

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Ill.ma S.V., Dott.ssa Alessia Romeo, II Sezione Civile del Tribunale di SIRACUSA.

Procedura N. 4328/2016 R.G.A.C.

Contro

PREMESSA

La S.V. Ill.ma Giudice Dott.ssa Alessia Romeo in data 06 Febbraio 2019 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. 4328/2016 R.G.A.C. pendente tra [REDACTED] e [REDACTED]

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico con comunicazione dalla cancelleria accettava lo stesso all'udienza del giorno 08 Maggio 2019 prestando il giuramento di rito innanzi alla S.V. Ill.ma. Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente venivano comunicati i termini previsti per l'invio della relazione di CTU alle parti e successivo deposito della stessa presso la cancelleria di competenza, così come dettagliatamente riportato nel verbale di giuramento e conferimento dell'incarico.

I quesiti formulati sono i seguenti:

- 1- individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, il bene oggetto della domanda di divisione, verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa;*

2- *accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica dell'immobile ai sensi della legge 1985 n. 47, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, prevista dal comma 1 bis dell'art. 29, introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 122/2010;*

3- *valutare il bene in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata, precisando la somma in danaro spettante pro quota a ciascuna delle parti in causa sulla base della stima effettuata;*

4- *predisporre, qualora possibile, un progetto di divisione mediante divisione del bene in natura;*

5- *ove il bene non sia comodamente divisibile, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità;*

6- *Quantificare il valore locatizio del bene oggetto di divisione (quesito integrativo).*

Il C.T.U. ha provveduto ad effettuare il sopralluogo e gli accertamenti tecnici necessari per il fedele espletamento dell'incarico affidatogli, ispezionando il cespite oggetto di perizia e svolgendo le necessarie ricerche.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 30 Maggio 2019, alle ore 16:30 presso l'immobile da periziare, villetta unifamiliare con terreno di pertinenza, sito in Strada Spinagallo, n. 54, nel Comune di Siracusa, con comunicazione preventiva alle parti per mezzo PEC agli studi legali che li rappresentano.

In tale data il sottoscritto CTU, alla sola presenza dell'Avv. [REDACTED] (legale del sig. [REDACTED] e dello stesso sig. [REDACTED] che consente l'accesso ai luoghi, ha dato avvio alle operazioni peritali accedendo all'immobile e prendendo visione dei luoghi constatando quanto necessario all'espletamento dell'incarico; si è provvedendo a redigere verbale di sopralluogo (*all.to n.1*), eseguire rilievo metrico in foglio separato ed effettuare accurato rilievo fotografico. (*all.to n.2*)

Sulla scorta dell'analisi dei documenti in atti, di quelli reperiti dal sottoscritto e del sopralluogo effettuato e finalizzato all'accertamento dello stato dei luoghi si è proceduto alla redazione della presente.

Tanto premesso, si rassegna quanto segue.

QUESITO 1

“Individuare e descrivere, esaminata la documentazione acquisita ed espletati gli eventuali necessari accertamenti, il bene oggetto della domanda di divisione, verificando, con riferimento ai titoli di provenienza, l'attuale appartenenza alle parti in causa”

«Villa unifamiliare con annesso terreno di pertinenza esteso 1.685 mq sita nel comune di Siracusa (SR), Strada Spinagallo, 54. Nel C.F. del Comune di Siracusa censita al Foglio 138, p.lla 365, cat. A/7, cl. 2, vani 5,5». - Coordinate GPS: LAT. 37.008259 - LONG. 15.186851

Trattasi di un villa unifamiliare per civile abitazione, insistente su appezzamento di terreno di pertinenza esteso 1.685 mq, che si sviluppa su un unico livello oltre sottotetto.

Il lotto di terreno sul quale insiste il fabbricato è sito nel territorio del Comune di Siracusa, “Contrada Maeggio”, e nello specifico in Strada Spinagallo, 54 con accesso diretto proprio dalla strada omonima, ufficialmente SP52 lungo la quale, tra terreni a destinazione prettamente agricola, trovano collocazione insediamenti urbani caratterizzati da tipologie edilizie a villette uni-bifamiliari a destinazione residenziale. La zona in oggetto risulta essere dotata di rete per la fornitura di energia elettrica e rete telefonica.

