



# COMUNE DI CALTANISSETTA

## Provincia di Caltanissetta



### PERIZIA DI STIMA

Stima del più probabile valore di vendita forzata

### BENI IMMOBILI E ATTREZZATURE

Capannone industriale (corpo "A") e terreni siti  
in Caltanissetta, Via Guglielmo Peralta, s.n.  
93100 Caltanissetta

### COMMITTENTE

Dott. Fabrizio Scalabrino  
n.q liquidatore "  
Viale della Regione, 106  
93100 Caltanissetta  
tel.3294281983, PEC [fabrizio.scalabrino@pec.it](mailto:fabrizio.scalabrino@pec.it)

e-mail:

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

## PERIZIA DI STIMA

**Oggetto:** Stima del più probabile valore di vendita forzata di un capannone industriale, attrezzature e terreni, siti in Caltanissetta, via Peralta s.n.

---

Dott. Arch. Alessandro Giugno

### INDICE

|  |  |
|--|--|
| PREMESSA.....                            | 3  |
| DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....       | 3  |
| <i>Capannone corpo “A”</i> .....         | 6  |
| <i>Terreni</i> .....                     | 14   |
| STATO CONSERVATIVO.....                  | 16   |
| STIMA DEI BENI IMMOBILI .....            | 20   |
| <i>Stima capannone - corpo “A”</i> ..... | 21   |
| <i>Stima dei terreni</i> .....           | 26   |
| STIMA DEI BENI MOBILI .....              | <b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b> |

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

2

- - e-mail:

## **PREMESSA**

Con incarico conferito in data 15.10.2019, il liquidatore di --- Omissis ---, dott. Fabrizio Scalabrino, iscritto all'albo dei curatori del Tribunale di Caltanissetta, ha conferito mandato allo scrivente, Dott. Arch. Alessandro Giugno, iscritto al n. 549 dell'Albo degli Architetti PP.PP.CC. della Provincia di Caltanissetta, di redigere il presente elaborato, finalizzato a restituire il più probabile valore di mercato di un capannone industriale sito in Caltanissetta, via Peralta s.n., in catasto fabbricati al foglio 172, p.lla 1793 e dei beni strumentali in esso contenuti, nonché dei terreni censiti in catasto terreni di Caltanissetta al foglio di mappa n. 172, p.lle 1383, 1758, 1763.

Ultimati gli accertamenti documentali, valutate le caratteristiche del mercato locale e dei beni in oggetto, effettuati i necessari sopralluoghi, si è redatta la presente perizia.

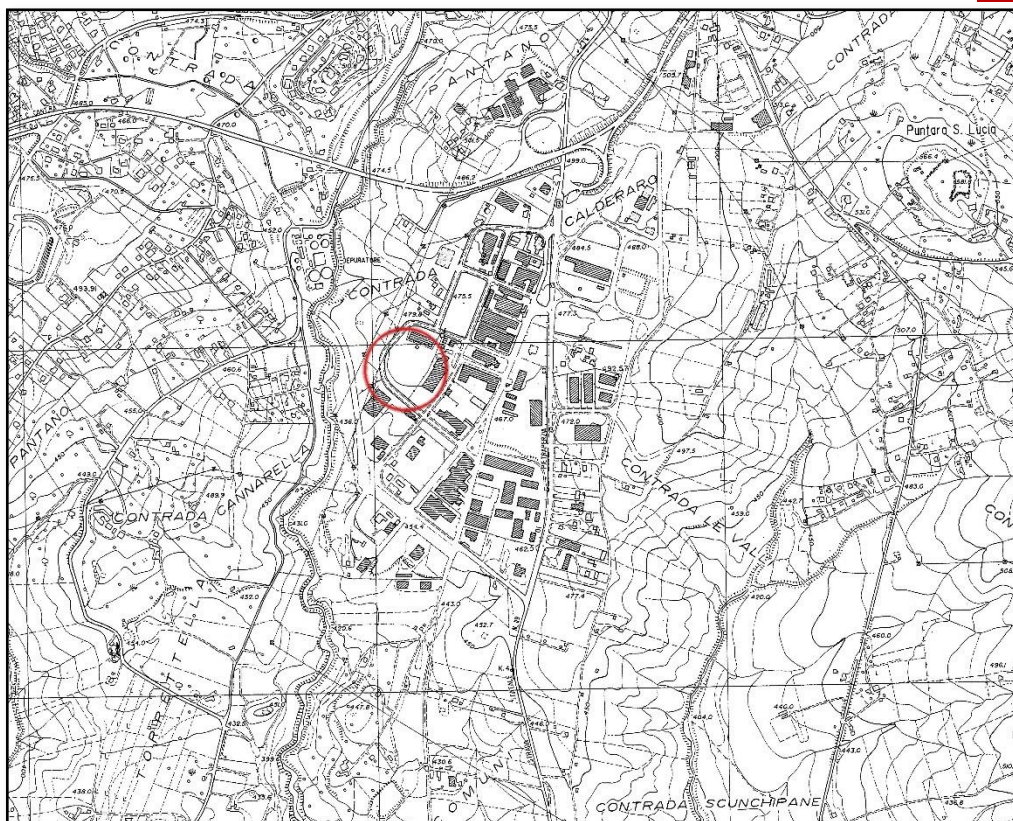
## **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

Gli immobili sono siti all'interno dell'area IRSAP (ex ASI) di Caltanissetta, in via G. Peralta, s.n., nella periferia sud cittadina, in zona urbanizzata con strade esterne al lotto di grosso calibro e idonee al transito di mezzi pesanti, prossima a viabilità principale ed al raccordo autostradale.

L'agglomerato industriale di c.da Calderaro, è esteso circa 100 ettari, in totale vi sono insediate 97 aziende. In linea di massima, l'area dell'agglomerato si può definire completamente urbanizzata.

