

TRIBUNALE DI GELA

Sezione Fallimentare

FALLIMENTO N. 15/2019

Giudice Delegato

DOTT.SSA STEFANIA SGROI

Curatore Fallimentare

AVV. LUCIA ANTONELLA SPATA

PERIZIA DI STIMA DI BENI IMMOBILI E MOBILI

**Oggetto: FALLIMENTO --- OMISSIS ---, CON SEDE IN GELA (CL), S.S. 117 BIS KM90,
CODICE FISCALE --- Omissis ---- N. 15/2019 R.G. FALL..-**

Perito Estimatore

ING. PAOLO CANTARO

23 dicembre 2022

Ingegnere
Paolo Cantaro
via Sicilia, 55 - 93015 - Niscemi (CL)
3206254971
pl.cantaro@gmail.com paolo.cantaro@ingpec.eu

PREMESSA

In riferimento alla procedura fallimentare in epigrafe, il Curatore Fallimentare Avv. Lucia Antonella Spata, con istanza del 07/07/2021, chiedeva al Signor Giudice Delegato Dott.ssa Stefani Sgroi, di essere autorizzato a procedere alla nomina del sottoscritto Ing. Paolo Cantaro, con studio professionale in Niscemi (CL), alla via Sicilia n. 55, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n. 1387, come perito stimatore di fiducia della curatela, per la valutazione dei beni immobili e mobili di proprietà della società fallita;

- In data 15/07/2021, il Signor G.D. autorizzava la nomina dello scrivente;
- In adempimento all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha eseguito le necessarie visure catastali presso l'Agenzia delle Entrate, inoltre, si è recato sul posto allo scopo di prendere visione dei luoghi, espletare i rilievi e le indagini del caso, nonché quant'altro necessario per formulare un completo giudizio di stima al fine di determinare il più attendibile valore di mercato dei beni oggetto di stima;
- Sulla base degli accertamenti compiuti, il Consulente ha redatto la presente relazione.

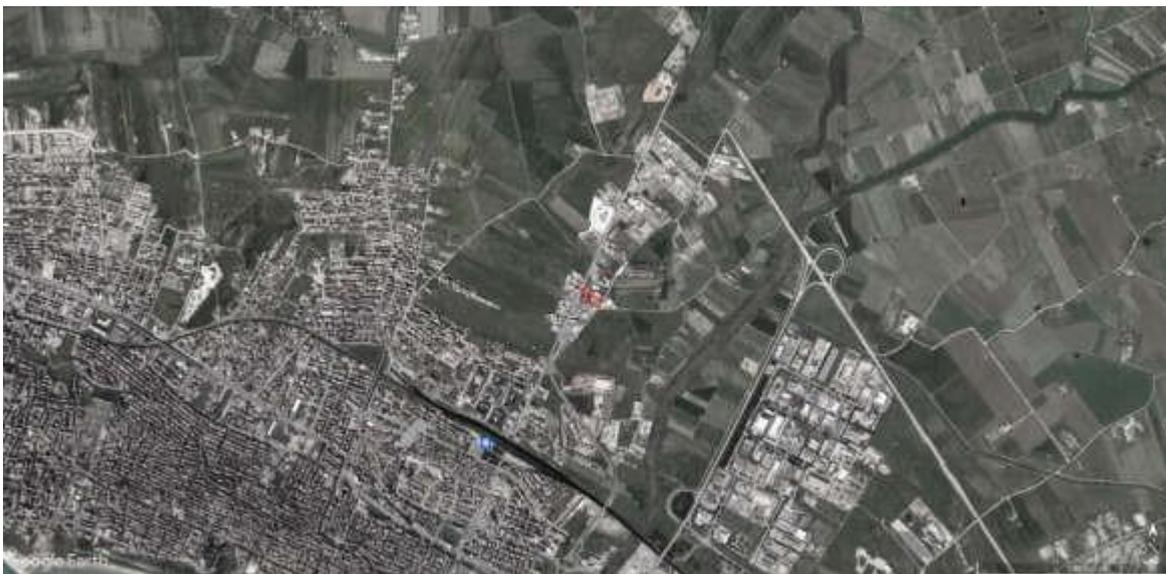
GENERALITÀ DELLA SOCIETÀ FALLITA

La società “--- Omissis ---”, con sede in Gela (CL), in Strada Statale 117 bis km 90, s.n.c., risulta essere iscritta nel registro delle imprese di Caltanissetta R.E.A. n. --- Omissis ---, c.f. --- Omissis ---, il cui Amministratore Unico e legale rappresentante risulta essere la Sig.ra --- Omissis ---, nata a Gela (CL) il --- Omissis ---.

