

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

Giudice Delegato

Dott.ssa Rita Ester Di Francesco



RELAZIONE DEL COADIUTORE ESTIMATORE



PROCEDURA FALLIMENTARE N° 10/99 R.F. [REDACTED]

CURATORE FALLIMENTARE DOTT. MICHELE CAMPISI



Caltanissetta, **9 giugno 2022**

Il Coadiutore Estimatore
Arch. Andrea C. Milazzo
viale della Regione, 6
Caltanissetta



Andrea C. Milazzo
Architetto

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA

SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA N°10/99 R.F. [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ESTER RITA DI FRANCESCO

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. MICHELE CAMPISI

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI AFFERENTI ATTIVO

FALLIMENTARE

PREMESSA.

Con nota PEC del 19.06.2021 il Dott. Michele Campisi, nella qualità Curatore Fallimentare nella Procedura n. 10/99 R.F. [REDACTED] provvedeva ad incaricare il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Cristiano Milazzo, iscritto al n° 353 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Caltanissetta, per la stima all'attualità del valore di mercato degli immobili appartenenti all'attivo fallimentare, non interessati da procedura esecutiva.

In data 22.06.2021 il sottoscritto provvedeva a comunicare l'accettazione dell'incarico conferito.

All'esito di convegno con il Curatore Fallimentare si individuavano gli immobili oggetto di stima, non interessati a procedura esecutiva, come di seguito indicati, già oggetto di stima da parte dell'Arch. Lucilla Cordaro in una relazione dalla medesima redatta nell'anno 2007 su incarico del Giudice Delegato.

L'elenco degli immobili contenuto nella Relazione dell'Arch. Cordaro è integrato con quanto contenuto nella Relazione Notarile della Dott.ssa Cecilia Claudia Romano del 30.05.2022.

1. Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 13, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 49, superficie catastale mq 97, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 555,19, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e particella 669 (documentazione catastale – allegato 1).

Il bene è intestato a [REDACTED] con Sede in CALTANISSETTA (CL) in diritto di Proprietà.

2. Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 14, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 50, superficie catastale mq 101, Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita € 555,19, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 e particella 669 (documentazione catastale – allegato 1).

Il bene è intestato a [REDACTED], con Sede in CALTANISSETTA (CL) in diritto di Proprietà.

3. Unità immobiliare destinata a deposito categoria C/2, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, scala A, piano settimo sottotetto, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 32, superficie catastale mq 14, Classe 1, Rendita € 29,64, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 4, 7, 8 (documentazione catastale – allegato 1).

Il bene è intestato a [REDACTED] con Sede in CALTANISSETTA (CL) in diritto di Proprietà.

4. Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237

Piano S2 secondo sotto strada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 62, senza altri dati, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 5 (documentazione catastale – allegato 1).

Il bene è intestato a [REDACTED] con Sede in CALTANISSETTA (CL) in diritto di Proprietà.

5. Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Piano S2 secondo sotto strada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 63, senza altri dati, con diritto ai beni comuni censiti ai subalterni 1, 2, 5 (documentazione catastale – allegato 1).

Il bene è intestato a [REDACTED], con Sede in CALTANISSETTA (CL) in diritto di Proprietà.

6. Appezamento di terreno con insistente fabbricato, ubicato in Caltanissetta, contrada Serra della Difesa, censito in catasto (documentazione catastale – allegato 1) come segue:

Fabbricato Rurale censito al **Foglio di mappa 123, particella 194**, superficie mq 350 (compresa corte).

Appezamento di Terreno della complessiva superficie di mq 14.120, individuato dalla sotto elencate particelle:

Foglio di mappa 123, particella 165, superficie mq 1.880. Seminativo di 4°, Reddito Dominicale € 2,91, Reddito Agrario € 0,78.

Foglio di mappa 123, particella 193, superficie mq 12.240. Seminativo di 4°, Reddito Dominicale € 18,96 Reddito Agrario € 5,06.

Eseguiti i sopralluoghi ed i pertinenti rilievi grafici e fotografico, si è proceduto, pertanto, alla stima del valore di mercato e del valore locativo all'attualità dei beni.

