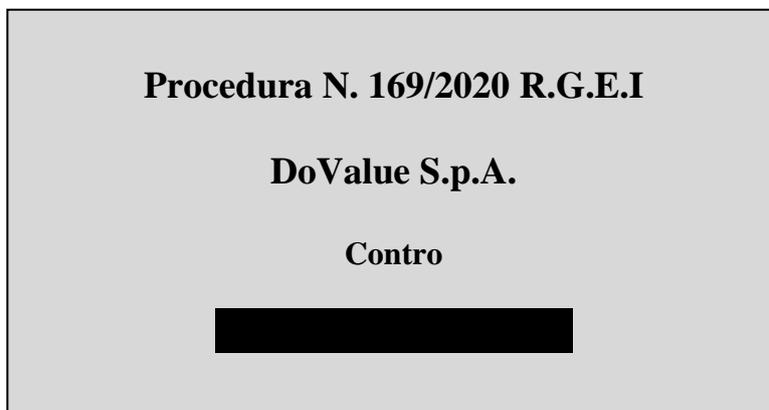


RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Concita Cultrera, Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.



La S.V. Ill.ma G.E. Dott.ssa Concita Cultrera in data 19 Gennaio 2021 ha nominato il sottoscritto Arch. Claudio Mastriani, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Siracusa al n. 725, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura N. 169/2020 R.G.E.I. pendente tra DoValue S.p.A. ██████████

Il sottoscritto accettava l'incarico in data 21 Gennaio 2021 prestando il giuramento di rito per mezzo di deposito telematico alla cancelleria di competenza. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata 30 giorni prima dell'udienza del 07 Settembre 2021.

I quesiti formulati erano i seguenti:

- I.** esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (*città, via numero civico, piano, eventuale numero interno*), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni;
- II.** descrizione complessiva e sintetica dei beni;
- III.** individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione verifichi la data della registrazione, la scadenza del contratto, la data di scadenza



- per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato del procedimento eventualmente in corso per il rilascio;
- IV.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (*es. servitù pubbliche*);
- V.** indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati (*trascrizioni dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie*) o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- VI.** verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- VII.** in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi (*es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione*) ovvero, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l'indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
- VIII.** indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione energetica o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica ai sensi dell'art. 6 D. Lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente abusive e non sanabili e fatta eccezione per le ipotesi escluse dalla stessa norma;
- IX.** valutazione dei beni, indicando distintamente: il calcolo delle superfici per ciascun immobile; i criteri di stima utilizzati; le fonti di informazioni utilizzate per la stima; gli adeguamenti e correzioni della stima (*ad es. per stato d'uso e manutenzione, stato del possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura*); il valore finale del bene, al netto dei costi di sanatoria;
- X.** nel caso di quota indivisa, relazione in ordine del fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero



essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie o le generalità dell'usufruttuario e l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato.

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare i sopralluoghi e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli ispezionando i cespiti oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche. L'avvio delle operazioni peritali, alla presenza del custode nominato Avv. Sandra Giardina che ha curato le comunicazioni alle parti, ha visto il susseguirsi di più sopralluoghi per l'accesso ai cespiti oggetto del compendio immobiliare pignorato avvenuti rispettivamente nelle date del 18 Maggio 2021 e 16 Luglio 2021.

In tali date il sottoscritto CTU, alla presenza del custode Avv. Sandra Giardina e del sig. [REDACTED] che ha consentito l'accesso ai luoghi, ha potuto dare avvio alle operazioni peritali e prendere visione dei cespiti; si è provveduto a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sono state operate indagini presso l'UTC del Comune di Siracusa e ricerche riguardo le valutazioni medie per transizioni di immobili simili nel medesimo comprensorio.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

I beni oggetto di stima risulta essere così individuati:

LOTTO 1: «Proprietà superficiale dell'appartamento sito in Siracusa (SR), Via Villalba, 7 - Edificio C, Scala D, piano terzo, int. 6. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 28, p.lla 978, sub. 31, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5».

LOTTO 2: «Proprietà superficiale del Garage sito in Siracusa (SR), Via Villalba, 7 - Edificio C, Scala D, piano terra, int. 1. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 28, p.lla 978, sub. 57, cat. C/6, cl. 4, 24 mq.».

LOTTO 3: «Piena proprietà del Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Isola - Terrauzza, Traversa Mondello, snc. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 133, p.lla 1794».