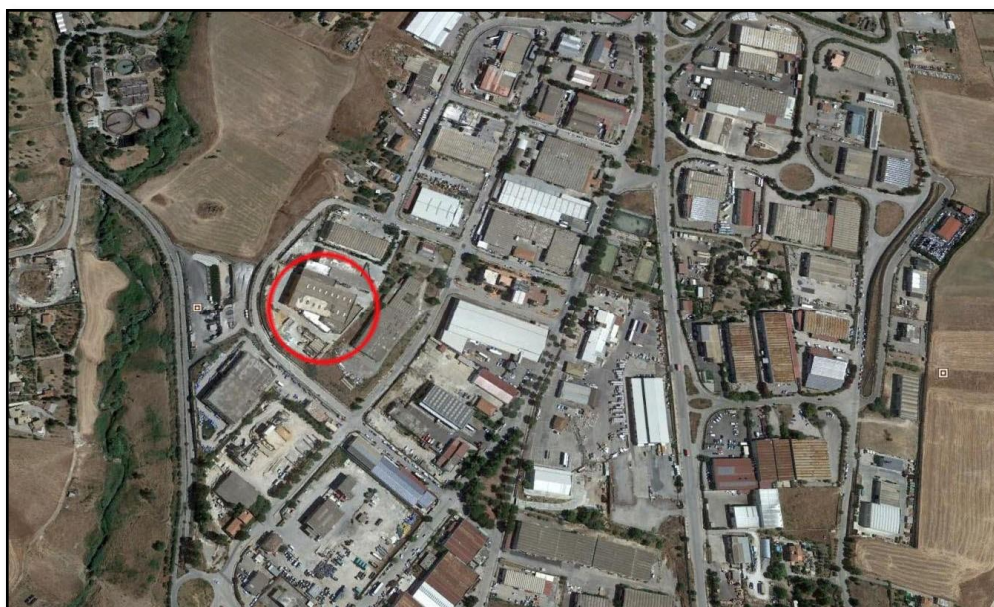


--- Omissis --- – corpo “A” e terreni



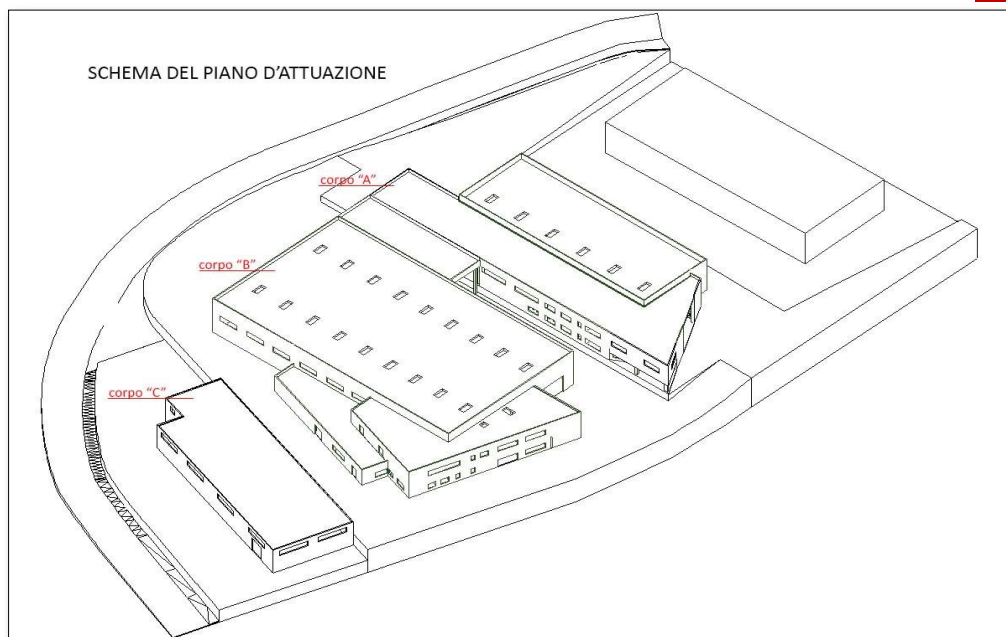
stralcio C.T.R.  
foto aerea

scala 1:10.000



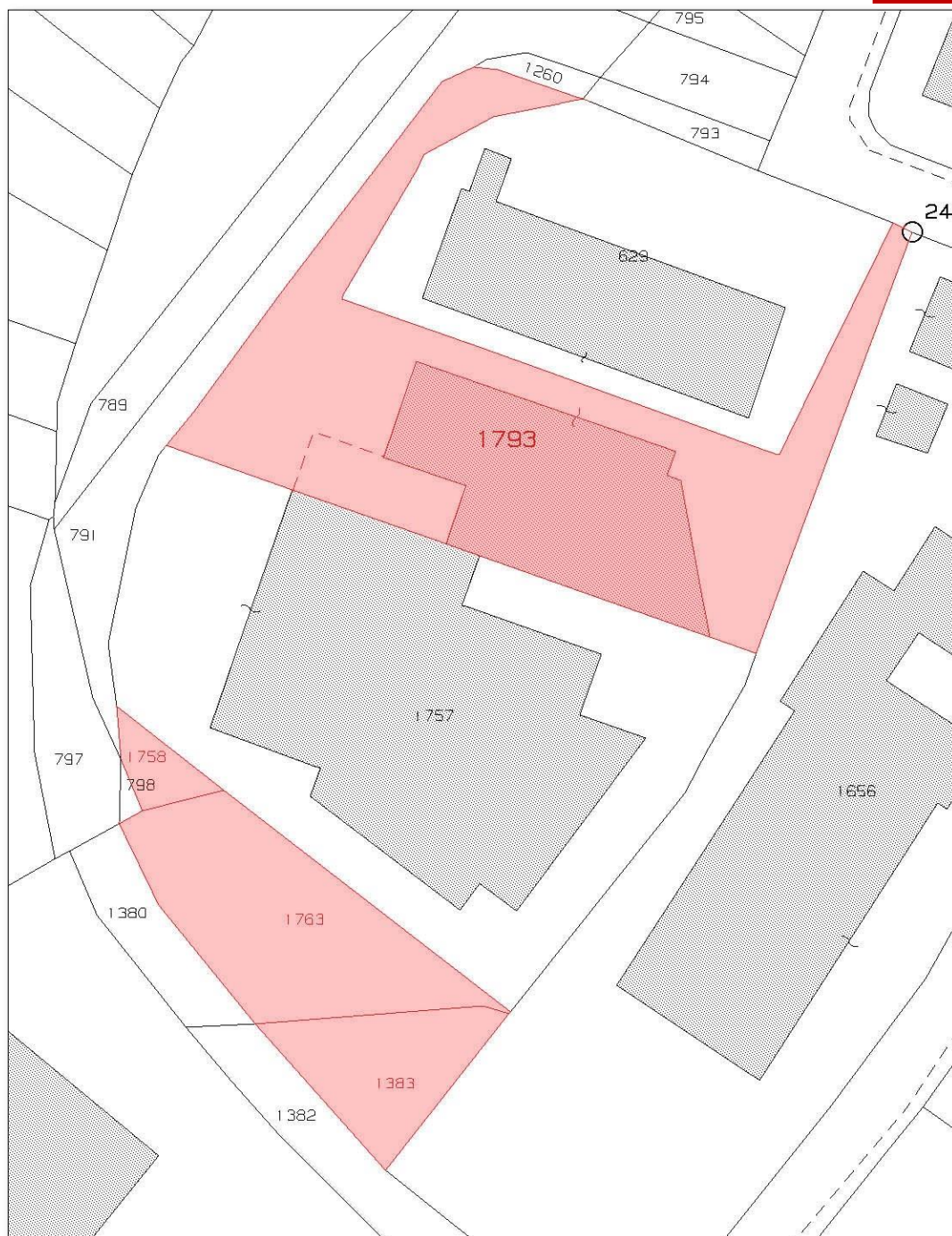
L'area è contemplata all'interno di un piano d'attuazione per la realizzazione di tre corpi di fabbrica, di cui il fabbricato *de quo* rappresenta il corpo “A”, mentre il corpo “C” (mai realizzato), avrebbe dovuto insistere nei

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni  
lotti inedificati, p.lle 1383, 1758 e 1763, oggetto della  
presente perizia.





--- Omissis --- – corpo “A” e terreni



stralcio della mappa catastale – in rosso indicati gli immobili oggetto della stima

### **Capannone corpo “A”**

Il fabbricato censito in C.F. al fg. 172, p.lla 1793, è stato realizzato in forza alla concessione edilizia n. 33381 del 09/10/2007, fruendo di un finanziamento pubblico (L.

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni 488/92 - 17° bando - prog. n. 36116) per un importo dei lavori pari ad €. 2.032.834,85.

Il fabbricato è dotato di certificato di abitabilità/agibilità rilasciato dal Comune di Caltanissetta in data 05.10.2012.

L’opificio insiste in un lotto di 4.523 mq complessivi, di cui 1.925,40 mq coperti dal fabbricato, con due ingressi dalla via Peralta, recintato con muri in cemento armato e rifinito con pavimentazione in cemento e in alcune porzioni breccia.

Gli spazi esterni sono parzialmente condivisi con altro fabbricato (corpo “B”), estraneo alla presente perizia.