Per quanto attiene i fabbricati, ci si è riferiti ai valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, oltre che ad indagini di mercato presso agenzie immobiliari.

Per quanto attiene il terreno si sono svolte indagini presso aziende agricole ed operatori del settore. Di seguito si riportano, previa descrizione, le stime per i singoli beni su indicati.

1. Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 13, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 49.

Trattasi di immobile ad uso Ufficio, rappresentato nelle allegate positive fotografiche dalla 10 alla 18 (allegato 2), ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con intercapedine condominiale, con scala condominiale e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 50 del medesimo foglio, di cui si dirà in appresso. Accede da scala condominiale ed impianto ascensore. Lo stabile del quale l'immobile fa parte è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità.

L'immobile è composto da un grande ambiente direttamente comunicante con l'ingresso, della superficie netta di mq 32,17, da un secondo ambiente della superficie netta di mq 10,79, da un terzo ambiente della superficie netta di mq 13,05, tutti affacciatisi sulla corte comune. E' altresì presente un quarto ambiente, della superficie netta di mq 13,39, un servizio igienico,

della superficie netta di mq 4,89, un disimpegno della superficie netta di mq 5,14, e un ripostiglio della superficie netta di mq 1,54. I predetti ambienti non sono direttamente aero-illuminati in quanto il quarto ambiente ed il servizio igienico si affacciano sull'intercapedine, mentre il disimpegno, ricompreso tra gli stessi, è privo di aperture.

Il primo ed il terzo ambiente anzi descritti sono altresì dotati di due loggette della superficie di mq 6,09.

Il tutto per una superficie netta totale di mq 80,97, una superficie lorda totale di mq 94,88, ed una superficie commerciale di me 96,71, determinata dalla somma della superficie lorda tompagnata e dal 30% della superficie delle logge.

Benché la destinazione ed il censimento catastale del bene sono ad ufficio, l'immobile, al momento della visita è risultato occupato ed utilizzato come appartamento. Tale utilizzo, benché non consentito dal regolamento edilizio, in quanto l'immobile è ubicato in piano seminterrato e alcuni ambienti del medesimo non sono direttamente aero-illuminati, appare esercitato fin dall'origine, stante la presenza di allestimenti e finiture tipiche di un uso residenziale, benché di tipo economico.

Il livello di finitura è medio basso. I pavimenti sono in monocottura smaltata così come i rivestimenti parietali del servizio e della cucina. Le porte sono in legno tamburato di fattura essenziale. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo ad acqua calda con elementi radianti.

Lo stato d'uso è discreto.

Ai fini della stima dell'immobile si è ritenuto di poter utilizzare il metodo sintetico comparativo, sussistendo conferenti riferimenti estimativi

nell'ambito di ricerca, in termini di informazioni reperibili sia presso le Agenzie Immobiliari, sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

In merito all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dall'interrogazione espletata, relativa al periodo del secondo semestre 2021, zona semicentrale di Caltanissetta (Viale Regina Margherita, Via Napoleone Colajanni, Via Niscemi), Codice di zona C5, Microzona catastale n° 3, si sono riscontrati i seguenti valori, per stato d'uso normale;

- Valore di mercato - da 750 ad 900 €/mq di superficie commerciale lorda;
- Valore locativo - da 2,8 a 4,1 €/mq di superficie commerciale lorda.

Dalle indagini espletate si sono altresì rilevati i sotto elencati riferimenti estimativi, afferenti immobili di tipologia ed ubicazione prossima all'immobile oggetto di stima, ai quali è stato sottratto il 10% per tener conto dell'alea della trattativa per il conseguimento del prezzo di realizzo.

Ubicazione	Fonte	Superficie	Richiesta	Prezzo/mq	Valore
Corso V. Emanuele	Agenzia	mq 118	€ 45.000	€381,35/mq	€343,22/mq
Corso V. Emanuele	Agenzia	mq 320	€ 165.000	€515,63/mq	€464,06/mq
Via degli Orti	Asta	mq 236	€ 119.157	€504,90/mq	€454,41/mq
Via degli Orti	Asta	mq 242	€ 119.168	€492,43/mq	€443,19/mq
Via degli Orti	Asta	mq 237	€ 134.097	€565,81/mq	€509,22/mq
Via degli Orti	Asta	mq 236	€ 120.657	€511,26/mq	€460,13/mq
Via Cavour	Agenzia	mq 80	€ 50.000	€625,00/mq	€562,50/mq

Delle predette rilevazioni si procede alla determinazione del valore medio.