LOTTO 1

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Proprietà superficiaria dell'appartamento sito in Siracusa (SR), Via Villalba, 7 - Edificio C, Scala D, piano terzo, int. 6. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 28, p.lla 978, sub. 31, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5». - Coordinate GPS: LAT. 37.095145 - LONG. 15.262806

Trattasi di un appartamento posto al terzo piano di un edificio residenziale a quattro livelli fuori terra e facente parte di un complesso edilizio composto da più palazzine ad uso residenziale edificate su terreno piano. Si sviluppa su un unico livello, presenta unico accesso e affaccio su due fronti.

Il contesto nel quale si inserisce è la Periferia nord-ovest della città, e nello specifico l'attuale Via Renato Randazzo (*ex Via Villalba*), zona di recente espansione il cui sviluppo urbanistico è databile intorno alla fine degli anni Ottanta primi anni Novanta con tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edilizia popolare e cooperative a destinazione residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è prossima al V.le Scala Greca, principale asse di collegamento in direzione nord-sud con il centro della città. La zona risulta ben servita e dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta (*come da concessione edilizia*), risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento.

L'appartamento è dislocato su un unico livello; vi si accede per mezzo di un corpo scala servito da ascensore che immette su pianerottolo comune e presenta affaccio su due fronti.

L'appartamento, la cui destinazione attuale è quella residenziale, si presenta così come di seguito descritto: *ingresso-soggiorno, disimpegno, cucina, tre camere, bagno, doppio servizio, ripostiglio e due balconi.*

In fase di sopralluogo e di rilievo non si riscontrano difformità tra la planimetria allegata alla concessione edilizia e lo stato dei luoghi ad eccezione della chiusura con struttura precaria di uno dei due balconi. L'altezza netta interna degli ambienti è uniforme, così come è possibile riscontrare nella tavola grafica allegata, ed è pari a 2.85 m.



L'appartamento, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (all.to n.3), sviluppa una superficie lorda pari a 123,90 mq così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Piano terzo	Ingresso	mq.	-	5,20
	Soggiorno	mq.	-	28,40
	Disimpegno	mq.	-	5,20
	Cucina	mq.	-	16,50
	Servizio igienico	mq.	-	6,70
	Doppio servizio	mq.	-	4,10
	Ripostiglio	mq.	-	2,30
	Camera_1	mq.	-	14,80
	Camera_2	mq.	-	12,80
	Camera_3	mq.	-	12,40
	Totale superficie	mq.	123,90	108,40

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Balcone	mq.	8,20	7,70
	Veranda	mq.	6,70	6,40

La stima dell'immobile verrà eseguita conteggiando nella misura di 1/3 eventuali verande e/o balconi presenti nello stesso.

All'appartamento, adibito a civile abitazione, è possibile accedere per mezzo di un pianerottolo comune, servito da ascensore, sul quale affacciano due unità immobiliari. La porta di ingresso è del tipo blindata e tutti gli infissi sono del tipo con telaio semplice in alluminio, vetro camera e dotati di elementi oscuranti a serranda in pvc. Il loro stato di manutenzione risulta essere buono.

Gli ambienti sono pavimentati con piastrelle in ceramica di media fattura e rifiniti con intonaco e tinteggiatura policromatica. Servizio igienico e doppio servizio, così come l'ambiente cucina in corrispondenza del piano cottura e lavandino, risultano rivestiti e pavimentato con ceramica di media qualità; anche la fattura di sanitari e rubinetteria risulta essere di media qualità. Gli ambienti, nel complesso, risultano essere in discreto stato di manutenzione. L'appartamento è dotato di impianto idrico ed elettrico sottotraccia che, per quanto si è potuto verificare, si ritiene a norma in riferimento all'epoca di realizzazione.



E' presente impianto di riscaldamento con piastre termosifone in corrispondenza di ogni ambiente alimentato da caldaia a gas metano che, al momento del sopralluogo, risulta in disuso in quanto guasto ed in attesa di nuova installazione; si rileva la presenza di climatizzatori per il condizionamento estivo nelle due camere da letto. L'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di caldaia murale a gas attualmente in disuso. Le facciate esterne dell'immobile si presentano in discreto stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato (*proprietà per 1000/1000*) a [REDACTED]

- **Appartamento:** Foglio 28, p.lla 978, sub. 31 cat. A/3, classe 3, vani 6,5, Rendita Euro 604,25.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, all.to n. 5*) redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano ed estratta in data 22.09.2020, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni



statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:

A) **PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un livello e presenta affaccio su due fronti. La superficie lorda dell'appartamento è di 123,90 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq **1.000,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda appartamento:

Mq. 123,90	€/mq 1.000,00	Euro	123.900,00
------------	---------------	------	------------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 8,20	€/mq 1.000,00 x 1/3	Euro	2.733,30
Veranda	Mq. 6,70	€/mq 1.000,00 x 1/3	Euro	2.233,31
Sommano complessivi:			Euro	128.866,61

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti nonché per eventuali spese insolute e la regolarizzazione del bene sotto il profilo catastale: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 128.866,61 – 6.443,33 (5%) =	Euro	122.423,27
Arrotondando in cifra tonda	Euro	122.400,00

(Euro centoventiduemilaquattrocento\00)

B) **PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di 108,40 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso abitazione si può assumere pari a €/mq x mese **4,70**.



VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta appartamento:

Mq. 108,40	€/mq x mese 4,70	Euro	509,48
------------	------------------	------	--------

Altre superfici:

Balcone	Mq. 7,70	€/mq x mese 4,70 x 1/3	Euro	12,06
Veranda	Mq. 6,40	€/mq x mese 4,70 x 1/3	Euro	10,02
Sommano complessivi:			Euro	531,56

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 3-4%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 531,56 \times 0.9 = 478,40 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $478,40 \times 12 = 5.740,80 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 5.740,80 / 0.034 = 143.520,00 \text{ €}$

Euro 143.520,00 – 14.352,00 (10%) =	Euro	129.168,00
Arrotondando in cifra tonda	Euro	129.200,00

(Euro centoventinovemiladuecento\00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

A) Metodo sintetico-comparativo	€	122.400,00
B) Metodo per capitalizzazione dei redditi	€	129.200,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda

€ **125.800,00**

(Euro centoventicinquemilaottocento\00)



CALCOLO VALORE del Diritto di Superficie

La formula estimativa utilizzata per la determinazione del Diritto di Superficie del bene di cui in oggetto è quella di seguito riportata:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:

R: Reddito dell'appartamento retraibile dal Superficiario (si identifica nel Canone Annuo posticipato) con applicazione Aggiornamento ISTAT annuale, il quale ammonta ad € 5.740,80.

S: Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui pari ad € 1.148,16.

n: Durata in anni del Diritto di Superficie, in genere pari a 99 anni;

m: Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la Stima (2021) per cui dalla costituzione del diritto (ipotetico del 1988, con riferimento all'epoca di rilascio della Concessione Edilizia), sono trascorsi 33 Anni;

q = (1+r) ove **r** si assume pari al 3% per cui **q** = (1+0,03) cioè **q** = 1,03;

S¹ = Spese iniziali relative alla costruzione dell'appartamento (Anno 1988) con un Costo di costruzione presunto di £/mq 600.000, corrispondente in Euro ad €/mq 309,87, e rapportandolo all'ampiezza dell'appartamento (mq. 123,90 x €/mq 309,87) = € 38.392,89.

S² = Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via cautelativa pari ad € 4.500,00.

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

$$Vds = \frac{(5.740,80 - 1.148,16) \times (1,03^{99-33} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{99-33})} - 38.392,89 - \frac{4.500,00}{1,03^{99-33}}$$



$$Vds = \frac{(4.592,64) \times (1,03^{66} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{66})} - 38.392,89 - \frac{4.500,00}{1,03^{66}}$$

$$Vds = \frac{(4.592,64) \times (6,03)}{0,21} - 38.392,89 - \frac{4.500,00}{7,03}$$

$$Vds = 131.874,37 - 38.392,89 - 640,11$$

$$Vds = 92.841,37$$

Si determina quindi che il Valore della quota 1/1 del Diritto di Superficie del cespite oggetto di procedimento, arrotondato in cifra tonda, sia pari ad **Euro 92.800,00** (Euro novantaduemilaottocento/00).

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 08/04/2021 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC – Archivio del Settore Pianificazione ed edilizia Privata, per estrazione copia della concessione edilizia e del certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari per la ricerca. Veniva successivamente fornita al sottoscritto dall'UTC di Siracusa, copia della Concessione Edilizia N. 1117 rilasciata in data 03.09.1988 alla Cooperativa Edilizia "Postelegrafonici 1981" nella quale si evince il titolo autorizzativo relativo alla "*realizzazione di n. 30 alloggi sociali da realizzarsi in C.da Pizzuta nell'area assegnata con diritto di superficie con delibera consiliare n. 313 del 21/07/1987*". (**all.to n.6A**)

Si evince da questo che l'immobile è conforme alla concessione edilizia, a meno della realizzazione della chiusura a vetri del balcone prospiciente la via Renato Randazzo con accesso dall'ambiente cucina. Non è presente documentazione attestante l'autorizzazione di Abitabilità.

