

TRIBUNALE DI CALTANISSETTA-SEZIONE UNICA CIVILE

Procedimento esecutivo immobiliare iscritto al n. 53/2009 R.G.Es.



Consulenza Tecnica

INTRODUZIONE



In data 15/03/2010 il sottoscritto Salvatore Cosentini, in qualità di Architetto iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltanissetta, veniva convocato dal Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Patrizia Mirinda a seguito della nomina a C.T.U. nel procedimento promosso da Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietraperzia contro *omissis*.

Prestato il giuramento di rito, il giudice dell'esecuzione sottoponeva al C.T.U. i seguenti quesiti:

- α) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- β) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- γ) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- δ) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- ε) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- φ) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

- γ) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- η) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- ι) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- φ) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- κ) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria ;
- λ) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- μ) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- ν) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- ο) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

- π) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- θ) indichi l'esperto se l'immobile sia dotato del certificato di qualificazione energetica allegandolo alla relazione ove esista. Ove non esiste dica l'esperto se sia possibile ottenerlo in base alle caratteristiche dell'immobile e le spese necessarie per adeguarlo alla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Nei giorni successivi al giuramento, mediante raccomandata A.R., il sottoscritto ha comunicato al sig. omissis, all'avv. Claudia Alletto, quale legale della Banca di Credito Cooperativo San Michele di Caltanissetta e Pietrapertusa e alla stessa banca che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio in data 9 aprile 2010 alle ore 10,00 in Corso Umberto I n. 3 a Caltanissetta presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il giorno del sopralluogo il sottoscritto si è recato nel luogo oggetto della controversia in Corso Umberto I n. 5 e non n. 3, come erroneamente indicato nella visura catastale e negli atti; dalle ore 10,00 orario stabilito per il sopralluogo sino alle ore 10 e 45 non presentandosi nessuno e non potendo dare inizio alle operazioni peritali veniva sospesa la procedura. Il pomeriggio, a seguito d'incontro e contatti telefonici, veniva stabilito di posticipare il tutto al lunedì 12 successivo alle ore 10,00.

Il giorno concordato, oltre al sottoscritto, era presente la sig.ra omissis in qualità di proprietaria che ha provveduto a far visionare l'immobile in oggetto. (All. n. 1)

RELAZIONE TECNICA

(quesito a)

Oggetto del pignoramento:

Appartamento sito a Caltanissetta in Corso Umberto I n. 5, iscritto al Catasto dei fabbricati al foglio 126 part. 381 sub 7 Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani,

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

Rendita € 454,48 in ditta ai sigg.ri omissis proprietario per ½ e la sig.ra omissis proprietaria per ½. (All. n. 2)

Il numero civico dell'appartamento in oggetto è il 5 (cinque) e non come erroneamente indicato nella visura catastale e negli atti, numero 3 (tre).



(quesito b)

Ad oggi il bene oggetto di stima risulta di proprietà per ½ al sig. omissis e per l'altro ½ alla moglie sig.ra omissis Entrambi in regime di comunione dei beni.



(quesito c-d)

La provenienza del bene e la documentazione allegata sono complete.

(quesito e)

L'immobile è regolarmente accatastato, anche se la planimetria catastale non risulta aggiornata rispetto allo stato dei luoghi. (All. nn. 2-4)

Occorreranno circa 500 € tra spese e tecnico per procedere all'aggiornamento della stessa.

(quesito f)

Da controllo effettuato presso l'Agenzia del Territorio di Caltanissetta, dal 1979 al 08/04/2010 al sig. omissis, risultano quanto segue: (All. n. 5)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/06/1991
Registro Particolare 6040 - Registro Generale 7140
Pubblico Ufficiale IELO GIUSEPPE Repertorio 0 del 29/05/1991
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 14/04/2000
Registro Particolare 3017 - Registro Generale 3681
Pubblico Ufficiale GRASSO ALFREDO Repertorio 8127 del 13/04/2000
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CALTANISSETTA (CL)
3. ISCRIZIONE CONTRO del 14/04/2000
Registro Particolare 423 - Registro Generale 3682
Pubblico Ufficiale GRASSO ALFREDO Repertorio 8128 del 13/04/2000



Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL)

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/08/2001

Registro Particolare 7331 - Registro Generale 8540

Pubblico Ufficiale COMUNE DI CALTANISSETTA Repertorio 31328 del
02/08/2001

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL)

5. ISCRIZIONE CONTRO del 23/05/2005

Registro Particolare 1899 - Registro Generale 7764

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI
Repertorio 63/2005 del 06/05/2005

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL) SANTA CATERINA VILLARMOSA
(CL)

6. ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2006

Registro Particolare 1530 - Registro Generale 4185

Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA Repertorio 8885/2005 del
30/01/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73.