La struttura prefabbricata, è stata realizzata in C.A. con tompagnatura in conglomerato cementizio vibrocompresso, su fondazioni discontinue con plinti e travi di collegamento, le coperture sono piane.

Il fabbricato di sagoma irregolare, si compone di due volumi: il primo di sagoma rettangolare ed alto oltre sette metri destinato alla produzione; il secondo a cui si accede attraverso hall di ingresso a doppia altezza da cui ha inizio la scala di distribuzione verticale per le due elevazioni di cui si compone, contiene al piano terra un magazzino, uffici con annesso porticato, servizi igienici e spogliatoi, al piano primo è presente uno “showroom”, laboratorio, ufficio, riposto e W.C.. E’ stato predisposto un vano montacarichi per connettere i due piani, il macchinario non risulta ancora installato. Contiguo al capannone sul lato ovest, è presente un porticato a servizio della zona produttiva.

Gli impianti tecnologici presenti, idrico di adduzione e scarico, aria compressa, elettrico, termico e antincendio, sono completi e funzionanti. L’impianto termico è privo dei corpi scaldanti, l’impianto antincendio è privo delle pompe gemellari.



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

La zona produzione presenta una pavimentazione in cemento di tipo industriale e pareti e soffitto intonacate.

Tutti gli altri ambienti risultano completi e rifiniti, le pavimentazioni sono in ceramica smaltata, le pareti intonacate e rifinite con gesso scagliola ed idropittura.

