Dott.Michele Valerio Falzone
Ingegnere e Architetto
Via La Cittadella n.1
Caltanissetta

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA

OGGETTO: Valutazione Tecnico Economica della unità immobiliare sita in Via G.Borremans n.179 a Caltanissetta, per meglio determinare il valore della quota di proprietà intestata al Sig. oggetto della procedura di liquidazione controllata n.22/2024 presso il Tribunale di Padova.

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Dott.Michele Valerio Falzone
Ingegnere e Architetto
Via La Cittadella n.1
Caltanissetta

TRIBUNALE DI PADOVA
SEZIONE CIVILE
PROCEDIMENTO LIQUIDAZIONE CONTROLLATA: N.22/2024
N.PROVVEDIMENTO: 62 - 1/2024

G.D. Dott.ssa Paola Rossi
LIQUIDATORE Dott.ssa Nicoletta Zemella

* * * * * *

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

1. Premessa e Quesiti

A seguito dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Giudice *Dott.ssa Paola Rossi*, nell'udienza del 31 ottobre 2025, per l'autorizzazione alla nomina del perito estimatore avanzata dal Liquidatore, n.p. della Dott.ssa Nicoletta Zemella, nella procedura di Liquidazione Controllata n.22/2024, lo scrivente *Dott.Ing.Arch. Michele Valerio Falzone*, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Caltanissetta al n.1314 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Caltanissetta, veniva nominato Consulente Tecnico, con giusta comunicazione ricevuta il 17/11/2025 .
Il termine assegnato per la trasmissione della relazione conclusiva di consulenza venne fissato in 60gg (sessanta giorni).

2. Autorizzazione al sopralluogo

In data 19 dicembre 2025, lo scrivente comunicava al Liquidatore la disponibilità ad eseguire il sopralluogo della unità immobiliare nella giornata del 30 dicembre 2025 alle ore 9.00, chiedendo di informare l'esecutato Sig
Comunicazione che non ha avuto riscontro sino al 19 Gennaio 2026, allorquando, su nuova comunicazione del Liquidatore sulla disponibilità dell'esecutato, fissando l'appuntamento per poter eseguire il sopralluogo il 24 Gennaio 2026 alle ore 11.30.
Appuntamento che è stato immediatamente accettato dallo scrivente con comunicazione diretta al Liquidatore e all'Esecutato in data 19 Gennaio 2026, mezzo mail.

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

3. Identificazione dell'intestazione attuale dell'immobile

L'immobile oggetto della presente, è censito in Catasto Fabbricati di CALTANISSETTA al F.91 - P.519 - Sub.33, di Categoria A/2 (abitazione civile) di classe 3, la cui consistenza è pari a 7,5 vani ed una rendita catastale pari a €619.75, come si evince dallo stralcio del portale

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**

Comune di: **CALTANISSETTA** Codice: **B42**
Foglio: **91** Particella: **519** Subalterno: **33**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub		enza	Rendita	Partita	Altri Dati
◉	91	519	33	VIA GUGLIEI		R.Euro:619,75	0024260	

L'immobile ha una superficie catastale di 134,00mq, di cui 6,00mq relative ad aree esterne. Gli intestati risultano i seguenti:

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
			Proprieta'	1/9	
			Proprieta'	1/9	
			Proprieta'	1/9	
			Proprieta'	6/9	

L'esecutato della procedura di liquidazione forzata n.22/2024 è il Sig.
che detiene una quota di proprietà pari ad 1/9.



Stralcio Visura Planimetria Catastale

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Dal superiore stralcio catastale si evidenziano la distinzione tra le proprietà Condominiale (azzurro), confinante con quella privata dei (giallo), derivata all'esecutato mediante dichiarazione di Successione n.611 Vol.288 del 17/06/2002 in morte del padre (originario proprietario).

4. Sopralluogo del 24/01/2026

L'esecuzione di un sopralluogo è una operazione fondamentale per meglio conoscere il bene oggetto di stima, soprattutto per poter inquadrare la posizione della unità immobiliare rispetto al contesto urbano e, come in questo caso, in relazione al complesso condominiale multipiano in cui è facente parte.

In occasione del sopralluogo erano presenti oltre allo scrivente, l'Esecutato, Sig e la madre dello stesso, Sig.ra che è utilizzatrice diretta del bene.

