

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

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 -----

Il sottoscritto tecnico, nominato all'udienza del **02.10.2024**, ha ricevuto comunicazione della nomina attraverso Pec in data **03.10.2024** e, in data **05.10.2024**, ha prestato giuramento di rito in forma telematica attraverso comunicazione trasmessa alla cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Caltanissetta, accettando l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

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

- *identificare i singoli beni pignorati con specificazione dei confini e dei dati catastali ed operarne la stima ai valori di mercato correnti nel luogo in cui essi si trovano, servendosi di valutazioni comparative di mercato e tenendo conto dello stato di conservazione e di ogni altra circostanza ritenuta utile;*
- *operare una descrizione degli stessi, fornendo, a corredo, adeguata documentazione fotografica e planimetrica, specificando se vi sia conformità catastale tra situazione fattuale e situazione documentale, quantificando i costi per potere ricondurre la situazione fattuale a quella formale;*
- *specificare: - lo stato attuale di possesso dei beni ( eventuali occupazioni di fatto o basate su contratti, chiarendo se trattasi di contratti registrati anteriormente o posteriormente al pignoramento ); - l'esistenza : - di formalità ,vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli sull'attitudine edificatoria dei beni e di natura storico-artistica ; - di*

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

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci °°°°°°°° 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

**ASTE GIUDIZIARIE**  
vincoli condominiali cancellabili e non opponibili all'acquirente; - di eventuali debiti condominiali pregressi, di spese fisse di gestione o di manutenzione, di spese straordinarie già deliberate che rimarranno a carico dell'acquirente ;

- *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza di dichiarazione di agibilità; acquisire, ove non in atti, il certificato di destinazione urbanistica dei singoli immobili (terreni) e quello di attestazione energetica APE (per i fabbricati);.*

- *verificare se gli immobili, ove in tutto o in parte abusivi, siano sanabili, specificando modalità, tempi e costi della sanatoria nonché eventuali istanze di sanatoria già in corso e lo stato delle stesse nonché gli adempimenti ed i costi necessari per il loro completamento, ove possibile;*

- *quantificare, nell'ipotesi di vendita di proprietà superficiaria immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865 l'ammontare della somma necessaria per lo svincolo della stessa nonché l'ammontare della somma necessaria a convertire, successivamente, la proprietà superficiaria in proprietà piena ed esclusiva;*

- *Dedicare in apposito spazio finale della relazione da evidenziare sempre in diverso e maggiore carattere e denominato “CRITICITA” se sussistano cause che ostino alla vendita;*

oooooooooooooooooooo

#### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Avendo dato preavviso alle parti ed al custode giudiziario nominato, Avv. Vincenzo Toscano, attraverso mail, in data **23.10.2024** davo inizio alle operazioni di sopralluogo procedendo ad effettuare una accurata ricognizione dell'unico bene oggetto della presente procedura (**Vedi Allegato - Verbale di Sopralluogo**). Trattasi di un ampio magazzino ricadente in territorio di Caltanissetta, ubicato interamente a piano terra in contrada Favarella superiore snc. Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha proceduto ad effettuare tutti i necessari accertamenti presso gli uffici della P.A., al fine di acquisire la documentazione necessaria atta a ricostruire la storia catastale ed urbanistica dell'immobile al fine di accertarne la conformità.

Durante il sopralluogo lo scrivente ha realizzato ampio rilievo fotografico dell'immobile che si allega e che costituisce parte integrante della presente relazione.

(**Vedi Allegato A – Corredo Fotografico**).

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

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci ooooo 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



## COSTITUZIONE DEL LOTTO DA DESTINARE ALLA VENDITA

Si costituisce un **unico lotto** destinato alla vendita formato da:

***Magazzino sito interamente a piano terra in Caltanissetta in C/da Favarella Sup. snc***

### 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.*

### RISPOSTE AI QUESITI

Preliminariamente si ricostruisce la titolarità del bene oggetto di vendita nel ventennio anteriore al pignoramento sulla base della certificazione notarile presente in atti e redatta dal **Notaio Giulia Messina Vitrano** in Corleone (PA).

