

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
SEZIONE CIVILE**

Oggetto :

Fallimento "██████████"

N° 31/2000

Giudice Dott. Cesare Zucchetto

Curatrice fallimentare : Rag. Di Vita Liliana , Via De Amicis 89 Caltanissetta

Comproprietaria : Sign. r ██████████, Via ██████████

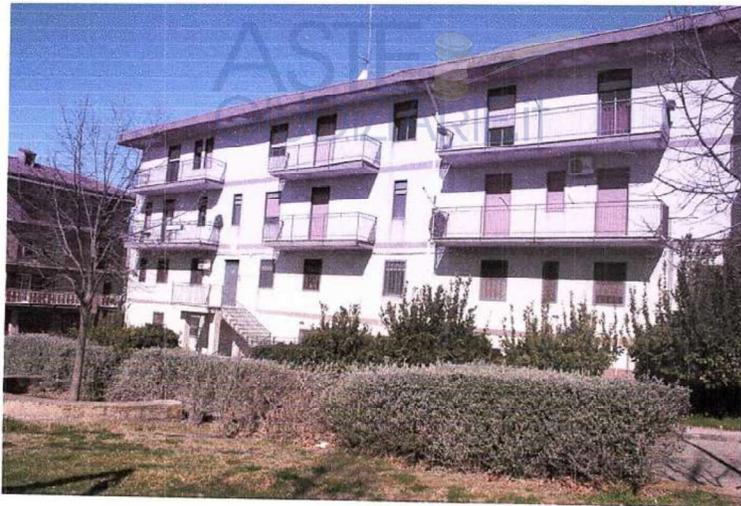
██████████, Via ██████████, Caltanissetta

Immobili siti in C.da Marina Santa Croce - Largo Aldo Moro 14

**C.T.U. Arch. Fiorenza Fabio**

C.da Firrio 14 - 93100 Caltanissetta tel 0934 585360 -cell.380 3126633

- **RELAZIONE E CONCLUSIONI**
- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA**



Caltanissetta 31 marzo 2010

il C.T.U.( Arch. Fiorenza Fabio)

## RELAZIONE

Con ordinanza dell'29 gennaio 2010 il Dott. Giudice Cesare Zucchetto nominava il sottoscritto Arch. Fiorenza Fabio dom.to in Caltanissetta in c.da Firrio 14 ed iscritto presso l'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Prov. di Caltanissetta al n. 248 A, quale C.T.U. nel fallimento in oggetto. Nella stessa udienza, lo stesso Sign. Giudice incaricava la curatrice fallimentare Rag. Di Vita Liliana di contattare il consulente tecnico nominato e portarlo a conoscenza della nomina ricevuta e di prestargli l'assistenza occorrente per l'espletamento dell'incarico. Il giorno 20 febbraio il sottoscritto veniva a conoscenza dell'incarico tramite comunicazione telefonica da parte del curatore. In data 23 febbraio 2010 lo stesso **ACCETTAVA** l'incarico tramite sottoscrizione, manifestando la volontà di **ben e fedelmente adempiere il proprio dovere con serena obiettività**, comunicando contestualmente che il sopralluogo sarebbe avvenuto giorno 27 febbraio 2010 ore 10:00 presso lo stabile sito in Largo A. Moro in Resuttano. Sia la controparte Sign.ra [REDACTED] che il rispettivo l' Avv.to [REDACTED] venivano informati dell' inizio delle operazioni peritali tramite A.R. n° 13624969823-6 e 137419090643-3 del 23/02/2010.

### Quesiti :

1. *descriva il C.T.U. anche con i più recenti estremi catastali, il fabbricato in Resuttano acquisito per la quota di ½ al fallimento;*
2. *verificare la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti, la eventuale sanabilità degli abusi ed il loro costo;*
3. *stimare il bene ;*
4. *verificare la possibilità di materiale divisione dello stesso in due lotti di pari valore o che, comunque, pur prevedendosi il pagamento di eventuali conguagli, sentiti il curatore ed il comproprietario sign.ra [REDACTED] possa portare ad una divisione negoziale del bene.*

### RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

#### Quesito n° 1. Descrizione dei beni in comproprietà per 500/1000 fra le parti sopra indicate.

Tramite accertamento presso gli uffici del N.C.E.U. di Caltanissetta avvenuto in data 23 / 02/ 2010 da visura catastale a nome del Sign. [REDACTED] e della Sign. [REDACTED] per indagine per SOGGETTO risultano i seguenti immobili con quota rispettiva di 500/1000 , secondo Classamento automatico del 17/12/1986 n. 1322°/1986 in atti dal 28/08/ 1990.

