Arch. Marco Santangelo
Vicolo Vaccarizzo N°4
SCIACCA

TRIBUNALE DI VICENZA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

NELLA

Liquidazione Controllata
n.106/2025
“[redacted]”

PREMESSA

Con Pec del 11.02.2026 il Liquidatore, nella persona della Dott.ssa Valentina Rizzato, ha conferito allo scrivente l'incarico di valutare il bene immobile appresato alla liquidazione controllata n.106/2025, aperta dal tribunale di Vicenza con sentenza del 23.09.2025.

Accettato l'incarico, lo scrivente si è recato presso:

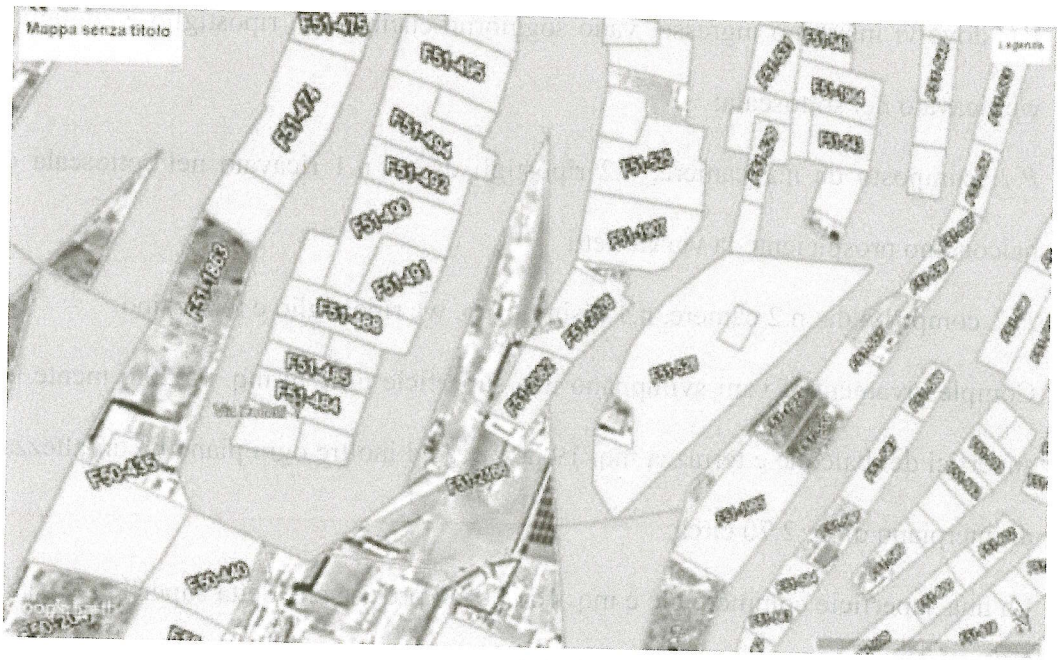
1) L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Agrigento per eseguire le ispezioni ipotecarie in capo a Rizzuto Pasquale ed in particolare per ricostruire la storia del dominio ed accertare i gravami gravanti sul cespito che si descriverà e valuterà;
2) L'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio – Catasto di Agrigento per eseguire le visure catastali, quindi l'estratto del foglio di mappa, planimetria catastale, ecc;
3) Ufficio Tecnico del Comune di Caltabellotta, per visionare ed estrarre copia della pratica edilizia del cespite appresato alla Liquidazione Controllata, eventualmente esistente agli atti dell'Ufficio Tecnico.
4) Presso lo studio notarile per fotocopiare l'atto di donazione in not. Pelella del 2002 rep. n.40680.

Infine, in data 16.04.2026 ha eseguito il sopralluogo in sito, alla presenza del sig. [redacted].

Dagli accertamenti ed i sopralluoghi eseguiti, si relaziona qui di seguito :

Quesito n.1: *Identificazione dei beni immobili oggetto della perizia di stima*

Trattasi della quota di ½ indiviso di fabbricato a n.3 elevazioni f.t. sito in via Colletti n.11 di Caltabellotta, confinante con la via Colletti, proprietà [redacted]





Quesito n.2: *Individuazione del bene e descrizione*

Il cespite, appresato alla Liquidazione controllata, è un fabbricato per civile abitazione a n.3 piani fuori terra ed ha accesso da via Colletti n.11 di Caltabellotta.

Lo stesso si compone di:

PT, dove vi insistono ingresso, vano soggiorno-cucina, wc, ripostiglio e contiguo wc ricavato nel sottoscala;

P.1, composto da n.2 camere, n.2 ripostigli di cui n.1 ricavato nel sottoscala e balconcino prospiciente la via Colletti

P.2, composto da: n.2 camere, n.1 disimpegno, wc ripostiglio e terrazzino.

Complessivamente i vani sviluppano una superficie utile di mq. 152,00, mente le superfici del balcone e terrazza mq. 19,00 circa ed inoltre ogni piano ha un'altezza di interpiano di m. 2,70 circa.

La una superficie commerciale è mq. 167,00. Si precisa che detta superficie è stata calcolata ai sensi del D.P.R 138/1998 Allegato C.