Si allega visura camerale della società in fallimento (ALLEGATO 3).

INDIVIDUAZIONE IMMOBILI CON IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dopo aver effettuato le opportune indagini catastali e cartografiche, utilizzando i certificati catastali, cartografie ed aerofotogrammetrie, nonché la zonizzazione contenuta nel Piano Regolatore Generale dei Comuni nei quali territori ricadono i terreni oggetto della presente, è stato possibile stabilire la consistenza degli immobili interessati dalla presente stima e la zona omogenea del P.R.G. dei Comuni interessati in cui ricadono gli stessi.



Gli immobili di che trattasi sono immobili aventi destinazioni d'uso artigianale e commerciale ubicati in Gela (CL) lungo la Strada Statale 117/bis e censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Gela come di seguito descritto:

- Capannone ad uso artigianale, al Foglio di mappa n. 148, p.lla 499, categoria catastale C/3, classe 1, consistenza 693,00 mq, rendita € 4.724,34;
- Immobile ad uso commerciale, al Foglio di mappa n. 148, p.lla 500, sub. 1, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza 121,00 mq, rendita € 2.118,45;
- Immobile ad uso artigianale, al Foglio di mappa n. 148, p.lla 500, sub. 2, categoria catastale C/3, classe 1, consistenza 190,00 mq, rendita € 1.295,27;
- Terreno al Foglio di mappa n. 148, p.lla 555, seminativo irriguo, consistenza 1669,00 mq, reddito dominicale € 20,17.

Gli immobili, catastalmente, risultano intestati ad --- Omissis ---, p.iva --- Omissis ---, proprietaria per l'intera quota.

Gli immobili confinano a nord con la p.lla 181, a est con una strada interpoderale, a sud con la p.lla 450 e ad ovest con la Strada Statale 117/bis lungo la quale si trova ubicato il cancello che permette l'accesso al fondo e ai relativi fabbricati.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

Gli immobili sopra descritti sono, per l'intera quota, di proprietà della Società oggetto del fallimento.



TITOLI DI PROVENIENZA

Dalla verifica dei documenti, si riscontra che gli atti di trasferimento relativi ai beni di che trattasi, hanno avuto una regolare continuità delle trascrizioni negli anni.

Gli immobili censiti in catasto del Comune di Gela al foglio di mappa n. 148, p.lle 499, 500/1, 500/2 e 555, sono di proprietà, per l'intera quota, della società fallita “--- Omissis ---” con sede in Gela (CL), p.iva --- Omissis ---, giusto atto di compravendita, rep. 1787, racc. 1418, rogato in data 16/05/2014 dall' Avv. Andrea Ciancico, Notaio in Catania, con studio in via Etna, n. 221, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Catania e Caltagirone, e registrato a Catania al n. 9165 il 21 maggio 2014, trascritto all'Agenzia delle Entrate del Territorio di Caltanissetta il 12/05/2014 ai nn. 5188/4062.

Tali immobili, precedentemente erano stati acquistati dai Sigg.--- Omissis ---, --- Omissis --- e --- Omissis ---, con giusto atto di compravendita rogato dal Dottor Gian Vincenzo Pisa, Notaio alla sede di Niscemi, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltagirone, in data 3 maggio 2006, rep. 36748, racc.20020 e registrato a Gela il 10/05/2006 al n. 1116, trascritto all'Agenzia delle Entrate del Territorio di Caltanissetta ai nn. 8740/5203 il 11/05/2006.

