

**TRIBUNALE DI GELA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**



**Fallimento N° 7/2022 Reg. Fall.**

**Curatore: Dott GIORGIO VINDIGNI ;**

**Oggetto: Stima di tutti gli immobili siti in territorio di Gela**

000000

**RELAZIONE DI CONSULENZA**

In data 19.10.2023 Aste Giudiziarie Inlinea S.P.A. (P. IVA 01165150499), con sede legale in Livorno, Scali D'Azeglio n° 2/6, in qualità di soggetto specializzato nominato nell'ambito della procedura fallimentare N° 7/2022 incardinata presso il Tribunale di Gela, formalizzava la nomina del sottoscritto Geom. Giuseppe Oliva, con studio in Gela in Via Passaniti n° 127, ed iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Caltanissetta al n° 811, a perito stimatore immobiliare, con l'incarico di stimare gli immobili della [REDACTED] con sede in Gela (CL), per porli in vendita.

I beni da stimare della [REDACTED] sono i seguenti:

**Lotto N° 1-** Capannone Industriale e fabbricato uso ufficio posti nell'agglomerato A.S.I. distinti al catasto fabbricati del predetto comune al foglio 217 particella 284, Sub. 2, Cat. D/7, rendita Catastale €. 6.010,00;

**Lotto N° 2-** Fabbricato siti in Via Sallustio N° 5 distinto al catasto fabbricati del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 5, Cat. A/2, classe 1, vani 11 dati superficie mq. 273 totale escluse aree scoperte mq.262 Rendita catastale €. 880,56 e Lastrico Solare a secondo piano di Via Sallustio N° 5, distinto al catasto fabbricati del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 6, Cat. F/5 consistenza mq. 250



In data 10/08/2023 alla presenza di Nicola Albano di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.; del Curatore Fallimentare Dott. Giorgio Vindigni, del Sig. [REDACTED] rappresentate legale della Società fallita e del sottoscritto, alla costante presenza degli intervenuti, si è dato inizio alle operazioni peritali, il sottoscritto aiutato da un Geometra di sua Fiducia ha eseguito una ricognizione generale dei luoghi ed eseguendo un rilievo planimetrico e fotografico (prendendo appunti in separati fogli) prima del lotto N° 1 Capannone Industriale e fabbricato uso ufficio posti nell'agglomerato A.S.I. e successivamente del Lotto N° 2 Fabbricato siti in Via Sallustio N° 5.-

#### DESCRIZIONE DEL LOTTO N° 1:

Il complesso aziendale è costituito dai seguenti corpi di fabbrica e strutture al servizio dell'attività.

- 1- **Capannone ;**
- 2- **Corpo Uffici ;**
- 3- **Superficie adibita a verde ;**
- 4- **Superficie a parcheggio ;**
- 5- **Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede .**

Nel frattempo il sottoscritto ha proceduto ad una verifica catastale presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, ed una verifica urbanistica-edilizia e presso il Settore Edilizia privata e Condono del Comune di Gela.

Da tali verifiche è emerso quanto segue:

#### **Complesso Aziendale della [REDACTED]**

Dati Catastali del fabbricato sito in Gela nella Contrada Piana del Signore, censito al catasto fabbricati Foglio di mappa 217 Part.IIa 284 Sub: 2 , Cat. D/7, rendita Catastale €. 6.010,00; e particelle 282 estesa are 00.65 seminativo di Classe seconda

R.A. € 0,10 e R.D. € 0,43 e particella 283 estesa are 2.99 seminativo di Classe seconda R.A. € 0,46 e R.D. € 1,99 risultanti nel catasto terreni.

La particella 284 deriva dalle particella 212 si fa notare che la particella 212 è stata soppressa con il T.M. 05/10/2006 protocollo 64003.1/2006 costituendo la particella 284 (fabbricato principale) per cui la Superficie su cui insiste l'opificio industriale diventa di mq. 4.300,00 che poi è passata al catasto fabbricati il 24/10/2016 assumendo la particella 284 Sub.2; e le particelle 282 e 283 per mq. 364 complessivi, che sono rimaste in catasto terreni, con destinazione urbanistica D6 (Aree A.S.I.) del Piano Regolatore Generale attualmente vigente.