$€ (342,22+464,06+454,41+443,19+509,22+460,13+562,50)/7=€/\text{mq } 462,25$

Nel caso che ci occupa il bene di che trattasi, ubicato al livello seminterrato, è caratterizzato dalla presenza di una parte della superficie non direttamente

aero illuminata, in quanto ubicato al piano seminterrato, condizione che ne rende prudentiale effettuare un abbattimento del valore del 20% rispetto alla media come infra calcolata, conseguendone così un più probabile valore di mercato/mq di € 369,80, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 96,71, riconduce al più probabile valore di mercato pari a:

Valore di mercato Immobile 1 = 96,71 mq x 369,80 €/mq = € 35.763,36

Per quanto attiene il valore locativo, estendendo le medesime considerazioni già esposte per le determinazioni del valore di mercato, si reputa che il medesimo debba valutarsi nel minimo riportato nella banca dati dell'O.M.I. in € 2,8/mq, che per la superficie commerciale di mq 96,71, riconduce ad un valore di locativo pari a:

Valore locativo Immobile 1 = 96,71 mq x 2,80 €/mq = € 270,79

Si segnala che la situazione distributiva del bene rileva alcune lievi modifiche, verosimilmente non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita catastale. Tuttavia prima della vendita del bene dovrà procedersi all'aggiornamento catastale, stante la, seppur lieve, non aderenza del bene allo stato dei luoghi, ciò previa comunicazione delle modifiche al Comune di Caltanissetta. Dovrà altresì procedersi alla redazione dell'A.P.E. Tali ultimi adempimenti sono strumentali al rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.

2. Unità immobiliare destinata ad Ufficio, categoria A/10, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Scala A, interno 14, Piano S1, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 50.

Trattasi di immobile ad uso Ufficio, rappresentato nelle allegate positive fotografiche da 1 a 9 (allegato 2), ubicato al piano seminterrato dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con intercapedine condominiale, con scala condominiale e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 49 del medesimo foglio. Accede da scala condominiale ed impianto ascensore. Lo stabile del quale l'immobile fa parte è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità.

L'immobile è composto da un grande ambiente direttamente comunicante con l'ingresso, della superficie netta di mq 34,50, da un ripostiglio della superficie netta di mq 1,90, da un secondo ambiente della superficie netta di mq 14,52, da un terzo ambiente della superficie netta di mq 16,50. Detti ambienti sono tutti aero-illuminati e si affacciano sulla corte comune. E' altresì presente un quarto ambiente della superficie netta di mq 13,84, un servizio igienico della superficie netta di mq 4,97, un disimpegno della superficie netta di mq 3,29. I predetti ambienti non sono direttamente aero-illuminati in quanto il quarto ambiente ed il servizio igienico si affacciano sull'intercapedine, mentre il disimpegno, ricompreso tra gli stessi, è privo di aperture.

Il primo ed il terzo ambiente anzi descritti sono altresì dotati di due loggette della superficie di mq 7,69.

Il tutto per una superficie netta totale di mq 87,52, una superficie lorda totale di mq 100,37 ed una superficie commerciale di me 102,68, determinata dalla somma della superficie lorda compagnata e dal 30% della superficie a logge. Benché la destinazione ed il censimento catastale del bene sono ad ufficio, l'immobile, al momento della visita è risultato occupato ed utilizzato come appartamento. Tale utilizzo, benché non consentito dal regolamento edilizio, in quanto l'immobile è ubicato in piano seminterrato e alcuni ambienti del medesimo non sono direttamente aero-illuminati, appare esercitato fin dall'origine, stante la presenza di allestimenti e finiture tipiche di un uso residenziale, benché di tipo economico.

Il livello di finitura è medio basso. I pavimenti sono in monocottura smaltata così come i rivestimenti parietali del servizio e della cucina. Le porte sono in legno tamburato di fattura essenziale. L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento ad acqua calda con elementi radianti.