Alla Sig.ra --- Omissis ---, il terreno su cui sorgono i fabbricati era pervenuto in virtù dell'acquisto fattone dal Sig. --- Omissis ---, giusto atto di compravendita rogato dal Dottor Cristofaro Seca, Notaio residente a Gela, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di Caltanissetta, in data 3 aprile 1973,

rep. 130767, racc. 21933 e registrato a Gela al n. 789, trascritto all'Agenzia delle Entrate del Territorio di Caltanissetta il 11/04/1973 ai nn. 5971/5382.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Di seguito, si riporta l'elenco delle formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto della presente stima (ALLEGATO 7):

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 21/05/2014 - Registro Particolare 4062 Registro Generale 5188
Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 1787/1418 del 16/05/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GELA (CL)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 21/05/2014 - Registro Particolare 400 Registro Generale 5189
Pubblico ufficiale CIANCICO ANDREA Repertorio 1788/1419 del 16/05/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in GELA (CL)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/02/2018 - Registro Particolare 1597 Registro Generale 1853
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 71/2018 del 26/01/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA (CL)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 27/07/2018 - Registro Particolare 5698 Registro Generale 6774
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 364/2018 del 28/03/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GELA (CL)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 08/07/2021 - Registro Particolare 5943 Registro Generale 6970
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI GELA Repertorio 21/2019 del 21/12/2019
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente e censiti in catasto del Comune di Gela al foglio di mappa n. 148, p.lle 499, 500 e 555, come si evince dalla Tav. E0 del Piano Regolatore Generale del comune di Gela, ricadono in zona “**D/2 – edifici ed area per attività artigianali e commerciali**”; si riportano di seguito quanto normato dall’art. 52 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.:

- Si prevedono officine artigianali a carattere produttivo e piccole industrie e manufatti per attività commerciali all’ingrosso, sono ammesse medie e grandi strutture di vendita al dettaglio come classificate dalla normativa vigente;
- La zona D2 individuata come Prescrizione Esecutiva Attività Produttive in Contrada Poggi (denominata PE10) deve essere attuata con Piano Particolareggiato unitario. Le restanti zone D2 devono essere attuate con piani di lottizzazione e/o mediante permesso di costruire convenzionato;
- Le aree da destinare a spazi pubblici, posteggi, attività collettive saranno previste almeno nella misura prescritta al punto 2) dell’art. 5 del D.I. 2/4/68 n. 1444;
- Non è ammessa nessuna destinazione ad uso residenziale, tranne l’eventuale abitazione del custode.

INDICI ED I PARAMETRI URBANISTICI

- a) Tutte le costruzioni dovranno arretrarsi dal ciglio della strada statale non meno di 30 metri e dal ciglio del nastro delle rotabili di interesse locale non meno di 20 metri (D.M. 1/4/68 n. 1404);
- b) L’arretramento dalle strade interne sarà almeno di 7,5 m;
- c) Per edifici esistenti è ammesso il cambio di destinazione d’uso purché sia possibile l’adeguamento alle presenti norme ad eccezione degli immobili realizzati con regolare concessione edilizia ai sensi dell’art. 6 della L.R. 17/94;
- d) Altezza massima 7,50 m, sono altezze maggiori se motivate da esigenze tecnico-produttive;
- e) Distanza minima assoluta di 10,00 m tra edifici;

- f) Superficie coperta massimo il 30% del lotto fondiario;
- g) Distanza dai confini 5,00 m.

REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Per tutte le unità immobiliari oggetto della presente relazione (p.lle 499 e 500 sub. 1 e 2) risultano presentate/rilasciate:

- Domanda di condono prot. 94077 del 31/12/1986 per la costruzione dell'edificio censito al foglio di mappa n. 148 p.la 499 e domanda di condono n. 27257 del 31/03/1987 per la costruzione degli edifici censiti in catasto al foglio di mappa n. 148 p.la 500, sub. 1 e 2;
- Concessione Edilizia in sanatoria n. 1037 del 17/01/2014 relative alle unità immobiliari oggetto delle sopra menzionate domande di condono edilizio.

Nel corso del sopralluogo sono state riscontrate delle difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie riportate negli elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria n. 1037/2014 rilasciata dal Comune di Gela.