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL) SANTA CATERINA VILLARMOSA
(CL)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2007

Registro Particolare 1621 - Registro Generale 9913

Pubblico Ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 23965/2007 del 30/05/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
602/73

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL) SANTA CATERINA VILLARMOSA
(CL)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/06/2007

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

Registro Particolare 7449 - Registro Generale 10138

Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 645/293 del 16/05/2007

ATTO PER CAUSA MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

9. ISCRIZIONE CONTRO del 28/03/2008

Registro Particolare 737 - Registro Generale 4186

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 433/7 del 26/10/2007

IPOTECA GIUDIZIARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL) SANTA CATERINA VILLARMOSA
(CL)

10. ISCRIZIONE CONTRO del 18/09/2008

Registro Particolare 1998 - Registro Generale 11946

Pubblico Ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA Repertorio 27061/2008 del 15/09/2008

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R.
N. 602/73.

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL) SANTA CATERINA VILLARMOSA
(CL)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/05/2009

Registro Particolare 5872 - Registro Generale 8187

Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA S.P.A. Repertorio 23094/2009 del 27/05/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - PIGNORAMENTO ESATTORIALE

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/09/2009

Registro Particolare 10060 - Registro Generale 14302

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1509 del 15/09/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELATIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Immobili siti in CALTANISSETTA (CL)

(quesito g-h)

L'immobile ricade nella zona "A1 - La città feudale e dell'Ottocento", secondo la stesura adeguata al D. Dir. n. 570 del 19/07/2005 dell'Ass.to Regionale al Territorio e Ambiente, di

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

approvazione della Variante generale di revisione del P.R.G. del Regolamento Edilizio e delle Prescrizioni Esecutive e al D. Dir. n. 351 del 6 maggio 2009. (All. n. 3)

L'appartamento in oggetto è parte integrante di uno stabile di tre piani fuori terra costruito antecedentemente al 1939, tale certezza deriva dalla datazione della presentazione della planimetria catastale (29/12/1939) da parte della ditta omissis. Trattandosi pertanto di un bene costruito antecedentemente gli anni 60, data dalla quale partono le prime licenze edilizie rilasciate dal Comune di Caltanissetta, il bene risulta urbanisticamente conforme.

La ditta omissis ha presentato domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13, L. 47/85, in data 11/08/2000 assunta in protocollo dal Comune di Caltanissetta in pari data al n. 31328, per aver realizzato nell'immobile in oggetto, l'allargamento della soletta di un balcone esistente prospiciente il cortile interno, la modifica della distribuzione interna negli ambienti mediante lo spostamento di tramezzi, la sostituzione degli infissi esterni in alluminio preverniciato delle stesse dimensioni di quelle precedenti e la collocazione di persiane. Per tali opere la ditta a versato la somma di € 721.800, quale costo di costruzione alla Tesoreria Comunale.

Il 2 agosto 2001 il Comune di Caltanissetta rilascia la Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 L. 47/85, la n. 31328 (All. n. 7) per le opere descritte in precedenza, trascritta alla Conservatoria dei RR.II. il 9 agosto 2001 ai nn. 8540/7331.

(quesito i)

Dal sopralluogo effettuato, il bene in oggetto, è occupato dal proprietario sig. omissis assieme alla sua famiglia.

(quesito j)

L'appartamento è sito al terzo piano di un edificio che presenta più appartamenti per piano con accesso, mediante un vano scala privo di ascensore, da Corso Umberto I n. 5; ha una superficie commerciale pari a mq 161,84 che comprende: cucina, cucina-pranzo, lavanderia, soggiorno, due camere, una camera matrimoniale, bagno, ripostiglio, corridoio e tre balconi.

(All. n. 4)

La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Nel caso specifico la superficie commerciale si misura come somma della superficie lorda compresi tramezzi e ½ delle tamponature esterne più un terzo della superficie dei balconi.