La superficie lorda sui due piani è pari a 2.090,40 mq così suddivisi:

| <b>SUPERFICI LORDE</b> |                          |                 |
|------------------------|--------------------------|-----------------|
| <b>Piano</b>           | <b>Destinazione vani</b> | <b>S.L (mq)</b> |
| Terra                  | Produzione               | 925,00          |
| Terra                  | Magazzino                | 141,00          |
| Terra                  | Hall ingresso e Uffici   | 286,50          |
| Terra                  | Servizi e spogliatoi     | 164,50          |
| Primo                  | Uffici vendita           | 64,70           |
| Primo                  | Laboratorio e wc         | 48,25           |
| Primo                  | Sala esposizione         | 460,45          |

A cui vanno aggiunte le aree coperte:

|       |                    |        |
|-------|--------------------|--------|
| Terra | Portico produzione | 352,50 |
| Terra | Portico uffici     | 56,00  |

Dalle indagini condotte, si è evinto che:

- Il fabbricato censito in C.F. al foglio 172, p.lla 1793, cat. D/1, è gravato da enfiteusi;

- Omissis --- – corpo “A” e terreni
- ricade in zona “D1 - insediamenti esistenti” del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale, nella quale sono ammessi, tra l'altro, interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia;
  - ricade nel paesaggio locale n. 8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto n. 1858 del 2/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, pubblicato sulla GU.R.S. n. 31 del 31/7/2015, senza alcun livello di tutela.
  - ricade in zona denominata "Sito di attenzione" del PAI del fiume Imera Meridionale

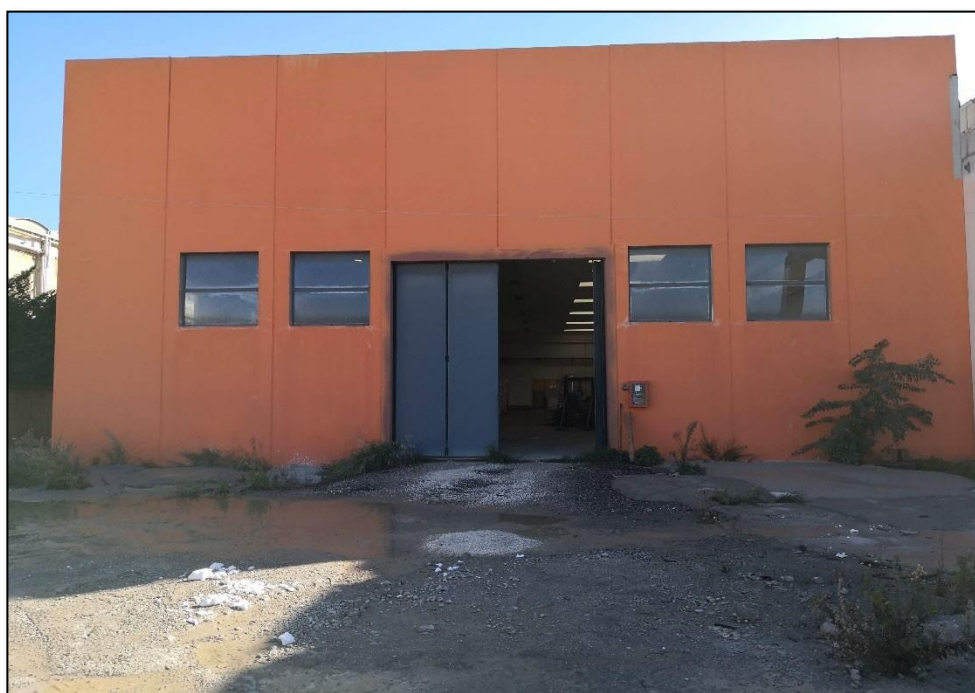


veduta aerea e frontale

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni



veduta ingresso principale



veduta prospetto  
secondario





portico produzione



portico uffici e strada  
d'accesso



zona produzione



hall d'ingresso e  
scala



--- Omissis --- – corpo "A" e terreni

13



showroom



W  
C

I terreni contigui censiti in catasto al foglio di mappa n. 172, p.lle 1383, 1758, 1763, costituiscono un fondo di complessivi 2.767 mq, livellato e parzialmente pavimentato con malta cementizia.

Il fondo giace ad una quota superiore rispetto alla via Guglielmo Peralta con cui confina a sud-ovest. Al confine con detta pubblica via, è presente un muro di contenimento in calcestruzzo di cemento armato.



sovrapposizione della mappa catastale a foto aerea



veduta dalla via Guglielmo Peralta

Dalle indagini condotte, si è evinto che:

- Il terreni, censiti in catasto al foglio di mappa n. 172, p.lle 1383, 1758, 1763, risultano di qualità “seminativo” e sono gravati da enfiteusi;

| Catasto Terreni  |   | Foglio: 172 Particella: 1383 |   |
|--|---|------------------------------|---|
| <b>INTESTATI</b>   |   |                              |   |
| 1  | ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO con sede in CALTANISSETTA |                              | 0000000018 (4) Diritto del concedente per 1/1 |
| 2  | MEDITERRANEA TESSUTI S.R.L. con sede in CALTANISSETTA                       |                              | 01733760852 (5) Enfiteusi per 1/1 LIVELLARIO  |
| N.   | DATI IDENTIFICATIVI   |                              | DATI CLASSAMENTO                              |
| 1  | 172   | 1383                         | SEMINATIVO 1                                  |
| ha are ca  |   | 08 55                        | Dominicale Euro 5,96 L. 11.543                |
| ha are ca  |   | 02 10                        | Agrario Euro 1,55 L. 2.993                    |
| FRAZIONAMENTO del 07/03/2001 protocollo n. 1003 in atti dal 07/03/2001 (n. 849.1/2001)                 |   |                              |   |
| Notifica   |   | Partita                      |   |
| Catasto Terreni  |   | Foglio: 172 Particella: 1758 |   |
| <b>Immobile</b>  |   |                              |   |
| N.   | DATI IDENTIFICATIVI   |                              | DATI CLASSAMENTO                              |
|  | Foglio  | Particella                   | Sub Porz                                      |
| 1  | 172   | 1758                         | - SEMINATIVO 2                                |
| ha are ca  |   | 02 10                        | Dominicale Euro 1,08                          |
| ha are ca  |   | 02 10                        | Agrario Euro 0,33                             |
| Tabella di variazione del 16/09/2008 protocollo n. C1.0088415 in atti dal 16/09/2008 (n. 88415.1/2008) |   |                              |   |
| Notifica   |   | Partita                      |   |
| Annotazioni ato di aggiornamento non conforme all'art.1, comma 8, del d.m.f.n.701/94                   |   |                              |   |
| N.   | DATI IDENTIFICATIVI   |                              | DATI CLASSAMENTO                              |
|  | Foglio  | Particella                   | Sub Porz                                      |
| 1  | 172   | 1763                         | - SEMINATIVO 1                                |
| ha are ca  |   | 17 02                        | Dominicale Euro 11,87                         |
| ha are ca  |   | 17 02                        | Agrario Euro 3,08                             |
| Tabella di variazione del 16/09/2008 protocollo n. C1.0088415 in atti dal 16/09/2008 (n. 88415.1/2008) |   |                              |   |
| Notifica   |   | Partita                      |   |