In particolare, relativamente all'immobile censito in catasto al foglio di mappa n. 148 p.la 500 sub.1, lo stesso si presenta privo delle tramezzature che costituivano tre uffici, come riportato nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria, mentre è stato mantenuto il corpo dei servizi igienici. Si è riscontrato, inoltre, che l'immobile, alla data del sopralluogo, presentava due rampe di accesso (scivoli) anziché i tre gradini riportati nella planimetria.

All'interno del capannone, censito al foglio di mappa n. 148 p.la 499, sempre in corso di sopralluogo, si è riscontrato la presenza di un soppalco realizzato con struttura portante in metallo ricoperto da tavolato e accessibile mediante scala in metallo.

Sempre relativamente al capannone, è, inoltre, possibile rilevare la difformità tra la planimetria allegata alla C.E. in sanatoria e la planimetria catastale, tale difformità riguarda la parete perimetrale posta ad ovest del capannone, in adiacenza al vano ufficio, dove nella planimetria catastale non vi è riportata un varco di ingresso che invece risulta presente nello stato di fatto e nella planimetria allegata alla C.E. in sanatoria.

Nel corso del sopralluogo, è stata constatata la presenza, all'interno della p.lla 555, di un'opera abusiva consistente in una tettoia realizzata con struttura metallica e copertura con lamiera grecata.

Nella determinazione del valore degli immobili si è tenuto conto dei costi da affrontare per le sanzioni amministrative applicabili da parte del Comune di Gela e dei costi necessari per la demolizione delle opere abusive, non sanabili in quanto realizzati successivamente alla data del 31 marzo 2003 (limite temporale concesso dal condono edilizio del 2003 con D.L. 269/2003), oltre le spese relative agli oneri e compensi tecnici, il tutto per un ammontare complessivo di € 15.000,00, che comprendono anche i costi per i lavori di demolizione, il trasporto dei materiali alle pubbliche discariche e gli oneri di conferimento in discarica per ripristinare lo stato legittimo degli immobili.

DESCRIZIONE E PECULIARITÀ DEI BENI IMMOBILI

I beni oggetto della presente perizia estimativa sono tre unità immobiliari con annessa corte interna, caratterizzati da un capannone adibito ad attività artigianale ed uffici (p.lla 499), ed un corpo di fabbrica ad una sola elevazione fuori terra in parte adibito a negozio (p.lla 500/1) ed in parte adibito ad attività artigianale (p.lla 500/2).

Tali immobili confinano a nord con la p.lla 181, a est con una strada interpoderale, a sud con la p.lla 450 e a ovest con la Strada Statale 117/bis.

L'accesso agli immobili avviene tramite un ingresso comune dalla Strada Statale 117/bis.

1) *Capannone distinto in catasto del Comune di Gela al foglio di mappa n. 148 p.lla 499*

Il capannone, adibito ad attività artigianale è costituito da tre corpi di fabbrica aventi altezze diverse; il corpo principale risulta essere, tramite una tramezzatura, diviso in due ambienti differenti, uno adibito ad officina con annesso ufficio, l'altro ad autoricambi; il corpo basso posto a nord-ovest è adibito ad ufficio, mentre quello posto a sud-ovest presenta diversi ambienti adibiti a lavaggio, magazzino, spogliatoio e wc.

Il capannone presenta una copertura realizzata con travi in cemento armato precompresso coperte da lastre in eternit; mentre, il vano lavaggio e il limitrofo vano magazzino presentano una copertura con struttura metallica coperta da lastre in lamiera grecata.

I restanti corpi di fabbrica, presentano una struttura portante in muratura ordinaria e solaio di copertura del tipo misto in latero-cemento, realizzato con travetti gettati in opera e caldana sovrastante.

L'immobile presenta pareti intonacate e tinteggiate, i prospetti si presentano intonacati.

L'immobile è, inoltre, dotato di impianto elettrico ed idrico sottotraccia.

Nel vano adibito ad autoricambi è stato realizzato, in assenza di regolare autorizzazione, un soppalco avente struttura in metallo ricoperta da tavolato e accessibile mediante scala in metallo. Tale abuso non è sanabile.

In fase di sopralluogo, inoltre, è stato possibile constatare che una parte del solaio di copertura e delle pareti del corpo di fabbrica con altezza minore, posto a sud-ovest del corpo centrale del capannone, presenta un avanzato stato di degrado di natura chimica e fisica delle strutture manifestatosi con numerose macchie di umidità, con distacco e sgretolamento dell'intonaco delle parti interessate.