L'intervento di chiusura con struttura precaria del balcone, anche se già realizzato in passato, rientra tra quelli sanabili con presentazione di pratica CILA (art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche all'art. 3 della L.R. m. 16/2016 della Regione Sicilia) e versamento delle somme di seguito specificate:

- Diritti esame progetto pari ad € 60,00;



- Diritti di segreteria pari ad € 36,00;
- Diritti per realizzazione della chiusura del balcone con struttura precaria pari ad 25 €/mq di superficie, nello specifico: 6,70 mq x 25,00 €/mq = 167,50 €;
- Diritti per Presentazione DOCFA variazione planimetrica pari ad € 50,00;
- Compenso professionale pari ad € 800,00 oltre cassa (4%) ed iva se dovuta.

Per la pratica Urbanistica (SCA) relativa al certificato di abitabilità dell'immobile a seguito delle modifiche apportate:

- Diritti esame progetto pari ad € 120,00;
- Diritti di segreteria pari ad € 77,00;
- Compenso professionale pari ad € 1.000,00 oltre cassa (4%) ed iva se dovuta;
- Certificati di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08 relativamente all'impianto idrico, elettrico, climatizzazione e riscaldamento, per un costo forfettario pari ad € 1.000,00;
- Marca da bollo da € 16,00.

In definitiva per tali attività si stima un importo pari ad € 1.526,50 per oneri ed € 1.800,00 oltre cassa (4%) ed iva se dovuta relativamente ai compensi professionali.

Sulla base delle ricerche effettuate sul portale siciliano dell'energia (SIENERGIA) istituito dalla Regione Sicilia per la catalogazione e classificazione degli immobili nel catasto energetico, non risulta essere presente e/o caricato alcun Attestato di Prestazione Energetica relativamente all'immobile in questione. A seguito di sopralluogo si è rilevato che gli impianti termici (riscaldamento ed acqua calda sanitaria) alimentati da caldaia a gas metano risultano in disuso a seguito di guasto alla stessa ed in attesa di sostituzione e nuova installazione, mentre i climatizzatori per il raffrescamento estivo installati nelle due camere da letto risultava privi di libretto di impianto che deve essere richiesto dal proprietario del cespite e, obbligatoriamente, trasmesso al catasto energetico regionale. In assenza di quanto specificato si rileva che non è stato possibile procedere alla redazione dell'APE ai sensi dell'art. 6, D.Lgs. 192/2005.

Rendicontazione Condominiale

A seguito di istanza avanzata in data 09/07/2021 all'Amministratore del Condominio "COOP. Postelegrafonici" in Siracusa, Via R. Randazzo, 7 – Palazzina "C", Scala D, in merito alla



situazione condominiale relativamente al cespite in oggetto piano 3° di proprietà del [REDACTED], risulta che il condomino, alla data del 13/07/2021, risulta in regola con il pagamento delle quote mensili. (*all.to n.6C*)

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 13456, Raccolta N. 8524 del 13.04.1994 rogato dal Notaio Dott.ssa Luisa Costanza (*all.to n.7*), risulta che il [REDACTED] acquista il diritto di proprietà superficiaria (1/1) dell'immobile come in precedenza descritto.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] ed adibito ad abitazione principale del nucleo familiare.



LOTTO 2

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Proprietà superficaria del Garage sito in Siracusa (SR), Via Villalba, 7 - Edificio C, Scala D, piano terra, int. 1. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 28, p.lla 978, sub. 57, cat. C/6, cl. 4, 24 mq.». - Coordinate GPS: LAT. 37.094957 - LONG. 15.262809

Trattasi di un garage posto al piano terra di un edificio residenziale a quattro livelli fuori terra e facente parte di un complesso edilizio di più palazzine ad uso residenziale edificato su terreno piano. Ad esso è possibile accedere da cortile comune recintato con accesso carrabile principale dall'attuale Via Renato Randazzo, 7.

Il contesto nel quale si inserisce è la Periferia nord-ovest della città, e nello specifico l'attuale Via Renato Randazzo (*ex Via Villalba*), zona di recente espansione il cui sviluppo urbanistico è databile intorno alla fine degli anni Ottanta primi anni Novanta con tipologia edilizia mista costituita prevalentemente da edilizia popolare e cooperative a destinazione residenziali su più livelli. La zona nella quale si colloca l'immobile è prossima al V.le Scala Greca, principale asse di collegamento in direzione nord-sud con il centro della città. La zona risulta ben servita e dotata di tutti i basilari servizi pubblici oltre che delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

L'edificio, la cui costruzione risale alla fine degli anni Ottanta (*come da concessione edilizia*), risulta essere stato realizzato con struttura portante intelaiata travi-pilastri in cemento armato e solai di interpiano in latero-cemento.

Il garage è dislocato su un unico livello con porzione di soppalco interno e si presenta come un unico ambiente la cui altezza netta interna è pari a 3.55 m.

In fase di sopralluogo e di rilievo la sola difformità riscontrata rispetto a quanto riportato in Concessione edilizia è la presenza della porzione di soppalco realizzato.