La superficie commerciale totale è di mq 161,84 così calcolati:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- abitazione	mq	158,00	x 1	= mq 158,00
- balconi	mq	11,52	x 1/3	= mq 3,84

Per un totale di mq 161,84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le superfici calpestabili di ogni singolo vano sono:

- cucina	mq 4,45
- cucina-pranzo	mq 18,60
- lavanderia	mq 8,40
- soggiorno	mq 18,50
- camera 1	mq 10,48
- camera 2	mq 12,05
- camera matrimoniale	mq 14,61
- bagno	mq 8,98
- ripostiglio	mq 6,14
- corridoio	mq 20,20
Totale abitazione	mq 158,00
- balcone 1	mq 8,62
- balcone 2	mq 1,48
- balcone 3	mq 1,42
Totale balconi	mq 11,52

L'appartamento è munito d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, porte interne in legno tamburato, infissi in alluminio preverniciato con vetro camera e persiane.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle 40 x 40 di gres porcellanato in buone condizioni, le pareti sono intonacate e tinteggiate con diversi colori pastello (giallo, verde, pesca etc) secondo la destinazione della stanza, mentre il soffitto è di colore bianco; la parete dell'angolo cucina è rivestita con piastrelle di ceramica 10 x 10, la lavanderia è dotata di tutti i pezzi sanitari lavandino, bidè, vaso e doccia angolare in ottimo stato e le pareti sono rivestite sino a circa 2,50 mt di altezza con piastrelle in ceramica di forma rettangolare. Nel bagno un gradino e un muretto basso separano l'angolo lavandino con la zona in cui si

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

trovano la vasca idromassaggio, il vaso e il bidè; tutti i pezzi sanitari sono in ottimo stato, le pareti risultano rivestite con piastrelle di ceramica e marmo. Nel corridoio è presente un controsoffitto nel quale sono incassati dei faretti.

Infine, dalle evidenze rilevate, il bene sin qui descritto non presenta fenomeni di umidità e lesioni nelle pareti esterne né sui tramezzi interni e nel solaio di copertura e possono pertanto definirsi in buone condizioni. Il bene nel suo complesso risulta quindi in ottimo stato con buone rifiniture; grazie anche alle modifiche e ristrutturazione effettuata intorno al 2001, da come si evince dalla C.E. in sanatoria rilasciata nell'agosto dello stesso anno.

(quesito k)

Tra i vari criteri individuabili nella disciplina estimativa, il più idoneo alla valutazione dell'immobile in oggetto, è, senza dubbio, quello del "valore di mercato", determinabile sulla base dei prezzi storici di vendita ("metodo diretto").

Nel "metodo diretto" i prezzi rilevati del mercato si riferiscono, in genere, ad un parametro unitario che è il Prezzo per Metro Quadrato di superficie lorda commerciale (Euro/MQ), sulla scorta dei dati di consistenza, monetari e temporali, forniti dagli Interpellati.

A) -Metodo diretto (per comparazione)

Abitazione

Dalle informazioni di mercato reperite nella zona, tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile, visti i materiali impiegati, l'epoca di costruzione, considerate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, tenuto conto il mercato immobiliare della zona, si può affermare che l'abitazione in oggetto, in una libera contrattazione di mercato si può valutare mediamente in €/mq 1.050,00.

Le caratteristiche qualitative di un immobile sono misurate in base alle funzioni e alle attribuzioni (pregi e difetti) suscettibili di una classificazione o di un giudizio.

Alcuni esempi di caratteristiche qualitative riferite ad un edificio sono: lo stato di manutenzione, lo stato di conservazione, la panoramicità, la luminosità, la presenza di pregi architettonici e artistici, l'esposizione prevalente, le amenità ambientali, l'inquinamento, etc.

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

Il valore suddetto va quindi adattato mediante coefficienti correttivi (da +5% a -5%) attribuiti in base alle caratteristiche specifiche del caso in oggetto, al fine di giungere al più probabile prezzo realizzabile per l'alloggio in esame:

- Ubicazione (nell'ambito della zona, vicinanza ai servizi, ecc.)	2%
- Distribuzione interna e funzionalità	3%
- Qualità dell'edificio rispetto alla media	2%
- Piano e luminosità	3%
- Tranquillità e salubrità del sito	-1%
- Accessi	0%
- Stato manutentivo	3%
- Spese manutentive	0%
- Facilità nel vendere	2%

Sommando i coefficienti correttivi sopra esposti si ottiene un totale di 14 % che sommato al prezzo medio individuato (€/mq 1.100,00) porta il prezzo ad €/mq 1.254,00. Applicando tale parametro al caso in oggetto si avrà il valore dell'immobile:

$$\text{mq } 161,84 \times \text{€/mq } 1.254,00 = \text{€ } 202.947,36$$

Al prezzo così ottenuto occorrerà detrarre 500,00 € quali spese per il tecnico per l'aggiornamento della planimetria catastale:

$$\text{€ } 202.947,36 - \text{€ } 500,00 = \text{€ } 202.447,36$$

In c.t. a **€ 202.500,00** (DUECENTODUEMILACINQUECENTOEURO/00)