Tali unità risultano intestata a:

██████████ Proprietà per 1/1;

Il complesso Aziendale in oggetto e raggiungibile da Gela, percorrendo la S.S. 115 Gela – Vittoria per Km. 5 circa con ingresso dal Km. 268,50 tale immobile è georeferenziato dalle seguente coordinate: Nord 437.126,5 ed Est 4101227,3.-

Il corpo principale distinto con la particella 284, confina nel complesso a Sud con strade della Zona Industriale di Gela di Piana del Signore, con le particelle 264 e 265.

#### **Provenienza**

a)- Il terreno su cui è stato costruito il complesso aziendale, è pervenuto alla ██████████, con l'atto di acquisto effettuato con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott. Cancilleri Giuseppe (Notaio) in data 31/07/2001 Rep.n. 78563 Raccolta .n. 19177 registrato in Gela il 08/08/2001 al n.5145, foglio 217 particella 212 della superficie catastale complessiva di mq.4.664, tale lotto era da adibire alla costruzione di una area di deposito mezzi, materiali e capannone officina.

#### **Notizie Edilizie ed urbanistiche**

Il complesso industriale composto da un capannone a piano terra, e da un corpo uffici composto da piano terra e primo piano, sono stati edificati in vigenza della Concessione Edilizia N° 284 del 26/11/2002 ed autorizzazione N° 2186 del 11/10/2006 per varianti in corso d'opera, tutti i provvedimenti sono stati rilasciati alla ditta [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo si è accertato il capannone risulta conforme al progetto approvato ed ha una Superficie Commerciale di mq. 813,24 non risultano realizzate le due tettoie per posteggio automezzi a sud e nord che erano state autorizzate con l'autorizzazione in variante del 2006.

Il corpo uffici a piano terra e a primo piano, presenta delle difformità riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni che consistono nella realizzazione di una parete divisoria nel bagno a piano terra creando un secondo W.C. e a primo piano dividendo l'originario vano destinato ad ufficio 2 creando due uffici (il 2 e il 3 riportati nella planimetria del primo piano da me redatta).

Tali difformità si possono sanare presentando una C.I.L.A. in Sanatoria Amministrativa per una diversa distribuzione degli spazi interni, pagando una Sanzione di €. 1.000,00 e le relative spese tecniche quantificabili in €. 3.000,00 per un totale di €. 4.000,00.-

**Descrizione del Complesso Aziendale:**

Lotto aziendale, l'intera area acquistata dal CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA era di are 46.64 di cui risultano recintate are 43.00 mentre la rimanente superficie di are 3.64 si trova all'esterno del recinto e risultano in catasto terreno con le particelle 282 e 283.

suddiviso come segue :

- 1- **Capannone a piano terra, con annesso il corpo servizi operai e deposito,**  
**consistenza mq.813,24;**
- 2- **Corpo Uffici a piano terra mq. 113,275 e primo piano mq. 152,275, per un**  
**consistenza totale di mq.265,55;**
- 3- **Superficie adibita a verde,** consistenza mq.430,00 ;
- 4- **Superficie a parcheggio,** consistenza mq.430,00 ;
- 5- **Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede,** consistenza mq.  
2513,49 ;

Sul suolo dell'opificio sono state eseguite, le opere di sistemazione preliminare del suolo e precisamente :

- preparazione del piano di posa di rilevati mediante il taglio di piante arbusti, compresa la formazione livellamento della superficie, asportazione del terreno;
- compattazione dei piani di posa delle sovrastrutture stradali e piazzali area;
- raggiungimento della quota progettuale mediante la realizzazione di rilevati stradali con materiale arido misto.