L'unità abitativa è posta al piano primo seminterrato del civico n.179 di Via G.Borremans a Caltanissetta, di un complesso condominiale denominato "palazzo La Placa", costituita da n.5 piani fuori terra, di cui n.1 piano mansardato, ed n.2 piani seminterrati.

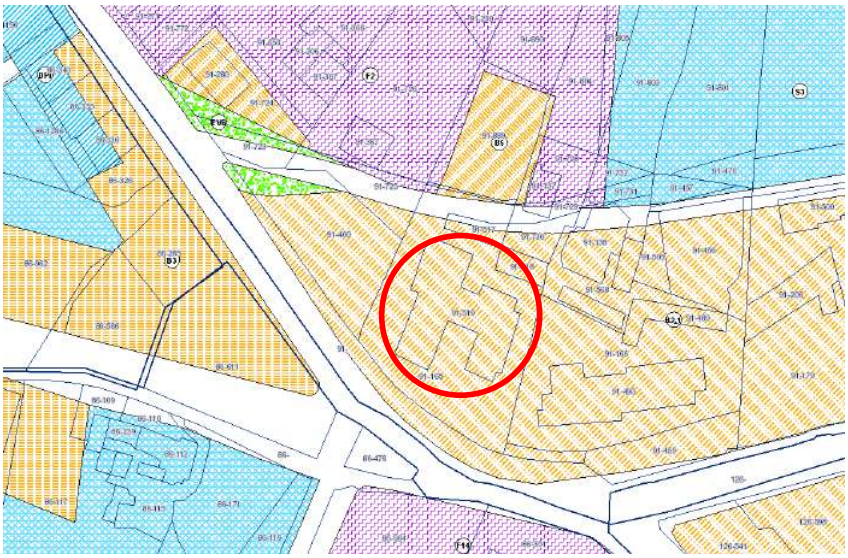
La zona in cui insiste il fabbricato è di tipo periferica, caratterizzata da espansione edilizia mista (residenziale, commerciale e terziaria) lungo l'asse di Via G.Borremans (tratteggio giallo), quale asse secondario di collegamento con l'innesto autostradale verso la A18-A19.



Stralcio satellitare della zona

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Dal punto di vista urbanistico, l'immobile ricade nella zona B/2 del Piano Regolatore vigente, definito difatti "Ambiti di edilizia semintensiva esistente - All'interno di tali zone sono consentiti interventi rivolti alla conservazione ed alla trasformazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, dell'edilizia esistente e al completamento, attraverso nuova edificazione, degli isolati esistenti..."



Stralcio PRG

Il complesso condominiale in cui è inserito il bene in oggetto è stato realizzato per iniziativa privata, in forza del titolo edilizio Concessione Edilizia n.2725/577-V^ del 25/02/1978 e successiva variante n.21041 del 26/04/1980; la struttura portante è in C.C.A., le tamponature esterne sono realizzate in forati e rifinite con intonaco tipo Livigni, il piano di copertura è a falde spioventi (mansarde) e gli infissi esterni prevalenti sono di tipo in alluminio a teglio freddo anodizzato, vetro camera semplice, dotati di avvolgibili in plastica a cassettone.

L'accesso alla corte condominiale è diretto su fronte strada (Via Borremans) e consente di poter accedere facilmente al parcheggio laterale condominiale difronte all'ingresso del vano scala al civico 179, il perimetro della proprietà condominiale è materializzato con muri in conglomerato cementizio armato su cui è insistente una recinzione metallica.

L'intero camminamento carrabile consente di circoscrivere l'intero fabbricato, seguendo il senso di marcia unico, consentendo di usufruire di una uscita dedicata su Via Paladini, senza intralciare l'accesso principale dalla Via Borremans.



Esternamente, le fronti comuni dei prospetti risultano in buono stato di conservazione, come anche le pensiline e i cornicioni di coronamento aggettanti di copertura, i camminamenti scoperti e i tragitti carrabili, risultano funzionali e non in stato di degrado.



Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Dott.Michele Valerio Falzone
Ingegnere e Architetto
Via La Cittadella n.1
Caltanissetta

Per accedere al portone condominiale del civico 179, bisogna superare una rampa di scale in discesa - *assenza di sistemi per il superamento delle barriere architettoniche* – successivamente si è in un disimpegno comune che conduce frontalmente alle rampe di scale e al vano ascensore, quali collegamenti verticali condominiali, mentre sulla destra si raggiunge l'accesso alla unità della ditta "Farruggia".





Si precisa che, in occasione del sopralluogo e da un confronto planimetrico con la realtà dei luoghi, l'area sopra tratteggiata, di proprietà Condominiale, è stata annessa senza alcun titolo all'unità abitativa dei annessione avvenuta, secondo quanto

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

raccontato dall'Esecutato, e dalla madre, Sig.ra quando il Decuius era ancora in vita.

Esaminando i vari ambienti e le loro destinazioni, si è appurato che lo stesso è utilizzato ai fini residenziali e che risultano evidenti modifiche interne apportate nel tempo, che seppur eseguite in economia, non sono state notificate al settore urbanistica-edilizia del Comune di Caltanissetta, come previsto dalla normativa vigente LR16/2016 e D.P.R. 380/2001, ne tanto meno è stato eseguito l'aggiornamento catastale dell'unità, operazione obbligatoria già col Regio Decreto n.652/1939, successivamente aggiornato ed integrato col D.P.R. 380/2001, ad oggi vigente.

Ne deriva che l'immobile allo stato attuale risulta difforme al titolo edilizio originario e necessita di essere regolarizzato ai fini urbanistici e catastali, con applicazione di sanzione amministrativa.

In relazione allo stato d'usura e/o conservazione, è necessario fare un distinguo:

1) Pavimenti e rivestimenti: questi si presentano in gran parte della superficie, usurati e di qualità tipica dei capitolati degli anni '60, in alcuni tratti sfaldati e sollevati rispetto la planarità del calpestio, tranne per il corridoio centrale in gres porcellanato, più recente ed in buono stato, mentre per quelli verticali, presenti nei bagni e nell'angolo cucina, gli stessi risultano non distaccati dalle pareti e in buono stato di conservazione, seppur non di pregiata qualità;





Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

2) Pareti e soffitti interni: le pareti sono rifinite con gesso e tinteggiate con ducotone, in alcuni ambienti (camere da letto) sono presenti fenomeni di condensa, dovuti alla trasmittanza termica delle partizioni esterne e dagli evidenti ponti termici, dovuti alla tecnologia costruttiva del tempo utilizzata; nel soggiorno presente sul corridoio sono presenti decorazioni con l'utilizzo di carta da parati a strisce.
I soffitti risultano privi di lesioni o macchie dovute ad infiltrazioni o danneggiamenti similari.





3) Servizi igienici: il bagno principale in cui è presente la vasca da bagno, risulta il medesimo di capitolato messo in opera ai tempi dell'edificazione dello stabile, mentre il doppio servizio, ricavato in un secondo momento, presenta il gradino di accesso, per consentire il passaggio degli scarichi e una distribuzione non lineare, seppur dotato di doccia.





4) Infissi interni: sono realizzati in legno tamburato in buono stato di conservazione.





5) Infissi esterni: gli infissi esterni sono realizzati con profili non a taglio termico di alluminio anodizzato, vetro camera semplice e avvolgibile in plastica con cassettone.

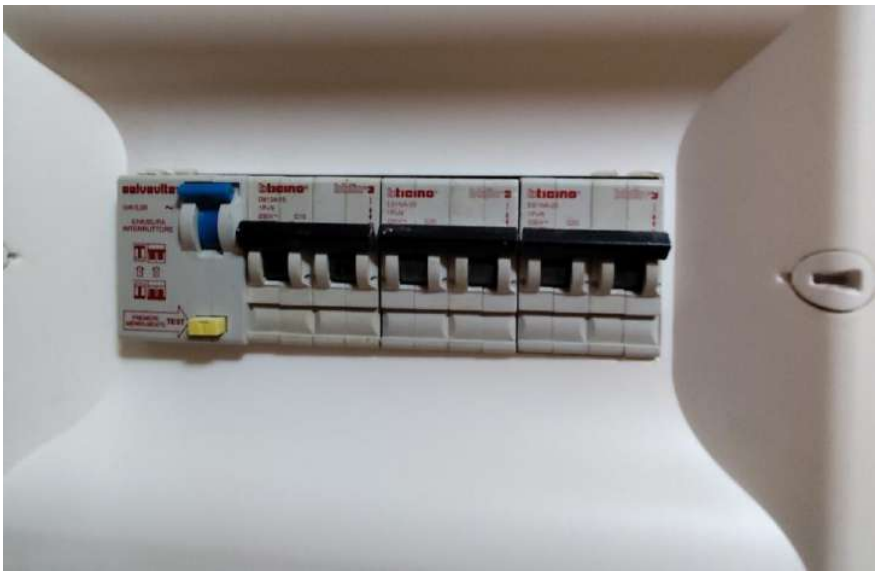
Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu





6) Impianti:

6.1) Elettrico: l'impianto elettrico è quello dei tempi della costruzione, in merito alla sezione dei cavi, seppur presente un quadro generale dotato di salva vita e magnetotermico, l'insieme non è conforme alla normativa vigente.



Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

6.2) Riscaldamento: il servizio di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia alimentata a metano, con distribuzione a zone, mediante centraline, la distribuzione originaria è in tubazione in rame priva di coibentazione, ed infine i terminali, sono costituiti con elementi radianti in alluminio pressofuso; mentre per il servizio di raffrescamento è presente un condizionatore ad inverter nell'ambiente destinato a Cucina-Tinello.





Per il servizio ACS presente è garantito mediante l'utilizzo di boiler elettrici, presenti in entrambi i bagni.





Dott.Michele Valerio Falzone
Ingegnere e Architetto
Via La Cittadella n.1
Caltanissetta

7) Affacci esterni: l'unità immobiliare possiede una veranda prospiciente la fronte a Sud-Est, di estensione pari a circa 6.00mq, che confina preliminarmente con la corte condominiale al piano seminterrato secondo e contiguamente con la Via Borremans e lo snodo stradale tra la Via Paladini e la Via M. Amari.





Dall'analisi del rilievo condotto sull'intera unità immobiliare a confronto con la planimetria catastale ed a seguito della documentazione visionata con accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale il 11/03/2026, sono state riscontrate le seguenti difformità edilizie, meglio evidenziate con la cerchiatura azzurra, nell'elaborato sottostante.



Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Inoltre, con la campitura in rosso si evidenzia l'area di proprietà della ditta intestataria e con la campitura verde l'area sottratta al condominio ed in pieno uso alla unità immobiliare.

5. Valutazione delle difformità e delle sanzioni amministrative

In relazione a quanto riscontrato durante il sopralluogo e dall'esame della documentazione, si puntualizzano n.2 tipologie di sanzione amministrativa per regolarizzare l'immobile oggetto della presente:

a) per lavori eseguiti in assenza di titolo edilizio (per variazioni interne), secondo l'Art. 6-bis del D.P.R. 380/2001, è possibile sanare questa irregolarità presentando una "CILA in Sanatoria", che prevede il versamento dei Diritti di segreteria e tecnici istruttori d'importo complessivo pari ad €82.00 (euro ottantadue/50cent.), sia per CILA in Sanatoria che per la SCA, e della sanzione amministrativa pari ad €1.000,00 (euro mille/00cent.); oltre a questo si aggiunge il costo della parcella professionale del tecnico che si occuperà della presentazione del titolo "CILA in Sanatoria" e della "SCA" (segnalazione certificata di agibilità), necessaria per qualificare l'idoneità di un immobile ai fini urbanistici ed impiantistici, che è possibile quantificare in complessivi €7.000,00 (euro settemila/00cent.) oltre oneri previdenziali ed IVA di Legge.

b) per il mancato aggiornamento catastale, dovuto alla variazione spazi interni, sarà necessario presentare un "DOCFA" (documento catasto fabbricati), che prevede un versamento del diritto di registrazione pari ad €70.00 (euro settanta/00cent); oltre a questo si aggiunge il costo della parcella professionale del tecnico che si occuperà della presentazione del "DOCFA", che è possibile quantificare in complessivi €700,00 (euro settecento/00cent.) oltre oneri previdenziali ed IVA di Legge.

Pertanto le spese stimate per la regolarizzazione dell'immobile constano di un importo complessivo pari a circa € 10'921,76 (euro diecimilanovecentoventuno/76cent.); importo che andrà sottratto al valore di stima immobiliare.

6. Criterio di Stima

La valutazione economica dell'unità immobiliare oggetto della presente, nello specifico un appartamento posto al piano primo seminterrato, si baserà principalmente sul criterio del più probabile valore di mercato, attraverso un metodo diretto, denominato "Market Comparison Approach" (MCA); trattasi di una valutazione immobiliare sistematica, che stima il valore di un immobile, confrontandolo con almeno altri tre simili (comparables) recentemente compravenduti nella stessa zona.