#### 1. Titolarità del bene nel ventennio anteriore al pignoramento

Con riferimento all'unico **LOTTO** oggetto di procedura, sulla base degli atti depositati dal legale del creditore precedente (*Certificazione Notarile ex art 567*) si è ricostruita la storia del dominio nel ventennio anteriore al pignoramento:

L'immobile oggetto di pignoramento è pervenuto alla -----  
----- per la quota dell'intero in piena proprietà, giusto atto di compravendita del 07.01.1997 in notar Nino Italico Amico di San Cataldo (CL) al rep. n. 6161, trascritto il 23.01.1997 ai nn. 802/727, da potere del signor ----- nato a San Cataldo il -----.

#### Esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sugli immobili pignorati.

Sul bene oggetto di pignoramento esistono le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli:

- **IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA AL N. 10402/2645**, del 01.07.2005, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29.06.2005, rep. 18304/7415 del Notaio Nino Italico Amico sede di San Cataldo (CL) a favore di Banca di Credito Cooperativo G. Toniolo di San Cataldo (CL), Società Cooperativa a Responsabilità Limitata contro ----- sede di San Cataldo codice fiscale -----  
----- capitale €. 220.000,00, totale €. 440.000,00 durata 15 anni e gravante sull'intero del magazzino in Caltanissetta in catasto al foglio 153 particella 553.

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

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci ----- 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. 3

**N.B.** a margine risultano: ANNOTAZIONE ED ISCRIZIONE AL N. 1039/145 del 30.01.2013 derivante da modifica dei termini del 02.08.2012, Notaio Gaspare Mazzara rep. 21347/8964.

• **IPOTECA LEGALE ISCRITTA AL N. 14865/4690**, del 01.08.2006, nascente da Ipoteca ai sensi dell'art 77 del DPR 602/73 del 21.07.2006 rep. 10418/2006 emesso dalla MONTEPASCHI SERIT SPA SERV. RISCOSSIONE TRIBUTI sede di CALTANISSETTA contro ----- sede di San Cataldo codice fiscale ----- capitale €. 3.371,46, totale €. 6.742,92 gravante sull'intero del magazzino in Caltanissetta in catasto al foglio 153 particella 553.

• **IPOTECA LEGALE ISCRITTA AL N. 13411/2353**, del 14.10.2008, nascente da Ipoteca ai sensi dell'art 77 del DPR 602/73 del 03.10.2008 rep. 26513/2008 emesso dalla SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE sede di CALTANISSETTA contro ----- sede di San Cataldo codice fiscale 00833920150 capitale €. 5.702,11, totale €. 11.404,22 gravante sull'intero del magazzino in Caltanissetta in catasto al foglio 153 particella 553.

• **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** del 21.06.2024 trascritto ai nn. 8000/6714 del 11.07.2024, rep. 843 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DELLA CORTE DI APPELLO DI CALTANISSETTA a favore BCC NPLs 2019 srl con sede in Conegliano (TV) CF. 05033050260 gravante sull'intero del magazzino in Caltanissetta in catasto al foglio 153 particella 553.

**La ricostruzione della titolarità del lotto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa e corretta.**

Al fine di rispondere compiutamente ai quesiti posti dal G.E. ho esaminato documenti utili, compulsato esperti del settore immobiliare e rilevato le quotazioni ufficiali fornite dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, al fine di condurre correttamente l'operazione di stima del bene pignorato. Per facilitare la consultazione, e rispondere esaustivamente a tutti i quesiti che costituiscono il mandato ricevuto, la relazione viene suddivisa, nel prosieguo, nei seguenti paragrafi:

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

pag. 4

**1) Descrizione del Lotto.****2) Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale.****3) Stato detentivo del lotto.****4) Esame della situazione contabile condominiale.****5) Verifica immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865.****6) Scelta del criterio di stima.****7) Stima del bene.****8) Attestazione della Prestazione Energetica.****9) Rilievo di CRITICITÀ che ostano alla vendita.****1.1 Descrizione del Lotto**

L'immobile pignorato è costituito da un edificio di forma rettangolare che sorge in territorio di Caltanissetta in area poco distante (1,2 km circa) dall'agglomerato industriale denominato "San Cataldo scalo" ubicata in contrada Favarella Superiore. L'ingresso al lotto, su cui insiste il fabbricato, è facilmente raggiungibile: dalla strada Strada Provinciale n. 40, infatti, si dirama un tratto di strada lungo circa 500 m che conduce all'ingresso del lotto. L'immobile confina: con la strada di accesso, con altre ditte e lungo uno dei lati corti con altro fabbricato che sorge in adiacenza. Trattasi di una costruzione con destinazione d'uso a magazzino che si sviluppa interamente a piano terra costituita da: un unico grande vano, un piccolo antibagno con annesso bagno; ulteriori due piccoli ambienti ricavati attraverso la collocazione di divisorie in alluminio e vetri. (**Vedi Allegato A - Corredo Fotografico – foto da 1 a 18**). L'immobile si presenta in mediocri condizioni generali di manutenzione: all'esterno è presente un'ampia area parcheggio asfaltata a cui si accede direttamente dalla strada pubblica attraverso un cancello elettrico scorrevole. Le facciate dell'edificio risultano in precario stato e da risanare, mentre la copertura a due falde è sostenuta da struttura in metallo tralicciata in discreto stato d'uso. Allo stato attuale il magazzino è adibito a deposito di alimenti surgelati in forza di un contratto di comodato d'uso che si allega (**Vedi Allegato C**). In ragione di tale utilizzo, ampia parte del magazzino è occupato da celle frigorifere e parte della copertura è caratterizzata dalla presenza di pannelli fotovoltaici amovibili. Sia le celle frigorifere, sia i pannelli fotovoltaici sono di proprietà della Ditta che ha in uso il locale. Si rappresenta, inoltre, che

lungo tutto il lato lungo retrostante del magazzino, a ridosso della linea di confine con il lotto adiacente, è presente una copertura risultante dal prolungamento di una delle due falde del tetto, che si estende per circa 1,5 m e che è utilizzata, nella parte sottostante, come deposito di materiali. Nella corte del fabbricato è presente un piccolo magazzino in precarie condizioni che si sviluppa complessivamente per circa 30 mq con copertura in lastre, presumibilmente contenenti amianto. (Vedi Allegato A - Corredo Fotografico – foto da 6 a 10). Di tale ulteriori costruzioni si argomenterà, nel successivo paragrafo per le necessarie considerazioni di natura urbanistica.

**Si dà atto che nel corso del sopralluogo effettuato è stato rilevato, che parte delle murature di tompagnamento presentano un quadro fessurativo segno di uno stato di sofferenza statica. Il magazzino, pertanto, verosimilmente necessita, in tale porzione, di interventi di risanamento e consolidamento.** (Vedi Allegato A - Corredo Fotografico – foto 11 e 12).

L'immobile, che sviluppa una superficie lorda commerciale di circa **mq. 562,00**, è caratterizzato da pavimentazione di tipo industriale di colore rosso e pareti interne intonacate e notevolmente usurate. Due ampi accessi posizionati sul lato lungo del fabbricato, entrambi provvisti di saracinesca metallica a scorrimento, permettono l'ingresso agevole anche di mezzi pesanti. Gli infissi esterni, in metallo, sono di scarso pregio. All'interno è presente un'area bagni caratterizzata da antibagno e bagno completo di vaso lavabo e doccia. È presente l'impianto elettrico e idrico, mentre il sistema di smaltimento dei reflui è caratterizzato dalla presenza di fossa imhoff e pozzo disperdente. (Vedi Allegato A – Corredo Fotografico da n. 1 a 18 e Allegato B – Documentazione catastale ed urbanistica dell'immobile).

