

EOM. GIUSEPPE La Coca  
IALE DELLA REGIONE, 6 - 931 00 CALTANISSETTA  
ELL 328.6581 279 - E-MAIL: GEOM.LOCaca@GMAIL.CDM  
EC: GIUSEPPEALESSANDRO.LOCD@GEOPEC.IT  
VA: 01691610859

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**  
SEZIONE EE.11.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE INTEGRATIVA**  
**ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 26/2022 R.G.Es.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

omissis

Contro

omissis

*Giudice: Dott.ssa Ester Rita Difrancesco*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

c. TU: *Geom. Giuseppe A. Lo Coco*

---

# TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

---

SEZIONE EE.II.



RELAZIONE INTEGRATIVA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 26/2022 DEL R.GEs.



Promossa da:

*"omissis."*

Codice fiscale: omissis

Partita IVA: omissis

omissis

omissis

contro

*omissis*

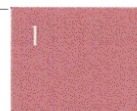
Codice fiscale: omissis

omissis

omissis



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco  
Viale Della Regione, 6- 93100 Caltanissetta  
Celi. 3286581279 - email. geom.lococo@gmail.com



## SOMMARIO

1. Premessa	3
2. Descrizione e consistenza del bene	3
3. Stima del "vano rifugio"	5



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coco  
Viale Della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta  
Celi3286581279-email.geom.lococo@gmail.com

2

## 1. Premessa

Con ordinanza del 07 giugno 2023, la S.V. alla luce della relazione depositata in data 17.05.2023 dallo scrivente CTU, disponeva il richiamo del sottoscritto "...per consentire al CTU l'integrazione della perizia con la stima del fabbricato con corte di pertinenza sito a San Cataldo, e da Giganna, identificato in catasto al foglio 51, part. 662 (cd. vano rifugio)...".

Nel rinviare all'udienza al 25 ottobre 2023 disponeva che l'elaborato peritale venisse depositato presso la Cancelleria di competenza entro il termine del 25 settembre 2023.

Al fine di rispondere in modo esaustivo al mandato lo scrivente espone quanto segue.

## 2. Descrizione e consistenza del bene

Come già relazionato si tratta di un piccolo fabbricato con corte tecnicamente definito "vano rifugio", ubicato alla e.da Giganna, in zona poco distante da Piazza Calvario con accesso dalla strada vicinale Giganna.

Il fabbricato in esame, avente superficie lorda di 29,00 mq, al suo interno comprende un unico vano ed un piccolo servizio igienico che sviluppano, complessivamente, una superficie netta interna di 22,00 mq, oltre una modesta corte circostante di mq 51 mq.

L'immobile unitamente alla corte di pertinenza, risulta catastalmente censito nel Comune di San Cataldo con i seguenti identificativi catastali:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superf. catastale	Rendita
	51	662				A/4	3	1,5 vani	Totale: 22 mq	E~ 34,86 L.67.500

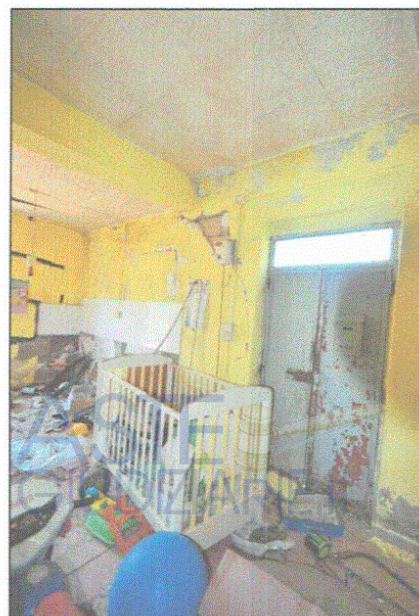
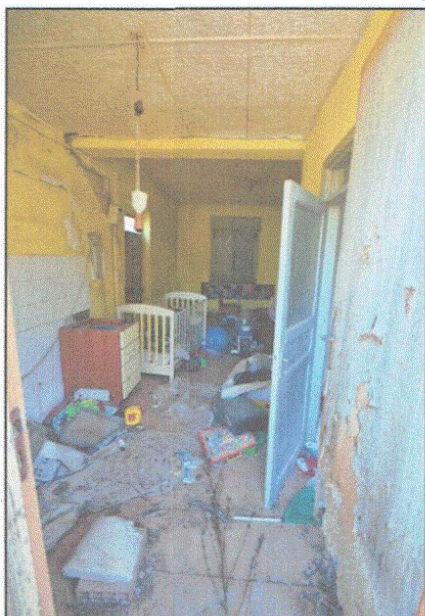
Il fabbricato si presenta in uno stato di totale abbandono e presenta notevoli dissesti e lesioni su tutta la muratura perimetrale che, tra l'altro, hanno determinato fenomeni di infiltrazione d'acqua con conseguente caduta degli intonaci e delle piastrelle da rivestimento nel vano wc ma, soprattutto, importanti problemi strutturali che hanno interessato sia le pareti che la copertura e che richiedono, pertanto, notevoli interventi edilizi finalizzati alla ristrutturazione dell'immobile risultando, ad oggi, pericolante e non agibile.