Lo stato d'uso è discreto.

Ai fini della stima dell'immobile si è ritenuto di poter utilizzare il metodo sintetico comparativo, sussistendo conferenti riferimenti estimativi nell'ambito di ricerca, in termini di informazioni reperibili sia presso le Agenzie Immobiliari, sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. In ordine ai dati e riferimenti reperiti, ci si riporta a quanto trattato per l'immobile di cui al punto 1.

Nel caso che ci occupa il bene di che trattasi, ubicato al livello seminterrato, è caratterizzato dalla presenza di una parte della superficie non direttamente aero illuminata, condizione che ne rende prudente effettuare un abbattimento del valore del 20% rispetto alla media come infra calcolata, conseguendone così un più probabile valore unitario di mercato di 369,80

€/mq che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 102,68, riconduce al più probabile valore di mercato pari a:

Valore di mercato Immobile 2 = 102,68 mq x 369,80 €/mq = € 37.971,06

Per quanto attiene il valore locativo, estendendo le medesime considerazioni già esposte per la determinazione del valore di mercato, si reputa che il medesimo debba valutarsi nel minimo riportato nella banca dati dell'O.M.I., ossia pari a 2,8 €/mq che per la superficie commerciale di mq 102,68, riconduce ad un valore di locativo pari a:

Valore locativo Immobile 2 = 102,68 mq x 2,80 €/mq = € 287,50

Si segnala che la situazione distributiva del bene rileva alcune lievi modifiche, verosimilmente non rilevanti ai fini dell'attribuzione della rendita catastale. Tuttavia prima della vendita del bene dovrà procedersi all'aggiornamento catastale, stante la, seppur lieve, non aderenza del bene allo stato dei luoghi, ciò previa comunicazione delle modifiche al Comune di Caltanissetta. Dovrà altresì procedersi alla redazione dell'A.P.E. Tali ultimi adempimenti sono strumentali al rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.

3. Unità immobiliare destinata a deposito categoria C/2, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, scala A, piano settimo sottotetto, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 32.

Trattasi di immobile ad uso magazzino, rappresentato nella allegata positiva fotografica n. 19 (allegato 2) per la parte esterna, ubicato al piano settimo sottotetto dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237, scala A. Lo stesso confina con disimpegno comune, con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 31 del medesimo foglio e con immobile censito in catasto con la particella 688 sub 33 del medesimo foglio. Accede da scala condominiale. Lo stabile del quale l'immobile fa parte è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità.

Lo stesso, nel quale non è stato possibile accedere, ma è stato possibile individuarlo, è composto da un unico ambiente, della superficie netta di mq 15,00, con altezza media di ml 1,35 non direttamente aero-illuminato.

Il tutto per una superficie commerciale di mq 17,00.

Stante la possibilità di utilizzo pertinenziale rispetto ai beni già stimati, ossia beni facenti parte dello stesso edificio condominiale, si ritiene plausibile, nell'ambito delle indagini di mercato già espletate, assegnare come più probabile valore di mercato e locativo, il 60% dei valori per mq già stimati per i beni 1 e 2.

Ne consegue un probabile valore unitario di mercato pari a € 369,80 x 0,60 = € 221,88, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 17,00, riconduce al più probabile valore di mercato pari a:

Valore di mercato Immobile 3 = 17,00 mq x 221,88 €/mq = € 3.771,96

Per quanto attiene il valore locativo unitario, lo stesso si determina in 2,8 €/mq x 0,60 = € 1,68, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 17,00, riconduce ad un valore di locativo pari a:



Valore locativo Immobile 3 = 17,00 mq x 1,68 €/mq = € 28,56

4. Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Piano S2 secondo sotto strada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 62.

Trattasi di immobile insuscettibile di uso autonomo, rappresentato nella allegata positiva fotografica n. 20 (allegato 2) per la parte esterna, ubicato al piano secondo sotto strada dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso confina con spazio a verde comune, con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 61 del medesimo foglio e con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 63 del medesimo foglio e con spazi condominiali. Il medesimo è privo di autonomo accesso. Lo stabile del quale l'immobile fa parte del quale fa parte è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22,06,1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità.