Il garage, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 27,10 mq così come in tabella riportato:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Garage	mq.	27,10	23,50
	Totale superficie	mq.	27,10	23,50



Il garage è dotato di saracinesca scorrevole il cui stato di manutenzione risulta essere mediocre. L'ambiente è pavimentato con piastrelle in cemento di media fattura e rifinito a parete e soffitto con intonaco civile e tinteggiatura monocromatica; si rileva la presenza di una porzione di sopralco realizzato in legno ed adibito a deposito. È dotato di impianto elettrico sottotraccia e predisposizione per impianto idrico.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.F. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato (*proprietà per 1000/1000*) a [REDACTED]

- **Garage:** Foglio 28, particella 978, sub. 57, cat. C/6, classe 4, cons. 24 mq, Rendita Euro 145,02.

PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO **APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL** **PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, all.to n. 5*) redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano ed estratta in data 22.09.2020, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'uso di due criteri di stima ritenuti consoni per la determinazione del più probabile valore di mercato: il primo è quello del procedimento sintetico-comparativo, mentre il secondo è quello della capitalizzazione dei redditi.

Pertanto, in relazione alle caratteristiche generali e particolari dell'immobile, all'andamento del mercato in genere della zona in cui esso è ubicato, e tenendo presente oltre all'ubicazione, l'esposizione, il piano, la struttura, la consistenza, il grado di finitura e manutenzione, le condizioni statiche, il reddito detraibile e la superficie interessata, nonché sulla base delle ricerche di mercato eseguite presso Agenzie immobiliari locali, si determina il valore attuale, operando come segue:



A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO

Calcolo superficie lorda (inclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e si sviluppa su un livello. La superficie lorda del garage è di 27,10 mq. Il valore di riferimento per immobili simili si può assumere pari a €/mq 700,00.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda garage:

Mq. 27,10	€/mq 700,00	Euro	18.970,00
-----------	-------------	------	-----------

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti; decurtazione per regolarizzazione di eventuali spese insolute e/o manutenzione del bene: 5% del valore attuale del cespite. Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 18.970,00 – 948,50 (5%) =	Euro	18.021,50
Arrotondando in cifra tonda	Euro	18.000,00

(Euro diciottomila/00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

Calcolo superficie netta (esclusi muri perimetrali, tramezzi, etc.)

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta del garage è di 23,50 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per uso garage si può assumere pari a €/mq x mese 3,60.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta garage:

Mq. 23,50	€/mq x mese 3,60	Euro	84,60
-----------	------------------	------	-------

Considerando una decurtazione del 5% sul reddito lordo (RI) costituita dalle spese relative al capitale investito (spese annuali di manutenzione, quote di ammortamento, premio di



assicurazione), un tasso di capitalizzazione (*i*) variabile tra il 4-5%, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 84,60 \times 0.9 = 76,14 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $76,14 \times 12 = 913,68 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 913,68 / 0.045 = 20.304,00 \text{ €}$

Euro 20.304,00 – 1.015,20 (5%) =	Euro	19.288,80
Arrotondando in cifra tonda	Euro	19.300,00

(Euro diciannovemilatrecento/00)

Avendo preso atto delle risultanze dei due diversi procedimenti utilizzati si può determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima quale media aritmetica dei due diversi risultati:

- A) Metodo sintetico-comparativo € 18.000,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 19.300,00

- Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica
in cifra tonda € **18.700,00**

(Euro diciottomilasettecento/00)

CALCOLO VALORE del Diritto di Superficie

La formula estimativa utilizzata per la determinazione del Diritto di Superficie del bene di cui in oggetto è quella di seguito riportata:

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

Dove:



R: Reddito dell'appartamento retribuito dal Superficiario (si identifica nel Canone Annuo posticipato) con applicazione Aggiornamento ISTAT annuale, il quale ammonta ad € 913,68.

S: Spese medie annue affrontate dal Superficiario (mediamente 20% di R) per cui pari ad € 182,73.

n: Durata in anni del Diritto di Superficie, in genere pari a 99 anni;

m: Anno intermedio a cui bisogna fare riferire la Stima (2021) per cui dalla costituzione del diritto (ipotetico del 1988, con riferimento all'epoca di rilascio della Concessione Edilizia), sono trascorsi 33 Anni;

q = (1+r) ove **r** si assume pari al 3% per cui $q = (1+0,03)$ cioè $q = 1,03$;

S¹ = Spese iniziali relative alla costruzione del garage (Anno 1988) con un Costo di costruzione presunto di £/mq 400.000, corrispondente in Euro ad €/mq 206,58, e rapportandolo all'ampiezza dell'appartamento (mq. 27,10 x €/mq 206,58) = € 5.598,31.

S² = Spese occorrenti per l'estinzione del Diritto di Superficie e per quelle relative al ripristino eventuale dello stato dei luoghi a fine del diritto che si ritengono in via cautelativa pari ad € 4.500,00.

$$Vds = \frac{(R - S) \times (q^{n-m} - 1)}{(r \times q^{n-m})} - S^1 - \frac{S^2}{q^{n-m}}$$

$$Vds = \frac{(913,68 - 182,73) \times (1,03^{99-33} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{99-33})} - 5.598,31 - \frac{4.500,00}{1,03^{99-33}}$$

$$Vds = \frac{(730,95) \times (1,03^{66} - 1)}{(0,03 \times 1,03^{66})} - 5.598,31 - \frac{4.500,00}{1,03^{66}}$$

$$Vds = \frac{(730,95) \times (6,03)}{0,21} - 5.598,31 - \frac{4.500,00}{7,03}$$

$$Vds = 20.988,70 - 5.598,31 - 640,11$$

$$Vds = 14.750,28$$



Si determina quindi che il Valore della quota 1/1 del Diritto di Superficie del cespite oggetto di procedimento, arrotondato in cifra tonda, sia pari ad **Euro 14.750,00** (Euro quattordicimilasettecentocinquanta/00).

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. In data 08/04/2021 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Siracusa, UTC – Archivio del Settore Pianificazione ed edilizia Privata, per estrazione copia della concessione edilizia e del certificato di abitabilità dell'immobile in questione, specificandone i dati relativi necessari per la ricerca.

Veniva successivamente fornita al sottoscritto dall'UTC di Siracusa, copia della Concessione Edilizia N. 1117 rilasciata in data 03.09.1988 alla Cooperativa Edilizia "Postelegrafonici 1981" nella quale si evince il titolo autorizzativo relativo alla "*realizzazione di n. 30 alloggi sociali da realizzarsi in C.da Pizzuta nell'area assegnata con diritto di superficie con delibera consiliare n. 313 del 21/07/1987*". (*all.to n.6A*)

Dalle ricerche effettuate non si rinviene alcuna documentazione attestante l'autorizzazione di Abitabilità.

APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Come si evince dal Titolo di proprietà Rep. N. 13456, Raccolta N. 8524 del 13.04.1994 rogato dal Notaio Dott.ssa Luisa Costanza (*all.to n.7*), risulta che il [REDACTED] [REDACTED] acquista il diritto di proprietà superficiaria (1/1) dell'immobile come in precedenza descritto.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere in possesso del [REDACTED] [REDACTED] ed adibito a garage.



LOTTO 3

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE IMMOBILE OGGETTO
DI PERIZIA, DATI CATASTALI, COERENZE, PROVENIENZE**

«Piena proprietà del Terreno sito in Siracusa (SR), C.da Isola-Terrauzza, Traversa Mondello, snc. Nel C.F. del Comune di Siracusa censito al Foglio 133, p.lla 1794».

Coordinate GPS: LAT. 37.019050 LONG. 15.303914

Trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva pari a 611 mq recintato su tutti i lati e con accesso principale da strada per mezzo di cancello carrabile. Il lotto di terreno è sito nel territorio del Comune di Siracusa, C.da Isola - Terrauzza, ad oggi Traversa Mondello, snc insediamento extra-urbano caratterizzato da tipologie edilizie a villette uni-bifamiliari a carattere prevalentemente residenziale stagionale. L'accesso ad esso avviene percorrendo la Strada Capo Murro di Porco (SP58) ed imboccando l'attuale Traversa Mondello ove a qualche centinaio di metri sulla destra è localizzato il cespite di cui in oggetto. La zona risulta essere servita da energia elettrica, priva di rete fognaria e servizio idrico pubblico.

Il lotto di terreno si presenta recintato su tutti i fronti con muretti in conci di tufo; si rileva la presenza di piante e vegetazione tipica della macchia mediterranea e la differenziazione di varie zone all'interno dello stesso lotto (area parcheggio, relax, orto). All'interno di esso si rileva, in aderenza al muro di confine lungo il versante sud-ovest, la presenza di un fabbricato realizzato con struttura portante in muratura di conci di tufo e copertura a falda unica spiovente costituita da travi in legno, perlinato e coppi in terracotta. Si rilevano, inoltre, la presenza di alcune tettoie realizzate con struttura portante in profilati scatolari in ferro e ondulina di copertura localizzate in posizione antistante e lungo il versante est del fabbricato, ed in prossimità del cancello carrabile di accesso al lotto. Si rileva inoltre un piccolo casotto prefabbricato in legno destinato a ricovero attrezzi. Il fabbricato, su un unico livello, si presenta parzialmente al grezzo, sia internamente che esternamente, ed il suo stato di manutenzione risulta essere mediocre.