- foglio 21 part. 570 sub 5 – Largo Aldo Moro - civico 27/28 P.T. garage con tre accessi;  
categoria C/6 autorimessa
- foglio 21 part.570 sub 6 – Largo Aldo Moro - civico snc P.T garage con due accessi;  
categoria C/6 autorimessa
- foglio 21 part.570 sub 7 – Largo Aldo Moro - civico snc P.T garage con tre accessi ;  
categoria C/6 autorimessa
- foglio 21 part.570 sub16 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma C.C.  
categoria A/2 abitazione
- foglio 21 part.570 sub17 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma C.C.  
categoria A/2 abitazione
- foglio 21 part.570 sub 18 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione;  
categoria A/2 abitazione
- foglio 21 part.570 sub 19 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione;  
categoria A/2 abitazione
- foglio 21 part.570 sub 20 – Largo Aldo Moro - civico snc P.3° abitazione.  
Categoria A/2 abitazione

Da seconda ispezione effettuata in data 11/03/10 e 12/03/10 per particella , a nome sia del Sign. [REDACTED] che della sign.ra [REDACTED] è risultato cointestato per 500/1000 di proprietà un appezzamento di terreno adiacente alla particella 570 costituito dalle particelle :

- foglio 21 part.585 mandorleto di mq 217 del comune di Resuttano

- foglio 21 part.587 mandorleto di mq 48 “
- foglio 21 part.538 mandorleto di mq 2413 “

Avendo richiesto le rispettive planimetrie , queste mi venivano consegnate prive degli elaborati grafici e con dicitura “PLANIMETRIA RISERVATA” poiché l’immobile è adibito sin dall’anno di costruzione a Caserma dei Carabinieri. Dopo aver manifestato al capo ufficio Geom. [REDACTED] la necessità di poter accedere a tali planimetrie fondamentali per lo svolgimento delle operazioni peritali e solo dopo aver dato copia del mandato del Tribunale di Caltanissetta , mi venivano consegnate le relative planimetrie secretate. Da riscontro diretto dello stesso Capo settore si evidenziava che è in corso la procedure di riaccatastamento per variazione interna ,relativa all’individuazione delle particelle 570 sub : 16 17- 18- 19 – 20 per variazione del 15/03/2007 n. 732 .1/2007 in atti dal 15/03/2007 ( protocollo n. CL 0071342) DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI – VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO , **mentre non sono state riscontrate variazioni catastali per le part.ile n° 570 sub 5- 6 – 7 cat. C/6 autorimessa.**

L’immobile risulta edificato secondo la Concessione per la esecuzione di opere n° 64 / 82 del Comune di Resuttano (prat. 76 del 1982 ) rilasciata in data 24 agosto 1982, e successiva Concessione edilizia in sanatoria n. 1/87 bis del 9 gennaio 1987 . ( copie della documentazione Allegate ).In data 13 gennaio 1986 lo stesso Comune di Resuttano riconosceva Abitabile ed agibile lo stabile sito in largo A. Moro 14 in Resuttano. . ( certificato allegato)

L’edificio tra riscontro tra: elaborati planimetrico catastale ; planimetrie depositate presso l’Ufficio tecnico di Resuttano e lo stato dei fatti non riscontra anomalie o vizi necessari di sanabilità di eventuali abusi , come ATTESTATO dal Comune di Resuttano in data 16-08-1986. ( certificato allegato) .

L’edificio che si compone di un corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a garage , si trova in zona periferica rispetto al centro storico , con una distanza da esso di poco più di mt 500, ed è posizionato all’ingresso della via Circonvallazione della strada di collegamento tra il Comune di Resuttano ed il raccordo autostradale PA-CT. e precisamente in una diramazione della stessa via che prende il nome di largo Aldo Moro. Nello stesso largo oltre allo stabile in oggetto vi è presente uno spazio a verde pubblico , parco giochi bambini e a delimitarne i lati altre due file di edifici per civile abitazione.Lo stabile edificato a

partire dal 1982 e completato prima del 1987 giace su uno slargo per lo più pianeggiante come da piano di lottizzazione del 1982 e strada di accesso pubblica ( part. 551- 552- 553 – 560- 561 – 562 – 563). La tipologia edilizia della struttura è in telaio di cemento armato conOMPAGNATURE in laterizio. Le rifiniture interne dei tre piani fuori terra risultano essere state realizzate con pareti divisorie in laterizio complete di traversato, ultimo strato di gesso scagliola e tinteggiate a ducotone. I rivestimenti sia dei pavimenti che dei servizi igienici e delle relative pareti sono state rivestite in piastrelle di ceramica e sono in discreto stato di usura. L'intonaco esterno risulta traversato con ultimo strato di intonaco tipo LIVIGNI di colore bianco sporco, con strisce marcapiano di colore marrone chiaro. I serramenti esterni sono stati realizzati in telai in : lamiera zincata sagomata ; tapparelle in PVC di colore legno chiaro ; infissi in alluminio N.P40 di colore dorato con vetri di mm. 4. I serramenti interni sono in tamburato di noce Italice come pure i telai. Tutti i tre livelli fuori terra interessati ed individuati alle particelle 570 sub 16-17-18-19 – 20 del foglio 21. sono adibiti a CASERMA dei Carabinieri, con una divisione interna al piano rialzato rispondente alle necessità della Caserma ( assimilabile ad uso ufficio ). I piani superiori 1° -2° e 3° sono invece suddivisi ed utilizzati come abitazioni sia del comandante, che del corpo Carabinieri. Lo stabile intero conclude con un sottotetto adibito a riserva idrica e sottotetto non abitabile, sia per altezza media di circa mt 1,20 ( mt 0.40 circa + parte bassa e mt 2.00 parte alta/2 ) che per mancate rifiniture e adeguata superficie finestrata.. Tali sottotetti sono pertanto a servizio dei tre livelli fuori terra come accesso riservato dai rispettivi corpi scala interni della caserma.