- ricadono in zona “D1 - insediamenti esistenti” del Piano Regolatore dell'Area di Sviluppo Industriale, le cui norme d’attuazione di detto prevedono per le nuove costruzioni (art. 3 comma g) :
  - rapporto di copertura max 50%;
  - altezza massima m. 12
  - piani fuori terra max 3
  - densità fondiaria 3,5 mc/mq
  - verde 10% , parcheggi e spazi di manovra 30%

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

- ricade nel paesaggio locale n. 8 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto n. 1858 del 2/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'Identità Siciliana, pubblicato sulla G.U.R.S. n. 31 del 31/7/2015, senza alcun livello di tutela.

- ricade in zona denominata "Sito di attenzione" del Piano Stralcio di

Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del fiume Imera Meridionale

### STATO CONSERVATIVO

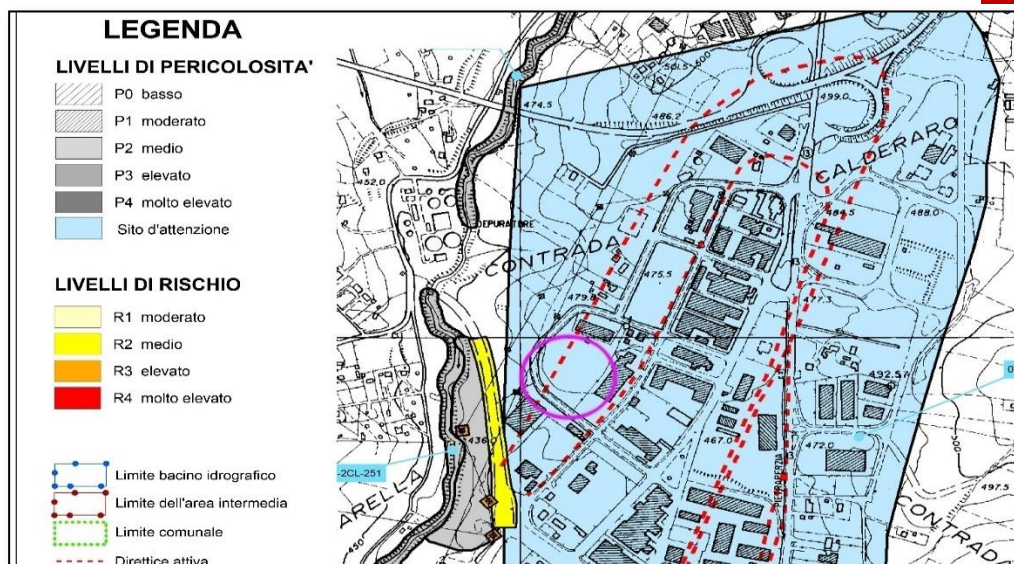
La produzione di manufatti per cui fu realizzato l'opificio, non ha mai avuto inizio, per cui ambienti e attrezzature risultano privi degli ordinari segni d'usura dovuti all'utilizzo.

Pur essendo di recente costruzione, si è accertata la sussistenza di ammaloramenti ai rivestimenti e pavimentazioni, dovuti prevalentemente alla mancanza di manutenzione.

Alcune lesioni agli intonaci e una pronunciata linea di frattura lungo la pavimentazione del porticato, denunciano spostamenti del terreno in subfondazione. A tal proposito, si evidenzia che l'area di sedime del manufatto, è classificata nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) quale "Sito di attenzione", caratterizzato da *“fenomeni di spostamento relativo dei terreni e conseguente fessurazione di manufatti ed infrastrutture lungo determinate direttrici, che appaiono indipendenti dall'azione della gravità. I dati al momento disponibili non sono sufficienti ad accertare le cause dei fenomeni osservati che, si ritiene, siano da ricercare in un ambito molto più ampio del semplice assetto geomorfologico superficiale (...)”*



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni



stralcio P.A.I. fiume Imera Meridionale



veduta portico – in evidenza lesione  
pavimentazione



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni



Degrado pavimentazione

--- Omissis --- – corpo "A" e terreni



Lesioni agli intonaci interni



Pavimenti della hall d'ingresso



infiltrazioni dissestati



Dettaglio impianto elettrico



Vano montacarichi



Quadro elettrico



Dettaglio impianto termico

## STIMA DEI BENI IMMOBILI

I molteplici aspetti economici di un bene immobile variano in funzione dello scopo della stima, dei dati a disposizione, del contesto economico ecc.

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Il valore di mercato, ovvero quello che il bene assumerà nel mercato in una azione di libera compravendita, è stimabile attraverso metodologie di tipo diretto (o sintetico) e indiretto (o analitico).

Fondamento del procedimento estimativo diretto, è la formazione di una scala di beni analoghi, di cui il mercato esprime il valore ed all'interno della quale posizionare il bene: il più probabile valore del bene, sarà dato dal prezzo medio, riferendosi ad un parametro noto quale, ad esempio, la “superficie commerciale vendibile” (SCV).

