

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento**

**Proc. n° 31/1995 R.F.**

**GIUDICE DELEGATO**

Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

**CURATORE**

Dott. Luigi Bolazzi

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

Caltanissetta,

**25 ottobre 2024**

Il Coadiutore Tecnico  
**Ing. Danilo Antonio Notarstefano**  
viale della Regione, 6  
Caltanissetta

**TRIBUNALE DI CALTANISSETTA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**Fallimento n. 31/1995 R.F.**

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE**

**PREMESSA**

Giusta provvedimento di autorizzazione del Giudice Delegato, Dott.ssa Ester Rita Difrancesco, il sottoscritto Ing. Danilo A. Notarstefano, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Caltanissetta, ha ricevuto, da parte del Curatore del Fallimento in epigrafe, l'incarico di procedere alla stima dei seguenti immobili appresi alla massa fallimentare:

- Foglio 25 part. 30 sub 1, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 123 mq, via Pratameno (oggi via C.A. Dalla Chiesa) Piano T;
- Foglio 25 part. 854 sub 1, categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 145 mq, via Pratameno (oggi via C.A. Dalla Chiesa) n. 45 Piano T;
- Foglio 25 part. 30 sub 3 unita alla part. 854 sub 18, categoria C/1, classe 3<sup>^</sup>, consistenza 153 mq, via Nazionale Piani 1-2.

In data 05.04.2023, accompagnato dal Curatore Fallimentare, lo scrivente coadiutore si è recato in via Carlo Alberto dalla Chiesa ed in via Nazionale del Comune di Vallelunga Pratameno, ove sono ubicati gli immobili oggetto di valutazione (Verbale – allegato 1). In quale sede, alla costante presenza del Curatore Fallimentare e sulla scorta della documentazione catastale acquisita (allegato 2), lo scrivente ha proceduto ad effettuare i necessari rilievi fotografici e metrici dei suddetti immobili.



Terminate le operazioni di rilievo, lo scrivente coadiutore, sempre alla presenza del Curatore Fallimentare, si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledlunga Pratameno (Verbale – allegato 1), ove, con la preziosa collaborazione del Geom. Salvatore Dragna, istruttore tecnico in servizio presso il suddetto ufficio, ha visionato i fascicoli relativi ai titoli abilitativi edilizi degli edifici dei quali gli immobili oggetto di accertamento fanno parte, acquisendo copia degli atti di seguito indicati (allegato 3).

Per l'edificio catastalmente identificato con la **particella 30 del foglio di mappa 25**:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 77 del 09.09.1972 con il quale è stata abilitata la costruzione di un fabbricato destinato a magazzino a piano terra su via Pratameno;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 82 del 23.10.1972 con il quale è stata abilitata la sopraelevazione del fabbricato;
- Atto di Concessione n. 20 del 13.03.1979, con il quale è stata assentita una ulteriore sopraelevazione del fabbricato e l'ammodernamento dei locali di esposizione;

Per l'edificio catastalmente identificato con la **particella 854 del foglio di mappa 25**:

- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili del 23.11.1965 con il quale è stata abilitata la costruzione di un fabbricato destinato a magazzino a piano terra su via Pratameno;
- Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 84 del 30.08.1968 con il quale è stata abilitata la sopraelevazione di n. 3 piani del fabbricato destinati a residenza.



In quella stessa sede, nella considerazione che i suddetti titoli non rappresentano gli immobili oggetto di accertamento nell'attuale configurazione, siccome rappresentata nelle planimetrie catastali, nonché rispetto a quanto dallo scrivente rilevato, il Geom. Dragna si riservava di approfondire le ricerche in ordine ad eventuali successivi titoli abilitativi.

Per quanto sopra, lo scrivente, in data 21.09.2023, si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga Pratameno, accertando che nessun ulteriore titolo abilitativo edilizio è stato rinvenuto oltre a quelli già acquisiti in data 05.04.2023 (Verbale – allegato 1).

In data 26.03.2024, accompagnato dal Curatore Fallimentare, lo scrivente coadiutore si è nuovamente recato presso gli immobili oggetto di valutazione (Verbale – allegato 1), ove, con la collaborazione del collega di studio Ing. Giuseppe Galanti, ha effettuato ulteriori rilievi sulla scorta, oltre che della documentazione catastale (allegato 2), della ulteriore documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga Pratameno (allegato 3).