Lo stesso è composto da un unico spazio non direttamente aereo illuminato, di forma triangolare, della superficie netta di mq 5,00, ed una superficie commerciale di mq 6,00.

Il livello di finitura è al rustico ed è privo di impianti.



Come detto, l'immobile è insuscettibile di utilizzo autonomo, privo di interesse commerciale per compravendita e locazione, se non per l'annessione ai locali condominiali contermini rispetto ai quali vi è promiscuità di utilizzo.

Solo al fine di un'eventuale trattativa con il condominio, si provvede di seguito ad individuare un valore unitario nella misura del 25% rispetto alle indagini di mercato espletate per gli immobili di cui ai punti 1 e 2.

Ne consegue un probabile valore unitario di mercato pari a $369,80 \times 0,25 = € 92,45$, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 6,00, riconduce al più probabile valore di mercato pari a:

Valore di mercato Immobile 4 = 6,00 mq x 92,45 €/mq = € 554,70

Per le considerazioni su esposte **non si procede alla determinazione del valore locativo.**

5. Unità immobiliare in corso di definizione, categoria F/4, in Caltanissetta, facente parte dell'edificio Condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237 Piano S2 secondo sotto strada, censita in catasto al foglio 122, particella 668 sub 63.

Trattasi di immobile insuscettibile di uso autonomo, rappresentato nella allegata positiva fotografica n. 20 (allegato 2) per la parte esterna, ubicato al piano secondo sotto strada dello stabile condominiale con accesso da Via Niscemi n° 237. Lo stesso, accessibile da spazio comune, confina con spazio condominiale di cui alla particella 668 sub 5, con immobile censito in catasto con la particella 668 sub 62 e con spazio condominiale di cui al subalterno 3

della medesima particella. Lo stabile del quale l'immobile fa parte è stato realizzato con C.E. n° 36.300 rilasciata dal Comune di Caltanissetta il 16.06.1990 e successive Varianti n° 363 del 10.05.1991 e n° 19856 del 22.06.1995. Non risultano rilasciati i certificati di abitabilità ed agibilità.

L'immobile è composto da un unico spazio non direttamente aerilluminato, di forma ad elle, della superficie netta di mq 20,00, ed una superficie commerciale di mq 22,00.

Il livello di finitura è al rustico ed è privo di impianti.

L'immobile è insuscettibile di utilizzo autonomo, privo di interesse commerciale per compravendita e locazione, se non per l'annessione ai locali condominiali contermini rispetto ai quali vi è promiscuità di utilizzo.

Solo al fine di un'eventuale trattativa con il condominio, si provvede di seguito ad individuare un valore unitario nella misura del 25% rispetto alle indagini di mercato espletate per gli immobili di cui ai punti 1 e 2.

Ne consegue un probabile valore unitario di mercato pari a $369,80 \times 0,25 = € 92,45$, che moltiplicato per la superficie commerciale di mq 22,00, riconduce al più probabile valore di mercato pari a:

Valore di mercato Immobile 5 = 22,00 mq x 92,45 €/mq = € 2.033,90

Per le considerazioni su esposte **non si procede alla determinazione del valore locativo.**

6. Appezamento di terreno con insistente fabbricato ubicato in Caltanissetta, contrada Serra della Difesa, censito in catasto come segue:

Fabbricato Rurale censito al Foglio di mappa 123, particella 194, superficie mq 350 (compresa corte).

Appezamento di Terreno della complessiva superficie di mq 14.120, individuato dalla sotto elencate particelle:

Foglio di mappa 123, particella 165, superficie mq 1.880. Seminativo di 4[^], Reddito Dominicale € 2,91, Reddito Agrario € 0,78.

Foglio di mappa 123, particella 193, superficie mq 12.240, Seminativo di 4[^], Reddito Dominicale € 18,96 Reddito Agrario € 5,06.