Esso si basa sul principio di sostituzione, *cioè, "un acquirente non pagherà per un immobile più di quanto costerebbe acquistarne uno analogo".*

Dalla ricerca di mercato condotta e dalle notizie rilevate dai professionisti che operano nel settore immobiliare di Caltanissetta, per immobili simili compravenduti nell'ultimo semestre (2025) e ricadenti nella medesima Zona, tenendo presente che l'andamento commerciale immobiliare di Caltanissetta è da circa 15 anni in continua decrescita, per diversi fattori antropologici (per esempio emigrazione in regione del Nord o all'estero della popolazione giovane e capacità economiche sempre più ridotte), da cui scaturisce la presente tabella:

Fase 1: Selezione Comparabili

TABELLA ELEMENTI DI RIFERIMENTO COMPARABLES

n.	Dati di comparazione	comparable 1	comparable 2	comparable 3	Subject
0	Indirizzo	Via Borremans	Via F. De Roberto	Via Puccini	Via Borremans 179
1	Prezzo €	95000	48000	65000	?
2	Esposizione	scarsa	scarsa	buona	buona
2	Superficie mq	130,00	90,00	110,00	134,00
3	Numero di servizi	2	1	2	2
4	Stato manutentivo	Non ristrutturato (1982)	Non ristrutturato (1975)	Non ristrutturato (1982)	Non ristrutturato (1980)
5	Infissi esterni	buono	scarso	scarso	scarso
6	Imp.Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
7	Impianto elettrico a norma	si	si	no	no
8	Classe energetica	G	G	G	G
9	Piano	4	2	1	-1
10	Ascensore	SI	NO	NO	SI
11	Abbattimento barriere arch.	SI	SI	NO	NO
	Prezzo medio di vendita €/mq	730,77 €	533,33 €	590,91 €	?

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu



In evidenza le posizioni dei “comparables” rispetto al Subject

I prezzi dei beni di confronto verranno rettificati attraverso "aggiustamenti" (miglioramenti o peggioramenti) basati su differenze tecniche (superficie, stato di manutenzione, posizione, impianti ecc) per renderli omogenei all'immobile oggetto di stima.

Fase 2: Applicazione Coefficienti di merito

COMPARAZIONE E ATTRIBUZIONE INDICI				
n.	**Dati di comparazione**	**Vcomparable 1**	**Vcomparable 2**	**Vcomparable 3**
2	Esposizione	-2,00	-2,00	0,00
2	Superficie mq	0,00	-2,00	-1,00
3	Numero di servizi	0,00	-2,00	0,00
4	Stato manutentivo	0,00	0,00	0,00
5	Infissi esterni	2,00	0,00	0,00
6	Imp.Riscaldamento	0,00	0,00	0,00
7	Impianto elettrico a norma	2,00	2,00	0,00
8	Classe energetica	0,00	0,00	0,00
9	Piano	2,00	1,00	1,00
10	Ascensore	0,00	0,00	-2,00
11	Abbattimento barriere arch.	2,00	2,00	0,00
	Punteggio complessivo	6,00	-1,00	-2,00
	Valore riqualificato rispetto al bene di riferimento	100 700,00 €	47 520,00 €	63 700,00 €

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Da questa tabella correttiva, si può evincere il valore commerciale derivato rispetto all'immobile oggetto di stima (subject).

Aggiornando i prezzi medi di compravendita avremo:

immobili comparati	comparable 1	comparable 2	comparable 3
Prezzo medio di vendita Aggiornato €/mq	774,62 €	528,00 €	579,09 €
Differenziale (miglioramenti o peggioramenti)	5,66%	-1,01%	-2,04%

Da questo criterio deriva il Valore di compravendita "Vc" :

Vc = (Vcomp1+ Vcomp2+ Vcomp3) / 3 = (100.700,00 € + 47.520,00 € + 63.700,00 €) / 3 = = 211.920,00 / 3 = **70.640,00 €.**

e che il valore medio di mercato "Vm*" stimato in €/mq per l'unità oggetto di stima è pari a:

Vm* = Vm / Vms = 70.640,00 € / 134.00 mq = **527.16€/mq**

Aggiornando la tabella della Fase 1, con i valori normalizzati, avremo questa comparazione:

