiarate a valore automatico.

Il risultato dell'analisi è riassunto della seguente Tavola A:

TAVOLA A - RIEPILOGO DELLA STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE						
	SUPERFICI		VALORE MASSIMO	COEFFICIENTE GLOBALE	VALORE DI MERCATO PIU' PROBABILE	
	PARZIALI	TOTALI			UNITARIO	COMPLESSIVO
	mq	mq	€/mq		€/mq	€
	a_i	Σa_i	V_u	$c = c_1 \times c_2 \dots \times c_n$	$V'u = V_u \times c$	$V = V'u \times \Sigma a_i$
Capannone industriale						
superficie coperta	1119,06					
superficie scoperta (corte anteriore e posteriore)	174,7					
Superficie scoperta valutata ai fini della stima (30% della superficie scoperta)	52,41	1171,47	435	0,686375	298,57	349.769,46

Conclusivamente può affermarsi che nelle condizioni poste, il più probabile valore di mercato attuale del capannone industriale oggetto di stima in cifra tonda è pari a € 350.000,00 (euro trecentocinquantamila).

9.2.2 - Capannone industriale particella 163 subalterno 17

Sarà preso in esame il valore dei capannoni industriali ubicati sia nella zona industriale di San Cataldo che in quella di Caltanissetta-Calderaro e dunque il massimo valore ordinariamente ipotizzabile. A questo valore saranno apportati correttivi in funzione di quattro caratteristiche che lo scrivente ritiene discriminanti:

a) La posizione del fabbricato rispetto alla più pregevole ipotizzabile.

ITINERA
Studio Associato

Dr. Ing. Cataldo Pilato



Il complesso industriale entro cui si colloca il fabbricato in questione si trova in ottima posizione rispetto al comprensorio della zona industriale di San Cataldo. Il fabbricato peraltro prospicia direttamente sulla pubblica via e quindi la sua posizione è di elevato pregio. Va considerata però la posizione dell'accesso non molto comoda per l'ingresso dei mezzi pesanti. Per questo motivo è necessario applicare una riduzione del 5% rispetto alla migliore e più pregevole posizione.

b) Il grado di rifinitura.

Oggi il capannone si presenta in scarse condizioni di rifinitura per la presenza di amianto in cattivo stato di conservazione per la copertura e per le pareti. Anche le strutture in metallo sono in cattivo stato d'uso e manutenzione. A questo si somma l'impianto elettrico che abbisogna di una opera di manutenzione di grande entità. Per questo motivo si applica la riduzione del 60% rispetto ad un bene di riferimento in buone condizioni di rifinitura.

c) L'offerta di capannoni industriali nella Zona Industriale di Caltanissetta e San Cataldo (appetibilità del bene).

Il capannone industriale viene valutato in un mercato in cui vi è una buona offerta di beni immobili simili. Nei pressi del fabbricato da stimare vi sono infatti altri capannoni posti in vendita o in affitto simili a quello in questione. Allargando l'orizzonte di mercato, poi, la quantità di capannoni industriali immessi sul mercato immobiliare si eleva per un contesto economico di scarsa redditività della produzione industriale. Per questo motivo si applica una riduzione del 30% sull'immobile di maggiore pregio.

d) L'estensione delle unità autonomamente funzionali.

L'unità immobiliare non è pienamente fruibile autonomamente dato che il capannone è composto da un unico locale di forma rettangolare non dotato di servizi igienici, di uffici o di altra struttura di servizio. Va osservato poi che il capannone può essere difficilmente immesso nel mercato immobiliare per la scarsa condizione d'uso. Inoltre l'estensione delle superfici è non sufficiente per una industria manifatturiera dedita ad una normale attività imprenditoriale sia di carattere produttivo che semplicemente di immagazzinamento. Per questi motivi


ITINERA
Studio Associato

Dr. Ing. Cataldo Pilato



si applica un coefficiente correttivo del 20% rispetto ad un bene di maggiore pregio.

Tutto ciò premesso, si inizia con il considerare un valore unitario massimo per capannoni industriali presenti nella zona industriale di San Cataldo. Secondo l'Osservatorio Immobiliare per l'area in questione tale valore oscilla fra €/m² 310 e €/m² 435. Questi dati tengono conto, come si precisava prima, anche di transazioni dichiarate a valore automatico.

Il risultato dell'analisi è riassunto della seguente Tavola B:

TAVOLA B - RIEPILOGO DELLA STIMA CAPANNONE INDUSTRIALE						
	SUPERFICI		VALORE	COEFFICIENTE GLOBALE	VALORE DI MERCATO	
	PARZIALI mq	TOTALI mq	MASSIMO €/mq		PIU' PROBABILE UNITARIO €/mq	COMPLESSIVO €
Capannone industriale	a_i	Σa_i	V_u	$C=C_1 \times C_2 \dots \times C_n$	$V'u = V_u \times c$	$V = V'u \times \Sigma a_i$
superficie coperta	390					
superficie scoperta (corte anteriore e posteriore)	720					
Superficie scoperta valutata ai fini della stima (30% della superficie scoperta)	216	606	310	0,212800	65,97	39.976,61

Conclusivamente può affermarsi che nelle condizioni poste, il più probabile valore di mercato attuale del capannone industriale oggetto di stima in cifra tonda è pari a € 40.000,00 (euro quarantamila).

9.2.3 - Fabbricato ad uso uffici particella 163 subalterno 19

Ai fini della stima del bene ubicato nel territorio di Caltanissetta in contrada Grotticelle Papazzo di proprietà della si è scelto di applicare il
metodo Sintetico-Comparativo in base al valore di mercato perché è possibile ottenere alcuni dati sulla compravendita di beni simili avvenuti a Caltanissetta ed a

ITINERA
Studio Associato

Dr. Ing. Cataldo Pilato



San Cataldo, che sono paragonabili a quello in oggetto; quindi si ritiene che con sufficiente precisione e possibile stabilire il più probabile valore.

Al fine di considerare lo stato attuale del bene si è attribuito il probabile valore per unità di superficie.

Superficie ad uso uffici compresa la corte

immobili simili hanno un valore a mq. di € 600,00, pertanto avremo:

€/mq. 600,00 x mq. 238,32 = € 142.992,00

Pesa a ponte

attrezzature simili hanno un valore a corpo di € 3.500,00

Servitù di passaggio

A dedurre un valore a corpo di € 10.000,00

Il valore complessivo dell'immobile è quindi pari a € 136.492,00 ed in cifra tonda € 136.500,00.

10 - CONCLUSIONI.

Lo scrivente, sulla scorta della motivata analisi estimativa esposta nelle pagine precedenti, ritiene che alla data attuale il più probabile valore di mercato degli immobili identificati nel territorio di Caltanissetta al foglio 159 particella 163 sub 4, sub 17 e sub 19 e ubicati nella zona industriale di San Cataldo scalo (territorio di Caltanissetta) abbiano un valore commerciale complessivo pari a € 526.500,00.

Caltanissetta, 19 marzo 2021

Dr. Ing. Cataldo Pilato



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Cataldo Pilato".