

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedimento: 269/2024 R.G.Es.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Cultrera Concita

Creditore procedente: FIRE S.p.A.

sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME)

procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l.

sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV)

Rappresentato e difeso: Avv. Barbaro Alessandro

congiuntamente e disgiuntamente

Avv. Aloï Andrea

entrambi con studio in Via Orso Corbino n. 7, 98124, Messina (ME)

Debitore esecutato: omissis

ASTE
GIUDIZIARIE®
omissis

Custode Giudiziario: Avv. Catalano Carla Valentina

con studio in Via San Benedetto n. 5, 96013, Carlentini (SR)

PROMOSSO

Da **FIRE S.p.A.**, con sede legale in Via Bonsignore n. 1, 98124, Messina (ME), P.IVA 01787570835, procuratrice di POP NPLs 2019 S.r.l., con sede legale in Via Vittorio Alfieri n. 1, 31015, Conegliano (TV), P.IVA 05043330264, **rappresentata e difesa** congiuntamente e disgiuntamente **dall'Avv. Barbaro Alessandro**, C.F. BRB LSN 74M17 F158J, pec avvalessandrobarbaro@puntopec.it e **dall'Avv. Aloï Andrea**, C.F. LAO NDR 86E28 G273C, pec avv.andrea.aloi@pec.it, entrambi con studio in Messina (ME), Via Orso Corbino n. 7

CONTRO

omissis e omissis

PREMESSA

In data **11.04.2025**, notificata da pec del Tribunale del 14.04.2025, lo scrivente **Arch. Alberto Reale**, con studio sito in Siracusa (SR), 96100, Vicolo Abruzzi n. 15, C.F. RLE LRT 81M20 I754Q, pec albertoreale.arch@archiworldpec.it, **riceveva la nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio** per la stima del bene di cui alla procedura esecutiva in oggetto.

INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

Viene individuato il seguente lotto quale oggetto della presente relazione di stima:

- **LOTTO 01: immobile ubicato in Lentini (SR), 96016, Via Trento n. 19, piani primo e terzo, identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 5870, sub. 6 (ex sub. 3).**

** Si segnala che sull'atto di pignoramento vi è un errore di identificazione dell'immobile determinato dall'errato accatastamento in atti dello stesso. L'indirizzo corretto attuale è infatti Via Trento n. 19 e non Via Trento n. 13/A e i dati catastali aggiornati consistono in Fg. 91, p.lla 5870, sub. 6 e non sub. 3.*