Il lotto di terreno, con andamento orografico piano ed il cui accesso ad esso avviene per mezzo di un cancello carrabile in metallo, si presenta recintato ai confini con muretti in pietra a secco sormontati da paletti in ferro e rete metallica (lungo la SP52) e con muretti in blocchi di pietra calcarea, rete e paletti metallici lungo i rimanenti tre lati. All'interno di esso, in fondo al lotto e distante dal varco di accesso, è localizzato il fabbricato a destinazione residenziale.

Il lotto di terreno si presenta in discrete condizioni di manutenzione con diversi alberi di pino a definire il vialetto di accesso e lungo il confine su strada, alberi di carrubo, qualche palma, piante ornamentali e da siepe, una porzione di prato all'inglese provvista di impianto di irrigazione sottotraccia installato nel terreno con elementi puntuali per la distribuzione idrica a copertura della superficie piantumata.

Il fabbricato, la cui costruzione risale alla fine degli anni Settanta, è realizzato con struttura portante in muratura, porzioni in cemento armato (*pilastrì delle verande esterne, i cordoli sovrastanti le murature portanti e la rampa di scala che consente l'accesso al sottotetto*) e solai di interpiano e copertura in latero-cemento; l'edificio, relativamente al piano terra, risulta rifinito, sia internamente che esternamente, ed il suo stato di manutenzione risulta essere discreto; relativamente al sottotetto, accessibile esternamente per mezzo di scala, risulta internamente non rifinito e al grezzo con muratura e solaio di copertura a vista, privo anche della pavimentazione.

Il fabbricato è dislocato su un unico livello (*con sottotetto sovrastante accessibile da scala esterna*) e presenta due verande rispettivamente in corrispondenza dell'accesso principale (*lato ovest*) e secondario (*lato est*). Esternamente ed internamente risulta rifinito con intonaco di tipo civile.

Si riscontrano alcune difformità tra lo stato dei luoghi e la concessione edilizia in sanatoria di seguito elencate: 1- la variazione dell'accesso all'ambiente interno (*soggiorno-cucina*); 2- l'ampliamento del servizio igienico, a discapito della camera_2 per l'inserimento del vano doccia; 3- la demolizione del locale di pertinenza, distaccato dal corpo principale, adibito a locale di sgombero, così come menzionato nella concessione edilizia in sanatoria.

L'altezza netta interna, così come è possibile riscontrare nell'allegato planimetrico, è costante al piano terra e pari a 2.95 m, mentre è variabile al piano sottotetto per via delle coperture a falda.

Il fabbricato presenta affacci su tutti i fronti. Questo, così come riportato nella rappresentazione grafica dello stato di fatto (*all.to n.3*), sviluppa una superficie lorda pari a 80,30 mq, oltre le verande, così come in tabella suddivisa:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
FABBRICATO - piano terra	Ingresso	mq.	-	7,20
	Soggiorno	mq.	-	16,90
	Cucina	mq.	-	8,20
	Disimpegno	mq.	-	1,80
	Servizio igienico	mq.	-	5,00
	Camera_1	mq.	-	13,40
	Camera_2	mq.	-	12,10
	Totale superficie	mq.	80,30	64,60

Altri ambienti:

	Ambiente	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
	Verande 1_2	mq.	19,80	18,60
	Sottoscala	mq.	3,00	2,50
	Sottotetto	mq.	85,90	72,50
	Terrazzo 1° piano	mq.	14,50	14,00

La stima dell'immobile verrà eseguita tenendo conto della superficie urbanisticamente in regola contabilizzando, nella misura di 1/3 eventuali verande e/o terrazze, e nella misura di 1/2 il locale sottotetto.

Con riferimento al *piano terra*, di mediocre fattura risultano i rivestimenti parietali e le rifiniture interne: pavimentazione in ceramica e rivestimento parietale ad intonaco del tipo tradizionale.

Tutti gli infissi presenti nell'immobile risultano realizzati con telaio in ferro zincato, ad eccezione di quello della cucina in alluminio anodizzato, non a taglio termico e vetro singolo con grate in ferro anti-effrazione ed elementi oscuranti a serranda; la porta di ingresso è anch'essa realizzata con telaio in ferro zincato e vetro singolo preceduta, esternamente, da cancello in ferro anti-effrazione.

Il servizio igienico, di recente fattura a seguito di ristrutturazione, presenta rivestimento parietale e pavimentazione in piastrelle di ceramica di media qualità così come sanitari e rubinetteria; si rilevano, in corrispondenza del soffitto degli ambienti cucina, servizio igienico e parte del soggiorno, tracce di infiltrazioni d'acqua con conseguente esfoliazione dello strato di pittura e manifestazione di muffe in corrispondenza dei ponti termici, giunzione trave-pilastro.

Il fabbricato, nel suo complesso, si presenta in discreto stato di manutenzione; è provvisto di impianto idrico ed elettrico sottotraccia.

Non si rileva la presenza di impianto di riscaldamento, al di là di un camino realizzato nell'ambiente soggiorno e di una pompa di calore nell'ambiente camera da letto_1, mentre l'approvvigionamento di ACS avviene per mezzo di scaldabagno elettrico ad accumulo.

Il piano *sottotetto*, accessibile esternamente percorrendo la veranda_1 per mezzo di corpo scala a cielo aperto, è preceduto da un modesto terrazzino pavimentato. L'ambiente, con coperture a falde inclinate, si presenta allo stato grezzo e non rifinito con massetto privo di pavimentazione, pareti a faccia vista prive di strato di intonaco così come i solai di copertura in latero-cemento anch'essi non intonacati. Gli infissi esistenti sono realizzati con telaio in alluminio non a taglio

termico e vetro singolo, privi di elementi oscuranti. Non si rileva alcuna traccia di impianti ad eccezione di un corpo illuminante esterno per la fruibilità dell'ambiente.

L'approvvigionamento idrico dell'intero fabbricato avviene per mezzo di collegamento a trivella comune con il confinante presente all'interno del lotto. È altresì presente una fossa *imhoff* per lo smaltimento delle acque reflue non essendo presente allaccio alla rete fognaria pubblica.

Si rileva, infine, che alla data del sopralluogo non si rinviene alcuna traccia del locale di sgombero distaccato dal corpo principale così come citato nella concessione edilizia in sanatoria e riportato negli elaborati grafici a corredo della stessa.

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 in proprietà per 3/36 a [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED] in proprietà per 11/36 ciascuno a [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED] e [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED] ed in proprietà per 11/36 bene personale a [REDACTED] nata a Siracusa il [REDACTED]

• **Fabbricato:** Foglio 138, p.lla 365, Zona Cens. 1, Cat. A/7, Cl. 2, Cons. 5,5 vani, Rendita € 610,71.

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/03/1975 (antecedente all'impianto meccanografico): proprietà per 1/2 ciascuno fino al 03/11/1995 a [REDACTED] nato a Siracusa il [REDACTED] e [REDACTED] nata a Siracusa il [REDACTED]

• **Terreno:** Foglio 138, p.lla 365, Ente Urbano, are 16.85.

ATTUALE APPARTENENZA ALLE PARTI IN CAUSA

Sulla scorta della documentazione in atti, certificazione notarile ipo-catastale (***all.to n.5***) redatta dalla Dott.ssa [REDACTED] Notaio in Palazzolo Acreide (SR) in data 26/07/2016, il bene in oggetto risulta essere di proprietà di:

- [REDACTED] nato a Siracusa il 01 Febbraio 1982, per la quota di 3/36 (tre/trentaseesimi) indivisi della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Siracusa il 17 Febbraio 1971, per la quota di 11/36 (undici/trentaseesimi) indivisi della piena proprietà;
- [REDACTED] nato a Siracusa il 23 Ottobre 1968, per la quota di 11/36 (undici/trentaseesimi) indivisi della piena proprietà;

██████████ nata a Siracusa il 30 Ottobre 1965, per la quota di 11/36 (tre/trentaseesimi) indivisi della piena proprietà.

QUESITO 2

“Accertare, in via preliminare, la regolarità urbanistica dell’immobile ai sensi della legge 1985 n. 47, ivi compresa la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale, prevista dal comma 1 bis dell’art. 29, introdotto dall’art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 122/2010”

In base alle ricerche effettuate presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Siracusa si è accertato quanto segue. A seguito di accesso agli atti del 14/05/2019, Prot. Gen. N. 71467 si è rilevato che, ai sensi della Legge 47/85, per l’immobile in oggetto è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria N. 274/S-94 in data 18 Ottobre 1994 alla Ditta ██████████ e ██████████

Non risulta essere presente certificato di abitabilità o agibilità. (**all.to n. 6**)

Inoltre, a seguito d’istanza presentata in data 26/05/2019, Prot. n. 76859 dell’Ufficio Tecnico del Comune di Siracusa – Settore Territorio Servizio Pianificazione Urbanistica diretta ad ottenere il Certificato di destinazione urbanistica (**all.to n.7**) relativamente all’area ubicata nel territorio del Comune di Siracusa in catasto al Foglio 138, particella 365, si certifica che, per effetto del Decreto Dirigenziale n. 669/DRU del 03/08/2007 tale area è individuabile, nello stralcio della tavola normativa n. 3 di Piano Regolatore Generale, quale **Zona E – “Aree per l’attività agricola”**, la cui normativa è dettagliatamente riportata nello stesso certificato.

