



Tribunale di Caltanissetta

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto	Esecuzione Immobiliare iscritta a ruolo nel R.G. al n°58/2022	
	Promossa da	
	Nei confronti di	
Giudice Esecuzione	Dott.ssa R. E. DiFrancesco	
Esperto Tecnico	Dott.ssa Arch. Fiorella Formica	



Relazione di consulenza tecnica

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c





INDICE:

1. Individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento
2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento
3. Titolarità del bene
4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli
5. Accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato
6. Formazione dei Lotti con indicazione delle quote oggetto di pignoramento.....
7. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale
8. Stato detentivo del bene.
9. Scelta del criterio di stima e stima del bene:.....
10. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica:
- Allegati:.....





Premessa:

La sottoscritta Arch. Fiorella Formica, con studio in Via Don Minzoni 140 - 93100 - Caltanissetta (CL), email arch.fiorellaformica@hotmail.it, PEC fiorella.formica@archiworldpec.it, Tel. 348 9180718, è stata nominata Esperto Tecnico nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto dal G.E. Dott.ssa E.R. Difrancesco, prestando giuramento il 28.01.2022, ed accettando l'incarico di rispondere ai quesiti.

1. Individuazione e descrizione degli immobili oggetto di pignoramento:

I beni oggetto di pignoramento sono siti in parte nel territorio del Comune di Caltanissetta ed in parte del Comune di Sommatino.

Nello specifico, di seguito, sono elencati gli immobili con i rispettivi identificativi catastali:

Comune di Sommatino

- **Bene 1: fabbricato** sito nel Cortile Sanfilippo n. 21-22, piano T-1-2, identificato catastalmente al FOGLIO 11, PARTICELLA 717 SUBALTERNO 2 del Comune di Sommatino, categoria A/4;
- **Bene 2: terreno** sito in C.da Porcaria, identificato catastalmente al FOGLIO 3, PARTICELLA 140 del Comune di Sommatino, avente consistenza 8.440 mq;
- **Bene 3: terreno** sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 133 del Comune di Sommatino, avente consistenza 280 mq;
- **Bene 4: terreno** sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 134 del Comune di Sommatino, avente consistenza 1.220 mq;

Comune di Caltanissetta

- **Bene 5: terreno** sito in C.da Galassi, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 243 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 210 mq;
- **Bene 6: fabbricato rurale** sito in C.da Galassi, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 448 del Comune di Caltanissetta, categoria A/4;
- **Bene 7: terreno** sito in C.da Galassi, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 449 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 2.895 mq;
- **Bene 8: fabbricato** sito in C.da Galassi, identificato catastalmente al FOGLIO 292,



PARTICELLA 450 del Comune di Caltanissetta, categoria C/6;

- **Bene 9: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 451 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 1.111 mq;
- **Bene 10: fabbricato** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 452 del Comune di Caltanissetta, categoria C/2;
- **Bene 11: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 280 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 180 mq.

Esiste corrispondenza tra la consistenza delle particelle indicate nell'atto di pignoramento e gli identificativi catastali aggiornati.

Descrizione degli immobili

Bene 1 (FOGLIO 11, PARTICELLA 717 SUBALTERNO 2): l'immobile si sviluppa su tre livelli e si configura in un edificio a schiera sito all'interno del Centro Storico del Comune di Sommatino. Il portoncino d'ingresso è prospiciente il Cortile Sanfilippo al n° 22, dal quale si accede ad una scala che consente l'accesso al piano primo. Questo si articola in un vano cucina con dispensa, un soggiorno comunicante, un bagno e due ripostigli. Dalla cucina, attraverso la scala si accede al piano superiore caratterizzato da due camere, un ripostiglio ed un terrazzo in parte coperto.

L'immobile si presenta in pessimo stato conservativo, con pessime rifiniture e totalmente da ristrutturare.

Nonostante l'immobile sia rialzato rispetto al piano stradale poiché per accedere al portoncino d'ingresso è necessario il superamento di quattro gradini, l'immobile è caratterizzato da un avanzato fenomeno di risalita di acqua che si manifesta sul prospetto principale e sulla pareti della scala interna con lo scrostamento dell'intonaco superficiale. Inoltre, in corrispondenza della copertura vi è un processo di infiltrazione d'acqua piovana dovuta alla mancata impermeabilizzazione della stessa. Questo processo ha causato diffusi fenomeni di crolli dell'intonaco in prossimità dei solai e di imbibimento delle pareti con il conseguente ammaloramento delle stesse. Anche gli impianti risultano fatiscenti e non a norma di legge.

Consistenza Bene 1				
Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Piano terra (scala)	4,90 mq	8,30 mq	1	8,30 mq
Piano primo	74,80 mq	83,40 mq	1	83,40 mq
Piano secondo	39,50, mq	46,20 mq	1	46,20 mq
Terrazzo coperto		8,00 mq	0,3	2,40 mq
Terrazzo scoperto		28,50 mq	0,25	7,10 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 1				147,40 mq

Bene 2 (FOGLIO 3, PARTICELLA 140): terreno sito in C.da Porcaria del Comune di Sommatino, raggiungibile attraverso una stradella a sua volta accessibile dalla SS 190. Presenta una consistenza di circa 8.440 mq a seminativo, leggermente scosceso e facilmente raggiungibile attraverso una stradella battuta. Si trova in adiacenza di altri terreni seminativi.