Trattasi di fondo rustico con insistente fabbricato rurale, rappresentato nelle allegare positive fotografiche dalla n. 21 alla n. 28 (allegato 2), ubicato nella fascia perirurbana del territorio comunale di Caltanissetta, direttamente accessibile da viabilità comunale. Il compendio confina in uno con strada comunale, con la particella 187 ad ovest e con particelle 112, 157 e 137 ad est, tutte del medesimo foglio di mappa. Il fabbricato rurale di forma rettangolare, con tetto a doppia falda, ha una superficie lorda di circa mq 115. La struttura è mista in c.c.a e muratura con solaio di copertura latero cementizio. L'immobile si presenta al rustico ed è connotato da forma e fattura semplice. Realizzato senza titolo abilitativo edilizio, per lo stesso, in data 01.04.1986, è stata avanzata domanda di condono edilizio di cui al protocollo n. 12859, in atto non definita.

Il terreno, benché sensibilmente acclive, è suscettibile di potenzialità agronomica, essendo direttamente ed agevolmente accessibile da mezzi ordinari e meccanici, nonché posto nelle vicinanze di reti elettrica ed idrica.

Il medesimo, conformemente alle visure, risultava condotto a seminativo e per tale destinazione verrà valutato.

Sul terreno insiste una tettoia in precario, insuscettibile di sanatoria, per la quale si determinerà il costo di rimozione, tenendo conto della possibilità di recupero del materiale di risulta.

Si terrà comunque conto della suscettibile possibilità di uso per residenza stagionale, per una parte dell'immobile altresì riconosciuta dallo strumento urbanistico, che lo classifica come C1 (ambiti di edilizia rada da completare), benché la parte prevalente abbia destinazione agricola, con vocazione a parco territoriale.

Si riporta di seguito una sintesi delle destinazioni di P.R.G. desunte nella Relazione dell'Arch. Cordaro, che si ritiene di dover condividere.

Foglio	Particella	estensione mq	Destinazione di P.R.G.
126	165	705	C1 ambiti di edilizia rada da completare
		1175	F2 parchi pubblici urbani e territoriali
126	193	336	C1 ambiti di edilizia rada da completare
		11.904	F2 parchi pubblici urbani e territoriali
126	194 (fabb.e corte)	350	C1 ambiti di edilizia rada da completare

Ai fini estimativi si ha pertanto: mq 1.391 mq in zona C1 (compresa corte ed area di sedime del fabbricato); mq 13.079 in zona F2 parchi pubblici urbani e territoriali.

Ai fini della stima dell'immobile si è ritenuto di poter utilizzare il metodo sintetico comparativo, sussistendo conferenti riferimenti estimativi nell'ambito di ricerca, in termini di informazioni reperibili, per il fabbricato, sia presso le Agenzie Immobiliari, sia presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, e per i terreni presso aziende agricole e mediatori del contesto locale. In merito all'Osservatorio del Mercato Immobiliari, dall'interrogazione espletata relativa al periodo del

secondo semestre 2021, zona extraurbana/zone rurali di Caltanissetta, Codice di zona R1, Microzona catastale n° 10, si sono riscontrati i seguenti valori di mercato, per stato d'uso normale.

- Valore di mercato - da 190 ad 280 €/mq di superficie commerciale lorda;
- Valore locativo - da 0,8 a 1,2 €/mq di superficie commerciale lorda.

Dalle indagini espletate si sono altresì rilevati i sotto elencati riferimenti estimativi, afferenti immobili di tipologia ed ubicazione similare all'immobile oggetto di stima comprensivi dei terreni, ai quali è stato sottratto il 10% per tener conto dell'alea della trattativa per il conseguimento del prezzo di realizzo.

Nella tabella sotto riportata, al valore superficie si indica consistenza del fabbricato/estensione del terreno.

Al terreno si assegna un valore medio di € 12.000 ad ettaro (1,2 €/mq) reputato caratterizzante del valore dei suoli del territorio considerato.

Il valore unitario del fabbricato viene pertanto desunto dal rapporto tra la differenza del valore complessivo del compendio immobiliare ed il valore del terreno, e la sua superficie lorda.