**Al piano seminterrato si trovano due zone distinte dalle particelle 570 sub 5 - 6 e 7 ;**

**a) una a servizio della caserma come autorimessa** di mq 162,40 distinto alle part. Sub 5 e 6 con annessa area di manovra di mq 167 esterna delimitata dal muretto di recinzione e dalle cancellate, con rifiniture interne in intonaco traversato con ultimo strato di tonachino di colore bianco, pavimenti in granigliato di marmo ed impianto di illuminazione.;

**b) un ampio garage di mq 198** distinto alla particella 570 sub, privo delle rifiniture come alla precedente autorimessa, ma con muratura a vista di conci di tufo perOMPAGNAMENTO, struttura portante a vista, e prive di rifiniture della

pavimentazione ora in conglomerato cementizio, con annessa area di manovra di mq 236.

Inoltre retrostante al fabbricato vi è un terreno in parte in zona B4 ed in parte zona E1.

**Quesito n° 2 ) Verificare la conformità dell'immobile alle leggi urbanistiche vigenti, la eventuale sanabilità degli abusi ed il loro costo;**

**A) FABBRICATO ( fg. 21 part. 570 sub 16-17-18-19-20)**

Dal punto di vista urbanistico, per confronto dello stato di fatto con le planimetrie delle concessioni e catastali, l'immobile risulta privo di anomalie o difformità volumetriche e planimetriche. L'immobile risulta essere stato realizzato e dotato delle seguenti documentazioni:

1. Concessione edilizia n° 64/82 del 24 agosto 1982
2. Concessione edilizia in sanatoria n° 1/87 bis del 29 marzo 1999 con elaborati grafici delle tre elevazioni più seminterrato.
3. Certificazione di conformità Comunale al progetto presentato. Rilasciato il 16.08.1986
4. Certificazione di abitabilità Comunale al progetto presentato. Rilasciato 13.01.1987

Dal punto di vista catastale secondo Classamento automatico del 17/12/1986 n. 1322°/1986 in atti dal 28/08/ 1990 e ultima visura catastale non risultano anomalie necessarie di eventuali sanatorie , mentre risulta in atto una variazione per alcune modifiche della divisione interna effettuate nella porzione della caserma . ( Variazione del 15/032007 n. 732.1/2007 in atti dal 15/03/2007 ( protocollo n. CL0071342 ) Diversa distribuzione degli spazi interni – variazione di toponomastica – ultimazione di fabbricato urbano) Per tale motivo dalla visura storica e consultazione del personale del Catasto si risale alle originarie particelle sotto indicate:

- foglio 21 part. 570 sub 5 – Largo Aldo Moro - civico 27/28 P.T. garage con tre accessi;  
categoria C/6 autorimessa
- foglio 21 part.570 sub 6 – Largo Aldo Moro - civico snc P.T garage con due accessi;  
categoria C/6 autorimessa
- foglio 21 part.570 sub 7 – Largo Aldo Moro - civico snc P.T garage con tre accessi ;

categoria C/6 autorimessa

- foglio 21 part.570 sub16 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma C.C.

categoria A/2 abitazione ( ex sub 8)

- foglio 21 part.570 sub17 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma C.C.

categoria A/2 abitazione ( ex sub 9)

- foglio 21 part.570 sub 18 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione; categoria A/2 abitazione ( ex sub 9)

- foglio 21 part.570 sub 19 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione; categoria A/2 abitazione ( ex sub 10)

- foglio 21 part.570 sub 20 – Largo Aldo Moro - civico snc P.3° abitazione.

Categoria A/2 abitazione ( ex sub 11)

Và comunque specificato che anche se l'intero immobile possiede la certificazione di abitabilità – Agibilità Comunale sopra indicata , l' autorimessa censita alla particella 570 sub 7 risulta priva di rifiniture interne, per cui risultano necessarie le seguenti opere edili interne :

- impianto idrico ;
  - impianto elettrico;
  - pavimentazione completa di massetto di sottofondo;
  - intonaco a tre strati con strato finale a gesso .