Consistenza Bene 2			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno seminativo	8.440 mq	1	8.440 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 2			8.440 mq

Bene 3 (FOGLIO 21, PARTICELLA 133): terreno sito in C.da Manganello del Comune di Sommatino, raggiungibile attraverso una stradella dissestata e difficilmente percorribile. Presenta una consistenza di circa 280 mq con un andamento scosceso e con la presenza di piante di ulivo sparse.

Consistenza Bene 3			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno uliveto	280,00 mq	1	280,00 mq

SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 3	280,70 mq
--	------------------

Bene 4 (FOGLIO 21, PARTICELLA 134): terreno sito in C.da Manganello del Comune di Sommatino, raggiungibile attraverso una stradella dissestata e difficilmente percorribile. Presenta una consistenza di circa 1.220 mq con un andamento scosceso e con la presenza di piante di ulivo sparse.

Consistenza Bene 4			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno uliveto	1.220,00 mq	1	1.220,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 4			1.220,70 mq

Bene 5 (FOGLIO 292, PARTICELLA 243): terreno sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta, che definisce il confine del lotto con la proprietà adiacente. Presenta una forma triangolare, ed è caratterizzato da terreno incolto con sparsi alberi di ulivo e di frutta.

Consistenza Bene 5			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno Vigneto/frutteto	210,00 mq	1	210,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 5			210,00 mq

Bene 6 (FOGLIO 292, PARTICELLA 448): edificio sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta. L'edificio presenta le tipiche caratteristiche di un edificio rurale realizzato da una struttura in muratura portante. Presenta uno stato conservativo pessimo, sia esternamente che internamente, con una copertura caratterizzata da tavole di legno ammalorate e non adeguatamente impermeabilizzate. Internamente si costituisce di un'area destinata ad abitazione, una destinata a deposito attrezzi e una zona destinata a riserva idrica dove attualmente sono presenti dei recipienti.

Consistenza Bene 6				
Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Abitazione	52,00 mq	67,00 mq	1	67,00 mq
Deposito	62,30 mq	78,00 mq	0,5	39,00 mq
Riserva idrica	25,00, mq	31,70 mq	0,25	8,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 6 in ct			114,00 mq	

Bene 7 (FOGLIO 292, PARTICELLA 449) : terreno sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 2.895 mq; Si configura come corte di fatto degli edifici esistenti, in parte caratterizzata da terreno battuto per garantire lo spazio di manovre e in parte seminativo con ortaggi e piante sparse di diverso genere, oltre ad essere in parte configurato come giardino e in parte coltivato a frutteto.

Consistenza Bene 7			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Terreno Misto	2.895,00 mq	1	2.895,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 7			2.895,00 mq

Bene 8 (FOGLIO 292, PARTICELLA 450) : fabbricato destinato ad autorimessa, sito in C.da Galassi, del Comune di Caltanissetta. L'immobile si configura con un capannone prefabbricato caratterizzato da una struttura in cemento armato a vista e una struttura sovrastante di pilastri e arcatecci in ferro, con copertura in travetti e pannelli in cemento precompresso a due falde simmetriche. L'ambiente è ampiamente illuminato da finestre a nastro poste superiormente alle pareti in cemento. Il portone d'accesso è in ferro e di tipo scorrevole. La pavimentazione è in cemento grezzo non rifinito. Presenta una pianta rettangolare regolare avente dimensioni 15,90 m * 9,70 m e un'altezza media di circa 5,85 m. L'edificio è munito di impianto elettrico.

Consistenza Bene 8				
Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Autorimessa	154,00 mq	168,00 mq	1	168,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 8 in ct			168,00 mq	

Bene 9 (FOGLIO 292, PARTICELLA 451): **terreno** sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta. Caratterizzato da un giardino con differenti tipologie di vegetazione tra cui alberi da frutto. In parte è caratterizzato da una pavimentazione autobloccante con aiuole con cespugli e palme di diverso tipo. Presenta un accesso diretto dalla stradella adiacente con un cancello ad oggi dismesso.

Consistenza Bene 9			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Giardino	1.111,00 mq	1	1.111,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 9			1.111,00 mq

Bene 10 (FOGLIO 292, PARTICELLA 452) : **fabbricato** sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta, caratterizzato da una struttura in muratura con copertura in travi, tavolato in legno e tegole. Ad oggi l'edificio è attrezzato di cucina interna, mentre esternamente sono presenti un forno e un barbecue in muratura. Inoltre in corrispondenza del terrazzino pavimentato è presente una piccola tettoia.

Consistenza Bene 10				
Tipologia	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Magazzino	12,00 mq	13,00 mq	1	13,00 mq
tettoia	3,00 mq	3,00 mq	0,3	0,90 mq
Terrazzino pavimentato	25,00 mq	25,00 mq	0,1	2,50 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 10			16,40 mq	



- **Bene 11** (FOGLIO 292, PARTICELLA 280): **terreno** sito in C.da Galassi del Comune di Caltanissetta, avente una consistenza di 180 mq. Si configura con un piccolo lotto di terreno dal quale si accede alla proprietà.

Consistenza Bene 11			
Tipologia	Superficie	Coefficiente	Superficie Convenzionale
Seminativo	180,00 mq	1	180,00 mq
SUPERFICIE CONVENZIONALE BENE 11			180,00 mq

2. Controllo dei documenti di cui all'articolo 567 nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento

Si attesta che dalla documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 per ognuna delle particelle la certificazione in atti, **ricostruisce correttamente e con continuità la storia del dominio per il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento.**

Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in data 09.09.2022, si evince quanto segue:

Bene 1 (FOGLIO 11, PARTICELLA 717 SUBALTERNO 2):

Bene 2 (FOGLIO 3, PARTICELLA 140):



Bene 3 (FOGLIO 21, PARTICELLA 133):



Bene 4 (FOGLIO 21, PARTICELLA 134):



Beni 5,6,7,8,9,10,11 (FOGLIO 292, PARTICELLE 243, 448,449,450,451,452 e 280):



3. Titolarità del bene



Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in data 09.09.2022, si evince che gli immobili oggetto di esecuzione appartengono ai sig.ri



4. Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli





Dalla Certificazione Notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, in data 09.09.2022, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è gravante delle seguenti formalità pregiudizievoli:





foglio 3, part. 140.

E-mail: arch.fiorellaformica@hotmail.it

Pec: fiorella.formica@archiworldpec.it



5. Accertamento del regime patrimoniale dell'esecutato



6. CRITERIO FORMAZIONE LOTTI:

Avendo analizzato la consistenza e la tipologia del compendio immobiliare pignorato, si è ritenuto opportuno individuare quattro lotti da destinare alla vendita, ciascuno dei quali ottenuto attraverso la somma delle particelle individuate secondo precisi criteri che di seguito sono esplicitati. Si da atto che l'individuazione dei diversi lotti, rende certamente i beni maggiormente appetibili sul mercato immobiliare, aumentando la platea di potenziali acquirenti.

La configurazione dei luoghi porta in maniera del tutto naturale alla divisione dei terreni nei quattro lotti individuati, poiché i beni che costituiscono ciascun lotto sono contigui e confinanti e tali da garantire per ciascun lotto estensione unica ed omogenea. Inoltre i lotti configurati presentano tipologie e colture differenti e sono dislocati all'interno del territorio a notevoli distanze tra loro.

L'individuazione grafica dei lotti che segue evidenzia più chiaramente le caratteristiche peculiari di ciascuno e la logica delle scelte operate per individuarli.



Di seguito sono individuati i beni appartenenti ai singoli lotti:

Lotto 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 1: fabbricato** sito nel Cortile San Filippo n. 21-22, piano T-1-2, identificato catastalmente al FOGLIO 11, PARTICELLA 717 SUBALTERNO 2 del Comune di Sommatino, categoria A/4.

Catasto fabbricati (CF) Sommatino

	Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consist	Superficie Catastale	Rendita	Piano
Bene 1	11	717	2	A/4	2	6 vani	Totale: 147 mq Totale aree escluse scoperte: 138 mq	Euro 120,85	T,1,2

Lotto 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 2: terreno** sito in C.da Porcaria, identificato catastalmente al FOGLIO 3, PARTICELLA 140 del Comune di Sommatino, avente consistenza 8.440 mq;

Dati Catasto terreni (CT) Sommatino

Bene	Foglio	Part.	Qualità	Superficie
2	3	140	Seminativo	8.440,00 mq

Lotto 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 3: terreno** sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 133 del Comune di Sommatino, avente consistenza 280 mq;
- **Bene 4: terreno** sito in C.da Manganello, identificato catastalmente al FOGLIO 21, PARTICELLA 134 del Comune di Sommatino, avente consistenza 1.220 mq;

Dati Catasto terreni (CT) Sommatino

Bene	Foglio	Part.	Qualità	Superficie
3	21	133	Uliveto	280,00 mq
4	21	134	Uliveto	1.220,00

Lotto 4

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene 5: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 243 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 210 mq;
- **Bene 6: fabbricato** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 448 del Comune di Caltanissetta, categoria A/4;
- **Bene 7: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 449 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 2.895 mq;
- **Bene 8: fabbricato** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 450 del Comune di Caltanissetta, categoria C/6;
- **Bene 9: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 451 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 1.111 mq;
- **Bene 10: fabbricato** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292,

PARTICELLA 452 del Comune di Caltanissetta, categoria C/2;

- **Bene 11: terreno** sito in C.da Galasse, identificato catastalmente al FOGLIO 292, PARTICELLA 280 del Comune di Caltanissetta, avente consistenza 180 mq.

Catasto fabbricati (CF) Caltanissetta

Bene	Foglio	Part.	Categori a	Classe	Consist	Superficie Catastale	Rendita Euro	Piano
6	292	448	A/4	2	4 vani	Totale: 114 mq Totale aree escluse scoperte: 104 mq	111,35	T
8	292	450	C/6	1	154 mq	168 mq	493,11	T
10	292	452	C/2	2	13 mq	16 mq	38,94	T

Dati Catasto terreni (CT) Sommatino

Bene	Foglio	Part.	Qualità	Superficie mq
5	292	243	Vigneto	210,00
7	292	449	Seminativo	2.895,00
9	292	451	Mandorleto	1.11,00
11	292	280	Seminativo	180,00



7. Analisi della legittimità urbanistica della situazione catastale

La scrivente ha richiesto presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Caltanissetta e di Sommatino l'acquisizione dei certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni e la documentazione attestante la conformità urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento. Di seguito sono analizzate facendo riferimento ai beni di ogni singolo lotto. In merito alla verifica della regolarità catastale dei lotti, la scrivente ha acquisito la documentazione necessaria presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Caltanissetta.