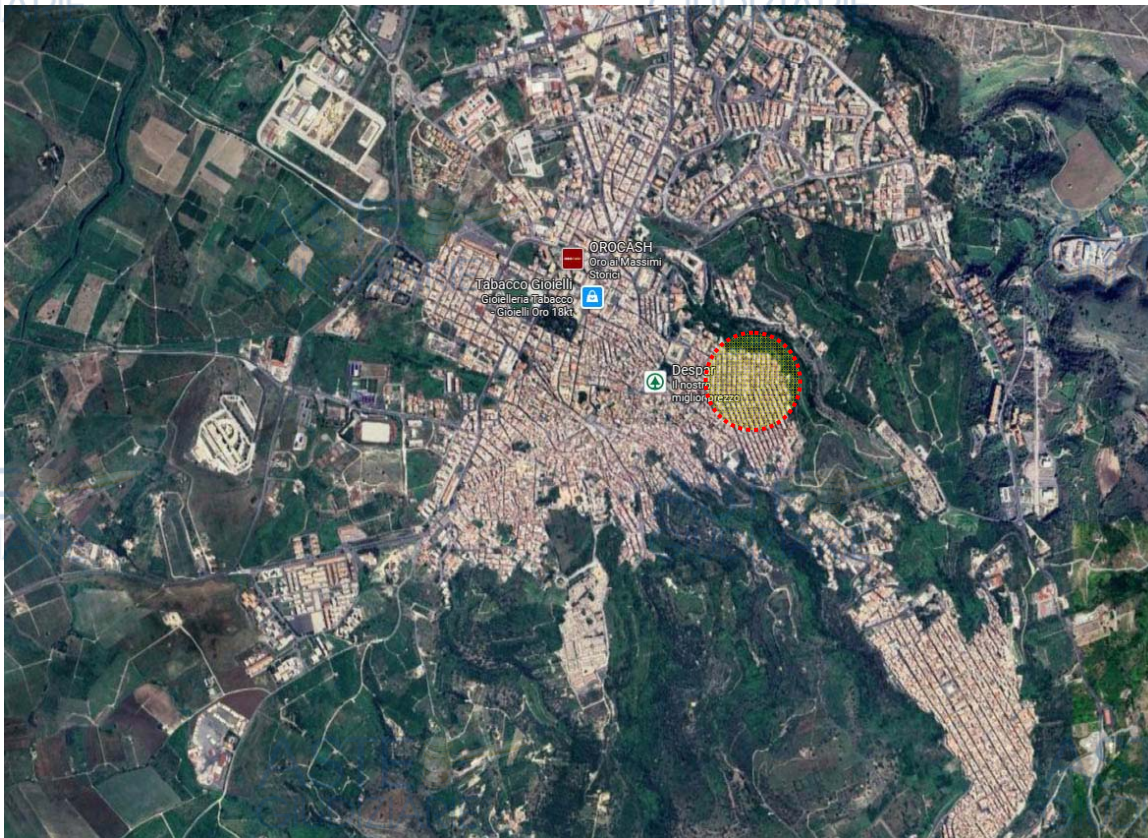


ANALISI DEL BENE OGGETTO DI LIQUIDAZIONE

1. Individuazione del bene

L'immobile oggetto del procedimento è ubicato in Lentini (SR), 96010, in Via Trento n. 19, con coordinate GPS 37°17'14.7" di Latitudine Nord e 15°00'13.7" di Longitudine Est. Esso è ubicato in area centrale, limitrofa al centro storico, prettamente residenziale tuttavia ricca di attività commerciali, scuole e uffici pubblici.

* Come già riferito in premessa l'indirizzo riportato sull'atto di pignoramento è pertanto errato.



Stralcio vista satellitare – individuazione del bene

2. Titolarità del bene

La proprietà, giusto atto di compravendita presso il Notaio Cannavò Roberto rep. n. 3058 racc. n. 1754 del 30.09.2009, (vd. *Allegato 01*), è per 1/2 di *omissis* e per il restante 1/2 di *omissis*.

** Anche sull'atto di compravendita figura un indirizzo non corrispondente a quello attuale. Il bene veniva inoltre identificato al Fg. 91, p.lla 5870, sub. 3 in quanto il sub. 6, attuale, nasceva con procedura di variazione catastale di cui alla prat. SR0072286 del 01.07.2015, successiva all'atto.*

3. Identificazione catastale e verifica di conformità

L'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del Comune di Lentini come segue:

- Fg. 91, p.lla 5870, sub. 6***

Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6 vani, Superficie catastale mq 111 (totale escluse aree scoperte mq 103), Rendita € 238,60

** Esso nasceva dal precedente sub. 3 con procedura di variazione catastale di cui alla prat. SR0072286 del 01.07.2015. Si articola su due livelli corrispondenti ai piani primo e terzo. Il terzo piano, non figurante sulla planimetria storica del Catasto, veniva già citato sull'atto di compravendita quale pertinenza dell'immobile al primo piano, per poi essere successivamente rappresentato a seguito della suddetta pratica di variazione catastale del 01.07.2015.*

Si allegano l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali (*vd. Allegato 02*).

L'immobile, con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 07*, presenta al primo piano piccole difformità relative alle distribuzioni interne rispetto alle planimetrie catastali in atti nonché una modifica riguardante un infisso in facciata, rimosso rispetto a quanto rappresentato. