

Ing. Salvatore Baldanza
EDILIZIA - IMPIANTI - SICUREZZA
Via Roma 38, Termini Imerese (PA)
Tel 0918112444; Fax 0918439062; e-mail s.baldanza@fastwebnet.it

PERIZIA ESTIMATIVA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 119/99, Island
Financing S.r.l. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

Sommaro

RELAZIONE TECNICA.....	4
PREMESSA.....	5
SOPRALLUOGO E VERBALE	5
DOCUMENTAZIONE.....	5
CESPITI.....	6
Cespite A1 - Identificazione e coerenze.....	6
Cespite A1 - Descrizione.....	6
Cespiti A2/B1 - Identificazione e coerenze	7
Cespiti A2/B1 - Descrizione	8
Cespite A3 - Identificazione e coerenze.....	9
Cespite A3 - Descrizione.....	9
Cespite B2 - Identificazione e coerenze.....	9
Cespite B2 - Descrizione.....	10
Cespite B3 - Identificazione e coerenze.....	11
Cespite B3 - Descrizione.....	11
Cespite C1 - Identificazione e coerenze.....	11
Cespite C1 - Descrizione	12
CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	12
VARIAZIONI CATASTALI	13
STATO DI POSSESSO DEL BENE	13
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	13
FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	14
FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE	14
Iscrizioni contro	14
Trascrizioni contro	15
REGOLARITÀ EDILIZIA	15
Cespiti A1, A2, B1	16
Cespite A3	16
Cespite B2	17
Cespite B3	17
Cespite C1	17
VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA.....	17
SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE	18
STIMA DEI CESPITI.....	18
Il metodo di stima.....	18
La valutazione.....	18

Cespiti A1, A2, B1.....	21
Cespite A3	23
Cespite B2	24
Cespite B3	25
Cespite C1	25
RIEPILOGO DEI CESPITI	26
REPERTO FOTOGRAFICO	29
ALLEGATI	30
<i>ELABORATI GRAFICI.....</i>	<i>31</i>
<i>ELABORATO FOTOGRAFICO.....</i>	<i>45</i>
<i>ALLEGATI.....</i>	<i>75</i>

RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO: Consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare n° 119/99, Island
Financing S.r.l. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

RELAZIONE TECNICA

PREMESSA

In data 16/01/2014 lo scrivente veniva nominato dal G.E. quale CTU nella causa di cui in oggetto, per effettuare la stima di un compendio nei comuni di Cerda e Sclafani Bagni, più avanti meglio identificato.

In data 30/01/2014 il sottoscritto accettava l'incarico prestando giuramento e successivamente estraeva copia dell'incartamento relativo alla procedura per cui viene richiesta la stima.

Il sottoscritto si è recato sui luoghi, dopo aver dato notifica agli esecutati ed al creditore procedente, onde raccogliere ulteriori informazioni su stato e misura dei beni, potendo così procedere alle elaborazioni che di seguito si riportano.

SOPRALLUOGO E VERBALE

Il sopralluogo veniva fissato per il giorno 14/02/14 a Cerda in via Roma, 169. Oltre al sottoscritto CTU era presente il debitore **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** e successivamente anche il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** che hanno seguito le operazioni peritali.

Si è effettuata una ricognizione di alcuni degli immobili, i relativi rilievi metrici e fotografici e si è redatto regolare verbale su foglio separato, sottoscritto dai presenti. Stante il mancato accesso nei locali di via Roma e presso i terreni in territorio di Sclafani Bagni si rinviavano le operazioni peritali in data 19/02/2014 per completare la disamina dei cespiti mancanti. Si allega verbale.

DOCUMENTAZIONE

Quesito 1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., [...]

Il fascicolo per il quale si procede consta di Certificazione notarile ex art. 567, comma 2, c.p.c., redatta dal Notaio Guenda La Rosa in Ciminna, in data 20/06/2001.

Tale documentazione, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, ricostruisce la storia del dominio relativo all'immobile oggetto di pignoramento. **La documentazione agli atti risulta completa** tenuto conto delle informazioni riferite all'epoca della sua stilazione risalente all'anno 2001. Si segnala tuttavia la gran quantità **di inesattezze ed errori documentali** riferiti alla gran parte dei cespiti in esecuzione rispetto alla situazione reale degli stessi, come descritto nel paragrafo di cui al *Quesito 3*. Questo ha portato ad un supplemento di indagini presso gli enti preposti (Comune ed Agenzia del territorio) ed un approfondimento strumentale ai fini dell'esatta localizzazione e consistenza, che ha richiesto l'accordata proroga di cui all'istanza dell'11/03/2014.

CESPITI

Quesito 2. Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato [...]

Con riferimento alla denominazione di cui all'atto di pignoramento e stante l'Ordinanza di improcedibilità del G.E. (16/01/2013) rispetto ai beni indicati come B4 e B5, si tratteranno nel prosieguo solo i beni rimanenti (A1, A2, A3, B1, B2, B3, C1).

Cespite *A1* - Identificazione e coerenze

Fabbricato sito in Cerda, via Roma 169 piani terra e primo. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, al MU, p.lle n° 324, sub. 8 – 329, sub 5.

Esso confina a Nord con proprietà Faso, ad Est con proprietà Ilardi, ad Ovest con la via Roma ed a Sud con proprietà Ragusa. Si precisa che la toponomastica attuale vede il civico 171 per il piano terra ed il civico 173 per il primo piano.