Si rileva inoltre che per alcuni terreni la qualità delle coltivazioni di fatto non coincide con quelle indicate catastalmente. In particolar modo, il bene 5 catastalmente riporta la qualità di Vigneto mentre risultano nello stato di fatto con una coltivazione mista a vigneto e frutteto; il bene 7 catastalmente riporta la qualità di Seminativo mentre risultano nello stato di fatto con una coltivazione mista; e il bene 9 catastalmente riporta la qualità di Mandorleto mentre risultano nello stato di fatto a giardino con coltivazioni miste.

Lotto 1 (bene 1 FOGLIO 11, PARTICELLA 717 SUBALTERNO 2 del Comune di Sommatino):

il lotto 1 si costituisce di un unico bene caratterizzato da un appartamento sito nel Cortile San Filippo n. 21-22 del territorio di Sommatino.

Regolarità urbanistica: a seguito delle richieste effettuate dalla scrivente il Comune ha risposto che in riferimento all'immobile in oggetto, l'ufficio non è potuto risalire a nessun documento in quanto nessuna pratica corrispondente è presente negli archivi telematici. Inoltre sottolinea che l'immobile facendo parte del Centro Storico e pertanto risalente a tempi lontani, è probabile che non abbia mai avuto rilasciata alcuna concessione edilizia. **(Allegato 6)**

In merito alle suddette rilevanze e dalle constatazioni effettuate dal sopralluogo, la scrivente ha riscontrato che l'immobile presenta una matrice storica pertanto verosimilmente l'immobile risulta realizzato antecedentemente alla definizione dello strumento urbanistico. Altresì, si è rilevato che il piano superiore presenta una struttura prefabbricata in alluminio e vetro posta in corrispondenza del terrazzo di cui ad oggi non sono state riscontrate le apposite autorizzazioni. In definitiva si può affermare che tale struttura deve essere smontata ed eliminata al fine di configurare la conformità



urbanistica dell'edificio. La spesa relativa a tale intervento è verosimilmente comparabile al valore della struttura stessa che può essere riutilizzata. Pertanto, a parere della scrivente, non sarà necessario decurtata la relativa spesa dal più probabile valore di mercato dell'immobile. Si fa presente che dalle rilevanze storiche catastali risulta che in data 19.07.2011 in merito all'immobile è stata definita una UNITA' AFFERENTE EDIFICATA PER SOPRAELEVAZIONE pertanto risulta presente nelle planimetrie catastali, ma che ad oggi, il Comune non ha riscontrato alcuna documentazione e pertanto non può essere ritenuta conforme.

Regolarità catastale: la planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile, compresa la presenza del ripostiglio prefabbricato posto in corrispondenza del terrazzo e che non risulta autorizzato. In merito a questo, l'eventuale acquirente dovrà provvedere allo smontaggio dello stesso e solamente in seguito procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale. Tale **spesa inerente l'aggiornamento della planimetria**, presumibilmente si configura in **circa 500,00 Euro** e sarà decurtata dal più probabile valore di mercato dell'immobile.

ciascuno, corrispondono con i titolari reali.

Lotto 2 (bene 2 FOGLIO 3, PARTICELLA 140 del Comune di Sommatino):

Regolarità urbanistica: il lotto si costituisce di un unico bene caratterizzato da un terreno sito in C.da Porcaria del territorio di Sommatino.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sommatino (Allegato 5) è emerso che la particella 140 del foglio 3, ricade all'interno della Zona "E" del Piano Regolatore Generale della città, identificata come "Zona Agricola".

Regolarità catastale:

di comunione dei beni, corrispondono con i titolari reali.

Lotto 3 (beni 3 e 4):



il lotto si costituisce di due particelle di terreno site in C.da Manganello del territorio di Sommatino.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Sommatino (Allegato 5) è emerso che le particelle 133 e 134 del foglio 21, ricadono all'interno della Zona "D1" del Piano Regolatore Generale della città, identificata come "Zona industriale".

Si precisa che per il raggiungimento dell'immobile è necessario attraversare una stradella che non è identificabile catastalmente come tale, pertanto ricade all'interno della Particella 130 (non oggetto di pignoramento). Risultando, pertanto, lotto intercluso sarebbe necessario istituire una servitù al fine di averne garantito l'accesso.

Regolarità catastale:



Lotto 4 (beni 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11):

il lotto si costituisce di beni di diversa natura, tra cui riscontriamo un edificio rurale, un edificio destinato a deposito, uno destinato ad autorimessa e dei terreni adiacenti.

Nello specifico:

il fabbricato (**bene 6, part. 448**), si configura come un tipico edificio rurale realizzato anteriormente alla definizione del primo strumento urbanistica, pertanto non presenta alcuna documentazione presso gli Uffici Comune di Caltanissetta e anteriormente all'applicazione del Vincolo Paesaggistico. Dalle rilevanze catastali si evince che nel luglio 2011 a seguito di adempimento normativo, è stato trasferito dal catasto terreni al catasto fabbricati in maniera regolare. Pertanto Tale immobile, nella configurazione attuale, **può considerarsi Urbanisticamente Conforme;**

Regolarità catastale: la planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile, pertanto l'immobile può considerarsi **catastalmente regolare.**





il fabbricato (**bene 8, part. 450**) si configura in un edificio avente le caratteristiche di un capannone prefabbricato, destinato ad autorimessa. La scrivente ha effettuato le ricerche presso l'UTC di Caltanissetta, rilevando quanto segue:

nel 1994 è stata presentata richiesta di rilascio di Concessione Edilizia presso il Comune di Caltanissetta ai fini dell'istallazione di un mostificio in c/da Galassi, in qualità di proprietario del lotto oggetto di richiesta. In risposta alla stessa, l'Ufficio Urbanistica sospende tale richiesta in quanto il fabbricato in oggetto ricade in zona con vincolo paesaggistico Media Valle del Fiume Salso o Imera Meridionale, ai sensi della legge n. 1497 del 20.06.1939. Pertanto il Comune richiede alla ditta di far pervenire Nulla Osta da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Caltanissetta.