## **1.2. Analisi della legittimità urbanistica e della situazione catastale**

Sulla base delle indagini esperite presso l'U.T.E. e l'U.T.C. di Caltanissetta e degli oggettivi riscontri che scaturiscono dall'accertamento eseguito durante il sopralluogo, lo scrivente è in grado di riferire quanto segue:

### **Situazione catastale**

*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.*

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. 6

## **Conformità catastale**

La planimetria catastale del bene pignorato risulta presentata nel 1995 e **la distribuzione interna degli spazi non corrisponde allo stato ed alla consistenza rilevata al momento del sopralluogo;** si dà atto, che sono state eliminate alcuni divisorii interni, presenti nella planimetria catastale attuale, e realizzati alcuni tramezzi in alluminio e vetrati per costituire ulteriori due vani all'interno. Al fine di ricondurre il bene in condizioni di conformità, occorre procedere alla rettifica della planimetria catastale per renderla conforme alla reale distribuzione degli spazi interni. Tale difformità può essere sanata catastalmente previa presentazione di una SCIA in sanatoria di cui si riferirà nel successivo paragrafo. **La presentazione della nuova planimetria catastale, con procedura Docfa, comporta una spesa complessiva che si stima, comprensiva delle spese tecniche, pari a €. 1.200,00 Tale importo verrà portato in detrazione al valore stimato ed attribuito al lotto pignorato.**

(Vedi Allegato B –*Documentazione Catastale - Planimetria Catastale*).

## **Conformità urbanistica**

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di rilevare che l'immobile di cui trattasi è stato oggetto di sanatoria edilizia presentata ai sensi della Legge n. 724 del 1994, il 31.03.1995 prot. n. 15671, dalla originaria Ditta proprietaria del cespote, -----. Con provvedimento **positivo** emesso il 07.12.2001 N. 15671/24536 è stata rilasciata concessione edilizia in sanatoria alla volturata ditta -----. Successivamente in data 12.12.2002 è stata rilasciato certificato di agibilità al N. 47668 e in data 06.12.2021, al N. 142670, è stata rilasciata autorizzazione allo scarico dei reflui. Alla luce dei provvedimenti autorizzativi rilasciati e degli elaborati grafici ad essi connessi si attesta, che a meno di irrilevanti difformità nella distribuzione degli spazi interni, l'immobile risulta urbanisticamente conforme. Si sottolinea, infine, la presenza di ulteriori difformità consistenti nella presenza di una tettoia aggiuntiva, lungo la linea di confine che corre sul lato lungo del fabbricato e di una piccola costruzione in muratura presente sulla corte del fabbricato con copertura e parte delle pareti presumibilmente in lastre amianto. Al fine di riportare il bene in condizioni di legittimità urbanistica, è assolutamente necessario procedere, alla dismissione della tettoia presente lungo tutto il lato a confine con il lotto adiacente e alla demolizione della piccola costruzione presente nella corte in cui, in via precauzionale si contabilizzerà lo smaltimento della copertura e di parte delle pareti costituite da rifiuto

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. 7

speciale in amianto che si sviluppa per circa mq 50,00. Tali interventi comportano un costo presuntivo che lo scrivente stima in **€. 3.800,00**. Tale importo sarà portato in detrazione al più probabile valore di mercato attribuito al bene da stimare.

L'intervento di variazione operato nella distribuzione degli spazi interni, avrebbe comportato la presentazione di una CILA (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) che non risulta presente presso l'archivio dell'UTC. Al fine di ricondurre il bene in condizioni di conformità urbanistica occorre presentare una SCIA in sanatoria che comporta il pagamento di una ammenda pecuniaria pari a €. 1.000,00, a cui vanno aggiunte le spese tecniche per la presentazione della istanza con i relativi costi amministrativi. Tali voci determinano una ulteriore spesa che in via presuntiva si stima, pari a €. 1.400,00. **L'importo complessivo risultante stimato in complessivi €. 2.400,00 verrà portato in detrazione al valore stimato e ad esso attribuito.** (Vedi Allegato B – Documentazione catastali ed urbanistica dell'immobile).

