

Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari



RELAZIONE DI CONSULENZA

Tribunale Civile di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Procedimento n. 473/92

Promosso da

Banco di Sicilia

Contro

G. ES. : dott. A. De Negri

CTU: arch. Simona Colajanni



- LOTTO C -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile

sito in Misilmeri (Pa) in via P/2 N.75

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione



Arch. Simona Colajanni

Via Leonardo da Vinci n. 65

90145 PALERMO



Palermo, Gennaio 2005

Tribunale di Palermo

Esecuzioni Immobiliari

Consulenza tecnica d'ufficio



- LOTTO C -

Relazione di descrizione della consistenza e dello stato dell'immobile



sito in Misilmeri (Pa) in via P/2

(c.da Caccamisi; strada provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno),

e sua valutazione

I N D I C E

1. PREMESSA.....	pag. 2
2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE	pag. 4
3. CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 11
4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA	pag. 15

APPENDICI:

Appendice A: *Planimetria d'inquadrimento dell'immobile.*

Aerofotogrammetria del Comune di Misilmeri - Scala 1:2.000

Appendice B: *Planimetria di rilievo dell'edificio. Scala 1:100*

Appendice C: *Documentazione fotografica*

Appendice D: *Documentazione catastale*

Appendice E: *Certificato di destinazione urbanistica*

Appendice F: *Verbale di sopralluogo*

Appendice G: *Sanatoria. Calcolo dell'oblazione e degli oneri concessori*



1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Simona Colajanni, residente a Palermo in via Leonardo da Vinci 65, nominata Consulente Tecnico d'Ufficio per il procedimento in oggetto, ha prestato giuramento in data 28 Settembre 2004 per procedere alla valutazione dei beni immobili siti a Misilmeri (PA) in c.da Caccamisi, lungo la Strada Provinciale Misilmeri-Belmonte Mezzagno (Via P/2), così identificati nel pignoramento in esame:

- terreno esteso 14,70 are in catasto alla partita 7268 foglio 7 particella 135 (are 4,44) e alla partita 6403 foglio 7 particella 134 (are 10,26);
- appartamenti in Via P/2 n.75/b, piano terra, primo e secondo, iscritto al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2, 3 e 4.

Nel corso dei sopralluoghi svolti si sono riscontrati altri edifici rispetto a quelli sopra citati e, in particolare (v. Planimetria Generale in Appendice A):

- Edificio in adiacenza alla pizzeria x, insistente sulle citate particelle 134 e 135, costituito da una struttura intelaiata di c.a. (piano terra, piano primo e con predisposizione ad una ulteriore sopraelevazione) ancora al rustico con compagnature solo al piano terra; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "A"**.
- Edificio in adiacenza lotto A di cui sopra, insistente sulle particelle 134 e 135, , adibito a locale Pizzeria "x"; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "B"**.
- Edificio in Via P/2 n.75/b, con piano terra adibito a Pizzeria x, con primo e secondo piano a civile abitazione, ubicato sulla particella 136 sub 2, 3 e 4; tale immobile viene indicato nel seguito come **Lotto di vendita "C"**.
- Ulteriore edificio adibito a Pizzeria x, costituito da un piano terra, con copertura a falde piane spioventi, ubicato sulla particella 136 e in adiacenza ai locali a piano terra dell'edificio lotto C;
- Veranda a piano terra sul prospetto principale dell'edificio lotto C, adibita a locali cucina della pizzeria x.

Dopo aver assunto le necessarie informazioni tecniche, urbanistiche ed economiche, redige la seguente perizia in relazione al **Lotto di vendita “C”** di cui sopra (v. Planimetria in Appendice A) per quanto riguarda la descrizione della consistenza e dello stato dell’immobile, nonché la sua valutazione.

La relazione di perizia si articola nei seguenti punti:

- **Individuazione e descrizione dell’ immobile;**
- **Criteri di valutazione;**
- **Valutazione conclusiva.**

Fanno altresì parte della presente relazione la documentazione grafica e fotografica, le copie dei documenti catastali e di abitabilità riportati nelle appendici.

2. INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente relazione (Lotto C) è un edificio che sorge a Misilmeri (Pa) in c.da Caccamisi con accesso dalla Via P/2 (strada provinciale Misilmeri-Belmonte).

L'immobile di che trattasi insiste su terreno pervenuto in proprietà del debitore x, per atto di vendita del 12.10.1985 in notaio Scoma trascritto il 4.11.85 ai nn. 38065/29612.

L'edificio ricade in una zona di villeggiatura di buon pregio paesistico nell'ambito del noto Piano Stoppa in territorio comunale di Misilmeri a poca distanza da Gibilrossa. I tempi di percorrenza per raggiungere Misilmeri e Gibilrossa sono di pochi minuti e rendono, di fatto, la zona ad uso residenziale periferico abitata tutto l'anno.

Sotto il profilo urbanistico (v. Certificato di Destinazione Urbanistica in Appendice E) l'area di sedime in questione, da Programma di Fabbricazione e da Regolamento Edilizio Comunale, approvato dall'assessorato regionale. TT. AA. nel 1980, appartiene alla zona territoriale omogenea di tipo C/4 (zona di villeggiatura attrezzata). Nel P.R.G. adottato nel 2002 l'area è destinata a zona E/1 (verde agricolo normale); inoltre sull'area insistono i vincoli sismico, idrogeologico e, in parte, la fascia di protezione del nastro stradale della S.P. 38 Belmonte-S. Cristina Gela. In pendenza dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate, quali misure di salvaguardia, le sospensioni delle determinazioni sulle domande di concessioni edilizie quando si riconosca che queste siano in contrasto con il piano adottato. Inoltre, per l'edificio risulta presentata, ai sensi della L. 47/85, domanda di condono edilizio prot. 21369 del 29.12.1986 intestata a x per la quale risulta altresì emesso provvedimento di diniego della stessa in data 10.6.1999 prot. 13134 e susseguente ingiunzione di demolizione (art. 7 L. 28.12.1985 n.47) n.40 del 13.11.2001; per quest'ultima è stato presentato ricorso al TAR datato 9.1.2002 per annullamento previa

sospensiva. Le procedure amministrative di repressione di abusivismo edilizio non risultano definite secondo quanto reso noto dal Comune di Misilmeri (v. Appendice E).

Da colloqui intercorsi con il competente ufficio comunale (Area V – U.T.C.) è emersa la disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso.

Si tratta di una struttura intelaiata di cemento armato di 3 piani fuori terra - piano T, 1° e 2° - (foto 4).

L'edificio è dotato di un corpo scala, senza ascensore.

Lo stato complessivo delle strutture si può definire buono.

L'edificio in esame è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 2 (piano T), 3 (piano 1°) e 4 (piano 2°) e ricade nel terreno identificato catastalmente dal foglio 7, particella 136. L'immobile è confinante con proprietà x e strada provinciale Misimeri-Belmonte.

Nei paragrafi seguenti si riporta la descrizione delle unità immobiliari dell'edificio.

2.1. Appartamento al piano primo

L'appartamento al piano terra è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 3 (piano 1°), categ. A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani intestato a x

Attualmente il piano primo dell'edificio è adibito a civile abitazione.

Complessivamente l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione di tutte le sue parti.

L'appartamento è composto da ingresso, salone, 2 camere da letto, cucina, 1 servizio igienico, corridoio e 1 balcone.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'appartamento.

La superficie abitabile lorda è pari a 101,65 mq con 86,10 mq di abitabile netta.

La superficie totale dei balconi è pari a 22,3 mq.

La superficie ragguagliata dell'appartamento (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) e del 25% di quella dei balconi (S_b), è pari a:

$$S_r = S_{a,l} + 0,25 \times S_b = 101,65 + 0,25 \times 22,3 = 107,20 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano degli ambienti è pari a 2,9 m.