#### **Capannone:**

Il capannone a piano terra, in oggetto risulta costituito da una unica campata avente larghezza di ml.32,40 per una larghezza complessiva di ml. 25,10 per una Superficie Coperta di mq. 813,24 ed una altezza di ml.7,10.-

Gli elementi strutturali in elevazione costituenti la struttura propriamente detta sono:

- Pilastrini ;
- Travi di copertura ;
- Pannelli perimetrali di tamponamento ;

I pilastrini realizzati in c.a.v. hanno una sezione, e precisamente cm 50 x 50

A quota superiore infine il pilastro presenta una forcella per l'alloggiamento delle travi che sostengono la copertura.

Le travi di copertura utilizzate in c.a.p. presentano una sezione a T, ed hanno una altezza di cm 90 ed una lunghezza di ml 10,00.

I tegoli di copertura realizzati in c.a.p.

Le fondazioni sono del tipo indiretto, e precisamente sono costituite da plinti a bicchiere di adeguate dimensioni.

Tenuto conto che detta costruzione ricade in una località classificata come zona sismica di 2° categoria è stata dimensionata tenendo conto del collegamento dei plinti mediante travi disposte nelle due direzioni ortogonali aventi dimensioni adeguate.

All'interno del capannone è situato un piccolo corpo di fabbrica destinato a deposito ed il corpo servizi destinato agli operai costituito da uno spogliatoio da un anti W.C. da 4 W,C, e da un vano docce.-

La superficie interessata del capannone è di mq. 813,42.

#### **Uffici :**

Il corpo ufficio a piano terra e primo piano è ubicato nel lato sud del lotto,

La suddetta costruzione a due elevazioni, presenta una superficie lorda di mq 113,275 a piano terra e di mq. 152,275 a primo piano.

E' una struttura portante, costituita da travi e pilastri in c.a. collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata, così come prevista dalla normativa sismica vigente.

Le fondazioni sono del tipo indiretto costituite da travi in c.a. nelle due direzioni, il solaio è realizzato in latero-cemento, le tamponature sono in blocchi in laterizio. Per la pavimentazione si è utilizzato, gres porcellanato in ceramica, le pareti interne e gli

intradossi del solaio, sono rifiniti con intonaco e tonachina, mentre le pareti dei servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'ufficio è costituito da un ingresso avente una S.U. di mq. 7,70, da una sala d'attesa avente una S.U. di mq. 9,26, da tre vani destinati ad uffici N° 1 di mq. 17,10 N° 2 di mq. 17,55 e N° 3 di mq. 14,00, da un archivio di mq. 14,40 e da due W.C. di mq. uno di mq. 3,36 ed uno di mq. 2,17 e da una scala per l'accesso al primo piano;

Il primo piano è costituito da quattro vani destinati ad uffici aventi le seguenti S.U. ufficio N° 1 mq. 23,48; Ufficio N° 2 mq. 12,31; Ufficio N° 3 mq. 12,20; Ufficio N° 4 mq. 26,93, da un W.C. avente una S.U. di mq. 5,06; da un disimpegno avente una S.U. di mq. 17,83 e da una sala riunioni avente una S.U. di mq. 35,29; ed è dotato di un impianto di illuminazione, da prese a spina di sicurezza tipo civile, da prese telefoniche e per TV, da impianto citofonico, da impianto separato prese per i computer, da climatizzatori e da un quadro elettrico posto sotto la scala che alimenta e gestisce l'illuminazione.

Le porte interne sono in legno, quelle esterne in alluminio preverniciato, il prospetto esterno è rifinito con intonaco e materiale plastico.

La copertura di detto edificio è piana non praticabile, rifinita con guaina bituminosa da mm4.

#### **Impianti relativi al capannone :**

- Nell'ampio capannone è stato realizzato un idoneo impianto di illuminazione

**Gli spazi per i parcheggi**, di manovra e viabilità interna sono stati realizzati con materiali di cava, costituito da uno strato di tout-venant, un successivo strato di misto granulometrico rullato, ed infine da conglomerato bituminoso costituito da tre strati di neri e più precisamente strato di base, binder e tappetino di usura..

**Le zone destinate a verde**, sono localizzate attorno al perimetro della recinzione e in corrispondenza del corpo uffici e dell'alloggio custode, sono delimitate da un'orlatura con cordoli in cls. tale zona ha una superficie di mq 430,00.

