

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA



Al G.E. Dott. Francesco Lauricella



### PREMESSA

Il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe Schillaci, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Caltanissetta al n° 682, è stato nominato Esperto Tecnico nella procedura esecutiva immobiliare iscritta a ruolo al **n° 69/2024 del R.G.** promossa da **BCC NPLs 2019 S.r.l. e per essa la mandataria doValue S.p.A.** nei confronti di -----

Con provvedimento del 23.04.2025 la SV ha richiamato lo scrivente Esperto Tecnico affidandogli il seguente incarico integrativo:



### **M A N D A T O**



*Il G.E. dispone il richiamo del CTU affinché:*

*“provveda a spese del creditore procedente nell’ipotesi di attuale incapienza della procedura ad aggiornare catastalmente la situazione in conformità con il dato fattuale attuale prevedente una diversa divisione interna”*

oooooooooooooooooooo

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Avendo dato preavviso alle parti ed al custode giudiziario nominato, Avv. Vincenzo Toscano, attraverso PEC, in data **21.05.2025** mi recavo nuovamente presso il bene pignorato al fine di verificare le misurazioni e rilevare correttamente la consistenza del cespite oggetto della variazione catastale. (Vedi - Verbale di Sopralluogo).

### ORIGINARIA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO UNICO

- Magazzino sito nel Comune di Caltanissetta in Contrada Favarella Superiore, snc distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 153 part. 553 categoria C/2, consistenza mq 562,00, classe 1, Rendita €. 1.451,24.*

### **ASSOLVIMENTO DEL MANDATO**

E.I. al R.G. n° 69/2024 promossa da **BCC NPLs 2019s.r.l. c/ -----**

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci ooooooo Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta  
Mail: [g.schillaci@clicsnc.it](mailto:g.schillaci@clicsnc.it) – PEC: [giuseppe.schillaci@ingpec.eu](mailto:giuseppe.schillaci@ingpec.eu) – cell. 3392744120

pag. 1

In assolvimento al mandato ricevuto, lo scrivente tecnico procedeva ad effettuare la variazione catastale (Variazione Docfa) dell'immobile pignorato, provvedendo a rendere la planimetria conforme allo stato di fatto rilevato. Occorre evidenziare e sottolineare, che in fase di accatastamento è emersa la necessità, da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, in conformità all'attuale norma in vigore, di censire anche i pannelli fotovoltaici presenti su buona parte della copertura del fabbricato. A seguito della operata variazione Docfa l'immobile risulta così censito:

#### **ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL LOTTO UNICO**

- *Magazzino sito nel Comune di Caltanissetta in Contrada Favarella Superiore, snc distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 153 part. 553 categoria C/2, classe 1, Superficie catastale 621 mq consistenza mq 518,00, classe 1, Rendita €. 1.337,62 (Vedi Allegato A – Documentazione Catastale aggiornata)*

Si rileva, che nonostante l'impianto fotovoltaico sia di proprietà dell'attuale conduttore del cespote e non del debitore pignorato, occorre censirlo così come imposto dall'ufficio competente. Dal momento in cui il bene verrà assegnato all'asta, di conseguenza, sarà necessario ricondurlo alle condizioni catastali precedenti l'installazione dell'impianto fotovoltaico, formulando una ulteriore variazione Docfa. Tale operazione comporta un onere economico, per l'assegnatario del bene all'asta, che in via presuntiva, comprensivo di spese tecniche, si stima pari a **€. 800,00**. Tale importo verrà portato in detrazione al valore di stima attribuito all'immobile, aggiornando il valore a base d'asta.

#### **Ricalcolo del valore a base d'asta**

Alla luce di quanto rilevato nel paragrafo che precede, si procede a rideterminare il valore di stima con il quale mettere all'asta il bene, escludendo, in riduzione la somma di **€. 1.200,00, già versata dal creditore allo scrivente**, e detraendo tutti i costi già evidenziati nella relazione depositata e necessari a renderlo urbanisticamente conforme oltre a quelli catastali intervenuti e conseguenti alla dismissione dell'impianto fotovoltaico:

$$V_{\text{fin. attribuito}} = \text{€. 147.500,00}$$

**Detrazioni per procedere alle demolizioni degli abusi: €. 3.800,00**

**Detrazioni per ricondurlo a legittimità urbanistica: €. 2.400,00**

**Detrazioni per ricondurlo a legittimità catastale: €. 800,00**

**Totale detrazioni €. 7.000,00**

**Al netto dei costi tecnici ed amministrativi per renderlo conforme si ha:**

E.I. al R.G. n° 69/2024 promossa da BCC NPLs 2019s.r.l. c/ -----

Espresso Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci oooooooo Studio: Via F. Turati, 22 Caltanissetta

Mail: [g.schillaci@clicsnc.it](mailto:g.schillaci@clicsnc.it) – PEC: [giuseppe.schillaci@ingpec.eu](mailto:giuseppe.schillaci@ingpec.eu) – cell. 3392744120

pag. 2

### Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto pignorato di proprietà della **Ditta DA.PA.GEL. di Palermo Giuseppe Fabrizio**, considerato nello stato di fatto in cui è stato rilevato e delle considerazioni catastali ed urbanistiche evidenziate in precedenza, risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

#### BENE DI PROPRIETÀ DI -----

<i>Descrizione del Lotto</i>	<i>Valore Stimato</i>	<i>Valore Stimato</i> Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche
<i>Magazzino sito nel Comune di Caltanissetta in Contrada Favarella Superiore, snc distinto al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 153 part. 553 categoria C/2</i>	<b>€. 147.500,00</b>	<b>€. 140.500,00</b>

Ritenendo con la presente relazione di avere risposto compiutamente ai quesiti posti, il sottoscritto rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

#### Allegati:

- 1) **Allegato A – DOCUMENTAZIONE CATASTALE AGGIORNATA**
- 2) **Verbale di sopralluogo.**

*Caltanissetta, 13 giugno 2025*

**L'Esperto Tecnico**

*Dott. Ing. Giuseppe Schillaci*