

Fallimento: La Cagnina Angelo n. 9/2011

RELAZIONE DI COSNULENZA TECNICA DI PARTE

Giudice Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

**SPAZIO
4.0**

STUDIO DI ARCHITETTURA

Rosario M. Battaglia
ARCHITETTO

DOTTORE DI RICERCA
in Infrastrutture Civili per il Territorio
Facoltà di Ingegneria e Architettura
Università Kore di Enna
SETTORE DISCIPLINARE ICAR 14
Progettazione architettonica



STUDIO PROFESSIONALE

Via Principe Galletti, 48 93017 San Cataldo (CL)
Albo Architetti Prov. di Caltanissetta n. 786
P.I.V.A. 01879670857
Cell. 328.7537406
spazioquattropuntozero@gmail.com
arch.rosariobattaglia@pec.it

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO: LACAGNINA ANGELO N. 9/2011
DOTT.SSA ESTER RITA DIFRANCESCO

Curatore
Avv. Gianluca Nicosia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI PARTE

Ill.mo Giudice Dott.ssa Ester Rita Difrancesco

Tribunale di Caltanissetta

1. PREMESSA

In riferimento al fallimento in parola l'avv. Gianluca Nicosia, n.q. di curatore ha individuato il sottoscritto quale perito estimatore che, la SS.VV.LL. ha autorizzato. Il sottoscritto arch. Rosario Marco Battaglia con studio professionale in Via Principe Galletti, 48 in San Cataldo, iscritto all'albo degli architetti P.P.C. della Provincia di Caltanissetta al n. 786, pertanto, ha eseguito la valutazione di una u.i.u. sita nel Comune di San Cataldo, Via Mimiani n. 68 identificato in catasto al fg. 75 p.lla 749 sub. 4.

PRECISAZIONI CATASTALI E VALUTAZIONE DEL BENE

In riferimento al bene oggetto di perizia risulta indispensabile precisare che in tutta la documentazione ricevuta dall'illustre avvocato Nicosia appare riportato il dato catastale fg. 105 p.lla 749 sub 4; in verità, così come da visura allegata alla presente, il corretto foglio di mappa risulta essere il 75. Detta incongruenza è legata al fatto che a seguito delle permuthe territoriali intercorse tra i comuni di Caltanissetta e San Cataldo il bene in parola è passato definitivamente al comune di San Cataldo sia sotto il profilo amministrativo che censuario.

L'u.i.u. risulta essere sita in una arteria principale della cittadina sancataldese, a poche decine di metri dall'asse viario principale. Sita al piano terra, possiede una destinazione urbanistica e castale commerciale e si estende per una superficie di 107,40 mq comprensivi di servizi. L'altezza interna dell'intero locale, eccezion fatta per il servizio igienico, è pari a m 3.90 e la presenza di infissi sia sul lato prospiciente la Via Mimiani che su quello opposto sulla corte comune rendono l'ambiente abbondantemente illuminato e areato. Le rifiniture dell'u.i.u. risultano curate e conformi alla vocazione commerciale del locale che, allo stato attuale, accoglie un esercizio di vicinato con annessa macelleria.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia si è deciso di prendere in considerazione il mercato immobiliare del Comune di san Cataldo che appare abbastanza apatico con una grossa quantità di immobili in vendita ma eterogenei per tipologia, livello di conservazione e posizione e una scarsa percentuale di buona riuscita delle trattative. Tale situazione, tuttavia, ha permesso la raccolta di dati che garantiscono, effettuando le dovute comparazioni, una quanto più probabile determinazione del valore di mercato del bene oggetto di valutazione. Sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte in: **fonti indirette**, ricavate dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio e **fonti dirette** ricavate da sito web che racchiude diversi annunci afferenti a molteplici agenzie immobiliari (vedi allegato) dalle quali è stato determinato un campione di immobili preso in considerazione confrontando la *collocazione*, *lo stato di conservazione* e la loro *consistenza* rispetto al bene oggetto di stima.