L'appartamento è servito da uno spazio di *ingresso* (foto 8, 9) da cui si accede al *corridoio* di smistamento di tutti gli altri ambienti; quest'ultimo (foto 10) non ha illuminazione naturale diretta. Entrati nel corridoio dall'ingresso, la prima camera a cui si accede a sinistra è il *salone* illuminato da una porta (foto 10,11) posto sul prospetto principale dell'edificio sulla strada provinciale. Proseguendo per il corridoio è ubicato, sulla destra, l'ingresso alla *camera da letto secondaria* dotata di una finestra sul retro-prospetto che si affaccia su un piccolo spazio aperto (foto 16). Ancora accanto, segue l'accesso al *servizio igienico* attrezzato con lavabo, water e vasca (foto 15) con una finestra sul retro-prospetto. Proseguendo ancora lungo il corridoio si accede alla *camera da letto principale* dotata di una finestra sul balcone posto sul prospetto laterale (foto 14). In fondo al corridoio è posto l'accesso alla *cucina* (foto 12,13 e 17) dotata di finestra e portafinestra sul balcone rispettivamente sul prospetto principale e su quello laterale (foto 18).

Il balcone unico presente corre lungo tutto il prospetto principale e quello laterale; la vista di cui si gode è di un certo interesse (foto 18)

Le porte interne sono in legno e si presentano in buone condizioni (foto 8,10 e 11); gli infissi esterni, anch'essi in buone condizioni, sono in legno con persiane in legno (foto 18 e 20), i pavimenti sono in monocottura smaltata.

Le pareti sono attualmente intonacate in ottimo stato di conservazione (foto 11 e 14).

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento (fino ad un'altezza di 2,7 m) in ceramica, i sanitari sono in ottime condizioni; lo scarico avviene tramite cassetta interna; l'aerazione avviene naturalmente.

Gli impianti elettrico ed idrico interni dell'appartamento risalgono al periodo di costruzione del fabbricato e non sembrano essere stati messi a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna posta sul balcone (foto 18).

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'appartamento in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..

QUESITO		DESCRIZIONE			
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile		
		Comune	Misilmeri		
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa		
		Ubicazione	via P/2 (sp Misilmeri - Belmonte Mezzagno), piano primo		
		Accesso	Via P/2		
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particella 136 sub 3		
		Pertinenze e accessori	androne ingresso, scala, spazio sul retro, spazio sul fronte per accesso da via P/2 indipendente da attuale pizzeria		
		Concessione edilizia	nessuna (diniego domanda condono 1985)		
		Abitabilità	nessuna		
		B	DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso immobiliare	—
Destinazione zona	zona agricola				
Periodo costruzione	—				
Struttura portante	intelaiata di cemento armato				
N. vani	4,5				
N. servizi igienici	1				
N. cucine	1				
N. balconi	1				
Superficie lorda abitabile (mq)	101,65				
Superficie netta abitabile (mq)	86,1				
Superficie balconi (mq)	22,3				
Superficie ragguagliata (mq)	107,2				
Impianto distribuzione acqua calda/fredda	presente				
Impianto di scarico	presente				
Impianto distribuzione gas	presente				
Pavimenti	monocottura smaltata				
Rivestimenti pareti	intonaco				
Infissi interni	legno				
Infissi esterni	legno				
Stato tramezzature	buono				
Stato strutture portanti	buono				
Stato dell'appartamento	buono				
Stato del palazzo	discreto				
N. ascensori	nessuno				
Servizio di portineria	no				
Esposizione media appartamento	buona				
C	POSSESSO			Occupazione del debitore	no
				Occupazione di terzi	si
		Titolo dei terzi	—		
		VALUTAZIONE (euro)		116.000,00	

2.2. Appartamento al piano secondo

L'appartamento al piano terra è registrato al NCEU alla partita 6690 foglio 7 particella 136 sub 4 (piano 2°), categ. A/3, classe 2, consistenza 5 vani intestato a x

Attualmente il piano secondo dell'edificio è adibito a civile abitazione.

Complessivamente l'appartamento presenta un ottimo stato di conservazione di tutte le sue parti.

L'appartamento è composto da ingresso, salone, 2 camere da letto, cucina, 1 servizio igienico, corridoio e 1 balcone.