Cespite *A1* - Descrizione

L'immobile sito in **via Roma 171-173**, presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- due elevazioni f.t.; un vano a piano terra e due vani a piano primo;
- struttura di fabbrica in muratura con solai in legno/latero-cemento;

– i dati metrici sono i seguenti¹:

Piano	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE (mq)	
		coperta	balconi
T	3,00	42,0	-
1	2,95	68,3	2,7

L'unità immobiliare si compone come segue.

A piano terra un unico ambiente adibito a bar (accesso dal civico 171).

A primo piano, a cui si accede attraverso scala interna (con ingresso dal civico 173), ci sono due ambienti: a sinistra un locale adibito a laboratorio con annesso w.c., mentre a destra un ambiente adibito a locale di sgombero.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti di bar e laboratorio sono in cemento e graniglia mentre quello del locale di sgombero è in pastina di cemento; le pareti di w.c. e laboratorio sono in parte rivestite in ceramica ed in parte intonacate al civile e rifinite con pittura per interni come pure i soffitti. Il locale di sgombero è al grezzo.

Gli infissi esterni del bar sono con portafinestra con telaio in ferro e vetratura singola; il vano scala ha un portoncino in legno e gli infissi dei piani superiori sono in legno con vetratura singola o addirittura mancante. Anche gli infissi interni al piano superiore sono in legno.

L'immobile è dotato ad ogni piano di impianti idrico, elettrico ed allaccio alla pubblica fognatura.

Il piano terra si presenta in ottime condizioni mentre il piano superiore è in carenza di condizioni (addirittura il locale di sgombero manca di intonaci).

Cespiti A2/B1 - Identificazione e coerenze

Magazzini siti in Cerda, via Oddo 35-37 piano terra. Queste due uu.ii. vengono trattate insieme perché adiacenti e collegate fra loro (anche se di fatto, possedendone i requisiti, saranno stimate come due lotti indipendenti).

¹ La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50%. La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguaglio.

Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, sono individuate in Catasto, al MU p.lla n° 304 (B1) e p.lla 300 sub 1 (A2).

Essi confinano a Sud-Est con la via Oddo mentre ai civici 33 e 39 rispettivamente con proprietà Missimeli e Di Pasquale.

Cespiti A2/B1 - Descrizione

Le uu.ii. site in [via Oddo 35 \(B1\)](#) e [via Oddo 37 \(A2\)](#), presentano le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- corpo di fabbrica ad una elevazione f.t.;
- struttura di fabbrica in muratura;
- copertura a tetto in legno ad uno spiovente;

U.I.	civico	DATI METRICI	
		altezza media (m)	superficie (mq)
B1	35	3,70	26,4
A2	37	4,30	27,7

L'**unità immobiliare B1** si compone di un unico vano a piano terra con annesso w.c. Una scaletta interna la collega alla u.i. A2. Il tetto in legno è a vista.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti in gres porcellanato, i rivestimenti del w.c. in ceramica. Le pareti sono intonacate al civile e rifinite con pittura. Il servizio igienico, con sanitari in ceramica, è in precarie condizioni.

L'**unità immobiliare A2** si compone di un unico vano a piano terra controsoffittato a circa 3,0 m.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti in cemento e graniglia parzialmente rivestito con altra pavimentazione in gres. Le pareti sono in parte intonacate al civile e rifinite con pittura ed in parte rivestite con piastrellatura in ceramica.

Entrambe le uu.ii. sono dotate di infissi esterni in alluminio con vetro singolo nonché di impianti idrico, elettrico ed allaccio alla pubblica fognatura. Le condizioni complessive sono molto modeste.

Possono essere vendute singolarmente operando una tamponatura nel vano di passaggio **con un costo stimato di €150,00 per ognuna delle due unità immobiliari.**

Cespite A3 - Identificazione e coerenze

Fabbricato rurale sito in Cerda, via Tenente Ilardi, 64. Come risulta dagli atti in possesso dell'Agenzia del Territorio, l'immobile è individuato in Catasto, al Foglio 9, p.lle n° 656 e 657 (**per frazionamento della originaria p.lla 346**).

Esso confina a Nord con via Pensato, a Sud con via Tenente Ilardi, ad Est con via Stazzone e ad Ovest con p.lla 737.

Cespite A3 - Descrizione

L'immobile sito in [via Tenente Ilardi 64](#), è composto da due corpi di fabbrica con corte e presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- una elevazioni f.t.;
- struttura di fabbrica in muratura, copertura con struttura in legno e pannello sandwich;

Entrambi i corpi di fabbrica si presentano al rustico e tenuti in condizioni pessime.

Sono adibiti a magazzino e sono carenti nei più elementari requisiti intrinseci (pavimenti, porte, finestre, impianti, finiture etc.).

La corte, infestata da erbacce, è in completo stato d'abbandono.

La superficie reale dell'area è di 219,4 mq rilevata strumentalmente (v. allegato).

Cespite B2 - Identificazione e coerenze

Appartamento sito in Cerda via Baracca s.n. (quarto piano, primo appartamento a sinistra accanto al vano scala e di fronte all'ascensore), con posto auto. Non risulta censito al catasto fabbricati anche se è stato denunciato con dichiarazione n. 1583 del 28/12/82. In ogni caso esso è stato fabbricato sul terreno individuato al foglio 9 p.lla 223 oggi soppressa per frazionamento che ha dato luogo alle particelle 742 e 743.