## B) TERRENO RETROSTANTE IL FABBRICATO Fg. 21 part. 538

In data 18/03/ 2010 l'ufficio tecnico di Resuttano mi rilasciava la documentazione da me richiesta in data 12/03/2010 , indicando :

1. le particelle distinte al Fg. 21 coi mappali nn. 587, 585 e 570 ricadono in zona B4 di Saturazione ;
2. La particella distinta al Fg. Di mappa 21 mappale 538 ricade per mq 650 circa in zona B4 ( ancora libera da alcun impegno area ) e la rimanente parte di mq 1763 in zona agricola E1;
3. Le superfici delle particelle distinte al Fg. 21 coi mappali 587 , 585 e 570 sono già state impegnate nel piano di lottizzazione " Marina S. Croce" della ditta [REDACTED] e quindi non sono più sfruttabili a scopo edificatorio,
4. Agli atti di questo ufficio non esiste documentazione comprovante l' esistenza o meno di vicoli di cui al D.L. 332/93 convertito con L. 29/10/1993 n, 428;

**zona B4 di Saturazione** = zone parzialmente edificate destinate ad edilizia privata , con seguenti destinazioni : residenza; uffici ; negozi; esercizi pubblici ; laboratori artigianali non molesti ; autorimesse.

Densità fondiaria : 3,2 mc /mq  
Distanza tra fabbricati mt 10  
Distanza minima dai confini = metà della distanza tra edifici  
Altezza massima m. 10,00  
Numero massimo di piani fuori terra 3

Zona E1 = zone agricole con densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq

Anche in questo caso, in tale area non risultano edificati abusivamente edifici, per cui è libera da impegno area.

Diversamente le particelle fg.21 n° 580- 585 e 587 risultano già state sfruttate per il piano di lottizzazione del 1982 ed ora in uso a viabilità collettiva, per cui non verrà fatta nessuna valutazione o suddivisione, come da certificazione rilasciata in data 18/03/2010

### **Quesito n° 3 ) Stimare il bene**

#### **1° criterio : STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO E DAL COSTO DI COSTRUZIONE**

Questo criterio di stima si basa sulla stima sintetica - comparativa relativa alla consistenza dell'immobile in questione , con riferimento al prospetto aggiornato al febbraio 2010 della valutazione immobiliare fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio zona Largo A. Moro Resuttano del 25/02/2010 e a confronto dei prezzi di mercato della zona con caratteristiche costruttive analoghe e comparate con il valore determinato dall'analisi dei prezzi di computo per mq della tipologia costruttiva e fondamentalmente in considerazione del grado di vetustà . I dati sono stati assunti da Agenzie Immobiliari , Privati , Imprese di Costruzioni; per una più oculata analisi riferita al micro- mercato dove è ubicato l'immobile).Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la superficie utile al mq. e ragguagliata secondo la Legge 392/78 , per un valore medio che sarà corretto , per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di stima.

**BENI SOTTOPOSTI A STIMA :**

Secondo il sopra descritto criterio e prospetto allegato si attribuiscono i seguenti valori differenziati per:

a) autorimessa , rifinite internamente con pavimentazione in granigolino e pareti intonacate = € 400 /mq

- b) autorimessa ,non rifinite internamente prive di pavimentazione in granigolino e pareti prive di intonaco = € 300 /mq
- c) abitazioni di tipo economico € 650
- d) Terreno edificabile B4 con indice di edificabilità pari a 3,2 mc/mq per mq 650 circa
- e) Terreno agricolo E1 con indice di edificabilità pari a 0.03 mc/mq per mq 1763 mq

$V_x = \text{Prezzo al mq} \times \text{Consistenza in superficie ragguagliata}$

**AUTORIMESSE in locazione al Comando dei Carabinieri**

- foglio 21 part. 570 sub 5 — civico 27/28 P.T. garage con tre accessi;  
categoria C/6 autorimessa € 400 x mq 92,70 = € 37.080
- foglio 21 part.570 sub 6 — civico P.T garage con due accessi;  
categoria C/6 autorimessa € 400 x mq 69,70 = € 27.880

**AUTORIMESSA libera da locazioni e priva di rifiniture**

- foglio 21 part.570 sub 7 — civico snc P.T garage con tre accessi ;  
categoria C/6 autorimessa € 300 x 198 mq € 59.400

**Appartamento in locazione per Caserma dei Carabinieri**

- foglio 21 part.570 sub16 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma C.C.  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 8) € 650 x 267,95 mq = € 193.667
- foglio 21 part.570 sub17 – 18 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.2° Caserma C.C.  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 9) € 650 x 189 mq = € 122.850
- foglio 21 part.570 sub 19 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione;  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 10) € 650 x 134,90 = € 87.685
- foglio 21 part.570 sub 20 – Largo Aldo Moro - civico snc P.3° abitazione.  
Categoria A/2 abitazione ( ex sub 11) € 650 x 158,80 = € 103.220

**Importo totale stimato con stima sintetica = € 631.782**

del prezzo corrente nella zona , con immobili aventi caratteristiche analoghe e con riferimento al prospetto aggiornato al febbraio 2010 della valutazione immobiliare fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio .

**2° criterio di stima STIMA A REDDITO PRESUNTO**

Secondo questo criterio di stima il valore dell'immobile si ottiene capitalizzando il fitto annuo presunto ( desunta una percentuale riguardante le spese di manutenzione , sfitto , insolvenza e tasse pari al 20 % del reddito ): è quindi determinante adottare il giusto saggio di capitalizzazione che consiste nel confrontare l'immobile oggetto di stima con altri immobili simili ( per condizioni intrinseche ed estrinseche ) ; dal rapporto Somm. Redditi /Somm.valori è scaturito che il saggio medio di investimento della zona risulta il 3,5%. Quindi :Per la determinazione del valore locativo , vista la grandezza dell'immobile si è riportato un valore al metro quadrato di immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe all'immobile oggetto di stima, valori locativi che corrispondono ai dati della con riferimento al prospetto aggiornato al febbraio 2010 della valutazione immobiliare fornita dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari

**Superficie raggugliata x € /mq x mese**

**Abitazioni** = pari a €2,00 Fitto mensile presunto x consistenza

**Autorimesse** = paria € 1,50 - € 1,20 Fitto mensile presunto x consistenza

**LOCALI IN LOCAZIONE al Comando dei Carabinieri**

Abitazioni tot . mq 750,65 x € 2,50 = € 1876,62

Autorimesse tot. mq 162,40 x € 1,50= € 243,60

totale canone mensile presunto ed arrotondato ad € 2.110

Fitto mensile presunto = euro 2.150

- Fitto annuale presunto = euro 25.800
- Spese : 20 % di euro 25.800 = € 5160

V1 , valore immobile = (€ 25800 - € 5160 )/0.035 = € 589.714

**LOCALI liberi da locazione**

Autorimesse mq 198 x € 1,20 = € 237,60

totale canone mensile presunto ed arrotondato ad € 240

Fitto mensile presunto = euro 240

- Fitto annuale presunto = euro 2.880
- Spese : 20 % di euro 2880 = € 576

V2, valore immobile = (€ 2880 - € 576 )/0.035 = € 65.828

**V1 + V2 = € 589.714 + € 65.828 = € 655.542**

**Media dei valori ottenuti dai due metodi di stima**

$$(V_x + V_y) / 2 = € 631.782 + € 655.542 = € 643.662$$

**A tale valore dobbiamo aggiungere il valore del terreno**

**retrostante al lotto ( f. 21 part 538 )**

f) VALORE DEL TERRENO PART. RETROSTANTE AL FABBRICATO DELLA PART. 570

Terreno edificabile B4 con indice di edificabilità pari a 3,2 mc/mq per mq 650 circa x € 20/mq = € 13.000

In considerazione della forma del lotto da edificare, della corografia in parte in forte declivio e per i limiti imposti dalle distanze.

g) Terreno agricolo E1 con indice di edificabilità pari a 0.03 mc/mq per mq 1763 mq x € 1.50/mq = € 2.644,00

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE = € 643.662 + € 13.000 + € 2.644 = € 659.306**

Di cui il 50 % risulta di proprietà della sign.ra [redacted] è pari ad 1/2 = € 329.653

Del valore sopra indicato sono compresi i locali identificati con la part. N° 570 sub 7 di mq 198 LIBERI da locazione e per cui si può ipotizzare una comoda ripartizione al 50%

$(V_x + V_y) / 2 = € 65.828 + € 59.400 = € 62.614$  al 50% pro quota = € 31.307

Oltre al 50% dell'intero lotto della part. 538 per area parzialmente edificabile e verde agricolo pari a € 13.000 + € 2.644 = € 18.644 al 50 % pro quota = € 9.322

**QUESITO N° 4 verificare la possibilità di materiale divisione dello stesso in due lotti di pari valore o che , comunque , pur prevedendosi il pagamento di eventuali conguagli, sentiti il curatore ed il comproprietario sign.ra [redacted], possa portare ad una divisione negoziale del bene**

**Ipotesi di progetto divisionale:**

Avendo analizzato :

- la natura degli immobili progettati e realizzati per l'utilizzo a Caserma ,

- la più o meno comoda divisibilità senza che questa ne costituisca una riduzione del bene stesso ;
- La richiesta di parte della Signora [REDACTED] di scindere la propria quota dall'intero immobile;
- Del contratto di locazione presente tra le parti e il Comando dei Carabinieri ; per tutte le particelle **AD ECCEZIONE DELLA PART. SUB 7 , NON RISULTANO POSSIBILI DIVISIONI sia interne che esterne** ( immobile realizzato secondo le finalità peculiari della caserma) .