Infine, in data 17.10.2024, all'esito degli accertamenti condotti sulla scorta della documentazione edilizia acquisita e dei rilievi eseguiti presso gli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente coadiutore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vallelunga Pratameno (Verbale – allegato 1), ove, sempre con la preziosa collaborazione del Geom. Salvatore Dragna, istruttore tecnico in servizio presso il suddetto ufficio, veniva definita la situazione urbanistico-edilizia degli immobili oggetto di valutazione, come di seguito specificato.

In particolare, lo scrivente coadiutore evidenziava che dai rilevamenti eseguiti era stato possibile accertare che:

- i locali di piano terra su via C.A. Dalla Chiesa (già via Pratameno) dei due suddetti edifici, entrambi autorizzati con destinazione a “magazzino” e catastalmente censiti al foglio di mappa 25 particelle 30 sub 1 e 854 sub 1 (Documentazione catastale – allegato 2), sono oggi di fatto fusi in un’unica unità immobiliare con destinazione a magazzino (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4). Detti locali presentano una sostanziale conformità rispetto alle pertinenti planimetrie catastali, a meno di una diversa posizione dei pilastri, posizione e dimensioni delle aperture verso l’esterno. Rispetto agli elaborati grafici allegati ai sopra richiamati titoli abilitativi edilizi, sebbene si riscontrano imprecisioni grafiche nella rappresentazione degli immobili dovuta alla sagoma irregolare degli stessi, la quale presenta fuori squadra e disallineamenti vari, la consistenza rilevata appare conforme;
- i locali di piano terra e primo su via Nazionale (piano primo e secondo rispetto alla via C.A. Dalla Chiesa) dei due suddetti edifici, autorizzati con destinazione “commerciale”, quello di cui alla particella 30, e “residenziale”, quello di cui alla particella 854, nonché il locale di 1° piano su via Nazionale (piano 2° rispetto alla via C.A. Dalla Chiesa) dell’edificio di cui alla particella 30, autorizzato con destinazione “commerciale”, sono oggi di fatto fusi in un’unica unità immobiliare con destinazione commerciale, catastalmente censita al foglio di mappa 25 particella 30 sub 3 unita alla particella 854 sub 18 (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4). Detti locali presentano una sostanziale conformità rispetto alle pertinenti planimetrie catastali (Documentazione catastale – allegato 2), a meno di una diversa



posizione dei pilastri, diversa posizione e dimensioni delle aperture verso l'esterno, oltre alla consistenza di cui si dirà in appresso. Rispetto agli elaborati grafici allegati ai sopra richiamati titoli abilitativi edilizi si riscontrano, oltre alla fusione e parziale cambio di destinazione d'uso di cui sopra, imprecisioni grafiche nella rappresentazione degli immobili dovuta alla sagoma irregolare degli stessi, la quale presenta fuori squadra e disallineamenti vari. Risulta, inoltre, diversa, sia rispetto alla planimetria catastale, sia rispetto agli elaborati grafici dei richiamati titoli abilitativi edilizi, la consistenza del locale al 1° piano su via Nazionale in quanto si evince una diminuzione della superficie a vantaggio della limitrofa unità immobiliare di cui alla particella 854 subalterno 11, appartenente ad altra ditta, determinata dallo sconfinamento della tamponatura perimetrale di detta unità per come meglio rappresentato nell'allegato elaborato grafico per una superficie pari a circa 12,50 mq (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4).

Nella considerazione che nessun altro provvedimento abilitativo edilizio è stato riscontrato per i suddetti edifici, ne è conseguita la valutazione della mancata regolarità urbanistico-edilizia degli immobili appresi alla massa fallimentare come infra catastalmente identificati.

In ordine alla difformità conseguente alla fusione dei due locali magazzino di piano terra su via C.A. Dalla Chiesa, catastalmente censiti al foglio di mappa 25 particelle 30 sub 1 e 854 sub 1, è stato accertato che la stessa potrà essere sanata, anche a cura dall'aggiudicatario, a seguito del trasferimento in forza della procedura concorsuale alla quale gli immobili sono interessati, con CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b) e comma 6 della Legge Regionale n. 2/2022 che ha modificato e aggiornato la L.R. 16/2016



di recepimento, con modifiche, del D.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00. Ne consegue pertanto **l'attuale commerciabilità dei due locali magazzino di piano terra su via C.A. Dalla Chiesa, catastalmente censiti al foglio di mappa 25 particelle 30 sub 1 e 854 sub 1, oggi di fatto uniti.**