Cespite B2 - Descrizione

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento di **via Baracca**, è altrimenti individuato in c.da "Vicino la Terra".

Esso presenta le seguenti caratteristiche tecnico costruttive:

- corpo di fabbrica a sette elevazioni f.t. ed un piano S1 parzialmente interrato;
- struttura di fabbrica intelaiata in c.a. con solai in latero-cemento;
- copertura a terrazzo;
- i dati metrici sono i seguenti²:

Piano	ALTEZZA (m)	SUPERFICIE (mq)	
		coperta	balconi
4	3,00	110,5	27,2
box	2,75	15,8	-

L'unità immobiliare si compone di quattro vani, un servizio ed un ripostiglio. L'ingresso, posto quasi di fronte all'ascensore, conduce ad un corridoio che vede a destra due camere da letto, un ripostiglio ed un wc con vasca. Poco più avanti sulla sinistra si trova la cucina abitabile e di fronte un soggiorno.

Per quanto attiene al grado di finimento si ha: pavimenti in ceramica come pure i rivestimenti del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate al civile e rifinite con pittura. Il servizio igienico ha i sanitari in ceramica.

Gli infissi esterni sono tutti in alluminio preverniciato con le parti vetrate in vetrocamera, e le aperture sono dotate di persiane esterne anch'esse in pvc.

Gli infissi interni sono per lo più in legno tamburato.

L'appartamento è dotato di impianti termico con unità singole del tipo a pompa di calore, impianti idrico, elettrico e citofonico sotto traccia, ed allaccio alla pubblica fognatura.

Questo immobile si presenta in ottime condizioni tranne per una parte di ringhiera di un balcone da ripristinare. Nel complesso si può asserire che esso ha compimenti di buona

² La superficie in pianta dei muri perimetrali in comune è contata al 50%. La superficie commerciale si otterrà mediante l'utilizzo di opportuni coefficienti di ragguglio.

qualità, gode di una tranquilla e favorevole ubicazione, ha gli ambienti ben disimpegnati e risulta ben aeroilluminato.

Si richiama la presenza di una **ringhiera precaria** in un balcone per il ripristino della quale si stima un **costo di €500,00**.

A piano S1 in luogo del posto auto di cui all'atto di pignoramento si trova un box di circa 15,8 mq con accesso da saracinesca in ferro, senza finiture interne e con alcune tracce di umidità nella parte superiore della parete contro terra.

Cespite B3 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Cerda c/da Vignazza, iscritto in catasto al foglio 10 p.lle 323-324.

Esso confina a Nord con le particelle 317 e 318, a Sud con la particella 119, a Est con le particelle 118 e 372 e ad Ovest con stradella interpodereale.

Cespite B3 - Descrizione

Il terreno è situato in **c.da Vignazza** a poca distanza dal centro abitato di Cerda. Si raggiunge percorrendo la strada vicinale Vignazza-Cuba per circa un chilometro (v. B3 - ortofoto).

E' privo di adduzione idrica ed attualmente è per lo più incolto (a parte qualche essenza di ulivo ancora giovane). Ha una estensione di circa 3002 mq con destinazione urbanistica a verde agricolo.

Ha un andamento pianeggiante ed è facilmente raggiungibile attraverso la stradella interpodereale che lo costeggia lungo tutto il lato Ovest.

Cespite C1 - Identificazione e coerenze

Terreno sito in Sclafani Bagni c/da Vacco, iscritto in catasto al foglio 37 p.lle 6, 7, 11, 24, 42, 48, 67, 82, 87, 127, 163, 189, 190; e foglio 38 particella 68.

Confinante originariamente con viottolo, D'Amico, Drago, Chimento, Runfola, Mosca ed altri.

Cespite C1 - Descrizione

Il terreno è situato in **c.da Vacco** in territorio di Sclafani Bagni ma più vicino ai comuni di Montemaggiore ed Alia. Si raggiunge come segue (v. C1- ortofoto percorsi):

- Percorrendo la **strada Comunale Vaccotto** a partire dal km 21 della strada Provinciale **SP 7**;
- A. fg. 38, p.lla 68; fg. 37, p.lle 189, 190, 163, 87, 24, 11, 6, 7 in alternativa:
- A1. **stradella al km 16+150 della SP 7 per circa 2,2 km (attraversare il torrente) fino alla strada Comunale Vaccotto;**
 - A2. **da via Verga di Montemaggiore, all'altezza di via Bellini, verso il torrente per circa 5 km (attraversare il torrente) fino ad incontrare la strada Comunale Vaccotto.**
- B. fg. 37 - p.lle 127, 82, 67, 48, 42 **Percorrendo il viottolo interpodereale posto a circa 1,2 km dal bivio per c.da Vacco sulla SP 7, al km 21.**

Trattasi di molteplici appezzamenti in un costone impervio, qualcuno difficilmente raggiungibile dai mezzi perché non servito da strade agevolmente fruibili.

Il terreno non è di buona qualità, piantumato ad uliveto e ficodindia, e per lo più infestato da arbusti e vegetazione spontanea. La particella 11 del foglio 37 rappresenta un fabbricato rurale, peraltro diruto.

Ha una estensione totale di circa 31.508 mq con destinazione urbanistica a verde agricolo.