### **1.3 Stato detentivo del lotto.**

Al momento del sopralluogo il locale è nella disponibilità della ----- legale rappresentante la sig.ra -----, nata a Caltanissetta il ----- nella qualità di comodatario. Tale occupazione non è opponibile alla procedura. (Vedi Allegato C – *Contratto di comodato d'uso*)

### **1.4 Esame della situazione contabile condominiale**

Il magazzino non costituisce in alcun modo condominio.

### **1.5 Verifica immobili costruiti con edilizia agevolata ex l. 22/10/1971, n. 865**

L'immobile non è stato costruito ai sensi della norma con edilizia agevolata ex legge n.865/71.

### **1.6 Scelta del criterio di stima.**

Il bene in questione, sulla base delle caratteristiche estrinseche possedute presenta una discreta appetibilità che deriva, di fatto, dalla sua vicinanza all'area industriale del Comune di San Cataldo denominata “S. Cataldo scalo”. Dal punto di vista estimativo, pertanto, pur ricadendo in zona D1 del territorio di Caltanissetta si terrà conto dei valori correnti di mercato legati alle compravendite dell'area industriale del vicino Comune di San Cataldo assimilandoli. In tali condizioni si ritiene opportuno, al fine di giungere al più probabile valore di mercato attraverso una corretta valutazione, applicare il criterio di stima sintetica,

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. 8

ossia a mezzo comparazione tra il bene da stimare ed altri aventi caratteristiche simili, sulla base di criteri di ordinarietà facendo riferimento, per la valutazione, alle indagini operate in loco e alle quotazioni immobiliari ufficiali fornite dall'Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate per l'area industriale di San Cataldo. Al valore ottenuto saranno successivamente apportati eventuali correttivi per tenere nella giusta considerazione le peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene.

### **1.7 Stima del bene:**

#### Stima sintetica

Si ritiene opportuno valutare l'immobile sulla base della superficie lorda convenzionale commerciale. Il più probabile valore di mercato attribuito ad immobili simili destinati a magazzino, sulla base di criteri di ordinarietà, dalle indagini svolte e dei valori forniti dalle quotazioni ufficiali della Agenzia delle Entrate, può ritenersi attestato in € 350,00/mq.

#### **Calcolo della superficie totale convenzionale dell'appartamento (Lotto pignorato)**

Destinazione	Superficie commerciale	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	562,00 mq	1,00	562,00 mq	m 3,80	Terra
Superficie totale convenzionale			562,00 mq		

#### **Stima del Lotto**

Descrizione unità immobiliare	Sup. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Magazzino	562,00	€. 350,00	€. 196.700,00	100	€. 196.700,00
<b>Totale valore stimato del Magazzino in condizioni ordinarie</b>					<b>€. 196.700,00</b>

Al valore di stima ottenuto si ritiene congruo apportare una riduzione pari al 25 % per tenere nella giusta considerazione: il basso livello delle caratteristiche intrinseche legate alla vetustà e stato d'uso dell'immobile e alla necessità di eseguire su una parte dell'immobile interventi di risanamento e consolidamento così come emerso nel corso dell'accertamento eseguito. Tali fattori intrinseci rendono l'immobile certamente al di sotto dei livelli standard cui fanno riferimento le quotazioni della Agenzia delle Entrate. Alla luce della riduzione apportata il valore finale dell'immobile è dato dalla formula che segue:

$$V_{\text{fin.}} = €. 196.700,00 \times 0,75 = €. 147.525,00$$

in C.T. €. 147.500,00

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

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci 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