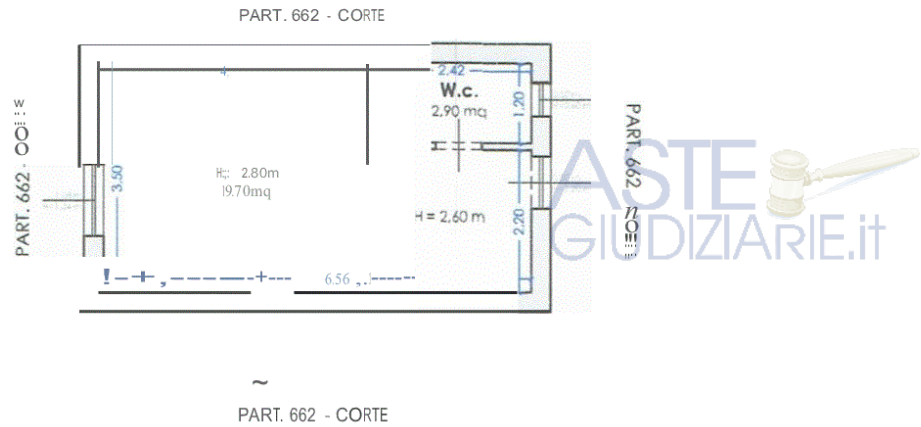
Ed ancora gli infissi esistenti risultano piuttosto malmessi ed in parte divelti, gli impianti idrico ed elettrico sono presenti sebbene certamente non conformi alle norme di settore e non funzionanti.

La copertura del fabbricato è costituita da solaio in profilati di acciaio e tavelloni in laterizio con soprastante falda spiovente costituita da ondulina in eternit.

Internamente è rifinito con pavimenti di ceramica di tipo economico in più punti sconnessi e divelti ed infissi del tipo in ferro; l'unica porta interna è in legno del tipo economico.

Il fabbricato è dotato di impianti tecnici in condizioni di fatiscenza ed esternamente si presenta allo stato grezzo risultando mancante della finitura del prospetto e, in più parti, anche dell'intonaco. Complessivamente le condizioni dell'immobile possono definirsi pessime e, a causa dei notevoli problemi strutturali, può essere considerato inagibile e recuperabile solo attraverso ingenti interventi di consolidamento e ristrutturazione.





Planimetria stato difatto da Rilievo metrico - fuori scala

### 3. Stima del "vano rifugio"

Nella zona in cui ricade il bene in esame, sebbene si registri la presenza di fabbricati a prevalente destinazione residenziale (anche a carattere stagionale), non esprime valori per immobili aventi caratteristiche simili a quello da stimare.

Detto ciò, lo scrivente, al fine di determinare il più probabile valore di mercato del suddetto immobile, in primo luogo ha proceduto col ricercare i prezzi medi di mercato riferiti ad immobili abitativi di tipo economico in condizioni normali, interpellando operatori pubblici e privati del settore immobiliare con riferimento alla zona in cui ricade il bene o in zone assimilabili e, successivamente, consultando le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2  
 Provincia: CALTANISSETTA  
 Comune: SAN CATALDO  
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONERURALI  
 Codice zona: R1  
 Microzona: 5  
 Tipologia prevalente:  
 Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (UN)	Valori Locazione ((lmq X mese) (UN)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni di tipo economico	Normale	210	300	L	.8	12
Ville e Villini	Normale	500	740	L	1.5	2.2



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coca  
 Viale Della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta  
 Cell. 3286581279 - email. geom.lococo@gmail.com

Dopo aver acquisito i dati circa i valori medi di mercato della zona, si è proceduto a applicare i necessari correttivi in base alle peculiarità del bene oggetto di stima, in ordine alla esigua superficie utile, distribuzione interna, stato manutentivo che, chiaramente, influiscono negativamente sul valore venale dell'immobile.



### CALCOLO DELLA CONSISTENZA

La consistenza dell'abitazione, espressa in mq lordi commerciali, tiene conto dei muri interni e di quelli perimetrali esterni e viene calcolata con i criteri contenuti nel DPR. n.138 del 23.03.1998, computando le superfici nella misura:

- del 100 % della superficie di vani principali e accessori diretti;
- del 10 % dell'area di corte, fino a concorrere con la superficie dell'unità immobiliare e del 2% per la superficie eccedente detto limite.

Per quanto sopra si avrà:

- Superficie lorda vano rifugio=	29,00 mq
- Superficie Corte= 10% di 29,00mq =	2,90 mq
- Eccedenza corte= 2% di 22mq (mq 51 - mq 29) =	0,44 mq
<b>Sup. commerciale</b>	<b>32,34 mg</b>

Il mercato immobiliare locale, per immobili di residenziali di tipo economico in condizioni normali di manutenzione, esprime un valore che oscilla tra gli €/mq 200,00 e gli €/mq 400,00;

I valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la stessa tipologia di immobili in condizioni ordinarie, ricadenti nella medesima zona "R1 - Zone Rurali", variano da €/mq 210,00 ad €/mq 300,00.

In considerazione a quanto argomentato ed alle particolari condizioni di degrado in cui versa il bene, si ritiene di poter attribuire allo stesso un valore di 100,00 €/mq

Moltiplicando il valore unitario, sopra determinato, per la superficie lorda del fabbricato con corte, si otterrà il valore complessivo riepilogato nella seguente tabella:

Immobile	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Vano Rifugio sito in e.da Giganna a San Cataldo (CL)	32,34 mq	100,00 €/mq	€ 3.234,00	1/1	€ 3.234,00
Valore di stima:					€ 3.234,00



Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coca  
Viale Della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta  
Celi3286581279-emailgeom/ococo@gmail.com



Il valore commerciale, pari ad€ **3.234,00 (Euro tremiladuecentotrentaquattro/00).**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, 18 settembre 2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Geom. Giuseppe Alessandro Lo Coco



Stampa circolare del Collegio Provinciale Geometri e Periti Agrari di Caltanissetta, n. 1379.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Geometra Giuseppe Alessandro Lo Coca  
Viale Della Regione, 6 - 93100 Caltanissetta  
Celi. 3286581279 - email. geom. lococo@gmail.com

7