Il procedimento analitico più comune è “per capitalizzazione dei redditi”, basato sul rapporto tra il reddito prodotto dal bene ed il tasso di capitalizzazione: si valuta la capacità del bene di produrre reddito in futuro.

Il valore di trasformazione è invece il valore che si presume possa attribuirsi a un bene grezzo in vista della sua trasformazione in un altro bene. Esso è pari alla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo della trasformazione.

### **Stima capannone - corpo “A”**

Il mercato immobiliare nisseno è recentemente caratterizzato da una importante contrazione del numero di transazioni, e principalmente di quelle inerenti immobili a destinazione produttiva.

I valori di riferimento sono stati desunti dalla “*Banca dati delle quotazioni immobiliari*” dell’Agenzia delle Entrate, che si riferiscono ad immobili in condizioni ordinarie.

| Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2             |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
|--|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| Provincia: CALTANISSETTA                                     |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Comune: CALTANISSETTA  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Fascia/zona: Periferica/ZONA INDUSTRIALE: CONTRADA CALDERARO |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Codice di zona: D11  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Microzona catastale n.: 12                                   |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia prevalente: Capannoni industriali                  |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Destinazione: Produttiva                                     |                    |                       |     |                  |                                |     |                  |
| Tipologia  | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|  |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali  | NORMALE            | 310                   | 435 | L                | 1,5                            | 2,1 | L                |
| Capannoni tipici   | NORMALE            | 330                   | 475 | L                | 1,5                            | 2,2 | L                |

I valori sono riferiti ad immobili in stato conservativo “normale”, così come il capannone oggetto di stima, tuttavia nonostante il degrado denunciato, questi si distingue dagli edifici di zona per la qualità delle caratteristiche intrinseche, per la recente costruzione e per la dotazione di spazi esterni che se pur parzialmente condivisi, costituiscono un valore aggiunto; si è pertanto adottato quale riferimento, il valore massimo maggiorato del 15%.

valore massimo OMI: 435,00 €/mq

valore massimo OMI al mq per la locazione: 2,10 €/mq  
 valore al mq per la vendita: € 435,00 + € (435,00 \* 15 %) = 500,25 €/mq  
 valore al mq per la locazione: € 2,10 + € (2,10 \* 15%) = 2,41 €/mq

Superficie commerciale vendibile: 2.128,75 mq

Per la presente stima, si sono utilizzati sia il metodo sintetico comparativo che analitico per capitalizzazione dei redditi, calcolando la media aritmetica tra i due risultati per una migliore approssimazione.

Quale parametro di riferimento, si è adottata la “superficie commerciale vendibile” (SCV).



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Per superficie commerciale vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle “diverse superfici ponderate” che compongono l’immobile.

Per stimare le superfici di aree scoperte e pertinenze vengono apportate alcune correzioni, facendo riferimento alla cosiddetta superficie ponderale. Si moltiplica quindi la loro effettiva superficie per particolari coefficienti di merito, variabili in base alla destinazione.

Per la presente stima si sono utilizzati i parametri riportati nel documento *riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)*, per cui Portici e Patii vanno calcolati al 35% fino a 25mq, l’eccedenza va calcolata al 10%;

Superficie totale lotto: 4.523 mq

Superficie lorda fabbricato: 2090,40 mq

Superficie porticata 408,50 mq

Superficie ponderate porticati =  $(25 \cdot 0.35) + (383.5 \cdot 0.1) = 47,1$  mq superficie commerciale vendibile =  $(2090,40 + 47,10)$  mq = 2.128,75 mq *Stima del valore con metodo sintetico comparativo:*

$$V_s = S \cdot V_m$$

il valore dell’immobile è dato dal valore medio unitario moltiplicato per la superficie totale

$$V_s = 2.128,75 \text{ mq} \cdot 500,25 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.064.907,19$$

*Stima del valore con metodo analitico per capitalizzazione dei redditi:*

$V_a = R_n / r$ ;  $R_n = R_l - \text{spese}$  il valore è dato dal rapporto tra reddito netto e saggio di capitalizzazione, il reddito netto (Rn) è dato dal reddito lordo (Rl) al netto delle spese che si stimano pari al 25 %.

Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli

investimenti immobiliari, hanno portato ad accertare che

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni  
 il saggio medio di capitalizzazione per immobili  
 produttivi oscilla tra il 5% e il 7% (cfr. “Manuale del  
 Consulente tecnico”, Pirola editore 1993; “Estimo. Vol.  
 III: Estimo Industriale”,

M. Orefice Utet editore 1996), si è

adottato il più basso:  $Rl = (2,41$

$\text{€/mq} * 2.128,75 \text{ mq}) * 12 = \text{€}$

$61.563,45 \text{ spese} = 61.563,45*$

$20\% = \text{€ } 12.312,69$

$Rn = \text{€ } (61.563,45 -$

$12.312,69) = \text{€ } 49.250,76 \text{ V} =$

$Rn/r = \text{€ } 49.250,76 / 0,05 =$

$\text{€ } 985.015,20$  media

aritmetica tra Vs e Va :

$\text{€ } (1.064.907,19 + 985.015,20) / 2 = \text{€ } 1.024.961,19$

Al valore così trovato, vanno detratti i costi per l’  
 “affrancazione dal livello”, poiché il bene risulta gravato  
 de enfiteusi.

L’“affrancazione dal livello”, rappresenta la  
 possibilità dell’enfiteuta di diventare pieno proprietario del  
 bene, pagando una determinata somma data dalla  
 rivalutazione del canone enfiteutico.

Attraverso l’affrancazione, l’enfiteuta ne assume la  
 piena proprietà pagando una somma pari a quindici volte il  
 canone annuo, così come disposto dall’art. 1 comma 4 della  
 L. 607/1966 e Sentenza n. 143 del 23 maggio 1997 della  
 Corte Costituzionale.