Con riferimento, invece, alla difformità conseguente alla fusione dei due locali di piano terra su via Nazionale degli edifici di cui alle particelle 30 e 854, nonché del locale di 1° piano su via Nazionale dell'edificio di cui alla particella 30, con contestuale cambio di destinazione d'uso da "residenziale" a "commerciale" del locale di piano terra su via Nazionale dell'edificio di cui alla particella 854, è stato accertato che non potrà procedersi ad alcuna sanatoria se non dopo la riduzione in pristino dello sconfinamento della tamponatura perimetrale della limitrofa unità immobiliare di primo piano, di cui alla particella 854 subalterno 11 (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4). Solo successivamente, la accertata difformità potrà essere sanata con l'ottenimento del Permesso di Costruire in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, così come recepito dalla L.R. 16/2016 e sue modifiche ed integrazioni. Ne consegue pertanto **l'attuale non commerciabilità dei due locali di piano terra su via Nazionale degli edifici di cui alle particelle 30 e 854, nonché del locale di 1° piano su via Nazionale dell'edificio di cui alla particella 30.**

Per quanto sopra accertato, la chiesta stima sarà condotta esclusivamente per i due locali magazzino di piano terra su via C.A. Dalla Chiesa, catastalmente censiti al foglio di mappa 25 particelle 30 sub 1 e 854 sub 1, oggi di fatto uniti.



## INDICE

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA
3. ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI
4. STIMA DEGLI IMMOBILI

### 1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Così come precisato in premessa, gli immobili oggetto di stima sono così individuati:

- Locale magazzino in Valledlunga Pratameno (CL), via C.A. Dalla Chiesa n. 3, catastalmente censito al foglio di mappa 25 part. 30 sub 1, categoria C/2, classe 4<sup>^</sup>, consistenza 123 mq, Piano T (Visura e planimetria catastale – allegato 2);
- Locale magazzino in Valledlunga Pratameno (CL), via C.A. Dalla Chiesa n. 5, catastalmente censito al foglio di mappa 25 part. 854 sub 1, categoria C/2, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 145 mq, Piano T (Visura e planimetria catastale – allegato 2).



## **2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA**

I due locali oggetto di stima, catastalmente censiti al foglio di mappa 25 particelle 30 sub 1 e 854 sub 1 (Documentazione catastale – allegato 2), sono oggi di fatto fusi in un'unica unità immobiliare con destinazione a magazzino (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4), all'interno della quale è depositato, con scaffalature e soppalchi precari, materiale edile igienico-sanitario.

Gli stessi costituiscono i piani terra di due distinti edifici multipiano ubicati tra la via Nazionale e la sottostante via C.A. Dalla Chiesa del comune di Vallelunga Pratameno (Foto da 1 a 4 - allegato 5), catastalmente individuati con i mappali 30 e 854 del foglio 25 (Estratto di mappa – allegato 2).

In particolare il locale posto al piano terra su via C.A. dalla Chiesa, con ingresso dal civico n. 3 (Foto 5 - allegato 5), interrato rispetto alla sovrastante via Nazionale, dell'edificio di cui al mappale 30, presenta pianta assimilabile ad un trapezio, con un'unica ampia apertura di ingresso dalla via Dalla Chiesa, oltre ad una finestra posta sullo stesso fronte (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4). Lo stesso si articola su un unico ambiente (Foto 6 e 7 - allegato 5), avente una superficie netta di 115,10 mq ed un'altezza utile di 3,85 mt (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4).

Il secondo locale, posto allo stesso livello ed in adiacenza al primo, con ingresso dal civico n. 5 di via C.A. Dalla Chiesa (Foto 8 - allegato 5), presenta anch'esso pianta assimilabile ad un trapezio, con un'unica ampia apertura di ingresso dalla via Dalla Chiesa (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4). Anche detto locale si articola su un unico ambiente (Foto 9 e 10 - allegato 5), avente una superficie netta di 143,40 mq ed un'altezza utile di



3,75 mt. Al suo interno è presente una riserva idrica fuori terra (Foto 11 - allegato 5), con pianta rettangolare di 20 mq ed altezza di 2,20 mt, a servizio delle unità immobiliari poste nei sovrastanti piani dell'edificio.

Come in premessa precisato, i due locali risultano oggi, di fatto, uniti, essendo stata rimossa un tratto della parete di separazione e segnatamente la porzione ubicata sulla parte opposta rispetto al fronte su via Dalla Chiesa (Foto 12 - allegato 5).

L'intero locale si presenta privo di finiture interne e con impianto di illuminazione precario.

**Il tutto per una superficie netta complessiva di 258,50 mq, a cui corrisponde una superficie lorda di 285,60 mq** (Elaborati grafici di rilievo – allegato 4).