**La recinzione perimetrale** del lotto è costituito da muri in c.a. ed è sovrastato da pannelli modulari verticali in grigliato, composti da elementi in acciaio zincati, con posa in opera di n.1 cancello carrabile e n1 cancello pedonale. Lunghezza totale di detta recinzione è di ml 251.

**Infrastrutture specifiche:**

- Impianto elettrico e vasca di riserva idrica con relativo impianto di sollevamento.

**PROVENIENZA DEL CESPITE N°1:**

a)- Il terreno su cui è stato costruito il complesso aziendale, è pervenuto alla [REDACTED] [REDACTED], con acquisto effettuato con rogito notarile in Gela presso lo studio del dott. Cancellieri Giuseppe (Notaio) in data 31/07/2001 Rep.n. 78573 Raccolta .n. 19177 registrato in Gela il 08/08/2001 al n.5145.

Tale terreno era risultante nel N.C.T. al foglio di mappa 217 particelle 212 estesa complessivamente are 46.64, tale lotto era da adibire alla realizzazione di un'area a deposito di mezzi. Materiali e capannone officina, da potere del CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA.

b)- Tali terreni erano pervenuti al CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE (A.S.I.) GELA; in maggiore consistenza con atto di Cessione Gratuita di area a rogito notaio Chiara Silvana Francone da Gela del 24 giugno 1999, repertorio N° 12070/5424 registrato a Gela il 09 luglio 1999 al N° 1217 da potere di AGIP PETROLI S.P.A. CON SEDE IN ROMA.

## VALUTAZIONE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE E METODO DI

### STIMA:

Considerato che il complesso industriale oggetto di valutazione, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene utilizzato il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita. Tale criterio è il più adatto al caso in oggetto, che risulta il più applicato per la valutazione degli immobili sia ad uso abitativo che ad usi diversi (artigianali, industriali e commerciali).

Al fine di determinare il prezzo unitario corrente sul mercato, per immobili allo stato ordinario, è stata eseguita una ricerca sulle perizie già eseguite per immobili simili sia dall'Agenzia della Entrate – Territorio che dal Genio Civile di Caltanissetta ed infine si è tenuto conto delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2023), quest'ultimo per la zona è indicata come microzona catastale 7, per i capannoni industriali, che si trovano in condizioni normali, riporta un valore minimo di €/mq. 310 e Valore Massimo €/mq. 435

Mentre per gli uffici vengono indicati i seguenti valori, minimo €/mq. 475 e Massimo €/mq. 710

Tenuto conto che il mercato immobiliare, riguardanti immobili simili a quello oggetto di stima, per la loro destinazione d'uso specifica (opificio industriale) e delle ottime condizioni di rifinitura, e che il capannone ha una altezza utile interna di mt. 7,10 per tali specificità bisogna aumentare il valore del capannone e degli uffici del 20%. Per cui il valore di €/mq. 475/00 diventa di €/mq. 570 ed allo stesso modo l'ufficio passa da €/mq. 710 diventa €/mq. 852.

**Per cui si ritiene congruo un valore di €/mq. 570,00 per i capannoni e di €/mq. 852,00 per gli uffici.**

**Calcolo delle Superfici commerciali e determinazione del valore degli immobili**

Le Superfici commerciali vengono computate seguendo le indicazioni contenute nel manuale della banca dati delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI).

- Complesso Aziendale:

- 1- **Capannone a piano terra, con annesso il corpo servizi operai e deposito, consistenza mq.813,24;**
- 2- **Corpo Uffici a piano terra mq. 113,275 e primo piano mq. 152,275, per un consistenza totale di mq.265,55;**
- 3- **Superficie adibita a verde, consistenza mq.430,00 ;**
- 4- **Superficie a parcheggio, consistenza mq.430,00 ;**
- 5- **Superficie a viabilità interna, piazzale, marciapiede, consistenza mq. 2513,49 ;**