In Appendice B si riporta il rilievo planimetrico dell'appartamento.

La superficie abitabile lorda è pari a 92,00 mq con 78,00 mq di abitabile netta.

La superficie totale dei balconi è pari a 47,00 mq.

La superficie ragguagliata dell'appartamento (S_r), che deve valutarsi come la somma della superficie abitabile lorda ($S_{a,l}$) e del 25% di quella dei balconi (S_b), è pari a:

$$S_r = S_{a,l} + 0,25 \times S_b = 92,00 + 0,25 \times 47,00 = 103,70 \text{ mq}$$

L' altezza libera dell'interpiano degli ambienti è pari a 2,9 m.

L'appartamento è servito da uno spazio di *ingresso* (foto 21) in comune al *salone* illuminato da una porta (foto 22, 23) posto sul prospetto principale dell'edificio sulla strada provinciale. Dal salone si accede ad un piccolo corridoio di smistamento agli altri ambienti. Proseguendo per il corridoio è ubicato, sulla sinistra, l'ingresso alla *camera da letto secondaria* dotata di una finestra sul prospetto principale (foto 26). In fondo al corridoio è posto l'accesso alla *cucina* (foto 28) dotata di finestra e portafinestra sul balcone rispettivamente sul prospetto principale e su quello laterale (foto 33). Ancora accanto, segue l'accesso alla *camera da letto principale* dotata di una finestra sul balcone posto sul prospetto laterale (foto 27); successivamente si accede al

servizio igienico attrezzato con lavabo, water e vasca (foto 25) con una finestra sul retro-prospetto.

Il balcone unico presente corre lungo tutto il prospetto principale e quello laterale; la vista di cui si gode è di un certo interesse (foto 34)

Le porte interne sono in legno e si presentano in buone condizioni (foto); gli infissi esterni, anch'essi in buone condizioni, sono in legno con avvolgibili in materiale plastico (foto 24), i pavimenti sono in monocottura smaltata.

Le pareti sono attualmente intonacate in ottimo stato di conservazione (foto 22, 23 , 24, 26, 27); il soffitto a falde inclinate è rivestito all'intradosso con doghe di legno in ottimo stato di conservazione (foto 23).

I servizi igienici presentano pavimento e rivestimento (fino ad un'altezza di 2,7 m) in ceramica, i sanitari sono in ottime condizioni; lo scarico avviene tramite cassetta interna; l'aerazione avviene naturalmente.

Gli impianti elettrico ed idrico interni dell'appartamento risalgono al periodo di costruzione del fabbricato e non sembrano essere stati messi a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia esterna.

Nella tabella seguente si riporta una sintesi dei principali dati relativi all'appartamento in esame con riferimento ai quesiti posti dal G. Es..

QUESITO		DESCRIZIONE			
A	IDENTIFICAZIONE IMMOBILE	Tipologia immobile	edificio per abitazione civile		
		Comune	Misilmeri		
		Quartiere	Contrada Caccamisi - Piano Stoppa		
		Ubicazione	via P/2 (sp Misilmeri - Belmonte Mezzagno), piano secondo		
		Accesso	Via P/2		
		Dati catastali	N.C.T: foglio 7, particella 136 sub 3		
		Pertinenenze e accessori	androne ingresso, scala, spazio sul retro, spazio sul fronte per accesso da via P/2 indipendente da attuale pizzeria		
		Concessione edilizia	nessuna (diniego domanda condono 1985)		
		Abitabilità	nessuna		
		B	DESCRIZIONE IMMOBILE	Complesso immobiliare	—
Destinazione zona	zona agricola				
Periodo costruzione	—				
Struttura portante	intelaiata di cemento armato				
N. vani	5				
N. servizi igienici	1				
N. cucine	1				
N. balconi	1				
Superficie lorda abitabile (mq)	92				
Superficie netta abitabile (mq)	78				
Superficie balconi (mq)	47				
Superficie ragguagliata (mq)	103,7				
Impianto distribuzione acqua calda/fredda	presente				
Impianto di scarico	presente				
Impianto distribuzione gas	presente				
Pavimenti	monocottura smaltata				
Rivestimenti pareti	intonaco				
Infissi interni	legno				
Infissi esterni	legno				
Stato tramezzature	buono				
Stato strutture portanti	buono				
Stato dell'appartamento	buono				
Stato del palazzo	discreto				
N. ascensori	nessuno				
Servizio di portineria	no				
Esposizione media appartamento	buona				
C	POSSESSO			Occupazione del debitore	no
				Occupazione di terzi	si
		Titolo dei terzi	—		
		VALUTAZIONE (euro)		114.000,00	

3. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il mandato assegnato alla sottoscritta prevede la stima del bene così come indicato nel mandato del G.E., salvo verificarne la rispondenza alla realtà, determinandone il valore di mercato ai fini della vendita.

Per quanto esposto al paragrafo 2, in considerazione della disponibilità dell'Amministrazione a sanare l'abuso edilizio, nel seguito si riporta la stima dell'immobile nell'ipotesi di vendita e sanatoria.

La previsione del valore di un bene, che costituisce la stima, dipende dall'aspetto economico, funzione dello scopo della stessa. Si hanno, cioè, per un medesimo bene più valori, generalmente diversi tra loro, a seconda dello scopo della valutazione. Nel caso in esame il fine della stima è la determinazione della quantità di denaro che il bene potrà rendere alienandolo mediante un'asta giudiziaria.

I criteri utilizzati nell'estimo classico per la determinazione del valore del bene di un immobile sono riconducibili a due, denominati criterio *analitico* o di *capitalizzazione del reddito* e criterio *sintetico* o *comparativo*.

Il primo si fonda sulla possibile equivalenza tra il valore di mercato di un bene ed il reddito che esso è in grado di produrre nel presente e, per quanto possibile, negli anni a venire. Il secondo, invece, consiste nel determinare direttamente l'entità del valore del bene tramite una comparazione tra il bene da stimare ed un bene immobile analogo, il cui prezzo sia noto.

Dall'esperienza degli ultimi anni, fatta dai tecnici del settore, si è consolidato, prevalentemente, l'uso del metodo sintetico; la stima analitica, infatti, ha spesso prodotto valori del bene che erano distanti dal reale valore di mercato, influenzato sensibilmente dal particolare momento economico.

Per maggiore completezza, per il bene oggetto della presente stima, si è fatto ricorso ad entrambi i metodi.

Per quanto attiene al metodo analitico, o di capitalizzazione del reddito, è necessario capitalizzare i redditi futuri del bene in questione applicando la seguente nota formulazione:

$$V_o = R_n/r$$

dove V_o è il valore attuale, R_n il reddito netto annuo ed r il saggio di capitalizzazione che il bene può presuntivamente ammettere.

In particolare, R_n è il più probabile reddito annuale, posticipato, che ordinariamente si può trarre dal bene (immobile, terreno, negozio, etc.). Esso deriva da un bilancio che prevede come voce attiva la produzione lorda vendibile e come passiva i costi di produzione e la remunerazione delle persone economiche che intervengono nel processo produttivo.

Il tasso o saggio r esprime il rapporto tra il valore del bene e la sua possibile capacità di reddito. Esso viene dedotto da apposita analisi di mercato, confrontando redditi di immobili o terreni simili per consistenza fisica o economica a quelli in esame. Il tasso tiene anche conto dei rischi connessi con il bene oggetto di stima.

Nel caso in esame dell'immobile oggetto della presente stima, il reddito netto annuo R_n è stato calcolato con riferimento ai prezzi correnti di affitto mensili di appartamenti analoghi, ricadenti nella stessa zona oggetto d'indagine, e considerando, inoltre, una detrazione del 16% per spese, manutenzioni e rischi di sfitti. Da un'indagine di mercato si è ricavato un importo di affitto mensile di circa 700,00 €/mese a cui corrisponde un reddito di affitto annuo lordo pari a

$$R_l = 350,00 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 4.200,00 \text{ €}$$

La detrazione del 16% risulta:

$$D = 0,16 \times R_l = 0,16 \times 4.200,00 \text{ €} = 672,00 \text{ €}$$

Pertanto, il reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = R_l - D = 4.200,00 \text{ €} - 672,00 \text{ €} = 3.528,00 \text{ €}$$

Il tasso r , per il bene oggetto di esame, è valutabile mediamente al 2,5%.