Dalle informazioni relative le fonti indirette reperite dall'agenzia delle entrate di Caltanissetta relativa il secondo semestre del 2024 si evince come il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è compreso tra i 475 e i 950 euro a metro quadro (vedi allegato).

Dall'analisi delle fonti indirette, invece, si evincono i seguenti dati:

Riferimento	Località	mq	Prezzo	Conservazione	Euro/mq
Rif LC 73	Via Virgilio	200	297.000,00 €	Ottimo	1.485,00 €
Rif MA24	C.so Vittorio Emanuele	50	29.000,00 €	Da ristrutturare	580€
Rif LC 17	C.so Vittorio Emanuele	41+35	29.000,00 €	Da ristrutturare	500 €

Dall'analisi dei campioni ritrovati si evince come il coltello dei prezzi sia abbastanza eterogeneo, il primo riferimento si riferisce a un immobile di nuova costruzione mentre il secondo e il terzo presentano la necessità di effettuare lavori di ristrutturazione importanti. Si procede, quindi, con l'individuare una serie di intervalli costanti in modo tale da costruire una curva di distribuzione di frequenza di seguito riportata.

Intervallo Euro	Frequenza
500/700	2
1300/1500	1

La curva di distribuzione creata non è ad andamento Gaussiano e, pertanto, non ha un carattere scientifico matematico; si osserva, tuttavia, che abbiamo una frequenza maggiore nel

coltello compreso tra i 500 e i 700 euro. Dall'analisi dei riferimenti presi in considerazione, però, si evince come gli edifici in questione possiedano uno stato di conservazione eterogeneo osservando che il prezzo unitario varia in funzione dello stato di conservazione e al livello di rifiniture presenti nell'u.i.u. in vendita. Considerato che l'immobile oggetto di perizia ha uno stato di conservazione abbastanza buono, appare opportuno prendere in considerazione il valore medio del coltello preso in esame e maggiorarlo del 50%. Per tali ragioni il più probabile valore di mercato ricavato dall'osservazione delle fonti dirette, avremo un valore medio di 550 euro che maggiorato del 50% per le rifiniture, diviene 825 euro. È giusto inoltre osservare come gli annunci presi in considerazione siano riconducibili alle agenzie immobiliare che, di norma, tendono ad aumentare il prezzo di vendita per garantirsi la possibilità di avviare un naturale confronto con i possibili acquirenti. Se si assume l'aumento medio applicato al prezzo di vendita pari al 5% rispetto al valore unitario avremo che il precedente valore preso in considerazione viene ribassato a euro: 780 che appare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di perizia. È giusto evidenziare che detto valore rientra perfettamente nel coltello ricavato dalle quotazioni immobiliari OMI.

Considerata la superficie commerciale ricavata pari a mq 107.40, assumere il valore di $107.40 \times 780 = 83.772,00$ euro che viene arrotondato a euro **83.750,00** (diconsi Ottantatremilasettecentocinquanta euro, 00 cent)

San Cataldo, 24/04/2025



IL TECNICO

Rosario M. Battaglia
Arch. Rosario M. Battaglia

Direzione Provinciale di CALTANISSETTA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 22/01/2026 Ora 12:17:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T63886 del 22/01/2026

per immobile

Richiedente GNGFNC

Dati della richiesta

Immobile : Comune di CALTANISSETTA (CL)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 105 - Particella 749 - Subalterno 4
Periodo da ispezionare: dal 25/10/1991
Ulteriori restrizioni:
Periodo da ispezionare: dal 25/10/1991

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 03/09/1996 al 21/01/2026

Elenco immobili

Comune di CALTANISSETTA (CL) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0105 Particella 00749 Subalterno 0004

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 10327 Registro Generale 12980
Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 76071/27689 del 20/10/2011
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 762 del 23/10/2025 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. ISCRIZIONE del 17/11/2011 - Registro Particolare 1664 Registro Generale 12981
Pubblico ufficiale PECORARO ANTONINO Repertorio 76072/27690 del 20/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE del 23/10/2025 - Registro Particolare 762 Registro Generale 12123
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTANISSETTA Repertorio 229/2020 del 07/05/2020
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 10327 del 2011