Partendo dai suddetti dati, e tenuto conto delle superficie scoperte che incidono il 10% delle superfici coperte dai capannoni, le superfici ragguagliate, diventano come segue: Capannone mq. 813,24 + corpo uffici mq. 265,55 = a mq. 1.078,79 a tale superficie bisogna aggiungere il 10% delle area scoperte così distinte: Superficie a Verde mq. 430,00 + superficie a parcheggio mq. 430,00 + superficie a viabilità interna, piazzali e marciapiedi mq. 2.513,49) = mq. 3.373,49 X 10 % = mq. 337,35.- Per tali motivi la superficie ragguagliata dei capannone, da valutare diventa mq. **1.150,89** (così ottenuta mq. 813,24 capannone + mq. 337,35 pari al 10% delle aree scoperte)

Per quanto detto in premessa, il più probabile valore di mercato dei capannoni e delle aree annesse come descritte in precedenza hanno un valore di **€. 656.007,30 (così ottenuto, superficie ragguagliata mq. 1.150,89 x €/mq. 570,00);**

**A tale valore vanno aggiunti la valutazione degli uffici, che hanno un valore di mercato di €. 226.248,60 (così ottenuto mq. 265,55 x €/mq. 852,00); da tale**

valore bisogna detrarre la somma necessaria alla presentazione della C.I.L.A. in sanatoria amministrativa stimata in €. 4.000,00, pagando una Sanzione di €. 1.000,00 e le relative spese tecniche quantificabili in €. 3.000,00 per un totale di €. 4.000,00.-

Per tali motivi gli uffici che hanno un valore di mercato di €. 222.248,60 così ottenuto (€. 226.248,60 - €. 4.000,00)

In conclusione gli immobili oggetto di stima hanno una valutazione complessiva di €. 878.255,90 (così distinti €.656.007,30 capannone + €. 222.248,60 uffici).

#### **LOTTO N° 1 DA PORRE IN VENDITA:**

Complesso aziendale, sito in Gela nella Contrada Piana del Signore, censito al catasto fabbricati Foglio di mappa 217 Part.lla 284 Sub: 2 , Cat. D/7, rendita Catastale €. 6.010,00; e particelle 282 estesa are 00.65 seminativo di Classe seconda R.A. €. 0,10 e R.D. €. 0,43 e particella 283 estesa are 2.99 seminativo di Classe seconda R.A. €. 0,46 e R.D. €. 1,99 risultanti nel catasto terreni. con destinazione urbanistica D6 (Aree A.S.I.) del Piano Regolatore Generale attualmente vigente.

Il corpo principale distinto con la particella 284, confina nel complesso a Sud con strade della Zona Industriale di Gela di Piana del Signore, con le particelle 264 e 265.

Tali unità risultano intestata a:

Proprietà per 1/1;

**VALORE DEL LOTTO €. €. 878.255,90.-**

**Lotto N° 2-** Fabbricato siti in Via Sallustio N° 5 distinto al catasto fabbricati del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 5, Cat. A/2, classe 1, vani 11 dati superficie mq. 273 totale escluse aree scoperte mq.262 Rendita catastale €. 880,56 e Lastrico Solare a secondo piano di Via Sallustio N° 5, distinto al catasto fabbricati

del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 6, Cat. F/5 consistenza mq. 250, tale immobile è georeferenziato dalle seguente coordinate: Nord 437.126,5 ed Est 4101227,3.-

### **Notizie Edilizie ed urbanistiche**

L'abitazione a piano terra e primo piano, sono stati edificati con nulla osta per esecuzione lavori edili, pratica N° 1433 del 26/08/1968 con cui era stata autorizzata la costruzione di un piano seminterrato rispetto a Via Cicerone (oggi piano terra rispetto a Via Sallustio) e piano rialzato rispetto a Via Cicerone (oggi primo piano rispetto a Via Sallustio) rilasciata a nome di [REDACTED]

Nel corso del sopralluogo si è accertato che l'abitazione a primo piano di Via Sallustio, non risulta conforme al progetto approvato, in quanto è stato eliminato l'ingresso da Via Cicerone, è stata realizzata la modifica di quasi tutta la tramezzatura interna e di conseguenza la modifica dei prospetti, nella parte Nord-Ovest della abitazione a primo piano è stata creata una veranda coperta ed infine sono state allungate le due pensiline, quanto suddetto si evince dal raffronto dei disegni approvati con la planimetria del primo piano da me redatta.