Per la quantificazione dei canoni enfiteutici, si adotta  
 un criterio concepito per ridurre al minimo il margine di  
 discrezionalità, individuando il valore dell’immobile, a  
 seconda che lo stesso abbia una destinazione agricola, sia  
 edificabile, ovvero sia stato concretamente edificato  
 dall’enfiteuta o dai suoi danti causa.

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Infatti, ove sul terreno gravato da enfiteusi insista un fabbricato realizzato dall'enfiteuta, il canone enfiteutico dovrà tener conto del valore dell'area considerata edificabile, applicando ad esso un equo saggio di rendimento, che viene stabilito pari a 1%. Tale valore dell'area viene determinato dal valore venale del fabbricato, calcolato facendo riferimento alla rendita catastale dell'immobile, moltiplicandone il valore con il coefficiente moltiplicatore, così come previsto dalla legge (per i fabbricati di categoria “D” è pari a 63), ed applicando un indice di permuta del 25%.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

$$C_e (\text{€}) = R_c (\text{€}) * C_m (63\%) * I_p$$

(25%) \* S<sub>r</sub> (1%) dove:

C<sub>e</sub>: canone enfiteutico da determinare (espresso in Euro);

R<sub>c</sub>: rendita catastale immobile;

C<sub>m</sub>: coefficiente moltiplicatore (per i fabbricati di categoria “D”= 63);

I<sub>p</sub>: indice di permuta, stabilito nella misura del 25%;

S<sub>r</sub>: equo saggio di rendimento, stabilito nella misura del 1%.

Quindi, per l'immobile *de quo*:

$$C_e = \text{€ } 14.122,00 * 63 * 25 \% * 1\%$$

Il canone enfiteutico annuo è pari a € 2.224,21.

Ai sensi delle Leggi 607/1966 e 1138/1970, nonché Sentenza della Corte Costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997, il valore di affrancazione è pari a 15 volte l'ammontare del canone enfiteutico. Inoltre, trattandosi di debito reale, la cui riscossione dei canoni ha una prescrizione quinquennale, per procedere all'affrancazione dovranno essere corrisposte le ultime cinque annualità del canone annuo.

Pertanto viene applicata la seguente formula:

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

$$Vaf (\text{€}) = (Ce * 15) + (5 * Ce) \text{ dove: Vaf:}$$

valore di affrancazione; Ce: canone enfiteutico

determinato quindi:  $Vaf = (\text{€ } 2.224,21 * 15) + (5 *$

$\text{€ } 2.224,21) = \text{€ } 33.363,15 + \text{€ } 11.121,05 = \text{€}$

44.484,2

Al valore di affrancazione così calcolato, vanno sommate le spese relative e consequenziali all’atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.), che si stimano in € 5.000,00 , per un totale di € 49.484,20

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato del capannone – corpo “A”, detratti i costi per l’affrancazione dall’enfiteusi, è stimato in € (1.024.961,19 – 49.484,20) = 975.476,99 che si arrotonda in € **975.000,00** ( **novesetantacinquemila/00** ) .

### Stima dei terreni

Il mercato delle aree edificabili in Caltanissetta, attualmente si presenta in una fase estremamente illiquida, caratterizzata da rare transazioni. Per tale ragione, in assenza di un numero sufficiente di compravendite relative a beni simili, il procedimento di stima adottata è quello analitico del “valore di trasformazione”, che individua il valore di mercato dell’area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi che è necessario sostenere per la realizzazione del fabbricato stesso.

La stima analitica prende in considerazione la trasformazione “ordinaria” del bene immobile, in conformità alle richieste del mercato e alla normativa urbanistica, assumendo costi e ricavi di mercato e

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni ipotizzando un normale processo di produzione. Il valore di mercato del prodotto edilizio e i costi di produzione dovranno essere scontati al saggio corrente per il tipo di investimento dato.

L’algoritmo idoneo a rappresentare il procedimento, con riferimento ad un processo edilizio della durata di  $n$  anni, è il seguente:  $n$   $n$   $m$

$$Vu = Ved / (1 + r)^n - P / (1 + r)^m - K /$$

$(1 + r)$  dove:

- $Vu$  è il valore unitario di mercato dell’area oggetto di stima;
- $Ved$  è il valore di mercato degli edifici realizzabili sull’area stessa;
- $r$  è il tasso di sconto, o di anticipazione temporale;
- $n$  è il periodo, espresso in anni, di durata del processo di trasformazione;
- $P$  è il profitto del promotore dell’intervento immobiliare;
- $K$  è l’insieme dei costi di produzione del fabbricato;
- $m$  è il momento, espresso in anni, in cui mediamente si

collocano i costi di produzione, che risultano normalmente anticipati rispetto ai ricavi.



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Nel caso in esame, il tema più delicato è quello relativo alla stima di  $V_u$ , ovvero del valore unitario di mercato del fabbricato industriale realizzabile.

L’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, individua una zona “Periferica/zona industriale: contrada Calderaro” il cui perimetro coincide con il comprensorio industriale in cui è ubicato il terreno oggetto di valutazione, e riporta le quotazioni seguenti:

- *Capannoni industriali, tipologia “normale”, da 310 a 435 €/mq;*

Tuttavia, il procedimento di stima del valore di trasformazione prevede di utilizzare il valore di mercato di capannoni nuovi, che certamente è superiore al valore dei capannoni in “normale” stato di conservazione.