CONFORMITÀ RISPETTO ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Quesito 3. Accerti la conformità tra descrizione attuale del bene [...] e quella contenuta nel pignoramento,[...]

Il **cespite A1** è indicato in atto di pignoramento in **via Roma** 169 piani terra e primo ma in effetti il piano terra è al civico 171 mentre al primo piano si accede dal civico 173. Inoltre nel frattempo è intervenuta una variazione catastale per cui le particelle originarie sono state soppresse e sostituite dalle attuali **particelle graffate 324/8 e 329/5**.

Le uu.ii. di cui ai **cespiti B1 e A2** sono correttamente indicate in atto di pignoramento in **via Oddo 35 (B1) e via Oddo 37 (A2)**, anche se il primo è visto in catasto (terreni) come fabbricato rurale ed indicato come **Foglio 500, p.lla 304**. Per quanto riguarda il secondo, essendo palesemente errata l'ubicazione in mappa della p.lla 300/1 (figurava su via Cascino), si è resa necessaria una rettifica ed un aggiornamento degli atti catastali (modello D1

allegato) a seguito dei quali viene confermato (in quanto reso coerente) l'identificativo dell'atto di **pignoramento MU p.lla 300 sub 1**.

Il **cespite A3** in via Tenente Ilardi 64 è individuato in Catasto, al Foglio 9, **p.lle nn 656 e 657** anziché p.lla 346 (a suo tempo frazionata).

Il **cespite B2**, sito in via Baracca, fa parte di un fabbricato non ancora censito all'urbano ed individuato al catasto terreni al foglio 9 p.lla 742; **in catasto risulta irreperibile la dichiarazione n. 1583 del 28/12/82** e quindi bisognerebbe censire tutto il fabbricato ed assegnare un identificativo ad ogni singola u.i. nascente³.

I **cespiti B3** e **C1** corrispondono esattamente alla descrizione dell'atto di pignoramento.

VARIAZIONI CATASTALI

Quesito 4. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto [...]

Alla luce del chiarimento del G.E. riguardo al cespite **B2** e stante la verifica tramite rilievo strumentale riguardante il cespite **A3** (vedi allegato), l'aggiornamento catastale si è reso necessario soltanto per il cespite **A2** (v. mod. D1 allegato) per come detto precedentemente.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Quesito 5. Dica dello stato di possesso del bene [...]

Tutti gli immobili di che trattasi (tranne una piccola porzione di A3 che afferisce al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sono detenuti dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Tale circostanza è confermata peraltro dal sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX a verbale.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Quesito 6. Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

³ Con riferimento al chiarimento da parte del G.E. in data 11/03/2014, il bene più avanti verrà stimato nello stato in cui si trova tenendo conto dei successivi costi di accatastamento.

Come risulta dalla certificazione notarile, in data 20 giugno 2001 i debitori risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che il sig. **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ha dichiarato a verbale in data 14/02/2014 di essere in regime di separazione dei beni con la moglie **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** (peraltro anch'essa esecutata in quota per i beni **C1**).

FORMALITÀ A CARICO DELL'ACQUIRENTE

***Quesito 7.** Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri (anche domande giudiziali) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente [...]*

Non risultano in atti formalità, vincoli o oneri che resteranno a carico dell'acquirente, riguardanti l'attitudine edificatoria, il carattere storico artistico ovvero di natura paesaggistica e simili.

Si segnala il subentro nella procedura del Banco Popolare Siciliano in luogo del creditore Cassa Rurale ed artigiana "Maria SS. Immacolata", a favore del quale risulta attualmente la seguente formalità gravante sui beni **A1, A2, A3**:

Ipoteca iscritta il 13/02/1980 ai nn. 6162/388 dipendente da mutuo ipotecario del 06/01/1980 ai rogiti del Notaio Luzzio, in favore della Cassa Rurale ed artigiana "Maria SS. Immacolata" con sede in Cerda e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.**

FORMALITÀ CHE SARANNO CANCELLATE

***Quesito 8.** Riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Le formalità pregiudizievoli che saranno cancellate a cura e spese della procedura sono:

Iscrizioni contro

- (A1-A2-A3-B3-C1) Ipoteca giudiziale dipendente da decreto ingiuntivo emesso il 28/07/81 dal Presidente del Tribunale di Palermo iscritto il 30/07/81 ai nn. 29619/2670

in favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Palermo⁴ per un montante di Lire 32.000.000 a garanzia di Lire 15.279.247, contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

- (A1-A2-A3) Ipoteca dipendente da mutuo ipotecario del 06/02/80 in Notaio Luzzio iscritta il 13/02/80 ai nn. 6162/388 in favore della Cassa Rurale ed artigiana "Maria SS. Immacolata"⁵ con sede in Cerda e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** e **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- (A1-A2-A3-B1-B2-B3-C1) Ipoteca dipendente da mutuo del 28/09/87 in Notaio Grimaldi iscritta il 17/10/87 ai nn. 38408/5496 in favore della sezione credito fondiario del Banco di Sicilia con sede in Palermo e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;

Trascrizioni contro

- (A1-A2-A3-B3-C1) Pignoramento immobiliare trascritto il 27/04/82 ai nn. 16511/13535 in favore della Cassa Centrale di Risparmio V.E. con sede in Palermo e contro Cusimano Francesco, Cusimano Giuseppe, Lo Iacono Nunzia e altri consorti;
- (A1-A2-A3-B1-B2-B3-C1) Pignoramento immobiliare trascritto il 21/09/99 ai nn. 35124/25648 in favore del Banco di Sicilia S.p.A. con sede in Palermo e contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**;
- (C1) Pignoramento immobiliare trascritto il 06/05/81 ai nn. 17469/14229 in favore della C.R.I.A.S.;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Quesito 9. *Riferisca della verifica della regolarità edilizia e urbanistica [...]*

⁴ Per essa UNICREDIT S.p.A.