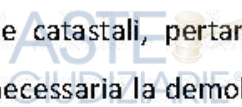
A tal proposito, presso gli archivi, non è stata riscontrata alcuna documentazione aggiuntiva e nessun successivo rilascio di Concessione Edilizia. Pertanto la richiesta è stata archiviata e l'immobile, ad oggi, risulta **non autorizzato urbanisticamente**.

Altresì l'immobile, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica, ricade all'interno del paesaggio locale "Area delle Miniere" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015.

Poiché l'immobile rientra all'interno delle aree soggette a Vincolo Paesaggistico e al conseguente rilascio di Nulla Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali Ambientali, e alla scrivente non risulta pervenuta alcuna pratica di sanatoria presentata entro i tempi previsti, ai sensi della Circolare n. 2 del 30.12.2022, l'immobile è ritenuto non sanabile. Inoltre dalle rilevanze emerse durante il sopralluogo, in adiacenza all'immobile è presente un edificio fatiscente e parzialmente demolito che non risulta in alcun modo autorizzato, pertanto deve immancabilmente essere demolito.

Alla luce di quanto esposto, la scrivente ritiene che l'immobile non possa considerarsi autorizzato e





ad oggi non risulta autorizzabile, pertanto nella definizione del più probabile valore di mercato, si terrà conto del valore del lotto di terreno in cui esso ricade decurtandolo delle spese necessarie per la demolizione dello stesso.

In merito alla quantificazione della spesa necessaria al fine di garantire la legittimità urbanistica, la sottoscritta ritiene che essendo un prefabbricato realizzato nella parte superiore in pilastri e capriate in ferro, finestre a nastro in ferro, copertura in pannelli ondulati verosimilmente in fibrocemento, la parete d'ingresso in lamiera in parte scorrevole per consentire l'accesso ai mezzi, può essere parzialmente recuperato, e la spesa presunta per il relativo smontaggio si ritiene che approssimativamente possa coincidere con il valore del materiale recuperato. In merito alle pareti in cemento e alla parte posta in adiacenza, queste devono essere adeguatamente demolite e smaltite. Tale spesa, si può approssimativamente configurare in **circa 5.500,00 Euro**. Si precisa che se nelle fasi di demolizione e smontaggio dovesse emergere la presenza di materiali pericolosi o inquinanti la spesa relativa allo smaltimento degli stessi potrebbe variare.

Regolarità catastale: la planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile tranne la presenza dell'edificio posto in adiacenza e parzialmente demolito. L'immobile essendo abusivo, successivamente alla demolizione dello stesso, dovrà essere effettuato **l'aggiornamento della planimetria catastale**. Tale spesa può configurarsi in **circa 500,00 Euro**.

ciascuno, corrispondono con i titolari reali.

il fabbricato (**bene 10, part. 452**), si configura come un edificio rurale destinato a deposito a servizio del fondo, realizzato verosimilmente in età anteriore all'entrata in vigore dello strumento urbanistico, pertanto a parere della scrivente può considerarsi **urbanisticamente conforme**. Inoltre esternamente ed in adiacenza all'immobile, si è riscontrata la presenza di una cucina in muratura con forno annesso che non risulta nelle planimetrie catastali, pertanto al fine di garantire la conformità urbanistica, a parere della scrivente sarà necessaria la demolizione e le **spese presunte di circa 500,00 Euro** saranno decurtate dal più probabile valore di mercato.

Regolarità catastale: la planimetria catastale presenta la configurazione attuale dell'immobile,





tranne che per le attuali dimensioni della tettoia che nello stato di fatto risulta ridotta, mentre da planimetria corrisponde con l'area pavimentata. Pertanto l'eventuale acquirente potrebbe o ripristinare l'originaria configurazione o aggiornare la planimetria catastale con la configurazione attuale. Pertanto si ritiene opportuno definire un valore di circa **500,00 Euro al fine di garantire la regolarità catastale.**



In merito ai terreni (**bene 5 part. 243, bene 7 part. 449, bene 9 par. 451 e bene 11 part. 280**)

Dal certificato di Destinazione Urbanistica emesso dal Comune di Caltanissetta si evince quanto segue: il lotto di terreno identificato al foglio di mappa n. 292 particelle 243 – 280 – 449 – 451, ricade in z.t.o. E2 "Verde agricolo dei feudi;



- Che la z.t.o. è normata dagli articoli 39 – 41 delle Norme di attuazione della Variante Generale di revisione del P.R.G.;



- Le suddette particelle 243 – 280 – 449 – 451 foglio di mappa n. 292 ricadono nel paesaggio locale "Area delle Miniere" con livello di tutela 1 del Piano Paesaggistico della Provincia di Caltanissetta, approvato con Decreto Assessoriale n. 1858 del 02/07/2015 dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali e dell'identità Siciliana, pubblicato sul supplemento ordinario della G.U.R.S. n. 31 del 31/07/2015;



Regolarità catastale:



LOTTO	BENE	SPESA PREVISTA	SPESA PREVISTA	SPESA COMPLESSIVA
		REGOL. URBANISTICA	REGOL. CATASTALE	PREVISTA INTERO LOTTO
		Euro	Euro	Euro
1	1	0	500,00	500,00
2	2	0	0	0
3	3	0	0	0
	4	0	0	
4	5	0	0	7.000,00
	6	0	0	
	7	0	0	
	8	5.500,00	500,00	
	9	0	0	
	10	500,00	500,00	
	11	0	0	

CRONISTORIA DATI CATASTALI**Lotto 1:**

UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 19/07/2011 Pratica n. CL0077606 in atti dal 19/07/2011 UNITA AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE. Foglio 11 Particella 717 Subalterno 2 Rendita: Euro 120,85 Categoria A/4c), Classe 2, Consistenza 6,0 vani.