Sotto questo profilo, è di aiuto il Provvedimento del Direttore dell’Agenzia del Territorio del 27.07.2007, che precisa quanto segue: *«Per gli immobili ultimati o ristrutturati da non più di quattro anni, il valore normale si determina sulla base dello stato conservativo “ottimo” censito dall’Osservatorio del mercato immobiliare ovvero, in mancanza, applicando al valore determinato ai punti 1.2 e 1.3 [ovvero il valore normale] un moltiplicatore pari a 1,3».*

Quindi, è possibile risalire al valore della tipologia “ottima”, equiparabile al nuovo o quasi nuovo (fino a quattro anni) incrementando del 30% i valori dell’Osservatorio, ottenendo quindi le seguenti forcelle:

- *Capannoni industriali, tipologia “ottimo”, da 435 a 565,50 €/mq;* Il valore medio

è dato da:

$€/mq (435 + 565,50) / 2 = 500,25 €/mq$  che si arrotonda in € 500,00 €/mq.

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Per quanto sopra esposto, è possibile affermare che il valore unitario medio di mercato dei capannoni nuovi realizzabili sull’area in esame, ammonta a 500,00 €/mq.

Il profitto del promotore immobiliare può essere stimato nel 10% del valore di mercato del capannone (50,00 €/mq), il costo di produzione invece comprende il costo di costruzione in senso stretto (280 €/mq), le spese tecniche di progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo, accatastamento, ecc. (6% del costo di costruzione), nonché gli oneri comunali e di urbanizzazione, molto contenuti in quanto si tratta di terreno ubicato in lottizzazione già realizzata, e le spese varie, valutabili in 15 €/mq.

Il costo di produzione ammonta complessivamente a

312 €/mq circa.  $n \quad n \quad m$

$$Vu = Ved / (1 + r) - P / (1 + r) - K / (1 + r)$$

$$Vu = 500,00 / 1,045^2 - 50,00 / 1,045^2 - 312 / 1,045 = 113,51 \text{ €/mq}$$

Il dato sopra esposto è riferito all’incidenza dell’area sull’unità di superficie coperta del capannone. Per valutare il terreno, è necessario adeguarlo all’indice massimo di copertura pari al 50%:

$$113,51 \text{ €/mq} \times 0,50 = 56,75 \text{ €/mq}$$

Il valore di mercato dell’intero lotto di terreno ammonta dunque a:

$$\text{sup. totale lotto: } 2.767 \text{ mq}$$

$$2.767 \text{ mq} * 56,75 \text{ €/mq} = \text{€ } 157.027,25$$

Al valore così trovato, vanno detratti i costi per l’“affrancazione dal livello”, poiché il fondo risulta gravato de enfiteusi.

--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

Per la quantificazione dei canoni enfiteutici, si adotta un criterio concepito per ridurre al minimo il margine di discrezionalità, individuando il valore dell’immobile, a seconda che lo stesso abbia una destinazione agricola, sia edificabile, ovvero sia stato concretamente edificato dall’enfiteuta o dai suoi danti causa.

Nel caso in esame, per il calcolo del valore di affrancazione si adotterà la seguente formula:

$$Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$$

dove:

- Vaf: valore di affrancazione;
- Ce: canone enfiteutico determinato il canone di affrancazione è desunto dal reddito dominicale attraverso la

seguente formula:

$$Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times ISTAT$$

dove:

- Ce: canone enfiteutico da determinare;
- RD: Reddito Dominicale del terreno
- 1,80: rivalutazione del RD dell’80%, così come disposto dall’art. 3 comma 50 della L. 662/1996;
- ISTAT: rivalutazione ISTAT - Indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati, Indice generale (senza tabacchi) da

01.01.1997 a

01.01.2020 pertanto,

per i singoli lotti:

| PARTICELLA | REDDITO DOMINICALE TERRENO | RIVALUTAZIONE 80% | RIVALUTAZIONE ISTAT | CANONE  |
|------------|----------------------------|-------------------|---------------------|---------|
| 1383       | € 5,96                     | 1,80              | 8,560               | € 91,83 |

--- Omissis --- – corpo "A" e terreni

|            |                    |            |                     |                                |
|------------|--------------------|------------|---------------------|--------------------------------|
| 1758       | € 1,08             | 1,80       | 1,550               | € 3,01                         |
| 1763       | € 11,87            | 1,80       | 17,060              | € 364,50                       |
| PARTICELLA | CANONE DETERMINATO | 15 VOLTE   | ULTIME 5 ANNUALITA' | <b>VALORE DI AFFRANCAZIONE</b> |
| 1383       | € 91,83            | € 1 377,48 | € 459,16            | <b>€ 1 836,63</b>              |
| 1758       | € 3,01             | € 45,20    | € 15,07             | <b>€ 60,26</b>                 |
| 1763       | € 364,50           | € 5 467,56 | € 1 822,52          | <b>€ 7 290,08</b>              |

Il valore totale di affrancazione è pari ad € (1.836,63 + 60,26 + 7.290,08) = € 9.186,97

Al valore di affrancazione così calcolato, vanno sommate le spese relative e consequenziali all'atto di affrancazione (registrazione, trascrizione, voltura, bolli ecc.), che si stimano in € 3.000,00 , per un totale di € 12.186,97

Per quanto sopra espresso, il più probabile valore di mercato dei terreni, detratti i costi per l'affrancazione dall'enfiteusi, è stimato in € (157.027,25 - 12.186,97) = € 144.840,28 che si arrotonda in € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)

Pertanto, in sintesi:

| BENI IMMOBILI       | VALORE STIMATO                                  |
|---------------------|---|
| Capannone "corpo A" | € 975.000,00 ( novecentosettantacinquemila/00 ) |
| Terreni             | € 145.000,00 (centoquarantacinquemila/00)       |
|                     |   |
|                     |   |
|                     |   |
|                     |   |

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico.

Caltanissetta, 12 settembre 2020

Dott. Arch. Alessandro Giugno



--- Omissis --- – corpo “A” e terreni

e-mail:

32