⁵ Per essa Banco Popolare Siciliano

Cespiti A1, A2, B1

Stante l'accertamento presso l'U.T.C. del comune di Cerda e quello documentale, posto che gli immobili sono antecedenti al 01/09/1967, possono essere ritenuti regolari.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non è applicabile alla circostanza in ispecie;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto trattasi di fabbricato iniziato in data antecedente al 02/09/1967;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **Non ricorrono i presupposti per la sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii.

Cespiti A3

Stante l'accertamento presso l'U.T.C. del comune di Cerda e quello documentale, non ci sono elementi per ritenere detto immobile regolare.

Si riferisce inoltre quanto segue:

- a) il caso di cui all'art. 30 T.U. non è applicabile alla circostanza in ispecie;
- b) con riguardo all'art. 46, comma 1, T.U., ed art. 40 comma 2, Legge 47/85, **l'atto di provenienza è valido** in quanto stipulato in data antecedente all'entrata in vigore delle citate norme;
- c) con riguardo all'art. 46, comma 5, T.U., ed art. 40 comma 6, Legge 47/85, **Non ricorrono i presupposti per la sanabilità di opere** in quanto le ragioni del credito per cui si procede sono successive all'entrata in vigore della Legge 47/85 e ss.mm.ii⁶.

⁶ Invero ci sarebbero i presupposti per un altro tipo di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001 ma, viste le fattezze del fabbricato è più conveniente demolire ed edificare secondo le attuali norme urbanistiche.

Cespite B2

Stante l'accertamento presso l'U.T.C. del comune di Cerda e quello documentale si riferisce che l'immobile è stato costruito con regolare concessione edilizia del 13/07/1978 ed è munito di certificato di abitabilità/agibilità del 27/11/1982.

Pertanto l'u.i. in questione è regolare.

Per quanto riguarda il box, per esso (come per quelli adiacenti) non è stato chiesto alcun permesso di costruzione ma può essere regolarizzato ai sensi del art. 36 DPR 380/01 e art. 9 comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122.

Si può quantificare il costo come segue:

VOCE DI COSTO	COSTO
Oblazione, bolli, diritti etc.	€ 600,00
Spese tecniche	€1.000,00
	€1.600,00

Cespite B3

Trattasi di terreno in zona E – verde agricolo per il quale i casi di cui all'art. 30 ed all'art. 46 comma 1 e comma 5 del T.U. non ricorrono.

Non si rilevano vincoli particolari nel certificato di destinazione urbanistica. Si nota invece la impossibilità di edificazione stante la esigua dimensione (1502 mq) al di sotto del lotto minimo consentito.

Cespite C1

Trattasi di terreno in zona E1 – verde agricolo per il quale i casi di cui all'art. 30 ed all'art. 46 comma 1 e comma 5 del T.U. non ricorrono.

Si rilevano vincoli di tipo sismico, idrogeologico e paesaggistico per buona parte delle particelle interessate che limitano la possibilità di edificazione.

VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA

***Quesito 10.** Fornisca, nel caso di pignoramento di quota indivisa, la valutazione della sola quota [...]*

L'atto di pignoramento riguarda gli immobili indicati per intero e quindi l'ipotesi di valutare la quota indivisa non ricorre.

SULL'ASSEGNAZIONE DELLA CASA CONIUGALE

***Quesito 11.** Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale*

Questa ipotesi non ricorre.

STIMA DEI CESPITI

***Quesito 12.** Determini il valore, formando ove possibile lotti separati, con l'indicazione del criterio di stima adottato [...]*

Il metodo di stima

Il metodo di stima utilizzato è quello sintetico-comparativo secondo cui si fa riferimento ad immobili simili ubicati nel territorio, formando un insieme omogeneo di prezzi, escludendo quelli troppo discosti, sulla base del quale stimare, per confronto, il valore del bene in questione.

La valutazione

Per i terreni agricoli si ricorrerà a valori unitari desunti da informazioni relative a immobili analoghi.

Per i fabbricati (anche quelli rurali) si farà riferimento ai valori unitari normali, previsti dall'art. 1, comma 307, della Legge 296/2006, calcolati sulla base dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), istituito dall'Agenzia del Territorio, aggiornato al secondo semestre 2013. Questa fonte, di comprovata attendibilità, per la zona di nostro interesse, propone un intervallo di valori unitari al nuovo, per vendita e locazione, mostrati nelle

tabelle 1/a e 1/b (zona centro storico per A1, A2, B1) ovvero tabella 2 (zona semi centrale per A3 e B2) a seconda dei casi.