Il fabbricato è dotato di attestato APE, ed ancora in corso di validità in quanto è stato redatto in data 01.10.2025 e ad oggi non sono intervenute modifiche, per cui necessitava l'elaborazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa che il detto APE è allegato all'atto di vendita rogato in notato Vitale del 03.10.2025 rep. 111413, che si allega alla presente.

Quesito n.3: *Identificazione catastale*

Dai rilievi eseguiti in sito si è accertato che la planimetria catastale in atti è conforme allo stato attuale ed è stata depositata in catasto in data 07/09/2000 pratica DOCFA prot. n. 136058, ovvero in data antecedente il ventennio la liquidazione controllata.

Con la detta variazione catastale si è soppressa l'U.I, annotata al fg. 51 p.lla 491 e

si è costituita la nuova U.I annotata al fg. 51 p.lla 491/1. (vedasi documentazione allegata)

Quesito n.4: *Scheda sintetica*

Quota di ½ indiviso di fabbricato a n.3 piani f.t. sito in via Colletti n.11 di Caltabellotta, composto di PT, su cui insistono ingresso, vano soggiorno-cucina, wc, ripostiglio e contiguo wc ricavato nel sottoscala; P.1, formato da n.2 camere, n.2 ripostigli di cui n.1 ricavato nel sottoscala e balconcino prospiciente la via Colletti e P.2 composto da: n.2 camere, n.1 disimpegno, wc ripostiglio e terrazzino.

Il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq 167. Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Agrigento – Catasto dei Fabbricati al fg. 51 p.lla 491 sub 1 Categ. A/3 Classe 4, vani 8,5

Quesito n.5: *Ricostruzione atti di provenienza*

La quota di 1/2 indiviso della nuda proprietà è pervenuta al debitore per atto di donazione in not. R. Pelella del 09.08.2002 rep.40680 trascritto il 29/08/2002 ai nn.13734/15563, con successiva consolidazione dell'usufrutto vitalizio riservatosi dalla donante in seguito a decesso avvenuto in data 21.08.2011.

Quesito n.6: *Regolarità edilizia ed urbanistica*

Per accertare la regolarità urbanistica del fabbricato lo scrivente ha inviato in data 16.02.2026 prot. n.2005 una PEC all'ufficio tecnico di Caltabellotta con la quale ha chiesto di poter visionare ed estrarre copia di eventuali pratiche edilizie, agli atti del comune, relativamente al cespite in oggetto ed in particolare in capo agli odierni proprietari ed a tutti i danti causa, come di seguito indicati:

[redacted] (1) Proprieta'
2 [redacted] (1) Proprieta
3 [redacted] (1) Proprietà
4 [redacted]
5 [redacted]X

6. [redacted] (1) Proprieta' 1/2
7 [redacted] (1) Proprieta' 1/2

Con PEC di risposta del 06.03.2026 prot. n. 511, l'Ufficio ha comunicato l'inesistenza di pratiche edilizie in capo ai superiori soggetti.

Da ulteriori ricerche eseguite attraverso il foglio della partita catastale n.547 e della visura storica meccanizzata del fg. 51 p.lla 491 sub 1 del comune di Caltabellotta ha potuto accertare che il piano terra ed il piano primo erano già esistenti alla data d'impianto e considerato il numero di partita molto basso (547) si può azzardare a dire che i detti piani erano esistenti alla data della costituzione del nuovo catasto, ossia anno 1939.

Per il piano secondo ha esaminato: il libretto DOCFA redatto in data 07/09/2000 dove si attesta che l'epoca di realizzazione del p.2 è del 1964, quindi ha esaminato l'atto di donazione in not. Pelella del 2002 rep. n.40680 e l'atto di vendita in not. Vitale del 2025 rep. 115413 dai quali si evince che il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1967.

Da tutto quanto sopra si ha che i Piani: Terra e Primo sono stati realizzati in data antecedente al 1942 e pertanto sono regolari da punto di vista urbanistico, mentre il P.2 essendo stato realizzato in data antecedente al 1967 e successivamente all'anno 1942 e ricadendo in zona Omogenea "A" ed in zona sottoposta al vincolo Paesaggistico, in assenza di atti autorizzativi, è abusivo.

Ciò malgrado è un bene alienabile, come dimostrano dli atti di compravendita del 2002 e del 2025. Ovviamente, di tale situazione se ne terrà conto in fase di valutazione, in quanto lo scrivente ritiene congruo un decremento pari al 50%.

Quesito n.7: *Stato di possesso e occupazione*

L'immobile è stagionalmente occupato dalla famiglia ed a tal proposito si precisa che la quota di ½ indivisa è di proprietà della figlia del debitore.