Tali difformità si possono sanare presentando una S.C.I.A. in Sanatoria Amministrativa per modifiche interne per una diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto, pagando una Sanzione massima prevista di €. 5.164,00, e le relative spese tecniche quantificabili in €. 5.000,00 per un totale di €. 10.164,00.-

### **PROVENIENZA DEL CESPITE N°2:**

a)- Il fabbricato è pervenuto alla [REDACTED], con decreto di trasferimento immobili, avvenuto con atto Giudiziario del 16/03/2011 del Tribunale di Gela trascritto alla Agenzia delle Entrate servizio di pubblicità Immobiliare, in

data 30/03/2011 ai numeri 3918 del Registro Generale e numero 3154 Registro Particolare, contro [REDACTED]

Tale immobile era risultante nel N.C.E.U. al foglio di mappa 175 particelle 698 come Ente Urbano di Via Sallustio della Consistenza di mq. 550.

Avendo acquistato un Ente Urbano la ditta [REDACTED] ha provveduto ad accatastare l'abitazione a primo ed il lastrico solare secondo piano in data 11/07/2011 pratica CL0074909.-

**DESCRIZIONE E CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'ABITAZIONE A PRIMO PIANO E SECONDO LASTRICO SOLARE:**

L'edificio ha una struttura portante, costituita da travi e pilastri in c.a. collegati tra di loro in modo da realizzare una struttura intelaiata.

Le fondazioni sono del tipo indiretto costituite da travi in c.a. nelle due direzioni, il solaio è realizzato in latero-cemento, le tamponature sono in blocchi in laterizio. Per la pavimentazione è in marmo, le pareti interne e gli intradossi del solaio, sono rifiniti con intonaco e tonachina, mentre i pavimenti e le pareti dei servizi igienici e della cucina sono rivestiti con piastrelle di ceramica.

L'abitazione è costituita da un ingresso avente una S.U. di mq.11,76, da un salotto avente una S.U. di mq. 72,41, da un bagno avente una S.U. di mq. 22,04, da una camera da letto avente una S,U. di mq. 12,34, da una camera da letto avente una S.U. di mq. 8,58, da un W.C. avente una S.U. di mq. 6,18; da un vano pranzo avente una S.U. di mq.24,53, da un vano cucina avente una S.U. di mq. 13.96 da una lavanderia avente una S.U. di mq. 9,75; da un letto avente S.U. di mq. 15,18; da un corridoio avente una S.U. di mq. 17,07 da un ripostiglio avente una S.U. di mq. 1,85; per una S.U. totale di mq. 233,07, a cui bisogna aggiungere la S.N.R. del balcone avente una superficie di mq. 25,19 e l'altro balcone con la veranda scoperta avente una

superficie di mq. 34,64 per una S.N.R. complessiva di mq.59,83 di cui si considera il 25% come Superficie Utile pari a mq.14,96

Il primo piano ha una Superficie Commerciale di mq. 273.

L'abitazione è dotata di un impianto di illuminazione, da prese a spina di sicurezza tipo civile, da prese per la TV, da impianto citofonico, da climatizzatori e da un quadro elettrico che alimenta e gestisce l'illuminazione.

Le porte interne sono in legno, quelle esterne in alluminio preverniciato, il prospetto esterno è rifinito con intonaco e materiale plastico.

L'abitazione a primo piano può usufruire dei beni comuni non censibili distinti dal Sub. 1 è cioè il locale caldaia che è ubicato a piano terra e del vano autoclave ubicato a piano terra.

#### **LASTRICO SOLARE A SECONDO PIANO**

La copertura di detto edificio è piana praticabile, rifinita con guaina bituminosa da mm.4. e vi si accede tramite la scala, tale Lastrico Solare ha una Superficie di mq. 250,54 (vedi planimetria allegata).