2) Immobili distinti in catasto del Comune di Gela al foglio di mappa n. 148 p.IIa p.IIa 500 sub. 1 e 2

Gli immobili sono costituiti da un unico corpo di fabbrica che presenta una struttura portante in cemento armato, mista a muratura di conci di tufo arenario e solai con travetti prefabbricati e laterizi forati.

Le tramezzature interne sono costituite da mattoni in laterizio forato da 8 cm.

I prospetti si presentano intonacati e tinteggiati.

La costruzione è costituita da due unità immobiliari: la prima adibita ad attività commerciale e censita in catasto con la p.IIa 500 sub. 1, è caratterizzata da un salone espositivo, un ufficio ed un bagno, presenta pareti interne intonacate e tinteggiate. La pavimentazione è in gres. L'immobile è dotato, inoltre, di impianto elettrico ed idrico sottotraccia; la seconda adibita ad attività artigianale e censita in catasto con la p.IIa 500 sub. 2, è caratterizzata da un vano grande, un disimpegno e tre uffici.

In fase di sopralluogo, è stato possibile constatare che una parte consistente del solaio di copertura e della pensilina presentano uno stato avanzato di degrado di natura chimica e fisica, manifestatosi con consistenti tracce diffuse di umidità, con il distacco di porzioni di calcestruzzo ammalorato, con conseguente ossidazione delle armature di acciaio, distacco dei fondelli delle pignatte. Il degrado determinato dalle continue infiltrazioni d'acqua ha interessato anche il muretto del solaio di copertura e parti delle pareti delle tamponature.

Nel corso del sopralluogo, è stato possibile constatare, inoltre, la presenza di un'opera abusiva nella corte nord, consistente in una tettoia realizzata con struttura in metallo coperta da lastre in lamiera grecata. Tale abuso non risulta sanabile e quindi non applicabile l'art. 40 comma 6 della Legge 47/85, in quanto oltre la realizzazione è avvenuta in data successiva rispetto ai limiti temporali concessi dall'art. 31 della L. 47/85, come modificato dall'art. 39 della L. 724/94, nonché dall'art. 32 del D.L. 269/2003, poiché la realizzazione dell'opera è da inquadrare in data posteriore al 31 marzo 2003.

CONSISTENZA DEI BENI IMMOBILI

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile dell'immobile in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). La superficie commerciale è comprensiva delle murature.

La superficie commerciale è stata valutata conglobando il 100% della superficie netta calpestabile, il 100% della superficie occupata dalle tramezzature interne, il 100% della superficie occupata dalle tamponature perimetrali confinanti con l'esterno o la scala, il 50% della superficie occupata dalle tamponature o traamezzature di separazione dagli immobili confinanti, il 25% della superficie dei balconi, il 10% della superficie delle corti applicabili fino a 25,00 mq e con l'eccedenza calcolata al 2%, il 35% del terrazzo applicabile fino a 25,00 mq e con l'eccedenza calcolata al 10%.

1) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 499

La superficie commerciale complessiva è di 640,00 mq circa.

2) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 500 sub. 1

La superficie commerciale complessiva è di 121,00 mq circa.

3) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 500 sub. 2

La superficie commerciale complessiva è di 190,00 mq circa.

4) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 555

La superficie commerciale complessiva è di 1.669,00 mq circa.

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO E VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato.

Poiché, da una serie di accertamenti, risulta che, nei comprensori ove sono ubicati gli immobili in oggetto, sono avvenute delle compravendite di immobili con le medesime caratteristiche degli immobili in esame, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduca ad un valore unitario al metro quadrato o all'ettaro.