Con riferimento alle disposizioni vigenti in materia catastale previste dal comma 1 bis dell’art. 29, introdotto dall’art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con legge 122/2010, si rileva per l’immobile di cui in oggetto quanto di seguito elencato:

- 1- Con riferimento alla planimetria catastale, diversa distribuzione interna del piano terra con modifiche apportate alla variazione della porta di accesso in cucina dall’ambiente soggiorno ed ampliamento del locale bagno;
- 2- Demolizione del locale sgombero quale corpo distaccato dal corpo di fabbrica principale.

Alla luce di quanto rilevato e per gli adempimenti di cui sopra occorre procedere con l'aggiornamento della planimetria del piano terra per quanto rilevato ai punti 1 e 2, nonché all'inserimento in planimetria generale della corte (*terreno*) di pertinenza dello stesso fabbricato.

Infine, 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.

QUESITO 3

“Valutare il bene in comunione, chiarendo i concreti elementi di stima e di confronto assunti a sostegno della stima effettuata, precisando la somma in danaro spettante pro quota a ciascuna delle parti in causa sulla base della stima effettuata”

METODI UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DELLA STIMA DEL CESPITE

Per la determinazione del valore attuale del cespite periziando si è ritenuto opportuno procedere attraverso l'utilizzo di due criteri di stima ritenuti consoni per l'attribuzione 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 dei valori del Borsino Immobiliare, delle quotazioni OMI e 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 assimilabile ad un rettangolo, insiste su di un appezzamento di terreno dell'estensione di 1.685 mq e si sviluppa su un livello oltre sottotetto; comprende due verande, un locale sottotetto e presenta affaccio su tutti i fronti.

La superficie lorda del *fabbricato* è di 80,30 mq. Il valore di riferimento per immobili similari e destinati a civile abitazione si può assumere pari a **€/mq 650,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE

Superficie lorda del fabbricato:

Fabbricato	€/mq 650,00 x 80,30	Euro	52.195,00
------------	---------------------	------	-----------

Altre superfici lorde:

Veranda coperta 1_2	Mq. 19,80	€/mq 216,70 x 19,80	Euro	4.290,66
Sottoscala	Mq. 3,00	€/mq 216,70 x 3,00	Euro	650,10
Sottotetto	Mq. 85,90	€/mq 325,00 x 85,90	Euro	27.917,50
Terrazzo 1° piano	Mq. 14,50	€/mq 216,70 x 14,50	Euro	3.142,15
Sommano complessivi:			Euro	88.195,41

Abbattimento forfetario per differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia di vizi occulti, costi relativi alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico relativamente alle rettifiche catastali ed ottenimento del certificato di agibilità (10% del valore attuale del cespite). Pertanto, il valore finale del cespite al netto della decurtazione e dei costi citati è pari a:

Euro 88.195,41 – 8.819,54 (10%) =	Euro	79.375,87
Arrotondando in cifra tonda	Euro	79.400,00

(Euro settantanovemilaquattrocento\00)

B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare assimilabile ad un rettangolo; la superficie netta del *fabbricato* è di 64,60 mq. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile si può assumere pari a **€/mq x mese 3,00**.

VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:

Superficie netta fabbricato:

Fabbricato	€/mq x mese 3,00 x 64,60	Euro	193,80
------------	--------------------------	------	--------

Altre superfici nette:

Veranda coperta 1_2	Mq. 18,60	€/mq x mese 1,00	Euro	18,60
Sottoscala	Mq. 2,50	€/mq x mese 1,00	Euro	2,50
Sottotetto	Mq. 72,50	€/mq x mese 1,50	Euro	108,75
Terrazzo 1° piano	Mq. 14,00	€/mq x mese 1,00	Euro	14,00
Sommano complessivi:			Euro	337,65

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%, e la decurtazione relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'immobile sotto il profilo urbanistico e catastale, il valore finale del cespite risulta essere pari a:

- $Rl \times 0.9 = 337,65 \times 0.9 = 303,88 \text{ €}$ (Reddito Netto mensile per locazione)
- $303,88 \times 12 = 3.646,56 \text{ €}$ (Reddito Netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 3.646,56 / 0.04 = 91.164,00 \text{ €}$

Euro 91.164,00 – 9.116,40 (10%) =	Euro	82.047,60
Arrotondando in cifra tonda	Euro	82.000,00

(Euro ottantaduemila\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 € 79.400,00
- B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 82.000,00

Valore dell'immobile risultante
dalla media aritmetica in cifra tonda € **80.700,00**

(Euro ottantamilasettecento\00)

SOMMA IN DENARO SPETTANTE PRO QUOTA A CIASCUNA DELLE PARTI IN CAUSA

Avendo appreso in fase di conferimento incarico della rinuncia delle quote spettanti da parte di n. 2 (due) dei soggetti in causa (*e nello specifico dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED]*), l'eventuale somma in denaro spettante pro quota a ciascuna delle rimanenti parti in causa dovrà essere considerata a favore dei due soggetti [REDACTED] e [REDACTED]

Quindi, avendo il compendio immobiliare oggetto della presente, così come determinato al punto precedente, un valore pari ad Euro 80.700,00 (Euro ottantamilasettecento\00), la somma spettante pro quota a ciascuna delle parti in causa risulta essere pari alla metà, e cioè ad Euro **40.350,00** (Euro quarantamilatrecentocinquanta\00).

QUESITI 4-5

“Predisporre, qualora possibile, un progetto di divisione mediante divisione del bene in natura” e “Ove il bene non sia comodamente divisibile, dare adeguata spiegazione di detta indivisibilità”

Sulla scorta della documentazione tecnica reperita, del sopralluogo effettuato al fine di redigere la presente relazione e valutare la possibilità di procedere ad un eventuale progetto di divisione del bene in natura è possibile riferire che al fine dello scioglimento della comunione avente ad oggetto un bene immobile, il requisito della *comoda divisibilità* dello stesso, disciplinato dagli articoli 720 e 1114 c.c., presuppone che il frazionamento si possa attuare mediante la determinazione di porzioni suscettibili di autonomo e libero godimento, non gravante da servitù e limitazioni eccessive.

Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all'art. 720 c.c., deve intendersi la possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù. La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardata sotto l'aspetto funzionale ed economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione.

Alla luce di quanto constatato in fase di sopralluogo e di rilievo e delle considerazioni effettuate dallo scrivente CTU, pertanto, il bene di cui trattasi si può dichiarare non comodamente divisibile in quanto il frazionamento per ricavare le due porzioni di quote di spettanza comporterebbe eccessive ed onerose opere di trasformazione del bene oltreché un non libero godimento dello stesso.

QUESITO 6

“Quantificare il valore locatizio del bene oggetto di divisione”

Per la quantificazione del valore locatizio del bene oggetto di divisione si rimanda al Quesito N. 3, paragrafo B - *“Procedimento per capitalizzazione dei redditi”* che costituisce uno dei due procedimenti utilizzati per ricavare il valore del bene.

Questo permette di quantificare, sulla base delle caratteristiche specifiche dell'immobile e della zona in cui esso è ubicato, il valore locatizio mensile del cespite che nel caso di specie risulta essere pari, in cifra tonda, ad Euro 300,00 (Euro trecento/00).

Avendo espletato il mandato conferitomi, ringrazio la S.V.I. per la fiducia accordatami ed invia la relazione alle parti entro i termini prefissati per eventuali osservazioni.

La presente si compone di n. 13 facciate sin qui redatte.
Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- 1- Verbale di sopralluogo
- 2- Rilievo fotografico
- 3- Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi
- 4- Visura catastale, planimetria ed estratto di mappa
- 5- Certificazione notarile ipo-catastale
- 6- Concessione edilizia in sanatoria
- 7- Certificato di destinazione urbanistica

Siracusa lì, 25 Luglio 2019

Il C.T.U.

Arch. Claudio Mastriani

- Non avendo ricevuto osservazione dalle parti entro i termini prefissati dal GI si rassegna la presente.
Siracusa, lì 03 Settembre 2019