#### **VALUTAZIONE DELLA ABITAZIONE A PRIMO PIANO E LASTRICO SOLARE. METODO DI STIMA:**

Considerato che l'abitazione a primo piano ed il Lastrico Solare a secondo piano oggetto di valutazione, per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile viene utilizzato il criterio di stima per comparazione dei prezzi di vendita. Tale criterio è il più adatto al caso in oggetto, che risulta il più applicato per la valutazione degli immobili ad uso abitativo.

Alfine di determinare il prezzo unitario corrente sul mercato, per immobili allo stato ordinario, è stata eseguita una ricerca sulle perizie già eseguite per immobili simili sia dall'Agenzia della Entrate – Territorio che dal Genio Civile di Caltanissetta ed

infine si è tenuto conto delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI riferita al 1° semestre 2023), quest'ultimo per la zona è indicata come microzona catastale 2 Codice Zona C1, che per le abitazioni civili, che si trovano in condizioni normali, hanno un valore minimo di €/mq. 820 e Valore Massimo €/mq. 1.150

Tenuto conto che il mercato immobiliari, riguardanti immobili simili a quello oggetto di stima, si trova in un normale stato di manutenzione e conservazione, delle sue rifiniture che risalgono a circa cinquanta anni, della presenza di umidità in due stanze per cui

**Per cui si ritiene congruo un valore medio di €/mq. 985,00 per l'abitazione e di €/mq. 100,00 per il lastrico solare.-**

#### **determinazione del valore degli immobili**

Le Superfici commerciali vengono computate seguendo le indicazioni contenute nel manuale della banca dati delle (QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI).

Per quanto detto in premessa, il più probabile valore di mercato della abitazione a primo piano come descritta in precedenza hanno un valore di **€. 268.905,00** (così ottenuto, superficie mq. 273,00 x €/mq. 985,00);

**Da tale valore bisogna detrarre la somma necessaria alla presentazione della S.C.I.A. in sanatoria amministrativa stimata in €. 10.164,00, pagando una Sanzione di €. 5.164,00 e le relative spese tecniche quantificabili in €. 5.000,00 per un totale di €. 10.164,00.-**

**Per tali motivi l'abitazione a primo piano che hanno un valore di mercato di €. 258.741,00 così ottenuto ( €. 268.905,00 - €. 10.164,00)**

**A tale valore vanno aggiunti la valutazione del lastrico solare, che hanno un valore di mercato di €. 25.000,00 (così ottenuto mq. 250,00 x €/mq. 100,00);**

In conclusione gli immobili oggetto di stima hanno una valutazione complessiva di €. 283.741,00 (così distinti €.258.741,00 primo piano + €. 25.000,00 Lastrico solare a secondo piano).

**LOTTO N° 2 DA PORRE IN VENDITA:**

Fabbricato siti in Via Sallustio N° 5 distinto al catasto fabbricati del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 5, Cat. A/2, classe 1, vani 11 dati superficie mq. 273 totale escluse aree scoperte mq.262 Rendita catastale €. 880,56 e Lastrico Solare a secondo piano di Via Sallustio N° 5, distinto al catasto fabbricati del comune di Gela al foglio 175 particella 2974 Sub. 6, Cat. F/5 consistenza mq. 250.-

Detti immobili confinano a Nord da Via Sallustio da cui trovano accesso, ad Est con la Via Borca di Cadore ed a Sud con la Via Cicerone.

Ritenendo di avere risposto esaurientemente ai quesiti postomi,

Il sottoscritto ringrazia per l'Onorevole incarico ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti.-

Allegati:

- Copia progetto, licenze edilizie, variante dell'opificio industriale e di Via Sallustio;
- Estratti di mappa;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie Catastali;
- Planimetrie dei fabbricati;
- Certificato di destinazione urbanistica per i terreni;
- fotografie;

Gela, li 15/01/2024

Il C.T.U.

(Geom. Giuseppe Oliva)

(Geom. Giuseppe Oliva)

*Giuseppe Oliva*



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it