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015. Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 19/07/2011, prot. n. CL0077606. Foglio 11 Particella 717 Subalterno 2 Totale: 147



mq. Totale escluse aree scoperte : 138 mq

Lotto 2:



71.740; agrario Euro 13,08 Lire 25.320 Superficie: 8.440 m2

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2. Per l'intera quota.



Lotto 3:

Dal 15/10/1980 Proprietà in regime di comunione dei beni Dati identificativi: Comune di SOMMATINO (I824) (CL) **Foglio 21 Particella 134.** Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 5,99

Lire 11.590; agrario Euro 4,10 Lire 7.930 Superficie: **1.220 m2**

Particella con qualità: ULIVETO



identificativi: Comune di SOMMATINO (I824) (CL) . Foglio 21 Particella 133. Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 1,37 Lire 2.660; agrario Euro 0,94 Lire 1.820 Superficie: 280 m2 . Particella con qualità: ULIVETO di classe 2

Lotto 4:

Dati immobile predecessore: Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL) **Foglio 292 , Particella 93 originaria consistenza di 21.770 mq; Particella 12 originaria consistenza di 70 mq; Foglio 292 Particella 92 originaria consistenza di 126.610 mq; Particella 243 originaria consistenza di 210 mq**

Dal 24.10.1977 al 25.08.1983





Per mezzo di TESTAMENTO PUBBLICO del 25/08/1983 Pubblico ufficiale GIGANTI F Sede CANICATTI' (AG) Repertorio n. 899 - UR Sede CANICATTI' (AG) Registrazione n. 244 registrato in data 02/01/1984 - Voltura n. 2952.1/1984 in atti dal 28/06/1991



FRAZIONAMENTO in atti dal **26/06/1989** Foglio 292 Particella 93

Redditi: dominicale Euro 135,68 Lire 262.710 , agrario Euro 35,18 Lire 68.110 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 , Superficie: **19.460 m2** . Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particella 208 e 209

FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 19/12/1991 Foglio 292 Particella 93

Redditi: dominicale Euro 89,73 Lire 173.745 , agrario Euro 23,26 Lire 45.045 . Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: **12.870 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi immobili: Particelle 239 , 238 , 240 e 241.

FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 19/12/1991 **Foglio 292 Particella 93**

Redditi: dominicale Euro 86,11 Lire 166.725 agrario Euro 22,32 Lire 43.225 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01, Superficie: **12.350 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi immobili: Comune: Particella 255 .

FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 19/12/1991 . **Foglio 292 Particella 92** Redditi:

dominicale Euro 631,73 Lire 1.223.200 agrario Euro 189,52 Lire 366.960 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02 Superficie: **122.320 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 236 e 237





FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 19/12/1991. **Foglio 292 Particella 254.** Redditi: dominicale Euro 4,54 Lire 8.800 agrario Euro 1,36 Lire 2.640 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02 . **Superficie: 880 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 252, 92, 248 , 253, 250, 251 e 249



FRAZIONAMENTO del 19/12/1991 in atti dal 19/12/1991. **Foglio 292 Particella 243** Redditi: dominicale Euro 3,04 Lire 5.880 agrario Euro 0,92 Lire 1.785 Particella con qualità: VIGNETO di classe 01, **Superficie: 210 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 242 e 94.



Dati Immobile predecessore - Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL) **Foglio 292 Particella 258**



Per mezzo di FRAZIONAMENTO del 03/08/1992 in atti dal 21/02/1996 (n. 61538.1/1992) .Foglio 292 Particella 258 Redditi: dominicale Euro 21,36 Lire 41.351 agrario Euro 5,54 Lire 10.721 Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: **3.063 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi immobili: Particella 260, 93 ,261 , 262 e 259.



FRAZIONAMENTO del 03/08/1992 in atti dal 21/02/1996 . **Foglio 292 Particella 280,** Redditi: dominicale Euro 0,93 Lire 1.800 , agrario Euro 0,28 Lire 540, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 02 . **Superficie: 180 mq.** Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 279 e 254.



Dati immobile attuale - Comune di CALTANISSETTA (B429) (CL) **Foglio 292 Particelle 449, 450, 451, 452**





Tipo Mappale del 11/07/2003 Pratica n. 644220 in atti dal 11/07/2003 . Foglio 292 Particella 12 Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: 70 m2 . Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1 . Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 269 e 411.



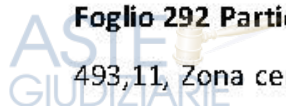
Tipo Mappale del 11/07/2003 Pratica n. 644220 in atti dal 11/07/2003. **Foglio 292 Particella 12.** Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie: **400 mq** . Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1.