In conclusione, applicando la formulazione sopra esposta, il valore attuale del bene è pari a:

$$V_o = R_n/r = 3.528,00 \text{ €} / 0,025 = 141.120,00 \text{ €}$$

Per quanto attiene al metodo di stima sintetico o comparativo, il consulente ha effettuato delle indagini di mercato nell'area in cui si trova l'immobile, raccogliendo dati sui prezzi di vendita dei beni immobili equivalenti a quello in oggetto. Quindi, dall'analisi dei dati raccolti, rapportati alle superfici ed alle condizioni di conservazione degli immobili, è stato determinato il valore di mercato del bene in oggetto per unità di superficie commerciale, pari a:

$$V_u = 850,00 \text{ €/mq}$$

Il valore complessivo dell'immobile è pari al prodotto fra il valore unitario (V_u) e la superficie ragguagliata dell'immobile (S_r):

$$V_o = V_u \times S_r = 850,00 \text{ €/mq} \times S_r \text{ (mq)}$$

4. VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Appartamento piano primo

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

$$V_{o,1} = 141.120,00 \text{ €}$$

metodo analitico

$$V_{o,2} = 850,00 \text{ €/mq} \times 107,2 \text{ mq} = 91.120,00 \text{ €}$$

metodo sintetico

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$V_o = (V_{o,1} + V_{o,2}) / 2 = (141.120,00 \text{ €} + 91.120,00 \text{ €}) / 2 = 116.120,00 \text{ €}$$

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto A appartamento piano primo, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

$$V_o = 116.000,00 \text{ €} \text{ (225.000.000 £ circa)}$$

Appartamento piano secondo

Per le considerazioni sopra esposte circa i metodi di stima utilizzati, analitico e sintetico, per determinazione del valore di mercato del bene, sono state individuati due importi:

$$V_{o,1} = 141.120,00 \text{ €}$$

metodo analitico

$$V_{o,2} = 850,00 \text{ €/mq} \times 103,7 \text{ mq} = 88.145,00 \text{ €}$$

metodo sintetico

Si assume per la valutazione finale il loro valore medio:

$$V_o = (V_{o,1} + V_{o,2}) / 2 = (141.120,00 \text{ €} + 88.145,00 \text{ €}) / 2 = 114.632,00 \text{ €}$$

In conclusione, per l'immobile di cui al presente Lotto C piano secondo, il C.T.U., arrotondando il valore di cui sopra, esprime la seguente valutazione di mercato del bene:

$$V_0 = 114.000,00 \text{ € (220.000.000 £ circa)}$$

N. B.:

Al fine di svincolare l'accesso agli appartamenti del 1° e 2° piano del lotto "C" deve prevedersi che l'area sotto veranda, attualmente adibita ad anticucina della pizzeria "x del lotto "D" (vedi area retinata in grigio nella planimetria in appendice "b"), deve considerarsi di pertinenza dei medesimi appartamenti nella previsione di realizzarvi una scala di accesso direttamente dalla strada provinciale, consentendo l'ingresso senza l'obbligo di passaggio attraverso la pizzeria x di cui al lotto "D", come in atto. Si ipotizza pertanto una spesa di circa 6.000,00 € per l'esecuzione della suddetta scala con l'arretramento, di circa 1,50 m indietro, dell'esistente muro di sostegno (alto circa 4,0 m) disposto parallelamente alla strada provinciale.

Ritenendo con ciò, in stretta aderenza allo spirito ed all'oggetto dell'incarico affidatomi, di avere risposto a quanto richiesto, rassegno la presente relazione restando a disposizione per ogni chiarimento che la riguardi.

Palermo, gennaio 2005

Il C.T.U.

Arch. Simona Colajanni

ASTE
GIUDIZIARIE.it