Allo scopo di poter valutare gli immobili si è condotta una indagine sul mercato immobiliare nei comprensori ove sono ubicati gli immobili in oggetto e delle aree interessate. Accertandosi sulle compravendite di immobili con le medesime caratteristiche degli immobili in esame, il sottoscritto ha ritenuto opportuno di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduca ad un valore unitario al metro quadrato o all'ettaro. Infatti, la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Nella determinazione del valore di mercato delle aree e dei fabbricati, uno dei criteri più utilizzati ed attendibili è quello sintetico-comparativo (in base ai parametri tecnici €/mq - €/mc), cioè basato sulla

comparazione diretta del bene oggetto di stima con gli altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti di mercato. Tale metodo, nella pratica il più diffuso, permette, infatti, di accertare con la maggiore approssimazione, il valore venale dei beni e cioè il valore concreto ed effettivo che i beni assumono nel mercato. Si procede mediante raffronto fra gli immobili che si possono ritenere assimilabili e che siano di prezzo noto, e si determina, quindi, una rete di riferimento nella quale si inseriscono, comparativamente, i beni da stimare. Nella formazione della rete di riferimento vengono esclusi tutti i valori eccezionali affinché la stessa sia espressione di un mercato normale; pertanto, previa l'esecuzione dell'accurata indagine di mercato e di tutte le operazioni necessarie per i confronti (comparazione oggettiva rispetto all'ubicazione, panoramicità, salubrità dell'aria, accessi alla proprietà, ecc...), compiuti gli opportuni conteggi riferiti anche alle vetustà ed allo stato di conservazione dei beni, si addivene così al più probabile valore di mercato degli stessi.

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, indagini di mercato avvalendosi di differenti fonti conducendo un'analisi comparativa di annunci, apparsi sulle emeroteche cittadine, con riferimento ad immobili ubicati nelle stesse zone, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili; esame di compravendite recenti; esame di prezzi di immobili in vendita; confronto con valori commerciali unitari presso alcune agenzie immobiliari, inoltre, è stata condotta un'attenta ricerca presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, ove sono riportati i valori minimi e massimi delle diverse microzone catastali dei Comuni su cui insistono gli immobili oggetto della presente perizia estimativa, in modo da estrapolare i Valori Medi.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quel campione a stima nota.

Nella valutazione dei beni verranno, quindi, presi in considerazione anche tutti quegli elementi che qualificano la stima di ogni singolo immobile e che sono definiti tramite coefficienti di differenziazione, ossia coefficienti moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie per ottenere la quotazione di quelli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media (coefficiente di età, di qualità e stato di manutenzione). I coefficienti sono stati desunti dall'Annuario Immobiliare, edito da Il sole 24 ore. I coefficienti possono essere applicati, indifferentemente, sia alla quotazione unitaria (per mq), sia alla quotazione complessiva (cioè al

prodotto tra quotazione media e superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima), sia alla superficie reale, che risulterà virtualmente ridotta o aumentata, applicando poi il valore di riferimento senza alcuna modificazione.

A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subietive della zona e quelle proprie degli immobili interessati:

A) caratteristiche estrinseche:

mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità;

B) caratteristiche intrinseche:

orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici, possibilità colturali.

Nella determinazione del valore degli immobili si è anche tenuto conto dei costi da affrontare per le eventuali sanzioni amministrative applicabili da parte del Comune di Gela e dei costi necessari alla demolizione delle opere non sanabili che ammontano complessivamente ad € 9.000,00 che comprendono i costi per i lavori di demolizione, il trasporto dei materiali alle pubbliche discariche e gli oneri di conferimento in discarica.

Tenendo, nella dovuta considerazione, le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione degli immobili come in appresso esposto.

STIMA DEI BENI IMMOBILI

1) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 499

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 350,00;

- mq 640,00 x 350,00 €/mq = **€ 224.000,00**

2) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 500 sub. 1

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 800,00;

- mq 121,00 x 800,00 €/mq = **€ 96.800,00**

3) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 500 sub. 2

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 400,00;

- mq 190,00 x 400,00 €/mq = **€ 76.000,00**

4) Immobile distinto in catasto del Comune di Gela al foglio 148 p.IIa 555

Il valore dell'immobile può essere quantificato sulla base di €/mq 60,00;

- mq 1.6690,00 x 60,00 €/mq = **€ 100.140,00**

Il valore complessivo degli immobili è, quindi, di € 496.940,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato per le unità immobiliari oggetto della presente è pari a **€ 496.940,00** (Euro quattrocentonovantaseimilanovecentoquaranta/00).