Pertanto :

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza , **limita la possibilità di comoda divisibilità fisica solo alla rimessa di mq 198 indicata al Fg. 21 part. 570 sub 7 .**

**IL valore dell'immobile da dividere , come sopra calcolato è pari ad € 31.307 pro quota , (fg. 21 part. 570 sub 7 ) oltre al 50% dell'intero lotto della part. 538 per area parzialmente edificabile e verde agricolo pari a € 9.322 pro quota ( fg. 21 part. 538) , accessibile sempre dalla particella 580 già utilizzata per pubblica viabilità.**

Il C.T.U. consiglia la vendita o locazione della intera particella , evitando così oneri edilizi per la realizzazione del setto divisorio, e spese tecniche per il frazionamento della stessa particella sub 7 in sub7 A e sub 7B. ( come da disegno grafico allegato )

In considerazione della natura facilmente divisibile in due autorimesse di mq 99 er parte attrice e del Fallimento, detti locali sono facilmente accessibili e liberi da servitù di accesso tramite la part. 580 già destinata a viabilità pubblica, prevedendo una strada di accesso larga mt 5,00 sulla particella 538 già di proprietà di entrambe le parti , ( non costituisce limitazione di valore della particella 538 poiché per normativa l'eventuale nuova costruzione da realizzare in zona B4 di dovrebbe distanziare di mt 5 dal confine.) disimpegnando inoltre l'area di parcheggio di mq 167 a servizio e per spazio di manovra delle autorimesse dei Carabinieri.

Inoltre ogni locale potrà godere uno spazio di parcheggio di circa mq 236/2 = 118mq circa .

**Lasciando allo stato attuale in comproprietà il resto dell'immobile e quindi i proventi derivanti dal resto dello stabile , come locazione annua pari a €**

38.200 circa in uso con contratto del 18 luglio 2008 e durata di 6 anni con il  
MINISTERO DELL'INTERNO PREFETTURA – UFFICIO TERRITORIALE DEL  
GOVERNO DI Caltanissetta .

Nel caso di eventuale trasferimenti a titolo oneroso ( rogito) si porta a conoscenza inoltre  
che :

ai fini del rilascio dell' **Attestato di Qualificazione Energetica** dell'immobile, da  
parte di tecnico abilitato , necessario dal 1° luglio 2009 per i trasferimenti a titolo oneroso  
( rogito), secondo D.M. 26/6/2009 in analogia ad immobili aventi stesse superfici e  
caratteristiche **si quantifica un importo da corrispondere al tecnico pari a € 700,00.**

L'immobile, dal riscontro dello stato di fatto e secondo:

- i parametri relativi alle dispersioni energetiche ;
- dai materiali di costruzione impiegati relativi all' isolamento termico ;
- del relativo impianto di riscaldamento,

può essere classificato in una fascia medio /bassa di merito.

Per poterne migliorare la qualificazione, sarebbero opportuni i seguenti interventi  
con la relativa spesa :

- 1) sostituzione degli attuali infissi esterni in alluminio, con  
nuovi a taglio termico e vetro camera
- 2) sostituzione dell'attuale caldaia a gasolio, con nuove a gas  
metano
- 3) coibentazione del sottotetto.

Nel caso in cui in futuro cesserà il rapporto di locazione sopra menzionato  
, si potrà allora effettuare un progetto divisionale per più appartamenti di civile  
abitazione, operando alcune modeste opere di divisione interna , in cui saranno  
necessari : oneri edili , tecnici e catastali al momento non fattibili e quantificabili.

## ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Oltre al verbale di sopralluogo del 27/02/2010

1. Visure catastali storiche dal 17/12/1999 all'11/03/2010  
delle seguenti particelle del foglio 21, part.IIe : n° 16 ( ex n° 8 ) ; n° 17 – 18 (   
ex n° 9 ) ; n° 19 ( ex n° 10 ) ; n° 20 ( ex n° 11 ) ;
2. Visure catastali per soggetto con situazione dei proprietari al 23/02/2010  
Intestati a [REDACTED] : n° 5 ; n° 6 ; n° 7 ; n° 16 ; n° 17 ; 18 ; n° 19 ; n°  
20;
3. Planimetrie catastali riservate ( per destinazione a caserma dei locali di cui alle  
sopra citate particelle);

4. Planimetrie catastali ( libere da riserva per richiesta del Tribunale di Caltanissetta e tramite colloquio con capo ufficio settore) 1/2000 ; 1/500 1/200;
5. Visure catastali alla data del 12/03/10 part. N° 538 ;585 ;587 , con estratto di mappa 1/2000 ;
6. contratto di locazione locali caserma ( foglio n° 21 part.Ile nn. 16;17;18;19;20) del 1996
7. Rinnovo contratto di locazione locali caserma ( foglio n° 21 part.Ile nn. 16;17;18;19;20) valido sino al 18 luglio 2014;
8. Concessione edilizia n° 64/82 del 24 agosto 1982
9. Concessione edilizia in sanatoria n° 1/87 bis del 29 marzo 1999 con elaborati grafici delle tre elevazioni più seminterrato.
10. Certificazione di conformità Comunale al progetto presentato. Rilasciato il 16.08.1986
11. Certificazione di abitabilità Comunale al progetto presentato. Rilasciato 13.01.1987
12. Ispezione ipotecaria degli immobili presso Agenzia del Territorio alla data del 12.03.2010
13. Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio zona Largo A. Moro Resuttano del 25/02/2010
14. certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio tecnico di Resuttano in data 18/03/2010 delle aree interessate