Al valore ottenuto occorre detrarre: il costo della demolizione della tettoia abusiva e della piccola costruzione rilevata presente nella corte del fabbricato stimati in via presuntiva in €. 3.800,00; i costi necessari per ricondurlo in condizioni di legittimità urbanistica e catastale, stimati dallo scrivente esperto, in via presuntiva, in complessivi €. 3.600,00, (conformità urbanistica e catastale) pertanto si ha:

$$V_{\text{fin.}} = €. 147.500,00 - (€. 3.800,00 + €. 3.600,00) = €. 140.100,00$$

### 1.8 Analisi dell'immobile ai fini della certificazione energetica

L'Attestato di Prestazione Energetica è un documento redatto da un professionista specializzato o da un organismo preposto, sulla base di criteri generali stabiliti dalle norme di riferimento e da apposite metodologie di calcolo. La certificazione energetica ha la funzione di attestare le caratteristiche e le prestazioni energetiche fornite da un immobile, in modo da consentire una valutazione di confronto rispetto agli standard ottimali stabiliti dallo standard normativo attribuendogli una precisa classe energetica di appartenenza. (*Classi da A a G*)

**Nel caso specifico in esame, il magazzino pignorato non rientra, per la sua destinazione d'uso, nell'obbligo di redigere la certificazione APE.**

### 1.9 RILIEVO DELLE CRITICITÀ CHE OSTANO ALLA VENDITA

#### **SONO STATE RISCONTRATE LE SEGUENTI CRITICITÀ'**

1. PRESENZA DI UNA COPERTURA REALIZZATA ABUSIVAMENTE LUNGO IL LATO LUNGO DEL MAGAZZINO, E DI UNA PICCOLA COSTRUZIONE SULLA CORTE CHE DEVONO ESSERE ELIMINATE ED IL CUI COSTO DI DISMISSIONE È STATO STIMATO IN €. 3.800,00.
2. RIPRISTINO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE CONSEGUENTE ALLA DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RILEVATA DURANTE IL SOPRALLUOGO E PROCEDIBILE ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE DI UNA SCIA IN SANATORIA E, SOLO SUCCESSIVAMENTE ALLA PRESENTAZIONE DELLA SCIA, ATTRAVERSO LA PRESENTAZIONE CON PROCEDURA DOCFA, DELLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE. TUTTE LE OPERAZIONI NECESSARIE PREVEDONO UN COSTO COMPLESSIVO CHE È STATO STIMATO DALLO SCRIVENTE IN PRESUNTIVI €. 3.600,00

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

Esperto Tecnico: Dott. Ing. Giuseppe Schillaci °°°°°°°° 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. 10



## Conclusioni



Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

Il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto pignorato di proprietà della -----

----- considerato nello stato di fatto in cui è stato rilevato al momento del sopralluogo effettuato e delle considerazioni catastali ed urbanistiche risulta dal seguente prospetto riepilogativo:

**BENE DI PROPRIETÀ DI -----.**

<b>Descrizione del Lotto</b>	<b>Valore Stimato</b>	<b>Valore Stimato Tenendo conto delle considerazioni urbanistiche</b>
<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, consistenza mq 562,00, classe 1, Rendita €. 1.451,24</i>	<b>€. 147.500,00</b>	<b>€. 140.100,00</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** – Corredo fotografico
- 2) **Allegato B** – Documentazione catastale e urbanistica
- 3) **Allegato C** – Contratto di Comodato d'uso in favore della -----
- 4) **Allegato D** – Visura camerale della -----
- 5) Verbale di sopralluogo.
- 6) Proposta di parcella.
- 7) Copia della ricevuta di trasmissione della relazione ai creditori ed ai debitori

Caltanissetta, 03 dicembre 2024.

**L'Esperto Tecnico**

Dott. Ing. Giuseppe Schillaci



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

Aste Giudiziarie®  
pag. 11

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009