TAB. 1/a							
Provincia: PALERMO							
Comune: CERDA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Commerciale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	340	425	L	1,6	2,1	L
Negozi	NORMALE	780	1200	L	3,8	4,9	L

TAB. 1/b							
Provincia: PALERMO							
Comune: CERDA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO							
Codice di zona: B1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	580	840	L	1,8	2,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	740	L	1,5	1,9	L
Box	NORMALE	440	650	L	2,1	3,1	L

TAB. 2							
Provincia: PALERMO							
Comune: CERDA							
Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE CENTRO STORICO							
Codice di zona: C1							
Microzona catastale n.: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Sup. (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Sup. (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	780	L	1,7	2,3	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	465	680	L	1,4	1,8	L
Box	NORMALE	400	520	L	1,9	2,5	L

Si procede al calcolo dei valori unitari normali secondo l'allegato al Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)":

$$V_{norm} = V_{MIN} + (V_{MAX} - V_{MIN}) \times K$$

dove V_{MIN} e V_{MAX} sono proprio i valori di mercato desunti dalle tabelle 1 e 2, e K è dato da:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

con:

K1 (Taglio superficie) =	fino a 45 mq	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150 mq	0

K2 (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Cespiti A1, A2, B1

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata) di ogni piano secondo il prospetto di tabella 3 per poi addivenire al valore normale del piano stesso adottando le tabelle 1/a e 1/b:

TAB. 3			
CESPITE A1	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Superficie piano T	$S''_T=40,9$ mq	1	$S'_T=40,9$ mq
Superficie piano 1	$S''_1=67,2$ mq	1	$S'_1=67,2$ mq
Superficie balconi piano 1	$S''_{B1}=2,7$ mq	1/3	$S'_{B1}=0,9$ mq
CESPITE A2	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Superficie piano T	$S'_T=26,4$ mq	1	$S_T=26,4$ mq
CESPITE B1	Superficie	Coeff. di Raguaglio	Superficie Raguagliata
Superficie piano T	$S'_T=27,7$ mq	1	$S_T=27,7$ mq

CESPITE A1 – via Roma 171/173

PIANO TERRA → $K_2=0,2$

$S_T=S'_T=40,9$ mq → $K_1=1$

$K=(K_1+3 \times K_2)/4=(1+3 \times 0,2)/4=0,4$

$$V_{\text{norm},T} = 780 + (1200-780) \times 0,4 = 948 \text{ €/mq (v. tab. 1/a)}$$

PIANO PRIMO → $K_2=0,4$

$S_1=S'_1+S'_{B1}=67,2+0,9=68,1$ mq → $K_1=0,8$

$K=(K_1+3 \times K_2)/4=(0,8+3 \times 0,4)/4=0,5$

$$V_{\text{norm},1} = 500 + (740-500) \times 0,5 = 620 \text{ €/mq (v. tab. 1/b)}$$

CESPITE A2 – via Oddo 37

PIANO TERRA → $K_2=0,2$

$S_T=S'_T=26,4$ mq → $K_1=1$

$K=(K_1+3 \times K_2)/4=(1+3 \times 0,2)/4=0,4$

$$V_{\text{norm,T}} = 340 + (425 - 340) \times 0,4 = 374 \text{ €/mq (v. tab. 1/a)}$$

CESPITE B1 – via Oddo 35

PIANO TERRA → $K_2 = 0,2$

$S_T = S'_T = 27,7 \text{ mq}$ → $K_1 = 1$

$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (1 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,4$

$$V_{\text{norm,T}} = 340 + (425 - 340) \times 0,4 = 374 \text{ €/mq (v. tab. 1/a)}$$

Per quanto attiene la formazione di lotti di vendita si utilizza il criterio dell'accessibilità indipendente in modo che le unità immobiliari nascenti risultino fruibili (sempre che abbiano identificativo catastale disgiunto). In tal modo mentre allo stato attuale il cespite A1 risulta un'unica unità immobiliare, i cespiti A2 e B1 essendo due unità immobiliari indipendenti possono dare luogo alla formazione di due lotti distinti.

Alla luce degli indici di deprezzamento desunti dalla tabella allegata alla rivista "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore" (nel caso di immobili residenziali) ovvero contenuta nel manuale "Come si stima il valore degli immobili", Il Sole 24 Ore", par. 4.4 (nel caso dei negozi) per tenere conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione, si ha:

TAB. 4/a						
CESPITE A1 – via Roma 171/173						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento⁷	Valore (€)	Spese a carico di ogni piano (€)	Stima complessiva (€)
T	40,9	948,00	0,8	31.018,56		31.018,56
1	68,1	620,00	0,6	25.333,20		25.333,20
	109,0			56.351,76		56.351,76

⁷ Per il negozio di via Roma a piano terra è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo NON SIGNORILE, Età 41÷60 anni, Stato OTTIMO; mentre per il piano primo è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo MEDIO, Età 41÷60 anni, Stato MEDIOCRE.

TAB. 4/b						
CESPITE A2 – via Oddo 37						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ⁸	Valore (€)	Spese a carico di ogni u.i. (€)	Stima complessiva (€)
T	26,4	374,00	0,60	5.924,16	150,00	5.774,16
	26,4			5.924,16		5.774,16
CESPITE B1 – via Oddo 35						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento ⁹	Valore (€)	Spese a carico di ogni u.i. (€)	Stima complessiva (€)
T	27,7	374,00	0,60	6.215,88	150,00	6.065,88
	27,7			6.215,88		6.065,88

Cespite A3

Con riferimento alla tabella 2, sembra congruo un valore unitario pari alla media dei due valori minimo e massimo, cioè $(570,00+780,00)/2 = 675,00$ €/mq.