TABELLA ELEMENTI DI RIFERIMENTO COMPARABLES "NORMALIZZATA"

n.	Dati di comparazione	comparable 1	comparable 2	comparable 3	Subject
0	Indirizzo	Via Borremans	Via F. De Roberto	Via Puccini	Via Borremans 179
1	Prezzo €	100 700,00 €	47 520,00 €	63 700,00 €	70 640,00 €
2	Esposizione	scarsa	scarsa	buona	buona
2	Superficie mq	130,00	90,00	110,00	134,00
3	Numero di servizi	2	1	2	2
4	Stato manutentivo	Non ristrutturato (1982)	Non ristrutturato (1975)	Non ristrutturato (1982)	Non ristrutturato (1980)
5	Infissi esterni	buono	scarso	scarso	scarso
6	Imp.Riscaldamento	Autonomo	Autonomo	Autonomo	Autonomo
7	Impianto elettrico a norma	si	si	no	no
8	Classe energetica	G	G	G	G
9	Piano	4	2	1	-1
10	Ascensore	SI	NO	SI	SI
11	Abbattimento barriere arch.	SI	SI	NO	NO
	Prezzo medio di vendita €/mq	774,62 €	528,00 €	579,09 €	527,16 €

Un ulteriore elemento di raffronto, può essere ricercato tra i valori presenti nel database dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI"-Agenza delle Entrate, da cui si osserva che l'unità immobiliare ricade nel comparto di territorio comunale di Caltanissetta avente le seguenti caratteristiche:

Fascia/zona: Periferica – via F. Paladini, Via G. Borremans, Via S.G. Bosco

Codice di Zona: D7

Microzona catastale: n.3

Tipologia prevalente: Abitazione civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	540	800

I valori dell'OMI sono compresi tra i 540,00€/mq e gli 800,00€/mq, per uno stato di conservazione "Normale" e si riferiscono al solo primo semestre 2025; la previsione per il primo semestre 2026, non ancora evasa, come si può interrogare sul sistema per i semestri precedenti, non sarà certamente migliorativa, bensì peggiorativa per il mercato immobiliare di Caltanissetta.

Basti pensare che tra il primo semestre 2025 e il primo semestre 2024, la variazione percentuale è stata negativa, pari al -14.28%, ripercuotendo sul mercato un deprezzamento; stesso meccanismo di deprezzamento è avvenuto per gli anni precedenti.

Il valore determinato attraverso l'uso del metodo MCA ha mostrato, per il bene in oggetto, un valore medio di mercato pari a 527.16€/mq, che messo in rapporto col valore OMI medio per il primo semestre 2025, che è pari a 540.00€/mq, a parità di primi semestri dell'anno, determina un deprezzamento pari al -2.38%; valore ritenuto accettabile e realistico.

7. Conclusioni

A conclusione delle valutazioni che precedono, sulla base delle indagini esperite, delle informazioni raccolte e dalla documentazione esaminata, dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della procedura di liquidazione controllata n.22/2024 ed in relazione alle finalità della presente consulenza, si ritiene che il valore, relativo alla quota di 1/9 detenuta dall'Esecutato, n.p. del Sig. Farruggia Alessandro Domenico, C.F. FRRLSN778S13B428U, possa essere quantificata come segue:

Vs = Valore Stimato Immobile: 70.640,00 €.

Qr = Quantificazione spese regolarizzazione Immobile: 10.921,76 €.

Vfi = Valore Finale Immobile: Vs - Qr = 70.320,00 € - 10.921,76 € = ***59.718,24 €.***

Vqe = Valore quota esecutato: Vfi x 1/9 = 59.718,24 € x 1/9 = 6.635,36 €.

Contatti
Cell. 334/8002748
Email. ingmichelevaleriofalzone@gmail.com
PEC. michelevalerio.falzone@ingpec.eu

Pertanto il valore della quota di proprietà intestata al Sig. Farruggia Alessandro Domenico è pari ad Euro *6.635,36 €* (euro seimilaseicentotrentacinque/36cent.), come meglio argomentato nei Capitoli 5 e 6.

Con quanto sopra esposto, lo scrivente, ritenendo di aver assolto l'incarico affidato, ringrazia per la fiducia e si conferma a disposizione per eventuali chiarimenti.

Tanto si doveva.

Caltanissetta 18/03/2026 **Il Consulente Tecnico**

Dott. Ing. Arch. Michele V. Falzone

Allegati alla presente Relazione di Consulenza:

- *Visura Catastale e Planimetrica;*
- *Elaborato Grafico: rilievo dello stato di fatto e segnalazione difformità;*
- *Rilievo Fotografico;*
- *Verbale di sopralluogo;*
- *Protocollo accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale di Caltanissetta;*
- *Nota di trascrizione della procedura del 26/02/2026.*