L'altezza netta media interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico relativo allo stato dei luoghi, è pari a 2.60 m.

Il fabbricato presenta affacci esclusivamente sul fronte principale e prese d'aria e luce sui rimanenti fronti. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 74,80 mq così come in tabella suddivisa:



	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
FABBRICATO	Soggiorno-cucina	mq.	-	31,20
	Disimpegno	mq.	-	5,40
	Camera_1	mq.	-	12,10
	Camera_2	mq.	-	11,20
	Servizio Igienico	mq.	-	4,00
	Totale superficie	mq.		74,80

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Tettoia antistante	mq.	35,00	31,80

Di mediocre fattura risultano i rivestimenti e le rifiniture interne: pavimenti in ceramica a tappeto e rivestimento parietale del servizio igienico. Gli infissi, ove presenti, sono del tipo con telaio in alluminio non a taglio termico e vetro singolo, privi di scuri. Il servizio igienico presenta rivestimento parietale in piastrelle di ceramica di mediocre qualità così come i sanitari.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in mediocre stato di conservazione e manutenzione e parzialmente non rifinito; è provvisto di impianto elettrico fuori traccia. Non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, mentre l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di scaldacqua a gas. L'approvvigionamento idrico avviene per mezzo di serbatoi di accumulo in pvc localizzati all'interno del lotto e riforniti attraverso servizio esterno e/o dal pozzo trivellato in comproprietà proporzionale ubicato nella p.lla 1792 del Fg. 133, così come riportato nel titolo di proprietà. È altresì presente una fossa imhoff per lo smaltimento delle acque reflue non essendo presente allaccio alla rete fognaria pubblica.

DATI CATASTALI

Sulla scorta delle ricerche eseguite presso l'Agenzia del Territorio di Siracusa (*all.to n.4*) si è accertato che il cespite periziando è censito al C.T. con i seguenti dati: Comune di Siracusa (SR), intestato in proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni a: [REDACTED]

- **Terreno:** Foglio 133, particella 1794, Classe PASCOLO 2, are 06 ca 11.



**PROVENIENZA E INDIVIDUAZIONE PROPRIETARI NEL VENTENNIO
APPARTENENZA DEL CESPITE ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL
PIGNORAMENTO E FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULLO STESSO**

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificato notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n. 302/1998, all.to n. 5*) redatto dal Notaio Giulia Messina Vitrano ed estratta in data 22.09.2020, è possibile evincere i dati relativi all'appartenenza del cespite alla data della trascrizione del pignoramento e formalità pregiudizievoli gravanti sullo stesso.

REGOLARITÀ DELL'IMMOBILE SOTTO IL PROFILO URBANISTICO – REGIME VINCOLISTICO

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue:

- dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 08/04/2021, Prot. N. 44749 e rilasciato successivamente il 14/04/2021 (*all.to n.6B*) risulta che, per effetto del Decreto Dirigenziale N. 669/DRU del 03/08/2007, l'area censita al Catasto Terreni del comune di Siracusa ed identificata al Foglio 133, particella 1794, risulta classificata quale **Zona CR1d** – “**Aree di riordino urbanistico di tipo d**” del P.R.G. e regolamenta dall'art. 43 della NTA; inoltre, per effetto del Decreto Assessoriale n. 5040 del 20/10/2017 relativo all'appropriazione del Piano Paesaggistico degli Ambiti 14 e 17 ricadenti nella provincia di Siracusa, pubblicato nel Supplemento ordinario GURS n. 12 del 16/03/2018, l'area di cui in oggetto è assoggettata ai regimi normativi indicati al Titolo III delle Norme di Attuazione dei Paesaggi Locali, Norme allegate a detto Decreto cui si rimanda (contesto paesaggistico 13p – Aree di recupero); risulta inoltre vincolata ai sensi dell'art. 134 lett. a) del D.L.vo N. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni, oltre che vincolata ai sensi dell'art. 142 lett. m) del D.L.vo n. 42 del 22/01/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

Non risultano essere stati richiesti, ne tantomeno rilasciati, titoli abilitativi per la realizzazione del fabbricato insistente sul lotto di terreno che, per le condizioni ed i vincoli sopra esposti nel CDU, può considerarsi interamente abusivo e non sanabile.



STIMA DEL CESPITE

Metodo di stima per la determinazione del valore attuale.