(quesito I)

Si procederà quindi alla vendita in un unico lotto, avremo quindi:

TABELLA RIEPILOGATIVA

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

LOTTO	DESCRIZIONE DEL BENE	DATI CATASTALI	VALORE STIMATO	Costo per l'adeguamento
1	Appartamento sito al terzo piano di Corso Umberto I, n. 5 a Caltanissetta	Catasto fabbricati foglio 126 part. 381 sub 7	€ 202.947,36	€ 500,00

(quesito m)

Allegata documentazione fotografica e in formato digitale all'interno del CD allegato.

(quesito n)

L'atto di pignoramento risulta nei confronti del sig. omissis proprietario per ½ dei beni in oggetto e nei confronti della moglie omissis anch'essa proprietaria per ½, quindi di tutta la totalità dei beni.

(quesito o)

Il trasferimento dei beni pignorati è esente I.V.A., poiché la parte debitrice del bene in oggetto con destinazione abitativa, è un soggetto diverso dall'impresa costruttrice dello stesso. L'abitazione in oggetto non ha le caratteristiche di abitazione di "lusso" (come da D.M. 02/08/1969) e rientra nei requisiti di edifici "Tupini" (art. 13 L. 408/49) poiché si tratta di una costruzione non di lusso che ha almeno il 50% della superficie totale fuori terra adibita ad abitazione.

(quesito p)

I dati riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

(quesito q)

L'immobile non risultava munito di certificazione energetica ed il sottoscritto ha provveduto a redigerla (allegato 7): da essa risulta che l'edificio in oggetto è in classe "G".

Per poter salire di classe gli interventi principali sono quelli di ridurre la trasmittanza termica ovvero quel fenomeno fisico che, per definizione, rappresenta "il flusso di calore che passa

Dott. Arch. Salvatore Cosentini

Viale Trieste n. 281 - Caltanissetta Tel. 3293785029

attraverso una parete per metro quadrato di superficie della parete stessa e per grado K di differenza tra la temperatura interna ad un locale e la temperatura dell'esterno o del locale attiguo”.

Una delle azioni più efficaci e semplici consiste nell'impiego dell'isolamento termico; aggiungendo alla struttura edilizia del materiale isolante è infatti possibile aumentarne la resistenza termica e andare così ad ostacolare il passaggio di calore limitando le dispersioni, inoltre utilizzare un impianto particolarmente performante e utilizzare nelle superfici finestrate vetri e infissi idonei. Tutto questo con dei costi intorno ai € 15.000,00.



Conclusioni

Si risponde in sintesi come appresso riportato al mandato ricevuto.

FORMAZIONE DEL LOTTO CON CONFINI E DATI CATASTALI:

LOTTO UNICO: Appartamento al terzo piano, sito in Caltanissetta in Corso Umberto I n. 5. Censito al Catasto dei Fabbricati, al foglio 126 particella 381 sub 7, Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 8 vani, Rendita Euro 454,48, Superficie commerciale mq 161,84.



Con le risposte e le precisazioni di cui in relazione, il C.T.U., pur restando a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti, ritiene di avere svolto il proprio mandato.

Caltanissetta, 07/06/2010

Il C.T.U.
(Arch. Salvatore Cosentini)

Elenco allegati:

- 1) Allegato n. 1 “*Verbale di sopralluogo*”;
- 2) Allegato n. 2 “*Visure catastali, estratto di mappa e planimetrie catastali*”;
- 3) Allegato n. 3 “*Stralcio P.R.G. e norme di attuazione*”;
- 4) Allegato n. 4 “*Pianta u.a. e rilievo fotografico*”;
- 5) Allegato n. 5 “*Ispezione ipotecaria*”;
- 6) Allegato n. 6 “*Attestato di certificazione energetica*”;
- 7) Allegato n. 7 “*Documentazione fotografica*”;



Dott. Arch. Salvatore Cosentini

- 8) Allegato n. 8 “ C.E. in sanatoria ai sensi dell’art. 13 L. 47/85”;
- 9) Proposta di parcella;
- 10) CD-Rom.



Dott. Arch. Salvatore Cosentini