Quesito n.8: *Vincoli ed oneri giuridici del debitore*

Si riportano le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite:

- Ipoteca Legale derivante da atto amministrativo del 01.08.2007 rep. n. 122667, iscritta il 05.09.2007 ai nn. 24069/6107 per un montante di € 59.625,96 in favore di EQUITALIA NOMOS SPA con sede in Torino Partita IVA 05165540013 e contro il debitore;

Quesito n.9: *Verificare se i beni ricadono su suolo demaniale*

Il bene ricade su proprietà privata

Quesito n.10: *Esistenza di pesi ed oneri di altro tipo*

Il bene ricade su proprietà privata

Quesito n.11: *Spese di Gestione dell'immobile ed eventuali procedimenti in corso*

Il bene non è parte integrate di un condominio

Quesito n.12: *Valutazione e stima dei beni*

Coerentemente all'incarico ricevuto, lo scrivente ha dapprima determinato ed analizzato tutti i dati tecnico-urbanistici del bene oggetto di esecuzione, ha verificato la relativa rispondenza, la provenienza ventennale e la eventuale esistenza di elementi pregiudizievoli.

Dopo l'esame dei suddetti dati, per la valutazione del detto bene, lo stesso ha eseguito la stima di tipo sintetico-comparativa e pertanto per individuare i prezzi medi unitari attuali ha consultato: l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Dello stesso si sono esaminati i valori riferiti al II° Semestre 2025 ovvero quelli ricadenti nella zona D1, ovvero quella di nostro interesse, e la zona B1 (nucleo storico). Il tutto come di seguito indicati:

zona D1: Abitazione di tipo economico = €/mq 260,00 ad €/mq 390,00 e pertanto un prezzo medio di €/mq 325,00

zona B1: Abitazione di tipo economico = €/mq 220,00 ad € /mq 330,00 e pertanto €/mq 275,00

Per quanto si dirà appresso, dal rapporto dei prezzi medi si ricava che nella zona di nostro interesse i prezzi sono mediamente maggiori del 1,182 % = (325,00 /275,00).

Successivamente ha ricercato, attraverso il Web il sito: "Immobiliare.it" e "Idealista". Dalle ricerche si sono ritenuti confacenti al nostro caso, n.2 proposte di vendita per abitazione, anche se ricadenti nella zona B1, di seguito elencate:

1) Vendita Trilocale in via Colonnello Vita di Caltabellotta di mq 144 € 28.000,00 = €/mq 194,44;
2) Vendita abitazioni su 3 livelli in via Itria n.1 di Caltabellotta di mq 200,00 € 55.000,00 = €/mq 275,00

Da ciò si ritiene congruo un prezzo medio unitario per la Zona B1 di € 234,72 = (194,44 + 275,00) / 2

Da tutto quanto sopra, si deduce che i prezzi unitari di vendita della zona B1 sono inferiori del 18,00%, rispetto ai Valori OMI della zona D1.

Da ciò si conviene che detti immobili se fossero stati ubicati nella zona oggetto di valutazione avrebbero avuto un prezzo medio di € 234,72 x 1,18 = di € 276,96.

Dalla media dei valori Trovati (OMI e proposte di vendita) si ritiene congruo il prezzo €/mq (325,00 + 276,96) /2 = 300,98

Da ciò si ha:

€/mq 300,98 x mq 167,00 = € 50.263,66

Considerato che il P.2 è stato costruito senza atti autorizzativi, ma in data antecedente al 1967 si ritiene congruo decrementare il prezzo di stima de 50% e pertanto € 50.263,66 /2 = € 25.131,83

Quesito n.13: *Valutazione della quota*

Visto che il debitore è proprietario della quota indivisa di ½, si ha che il prezzo a base d'asta è € 12.565,92 = (25.131,83/2).

Considerata la grave crisi economica che investe la nostra zona, lo stallo dele vendite immobiliari e la quota indivisa, lo scrivente propone una riduzione del 10% sul valore superiormente stimato e pertanto € 12.565,92 x 0,90 = € 11.300,00 (arrotondato).

Quesito n.14: *acquisire le certificazioni di stato civile, dell'ufficio anagrafe e precisare il regime patrimoniale in caso di matrimonio*

RIEPILOGO LOTTO

Quota di ½ indiviso di fabbricato a n.3 piani f.t. sito in via Colletti n.11 di Caltabellotta, composto di PT, su cui insistono ingresso, vano soggiorno-cucina, wc, ripostiglio e contiguo wc ricavato nel sottoscala; P.1, formato da n.2 camere, n.2 ripostigli di cui n.1 ricavato nel sottoscala e balconcino prospiciente la via Colletti e P.2 composto da: n.2 camere, n.1 disimpegno, wc ripostiglio e terrazzino.

Il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq 167. Lo stesso è annotato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio di Agrigento – Catasto dei Fabbricati al fg. 51 p.lla 491 sub 1 Categ. A/3 Classe 4, vani 8,5

Si precisa che i piani T e 1 sono regolari urbanisticamente, mentre il P.2 è stato realizzato in data antecedente al 1967 senza le prescritte autorizzazioni edilizie e non è sanabile urbanisticamente

PREZZO DI STIMA € 12.565,92

PREZZO A BASE D'ASTA PROPOSTO € **11.300,00**

Con ciò si ritiene di aver espletato l'incarico e si resta a disposizione per quant'altro dovesse rendersi necessario.

IL CTU

Arch. Marco Santangelo