In merito al cespite periziando, attenendosi a quanto riportato nel mandato di conferimento incarico di stima al CTU, e nello specifico: *“indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi (es. oblazione per la concessione in sanatoria, oneri di urbanizzazione, costi di costruzione) ovverosia, in caso di impossibilità di esatta determinazione, l’indicazione dell’esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie; l’indicazione del valore stimato detratti i costi di sanatoria o di eventuale riduzione in pristino nel caso di abuso non sanabile; nel caso di immobile totalmente abusivo, l’individuazione del valore dell’area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell’ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni”* si determina il valore attuale, operando come segue.

Verificato che l’immobile, per le condizioni su esposte nel paragrafo precedente, può considerarsi interamente abusivo e non sanabile si procede considerando quanto su indicato.

Il **valore dell’area di sedime**, considerato i valori agricoli medi per la provincia di Siracusa riportati nella Banca dati dell’Osservatorio Immobiliare e la destinazione urbanistica dell’area soggetta ai vari vincoli così come riportati nel CDU, può ritenersi pari a 20,00 €/mq. Pertanto si ha:

AREA DI SEDIME (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	VALORE AREA DI SEDIME (€)
74,60	20,00	1.492,00

Calcolando approssimativamente i costi di demolizione sulla base della **voce 1.3.3** ed il trasporto a discarica sulla base della **voce 1.3.5 del Prezziario Unico Regione Sicilia per i Lavori Pubblici 2018** per il lotto in oggetto, si determina:

VOLUME DA DEMOLIRE (mc)	COSTO DEMOLIZIONE E TRASPORTO IN DISCARICA (€/mc)	COSTO DI DEMOLIZIONE (€)
194,00	8,16	1.583,04
TOTALE COSTO DI DEMOLIZIONE PER L’INTERO IMMOBILE ARROTONDATO (€)		1.600,00 (milleseicento/00)



In aggiunta dovranno essere considerati gli **Oneri di conferimento a discarica** che da indagini di mercato possono valutarsi intorno ai 20 €/mq. Il volume da conferire effettivamente a discarica può considerarsi il 30% del volume da demolire indicato nella precedente tabella, pertanto si potrà considerare:

VOLUME DA CONFERIRE IN DISCARICA (30% del Volume da demolire) (mc)	ONERI DI CONFERIMENTO A DISCARICA (€/mc)	ONERI DI CONFERIMENTO A DISCARICA (€)
58,20	20,00	1.164,00
TOTALE ONERI DI CONFERIMENTO IN DISCARICA PER L'INTERO IMMOBILE - ARROTONDATO (€)		1.200,00 (milleduecento/00)

Il valore locatizio del lotto di vendita è stato calcolato considerando i dati provenienti dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del territorio di Siracusa per immobili siti nella zona in esame (E6 Suburbana/FASCIA COSTIERA DA SACRAMENTO A FONTANE BIANCHE) e risulta pari a **2,70 €/mq x mese**. Nel caso specifico, non essendo stato emesso un ordine di demolizione, si considererà un periodo di tempo compreso da Luglio 2021 a Luglio 2031 (10 Anni) cioè pari a 120 mesi, così come indicato nel verbale di conferimento incarico. Pertanto si ha:

SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mqxmese)	VALORE DI LOCAZIONE (€/mese)	VALORE LOCATIZIO DEL BENE per 120 mesi (€)
64,00	2,70	172,80	20.736,00
TOTALE VALORE LOCATIZIO INTERO IMMOBILE ARROTONDATO (€)			20.700,00 (ventimilasettecento/00)

In definitiva si determina che il Valore Finale del bene sarà dato dal Valore dell'area di sedime al netto dei costi di demolizione, trasporto in discarica e oneri di conferimento in discarica, incrementato dal valore locatizio del bene, e cioè:

VALORE FINALE DEL CESPITE (Valore Area Sedime) – Costi di demolizione e conferimento a discarica + Valore Locatizio del bene (€/arrotondato)	19.400,00
---	------------------

(Euro diciannovemilaquattrocento/00)



APPARTENENZA DEL BENE IMMOBILE

Il terreno, così come riportato sul titolo di proprietà rogato dal Notaio Dott. Annio De Luca in data 21/07/1994 al N. 14072 di Repertorio, N. 6577 Progressivo (*all.to n.7*), risulta essere di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni in testa a [REDACTED]
[REDACTED]

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Come accertato in fase di sopralluogo il cespite risulta essere libero ed in possesso dei sigg. [REDACTED]



Avendo espletato completamente il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami e rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi necessario.

La presente si compone di n. 25 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo
2. Rilievo fotografico
3. Tavole rilievo planimetrico dello stato di fatto
4. Visura catastale storica, planimetria ed estratto di mappa
5. Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale
6. Documentazione urbanistica
7. Titolo di proprietà
8. Attestazione di invio alle parti della relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Siracusa lì, 23 Luglio 2021

Il C.T.U.
Arch. Claudio Mastriani