Per determinare il valore venale del terreno rispetto al valore complessivo del fabbricato, un criterio autorevole è offerto dall'art. 36, comma 7, del decreto-legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito, con modificazioni, dalla legge 4 agosto 2006, che indica una percentuale del 20% del valore del fabbricato.

A questo punto è doverosa una considerazione. In periodi di crisi generalizzata come è quella attuale, la variabilità del valore di un immobile si riverbera sulla modulazione delle uniche due voci suscettibili di variazione: il valore dell'area e l'utile dell'imprenditore (stante l'imprescindibilità dei costi di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e dei costi accessori tra cui quelli finanziari).

Richiamando la potenzialità edificatoria consentita in quest'area¹⁰, si ha:

⁸ Per l'immobile di via Oddo 37 è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo MEDIO, Età 41-60 anni, Stato MEDIOCRE.

⁹ Per l'immobile di via Oddo 35 è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo MEDIO, Età 41-60 anni, Stato MEDIOCRE.

¹⁰ In via prudenziale si assume la potenzialità dei lotti superiori a 120 mq (particelle congiunte).

Superficie del lotto:		219,4 mq
Volume edificabile:	219,4 mq x 5 mc/mq =	1.097 mc
Superficie commerciale presunta ¹¹ :		366 mq
Valore del presunto fabbricato finito:	366 mq x 675,00 €/mq =	247.050,00 €
Valore del terreno fruibile:	247.050,00 € x 20% =	49.410,00 €

Tenuto conto che si dovranno demolire i fabbricati esistenti e rimuovere gli sfabbricidi a discarica, si valuta una spesa presunta di circa 4.000,00 €.

Il valore venale sarà:

$$49.410,00 € - 4.000,00 € = 45.400,00 € \text{ in c.t}$$

Cespite B2

Si provvede preliminarmente al calcolo della superficie commerciale (ragguagliata) del piano in oggetto secondo il prospetto di tabella 5 per poi addivenire al valore normale del piano stesso adottando la tabella 2:

TAB. 5			
CESPITE B2	Superficie	Coeff. di Raggiuglio	Superficie Raggiugliata
Superficie piano 4	S'' ₄ = 110,5 mq	1	S' ₄ =110,5 mq
Superficie balconi piano 4	S'' _{B4} =27,2 mq	1/3	S' _{B4} =9,1 mq
Superficie Box	S'' _{box} = 15,8 mq	1	S _{box} = 15,8 mq

PIANO QUARTO → K2=0,5

$$S_4 = S'_{4} + S'_{B4} = 110,5 + 9,1 = 119,6 \text{ mq} \rightarrow K1 = 0,5$$

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 = (0,5 + 3 \times 0,5) / 4 = 0,5$$

$$V_{\text{norm},4} = 570 + (780 - 570) \times 0,5 = 675 \text{ €/mq (v. tab. 2)}$$

BOX

Si userà il valore medio tra quelli riportati in tabella 2, cioè:

$$V_{\text{box}} = (400 + 520) / 2 = 460 \text{ €/mq (v. tab. 2)}$$

¹¹ Dedotte le parti comuni e non tenendo conto, cautelativamente, di eventuali balconi e terrazzi

Per quanto attiene la formazione di lotti di vendita si dovrà provvedere preliminarmente all'accatastamento dell'intero fabbricato e quindi dell'unità immobiliare B2 con annesso box auto.

Alla luce degli indici di deprezzamento desunti dalla tabella allegata alla rivista "Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore" per tenere conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione degli immobili residenziali, si ha:

TAB. 6						
CESPITE B2 – via Baracca						
Piano	Superficie ragguagliata (mq)	Valore unitario (€/mq)	Indice di deprezzamento¹²	Valore (€)	Spese a carico di ogni piano (€)	Stima complessiva (€)
4	119,6	675,00	0,75	60.547,50	9.500,00	51.047,50
Box	15,8	460,00	0,70	5.087,60	1.600,00	3.487,60
				65.635,10		54.535,10

Cespite B3

Stante che il terreno non può essere edificato, in quanto non raggiunge la superficie minima imposta dallo strumento urbanistico, esso può avere solo usi agricoli (che non necessitino peraltro di irrigazione). In virtù dell'andamento pianeggiante e della vicinanza al centro abitato appare congruo un valore unitario di 5,00 €/mq.

Il valore venale sarà:

$$5,00 \text{ €/mq} \times 3.002 \text{ mq} \approx 15.000,00 \text{ € in c.t.}$$

Cespite C1

Per quanto rilevato e descritto precedentemente questi appezzamenti, oltre ad essere frammentati, scontano la disagiata ubicazione nonché la scarsa qualità agricola del suolo ed una serie di vincoli imposti dallo strumento urbanistico vigente (sismico, idrogeologico, paesaggistico). Per alcuni si aggiunge la caratteristica impervia e/o il vincolo di inedificabilità. Si opera una suddivisione in lotti di porzioni adiacenti o circonvicine che potrebbe migliorare l'interesse d'acquisto.