## **2. ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA DEGLI IMMOBILI**

Così come in premessa già precisato, dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledlunga Pratameno, sulla scorta di quanto rilevato sui luoghi, è emerso che i due locali oggetto di stima, oggi di fatto uniti, presentano una sostanziale conformità rispetto alle pertinenti planimetrie catastali, a meno di una diversa posizione dei pilastri, posizione e dimensioni delle aperture verso l'esterno. Rispetto agli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi che hanno assentito i due edifici dei quali gli stessi locali fanno parte, sebbene si riscontrino imprecisioni grafiche nella rappresentazione degli immobili, dovuta alla sagoma irregolare degli stessi



che presenta fuori squadra e disallineamenti vari, la consistenza rilevata appare conforme.

Pertanto, in ordine alla difformità conseguente alla fusione dei due locali ed alle dimensioni ed ubicazioni delle aperture verso l'esterno, potrà procedersi, anche a cura dall'aggiudicatario, a seguito del trasferimento in forza della procedura concorsuale alla quale gli immobili sono interessati, con CILA tardiva ai sensi dell'art. 3 comma 2 lettera b) e comma 6 della Legge Regionale n. 2/2022 che ha modificato e aggiornato la L.R. 16/2016 di recepimento, con modifiche, del D.P.R. 380/2001, con applicazione della sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

Al suddetto importo vanno sommati gli oneri per le **prestazioni professionali** necessarie all'elaborazione della CILA ed alla successiva regolarizzazione catastale (DOCFA), stimabili in complessivi € 1.500,00.

**Per una spesa complessiva stimata pari ad € 2.500,00,** che andrà dedotta dal valore di mercato dell'immobile che sarà in appresso determinato.

### **3. STIMA DEGLI IMMOBILI**

La stima dei due locali verrà condotta in maniera unitaria, costituendo, come detto, gli stessi un'unica unità immobiliare. Per la stima si è privilegiato l'aspetto economico del valore di mercato e l'applicazione del metodo sintetico comparativo. Per i valori unitari di riferimento si è consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle

Entrate, il sito Aste Giudiziarie.it e si sono svolte indagini presso agenzie immobiliari ed operatori del settore.

Per quanto attiene la banca dati dell'O.M.I., si sono rilevati valori per immobili assimilabili, per caratteristiche ubicative e tipologiche, all'immobile in esame, riferiti al 1° semestre 2024 (allegato 6).

L'indagine ha riguardato la Zona Periferica - Via Luigi Pirandello, Via Luigi Capuana, Via Roma, S.P. N. 232 - Codice di zona D1 - Microzona catastale n. 1.

Per la destinazione a "magazzino", stato conservativo normale, i valori oscillano tra 300 e 380 €/mq.

Sul sito "Aste Giudiziarie.it", non sono state riscontrate vendite in atto di immobili assimilabili a quello oggetto di stima.

In ragione dei riferimenti reperiti, sulla scorta dell'assenza di finiture, delle scarse condizioni manutentive, della presenza della riserva idrica a servizio delle unità immobiliari poste nei sovrastanti piani dell'edificio e della posizione ed esposizione dell'immobile oggetto di stima, si ritiene di poter individuare il valore unitario al di sotto del valore minimo dell'intervallo dei valori rilevati dall'O.M.I. e quindi pari a **200 €/mq** che moltiplicato per la superficie lorda vendibile del locale, pari come detto a **285,60 mq**, riconduce ad un più probabile valore di mercato dello stesso pari a:

$$\text{€/mq } 200,00 \times \text{mq } 285,60 = \text{€ } \mathbf{57.120,00}$$

Detraendo dal superiore importo i costi relativi alla regolarizzazione urbanistica, stimati al precedente paragrafo 2 in complessivi **€ 2.500,00**, il



valore di mercato del magazzino di che trattasi si caratterizza come di seguito:

$$V = € 57.120,00 - € 2.500,00 = € 54.620,00$$

(Euro cinquantaquattromilaseicentoventi/00)

#### ALLEGATI

- Allegato 1** Verbali delle operazioni di consulenza
- Allegato 2** Documentazione catastale degli immobili oggetto di stima
- Allegato 3** Documentazione urbanistico-edilizia acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Valledlunga Pratameno (CL)
- Allegato 4** Elaborati grafici di rilievo degli immobili oggetto di stima
- Allegato 5** Documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima
- Allegato 6** Valori banca dati O.M.I.

Nel ringraziare per la fiducia concessa, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica estimativa, rimanendo a disposizione per ogni chiarimento ritenuto necessario.

**Caltanissetta, 25 ottobre 2024**

**Il Coadiutore del Curatore Fallimentare**

**Ing. Danilo Antonio Notarstefano**