Per mezzo di TABELLA DI VARIAZIONE del 14/07/2011 - presentato il 14/07/2011 n. 76254.1/2011 - Pratica n. CL0076254 in atti dal 14/07/2011. Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Particelle 452 , 258 , 451 , 450 e 269 , 449



Foglio 292 **Particella 449**, Redditi: dominicale Euro 20,18, agrario Euro 5,23 . Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01 Superficie: **2.895 mq** .



Foglio 292 Particella 450. Indirizzo: CONTRADA GALASSE Piano T. Dati di classamento: Rendita: Euro 493,11, Zona censuaria 2, Categoria C/6c), Classe 1, Consistenza 154 m2 Dati di superficie: **Totale:** 168 mq

Foglio 292 Particella 451. Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 8,61; agrario Euro 4,30 **Superficie: 1.111 mq** .particella con qualità: MANDORLETO di classe 2



Foglio 292 Particella 452 . Indirizzo: CONTRADA GALASSE Piano T Dati di classamento: Rendita: Euro 38,94, Zona censuaria 2, Categoria C/2d), Classe 2, Consistenza 13 m2 . Dati di superficie: **Totale: 16 mq.**



Stato detentivo del bene

I terreni e gli immobili risultano occupati dai debitori e dal figlio.

8. Scelta del criterio di stima:



Come descritto in precedenza, la scrivente ha ritenuto opportuno suddividere l'intero compendio immobiliare in quattro lotti costituiti da diverse categorie di immobili, sia terreni con estensioni moderate e tipologie di colture differenti che edifici aventi destinazioni e ubicazioni differenti, al fine di generare un maggiore interesse nei confronti dei probabili acquirenti durante le operazioni di vendita all'asta. Essendo una tipologia di immobili diffusa all'interno dello specifico scenario immobiliare, si ritiene corretto effettuare la valutazione applicando il criterio di stima sintetico. Al solo scopo di determinare il più probabile valore di mercato, si sono effettuate numerose indagini compulsando esperti del settore agricolo operanti nella zona, imprenditori, consulenti d'azienda ed agenzie immobiliari, al fine di ricostruire quanto più fedelmente possibile il loro mercato di compravendita. Nella valutazione si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli terreni, che si configurano con la facilità di accesso e l'esposizione. Dalle indagini effettuate è stato rilevato il valore in €/Ha (Ettaro). Nell'operazione di stima dei terreni, si è proceduto a riportare tale valore in €/mq per essere in linea con le consistenze indicate in precedenza; Inoltre si fa presente che i valori individuati per i differenti terreni, sono applicabili a tutti i lotti poiché ricadono all'interno dello stesso territorio. Naturalmente a questi valori saranno applicati i giusti correttivi, dipendenti dalle caratteristiche specifiche dei lotti. Mentre per gli edifici sono stati individuati i valori di mercato direttamente in €/mq e sono indicati in maniera differente per i lotti specifici. Alla luce di quanto esposto, di seguito sono indicati i valori, scaturiti dalle indagini di mercato, che sono stati individuati ed attribuiti ai terreni con le varie colture rilevate e oggetto della presente valutazione:

Qualità della coltura	Valore unitario attribuito €/Ha	Valore unitario attribuito €/mq
ULIVETO	60.000,00	6,00
SEMINATIVO	9.000,00	0,90
FRUTTETO	45.000,00	4,50
VIGNETO	60.000,00	6,00

In riferimento alla **zona centrale** del comune di Sommatino gli **edifici residenziali** presentano un valore che varia da **410,00 €/mq al 600,00 €/mq**.

In riferimento alla **zona extraurbana** che ricade nel territorio di Caltanissetta, ma in prossimità del Comune di Sommatino, gli edifici **residenziali di tipo economico** presentano un valore che varia da **175,00 €/mq al 260,00 €/mq**.

Stima dei beni:

Lotto 1- Bene 1:

Il bene 1 si configura come un appartamento posto all'interno del Centro Storico del Comune di Sommatino. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi, di parcheggi e del cortile privato.
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, le finiture, la distribuzione interna e lo stato conservativo.

In definitiva, in seguito alle indagini immobiliari ed alle premesse già esplicate, la scrivente ha ritenuto che il più probabile valore di mercato di immobili simili e con criteri di ordinarietà basati su uno stato conservativo "normale", sia di 550,00 Euro/mq. Poiché, come rilevato e descritto in precedenza, l'immobile presenta uno stato conservativo e finiture pessime, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di decremento del valore del 50%, definendo così un valore in c.t. di 270,00 Euro/mq.

Pertanto, in relazione alla consistenza della superficie convenzionale degli immobili e alle spese presunte descritte in precedenza da decurtare, necessarie al fine di garantire la legittimità dell'immobile, si avrà:

Valore Lotto 1						
Bene	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario Euro/mq	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro	Spese presunte da decurtare Euro	Valore complessivo Euro

1	147,40	270,00	100%	39.800,00	500,00	39.300,00
Abitazione						
Valore totale lotto 1						39.300,00

Lotto 2- Bene 2: da quanto esposto in precedenza può rilevarsi che

Valore Lotto 2						
Bene	Superficie mq	Valore Unitario Euro/mq	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro	Spese presunte da decurtare Euro	Valore complessivo Euro
2	8.440,00	0,90	100%	7.600,00	0	7.600,00
Terreno Seminativo						
Valore totale lotto 2						7.600,00

Lotto 3- Beni 3 e 4: i terreni, come già descritto presentano un andamento scosceso e risultano difficilmente raggiungibili pertanto si ritiene opportuno applicare un coefficiente di riduzione del valore pari al 20%, definendo così un valore di 4,80 Euro/mq.