¹² Per l'appartamento al quarto piano di via Baracca è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo MEDIO, Età 21÷40 anni, Stato OTTIMO; per il box invece è stato usato il coefficiente corrispondente a Edificio tipo MEDIO, Età 21÷40 anni, Stato BUONO

TAB. 7					
CESPITE C1					
LOTTO	P.LLE	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)	Stima complessiva (€)	NOTE
1	6-7-11 (Fg 37)	6480	1,00	6.480,00	11 fabbricato diruto; 7 parzialmente inedificabile
2	24 (Fg 37)	3970	1,00	3.970,00	inedificabile
3	42-48-67-82 (Fg 37)	11485	1,00	11.485,00	
4	87 (Fg 37)	1417	1,00	1.417,00	inedificabile
5	127 (Fg 37)	3597	1,00	3.597,00	
6	163 (Fg 37)	2226	2,00	4.452,00	inedificabile
7	189-190 (Fg 37)	1090	2,00	2.180,00	parzialmente inedificabile
8	68 (Fg 38)	1243	2,00	2.486,00	parzialmente inedificabile
				36.067,00	

RIEPILOGO DEI CESPITI

Quesito 13. Corredi la relazione da presentare anche in formato e su supporto informatico [...] di una planimetria e di riepilogo o descrizione finale [...]

La descrizione riepilogativa dei cespiti è la seguente.

CESPITE A1 – via Roma, 171/173

Lotto unico

Unità immobiliare della superficie commerciale di circa 109 mq, composta da due elevazioni (piano terra e primo) con accessi indipendenti, sita a Cerda (PA) in via Roman. 171/173, individuata in catasto al MU, p.lle 324, sub 8 e 329, sub 5.

Stima €56.350,00 in c.t.

CESPITE A2 – via Oddo, 37

Lotto unico

Magazzino della superficie commerciale di circa 26 mq, composto da una elevazione (piano terra) sito a Cerda (PA) in via Oddo n. 37, individuato in catasto al MU, p.lla 300 sub 1.

Stima €5.800,00 in c.t.

CESPITE B1 – via Oddo, 35

Lotto unico

Magazzino della superficie commerciale di circa 28 mq, composto da una elevazione (piano terra) sito a Cerda (PA) in via Oddo n. 35, individuato in catasto al foglio 500 p.lla 304.

Stima €6.100,00 in c.t.

CESPITE A3 – via Tenente Ilardi, 64

Lotto unico

Fabbricato rurale ad una elevazione f.t., con annessa corte scoperta, della superficie complessiva di circa 219 mq, in zona urbanistica B del comune di Cerda (PA), sito in via Tenente Ilardi n. 64, individuato in catasto al Foglio 9, p.lle 656-657.

Stima €45.400,00 in c.t.

CESPITE B2 – via Baracca

Lotto unico

Unità abitativa della superficie commerciale di circa 120 mq, composta da quattro vani oltre wc e ripostiglio, sita a Cerda (PA) in via Baracca s.n., quarto piano, con box auto di pertinenza, appartenente a fabbricato individuato in catasto al Foglio 9, p.lla 742.

Stima €54.500,00 in c.t.

CESPITE B3 – c/da Vignazza

Lotto unico

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 3000 mq, in zona urbanistica E del comune di Cerda (PA), sito in c/da Vignazza, individuato in catasto al Foglio 10, p.lle 323-324.

Stima €15.000,00 in c.t.

CESPITE C1 – c/da Vacco

Lotto 1

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 6480 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.lle 6, 7, 11.

Stima €6.500,00 in c.t.

Lotto 2

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 3970 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.la 24.

Stima €4.000,00 in c.t.

Lotto 3

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 11485 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.lle 42, 48, 67, 82.

Stima €11.500,00 in c.t.

Lotto 4

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 1417 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.la 87.

Stima €1.400,00 in c.t.

Lotto 5

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 3597 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.la 127.

Stima €3.600,00 in c.t.

Lotto 6

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 2226 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.lla 163.

Stima €4.500,00 in c.t.

Lotto 7

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 1090 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 37, p.lle 189, 190.

Stima €2.200,00 in c.t.

Lotto 8

Terreno agricolo, della superficie complessiva di circa 1243 mq, in zona urbanistica E del comune di Sclafani B. (PA), sito in c/da Vacco, individuato in catasto al Foglio 38, p.lla 68.

Stima €2.500,00 in c.t.

In calce alla presente relazione si forniscono gli elaborati grafici utili all'individuazione ed alla descrizione degli immobili consistenti in:

- estratti aerofotogrammetrici territori di Cerda e Sclafani B.;
- mappe catastali (terreni e fabbricati);
- piante di ogni unità immobiliare (fabbricati).

REPERTO FOTOGRAFICO

Quesito 14. Estragga reperto fotografico – anche in formato digitale – dello stato dei luoghi [...]

Accluso alla presente relazione si fornisce CD contenente il rilievo fotografico. Si forniscono altresì, in formato digitale, la presente relazione, gli elaborati grafici e tutti gli allegati.

ALLEGATI

In uno con la presente relazione si allegano:

- verbale delle operazioni peritali;
- visure catastali;
- tabelle indici di deprezzamento;
- rilievi strumentali;
- modello D1 di aggiornamento catastale;
- ortofoto.

La presente relazione viene resa in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Si segnala il preziosissimo contributo degli uffici tecnici di Cerda e Sclafani B. nonché quello del comando di Polizia Municipale di Sclafani B. il cui ausilio ha consentito di individuare buona parte degli appezzamenti altrimenti difficilmente individuabili.

Si ringrazia infine il G.E. per la fiducia accordata al sottoscritto.

Termini Im. lì, 16/04/2014

Il C.T.U.
Ing. Salvatore Baldanza