### **CONCLUSIONI:**

**Quesito n° 1. Descrizione dei beni in comproprietà per 500/1000 fra le parti sopra indicate.** Per maggiori dettagli si riporta a pag.3

L'edificio che si compone di un corpo di fabbrica su tre elevazioni fuori terra oltre un piano seminterrato adibito a garage , si trova in zona periferica rispetto al centro storico , con una distanza da esso di poco più di mt 400, ed è posizionato all'ingresso della via Circonvallazione della strada di collegamento tra il Comune di Resuttano ed il raccordo autostradale PA-CT, e precisamente in una diramazione della stessa via che prende il nome di largo Aldo Moro. Nello stasso largo oltre allo stabile in oggetto vi è presente uno spazio a verde pubblico , parco giochi bambini e a delimitarne i lati altre due file di edifici per civile abitazione.Lo stabile edificato a partire dal 1982 e completato prima del 1987 giace su uno slargo

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

- foglio 21 part.570 sub 19 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione;  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 10)
- foglio 21 part.570 sub 20 – Largo Aldo Moro - civico snc P.3° abitazione.

Categoria A/2 abitazione ( ex sub 11)

Và comunque specificato che anche se l'intero immobile possiede la certificazione di abitabilità – Agibilità Comunale sopra indicata , l' autorimessa censita alla particella 570 sub 7 risulta priva di rifiniture interne, per cui risultano necessarie le seguenti opere edili interne :

- impianto idrico ;impianto elettrico;pavimentazione completa di massetto di sottofondo;intonaco a tre strati con strato finale a gesso .

## B) TERRENO RETROSTANTE IL FABBRICATO Fg. 21 part. 538

- 1) le particelle distinte al Fg. 21 coi mappali nn. 587, 585 e 570 ricadono in zona B4 di Saturazione ;
- 2) **La particella distinta al Fg. Di mappa 21 mappale 538 ricade per mq 650 circa in zona B4 ( ancora libera da alcun impegno area ) e la rimanente parte di mq 1763 in zona agricola E1;**
- 3) Le superfici delle particelle distinte al Fg. 21 coi mappali 587 , 585 e 570 sono già state impegnate nel piano di lottizzazione “ Marina S. Croce” della ditta [REDACTED] e quindi non sono più sfruttabili a scopo edificatorio,
- 4) Agli atti di quest' ufficio non esiste documentazione comprovante l' esistenza o meno di vicoli di cui al D.L. 332/93 convertito con L. 29/10/1993 n, 428;

**zona B4** di Saturazione = zone parzialmente edificate destinate ad edilizia privata , con seguenti destinazioni : residenza; uffici ; negozi; esercizi pubblici ; laboratori artigianali non molesti ; autorimesse.

Densità fondiaria : 3,2 mc /mq

Distanza tra fabbricati mt 10

Distanza minima dai confini = metà della distanza tra edifici

Altezza massima m. 10,00

Numero massimo di piani fuori terra 3

Zona E1 = zone agricole con densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq

Anche in questo caso tale area non risultano edificati abusivamente edifici, per cui liberi ancora da impegno area.

**Quesito n° 3 ) Stimare il bene** , Per maggiori dettagli si riporta a pag. 8

**MEDIA TRA STIMA SINTETICA , COMPARATIVA IN BASE AL VALORE DI MERCATO E DAL COSTO DI COSTRUZIONE E A REDDITO PRESUNTO**

**BENI SOTTOPOSTI A STIMA :**

Secondo il sopra descritto criterio e prospetto allegato si attribuiscono  
iseguenti valori differenziati per:

b) autorimessa , rifinite internamente con pavimentazione in granigolino e  
pareti intonacate = € 400 /mq

b) autorimessa ,non rifinite internamente prive di pavimentazione in  
granigolino e pareti prive di intonaco = € 300 /mq

h) abitazioni di tipo economico € 650

i) Terreno edificabile B4 con indice di edificabilità pari a 3,2 mc/mq per mq  
650 circa

j) Terreno agricolo E1 con indice di edificabilità pari a 0.03 mc/mq per mq  
1763 mq

**Vx** = Prezzo al mq x Consistenza in superficie ragguagliata

**AUTORIMESSE in locazione al Comando dei Carabinieri**

• foglio 21 part. 570 sub 5 — civico 27/28 P.T. garage con tre accessi;  
categoria C/6 autorimessa

• foglio 21 part.570 sub 6 — civico P.T garage con due accessi;  
categoria C/6 autorimessa

**AUTORIMESSA libera da locazioni e priva di rifiniture**

• foglio 21 part.570 sub 7 — civico snc P.T garage con tre accessi ;  
categoria C/6 autorimessa