Ubicazione	Fonte	Superficie	Richiesta	Prezzo/mq fabbr.	Valore
C.da Serra d Difesa	Agenzia	mq 35/5000	€ 25.000	542,85 €/mq	488,57 €/mq
Corso V. Lannari	Agenzia	mq 70/12.697	€ 50.000	496,72 €/mq	446,96 €/mq

Delle predette rilevazioni si procede alla determinazione del valore medio.

$$(488,57+446,96)/2= 467,77 \text{ €/mq}$$

Il predetto valore, nel caso di specie deve essere ridotto del 50% in ragione delle caratteristiche economiche del fabbricato, del livello di finitura al rustico. Si ritiene altresì di dover quantificare in € 8.000 gli oneri strumentali alla definizione della pratica di sanatoria, tra oneri concessori ed oblazione,

spese tecniche e di accatastamento, ferma restante l'alea scaturente in termini di tempi ed esito del procedimento da parte del Comune di Caltanissetta. Si ha pertanto:



$$V \text{ mercato fabbricato} = \text{€}/\text{mq} 467,77/2 \times \text{mq} 115 - \text{€} 8.000,00 = \text{€} 18.896,78$$

Il medesimo non è suscettibile di valore locativo, stante lo stato rustico del medesimo.



Per quanto attiene il terreno i valori si caratterizzano come di seguito.

Per quanto attiene la parte destinata a parchi pubblici territoriali, si ritiene di poter stimare il valore per ha in € 12.000, in ragione delle potenzialità agronomiche infra descritte, essendo ormai decaduti i vincoli espropriativi del P.R.G. e dovendo, pertanto, considerare la sola suscettibilità agricola.

Per quanto attiene la porzione in zona C1, si ritiene di poter confermare il prezzo stimato dall'Arch. Lucilla Cordaro in 15 €/mq, da applicare all'intera estensione sottraendo l'area di sedime dell'immobile.



Si ha pertanto:

$$\text{mq} 1.291 \text{ mq in zona C1 (esclusa sedime fabbricato)} \times \text{€}/\text{mq} 15 = \text{€} 19.365,00$$

$$\text{mq} 13.079 \text{ in zona F2} \times \text{€}/\text{mq} 1,2 = \underline{\text{€} 15.694,80}$$

$$\text{€} 35.059,80$$

Ne consegue che il valore del compendio immobiliare, fabbricato e terreno, è pari a € 53.956,58.

A detto valore vanno sottratti i costi di smontaggio e smaltimento della tettoia in precario, in situ riscontrata, quantificabili in € 4.000,00.



Pertanto, il valore dell'immobile in esame, risulta pari a:

Valore di mercato Immobile 6 = € 53.956,58 - € 4.000,00 = € 49.956,58

Si consiglia, prima del trasferimento, di provvedere a richiedere al Comune di Caltanissetta, per il fabbricato, la quantificazione dell'oblazione e degli oneri concessori dovuti per la definizione della pratica di sanatoria, alla data precedente al rilascio, comprensivi di interessi ed eventuali sanzioni, nonché certificazione di insussistenza di motivi ostativi al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria.

Per il terreno dovrà richiedersi il Certificato di Destinazione Urbanistica Aggiornato.

CONCLUSIONI

Si riporta di seguito un prospetto riassuntivo delle risultanze infra determinate.

Immobile	Destinazione	Identificativi catastali	Valore di mercato	Valore locativo
1	Ufficio	Fg.123 p.IIa 668 sub 49	€ 35.763,36	€ 270,79
2	Ufficio	Fg.123 p.IIa 668 sub 50	€ 37.971,06	€ 287,50
3	Magazzino	Fg.123 p.IIa 668 sub 32	€ 3.771,96	€ 28,56
4	Fabbricato in corso di definizione	Fg.123 p.IIa 668 sub 62	€ 554,70	/
5	Fabbricato in corso di definizione	Fg. 123 p.IIa 668 sub 63	€ 2.033,90	/
6	Terreno con fabbricato	Fg. 123, p.IIe 165, 193, 194	€ 49.956,58	/

ALLEGATI:

Allegato 1: Documentazione catastale e planimetrie

Allegato 2: Documentazione fotografica

Andrea C. Milazzo
Architetto

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitomi, rassegno la presente
relazione estimativa.

Caltanissetta 9 giugno 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Coadiutore Estimatore

Dott. Arch. Andrea C. Milazzo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it
INGEGNERIA
Associati

viale della Regione 6 Caltanissetta - Tel 0934552113
andrea.cristiano.milazzo@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009