STIMA DEI BENI MOBILI

Per dar seguito alla stima dei beni mobili che si trovano all'interno degli immobili dove avveniva l'esercizio dell'attività di vendita della società --- Omissis ---, si è ritenuto necessario far riferimento al valore d'acquisto opportunamente rivalutato tenendo conto dello stato di conservazione dei beni stessi.

Si è ritenuto necessario suddividere i beni inventariati in categorie omogenee, calcolando per ciascuno il valore economico, se ne riporta in seguito la classificazione e relativi valori:

- PAVIMENTI E RIVESTIMENTI € 27.148,88 + € 883,43;
- SANITARI € 4.988,87;
- BOX DOCCIA E VASCHE € 2.301,00;
- RUBINETTERIA € 4.451,50;
- SIFONERIA € 3.200,00;
- MOBILI E VARIE € 3015,00;

- ATTREZZATURE € 3.200,00;
- ARTICOLI SCADUTI E NON ADATTI ALLA COMMERCIALIZZAZIONE (da smaltire).

Si allegano le tabelle con i beni inventariati e suddivisi per categorie a cui è stato assegnato un valore economico, con riportato il dettaglio dei singoli beni (ALLEGATO 9).

PIANO DI VENDITA

LOTTO n. 1

Quota intera degli immobili ad uso artigianale e commerciale siti in Gela (CL), nella Strada Statale 117/bis e censiti in Catasto del Comune di Gela come di seguito riportato:

- Capannone ad uso artigianale, al foglio di mappa n. 148 p.la 499, categoria catastale C/3, classe 1, consistenza mq 693,00, rendita € 4724,37, valore di stima € 224.000,00;
- Immobile ad uso commerciale, al foglio di mappa n. 148 p.la 500 sub. 1, categoria catastale C/1, classe 2, consistenza mq 121,00, rendita € 2.118,45, valore di stima € 96.800,00;
- Immobile ad uso artigianale, al foglio di mappa n. 148 p.la 500 sub. 2, categoria catastale C/3, classe 1, consistenza mq 190,00, rendita € 1.295,27, valore di stima € 76.000,00;
- Terreno, al foglio di mappa n. 148 p.la 555, seminativo irriguo, superficie mq 1669,00, reddito dominicale € 20,17, valore di stima € 100.140,00.

Il valore complessivo di stima dei beni immobili è pari a **€ 496.940,00 (euro quattrocentonovantaseimilanovecentoquaranta/00)**

Gli immobili, catastalmente, sono intestati ad --- Omissis ---, p. iva --- Omissis ---, proprietaria per l'intera quota.

LOTTO n. 2

Quota intera dei beni mobili inventariati e descritti nell'allegato 9 alla presente perizia di stima.

Il valore complessivo dei beni mobili è pari a € 49.188,68, a questa somma vanno detratti i costi per lo smaltimento dei beni non idonei alla commercializzazione quantificato in € 5.000,00, quindi il valore di stima dei beni mobili risultante sarà pari a **€ 44.188,68 (euro quarantaquattromilacentottantotto/68)**

RIEPILOGO E CONSIDERAZIONI FINALI

Il sottoscritto Ing. Paolo Cantaro, regolarmente iscritto all'Albo professionale degli Ingegneri della provincia di Caltanissetta al n° 1387, con studio professionale in Niscemi via Sicilia n.55, dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

DICHIARA

che, all'attualità il più probabile valore di mercato dei cespiti immobili (LOTTO n. 1) è pari a:

€ 496.940,00

(euro quattrocentonovantaseimilanovecentoquaranta/00)

mentre, il valore dei beni mobili (LOTTO n. 2) è pari a:

€ 44.188,68

(euro quarantaquattromilacentottantotto/68)

Tanto doveva il sottoscritto ad adempimento dell'incarico ricevuto.

Niscemi, 23 dicembre 2022

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Cantaro Paolo

ALLEGATI

1. STATO DI FATTO RILEVATO
2. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3. VISURA CAMERALE
4. ESTRATTO DI MAPPA E VISURE IMMOBILI
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA
7. ISPEZIONE IPOTECARIA
8. TITOLI DI PROPRIETÀ
9. TABELLE DI VALUTAZIONE BENI MOBILI