Valore Lotto 3						
Bene	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario Euro	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro	Spese presunte da decurtare Euro	Valore complessivo Euro
3	280,00	4,80	100%	1.340,00	0	1.340,00
Terreno Uliveto						

4	1.220,00	4,80	100%	5.860,00	0	5.860,00
Terreno						
Uliveto						
Valore totale lotto 3						7.200,00

Lott █ Beni 5,6,7,8,9,10 e 11:

Il bene 6 si configura come un edificio destinato ad abitazione rurale posto all'interno di un'area extraurbana. Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, quali:

- caratteristiche posizionali estrinseche legate strettamente alla posizione del bene in relazione al territorio, ai collegamenti con le principali vie di comunicazione e la presenza di servizi e di parcheggi.
- caratteristiche tecnologiche legate alla tecnologia costruttiva dell'immobile ed alla situazione dei sistemi tecnologici;
- caratteristiche posizionali intrinseche legate alle caratteristiche proprie dell'immobile come la panoramicità, le finiture, la distribuzione interna e lo stato conservativo.

In definitiva, in seguito alle indagini immobiliari ed alle premesse già esplicate, la scrivente ha ritenuto che il più probabile valore di mercato di immobili simili e con criteri di ordinarietà basati su uno stato conservativo "normale", sia di 260,00 Euro/mq. Poiché, come rilevato e descritto in precedenza, l'immobile presenta uno stato conservativo e finiture pessime, la scrivente ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente di decremento del valore del 50%, definendo così un valore in c.t. di 130,00 Euro/mq.

In merito alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene 9, questo configurandosi come giardino caratterizzato da diverse tipologie di piantagioni tra cui aiuole, palme, alberi da frutti, aree pavimentate e presentando un buon stato conservativo, la scrivente ritiene opportuno valutare tale area come valore aggiuntivo agli immobili presenti nell'intero lotto. In tal senso si

ritiene opportuno applicare un coefficiente del 5% al valore dell'abitazione considerata in uno stato conservativo "normale". Pertanto al valore individuato di 260,00 Euro/mq, applicando il coefficiente dello 5% si definisce il valore di 13,00 00 Euro/mq da attribuire al bene 9.

In merito al bene 10 (deposito) l'Osservatorio Immobiliare non riporta indicazioni specifiche per questa tipologia di immobile, pertanto presentando la medesima tipologia di struttura del bene 6, la scrivente ha ritenuto opportuno considerare il medesimo valore di riferimento ma applicando un coefficiente di riduzione del 25%.

In merito alla valutazione dei terreni si rimanda alle considerazioni fatte in precedenza.

Pertanto, in relazione alla consistenza della superficie convenzionale degli immobili e alle **spese presunte descritte in precedenza da decurtare, necessarie al fine di garantire la legittimità dell'immobile**, si avrà:

Valore Lotto 4						
Bene	Superficie convenzionale mq	Valore Unitario Euro	Quota in Vendita	Valore in c.t. Euro	Spese presunte da decurtare	Valore complessivo Euro
5 Terreno Vigneto	210,00	6,00	100%	1.260,00	0	1.260,00
6 Abitazione	114,00	130,00	100%	14.820,00	0	14.820,00
7 Terreno Seminativo	2.895,00	0,90	100%	2.600,00	0	2.600,00

8	154,00	0	100%	0	6.000,00	-6.000,00
Autorimessa		(da demolire)				
9 Terreno Giardino/Misto	1.111,00	13,00	100%	14.445,00	0	14.445,00
10	16,00	200,00	100%	3.200,00	500,00 1.000,00	2.700,00 2.200,00
Deposito						
11 Terreno Seminativo	180,00	0,90	100%	162,00	0	162,00
Valore totale lotto 4						30.000,00 29.500,00

Di seguito sono riportati i valori dei singoli lotti

Valore dei lotti	
Lotti	Valore in c. t.
Lotto 1	39.300,00
Lotto 2	7.600,00
Lotto 3	6.300,00
Lotto 4	30.000,00 29.500,00

9. Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

La scrivente, agli atti e presso il Catasto Energetico dei Fabbricati, CEFA, servizio on line mediante il quale il Dipartimento Energia della Regione Siciliana gestisce l'archiviazione e la consultazione informatizzata dei dati degli APE, Attestati di Prestazione Energetica, redatti dai soggetti certificatori, non ha rilevato l'esistenza degli Attestati di Prestazione Energetica relativo degli immobili oggetto di esecuzione.



La sottoscritta ha provveduto a realizzare gli APE per gli immobili la cui categoria lo prevede, evidenziando che:

il bene 1 presenta la classe energetica F con EPgl 193,43 KWh/mqanno, e inoltre ha provveduto a caricare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 7 -APE);

il bene 6 presenta la classe energetica G con EPgl 325,34 KWh/mqanno, e inoltre ha provveduto a caricare telematicamente l'APE redatto sul Portale del Catasto Energetico della Regione Sicilia (Allegato 7 -APE);

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Caltanissetta, 27.12.2023

L'Esperto Tecnico

Dot. Arch. Fiorella Formica





Allegati:

1. Corredo Fotografico
2. Estratto di mappa
3. Visura catastale
4. Planimetria catastale
5. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Attestazione Comune di Sommatino in merito alla regolarità urbanistica degli immobili
7. APE- Attestato di Prestazione Energetica e Ricevuta di avvenuto deposito presso il Catasto Energetico della Regione Sicilia
8. Verbale di Sopralluogo