**Appartamento in locazione per Caserma dei Carabinieri**

• foglio 21 part.570 sub16 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.1° Caserma  
C.C.  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 8)

• foglio 21 part.570 sub17 – 18 – Largo Aldo Moro - civico 29 P.2°  
Caserma C.C.  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 9)

• foglio 21 part.570 sub 19 – Largo Aldo Moro - civico snc P.2° abitazione;  
categoria A/2 abitazione ( ex sub 10)

• foglio 21 part.570 sub 20 – Largo Aldo Moro - civico snc P.3° abitazione.  
Categoria A/2 abitazione ( ex sub 11)

**Media dei valori ottenuti dai due metodi di stima**

$$(V_x + V_y) / 2 = € 631.782 + € 655.542 = € 643.662$$

**A tale valore dobbiamo aggiungere il valore del terreno  
retrostante al lotto ( f. 21 part 538 )**

k) VALORE DEL TERRENO PART. RETROSTANTE AL FABBRICATO  
DELLA PART. 570

Terreno edificabile B4 con indice di edificabilità pari a 3,2 mc/mq per mq 650  
circa x € 20 = € 13.000

In considerazione della forma del lotto da edificare, della corografia in parte in  
forte declivio e per i limiti imposti dalle distanze.

l) Terreno agricolo E1 con indice di edificabilità pari a 0.03 mc/mq per mq  
1763 mq x € 1.50 = € 2.644

**TOTALE VALORE IMMOBILIARE = € 643.662 + € 13.000 + € 2644 = € 659.306**

**QUESITO N° 4 verificare la possibilità di materiale divisione dello stesso in due  
lotti di pari valore o che , comunque , pur prevedendosi il pagamento di eventuali  
conguagli, sentiti il curatore ed il comproprietario sign. r. [REDACTED] possa portare  
ad una divisione negoziale del bene. Per maggiori dettagli si riporta a pag. 11**

**Ipotesi di progetto divisionale:**

Avendo analizzato ..... e sentite le parti . **AD ECCEZIONE DELLA PART. SUB 7  
e della part. 538 , NON RISULTANO POSSIBILI DIVISIONI interne** ( immobile  
realizzato secondo le finalità peculiari della caserma).

**Pertanto :**

Il sottoscritto Arch. Fabio Fiorenza , **limita la possibilità di comoda divisibilità fisica  
alla rimessa di mq 198 indicata al Fg. 21 part. 570 sub 7 .** ( come da disegno  
grafico allegato ) e alla vendita della rispettiva quota della particella 538 già  
quantificata . Il C.T.U. consiglia la vendita o locazione a terzi della intera particella ,  
evitando così oneri edilizi per la realizzazione del setto divisorio, e spese tecniche per  
il frazionamento della stessa particella sub 7 in sub7 A e sub 7B. In considerazione  
della natura facilmente divisibile in due autorimesse di mq 99 er parte attrice e del  
Fallimento, detti locali sono facilmente accessibili e liberi da servitù di accesso tramite  
la part. 580 già destinata a viabilità pubblica, prevedendo una strada di accesso larga  
mt 5,00 sulla particella 538 già di proprietà di entrambe le parti , ( non costituisce  
limitazione di valore della particella 538 poiché per normativa l'eventuale nuova  
costruzione da realizzare in zona B4 di dovrebbe distanziare di mt 5 dal confine.)

disimpegnando inoltre l'area di parcheggio di mq 167 a servizio e per spazio di manovra delle autorimesse dei Carabinieri.

Inoltre ogni locale potrà godere uno spazio di parcheggio di circa mq 236/2 = 118mq circa .

Il valore dell'immobile da dividere , come sopra calcolato è pari ad € 31.307 pro quota , (fg. 21 part. 570 sub 7 ) oltre al 50% dell'intero lotto della part. 538 per area parzialmente edificabile B4 e verde agricolo E1 pari a € 9.322 pro quota ( fg. 21 part. 538 ) , accessibile sempre dalla particella 580 già utilizzata per pubblica viabilità.

Lasciando allo stato attuale in comproprietà il resto dell'immobile e quindi i proventi derivanti dal resto dello stabile , come locazione annua pari a € 38.200 circa in uso con contratto del 18 luglio 2008 e durata di 6 anni con il MINISTERO DELL'INTERNO PREFETTURA – UFFICIO TERRITORIALE DEL GOVERNO DI Caltanissetta .

- **Elenco della documentazione prodotta pag. 13**
- **Rilievo fotografico pag. 20**
- **Verbale di sopralluogo pag. 24**

*Nel consegnare alla S.V. la presente relazione sono conscio di aver adempiuto il mio dovere con serena obbiettività . Augurandomi che il lavoro eseguito possa essere di valido aiuto alla Giustizia , ringrazio per la fiducia accordatami.*

Caltanissetta li 31 marzo 2010

Il Consulente Tecnico d'Ufficio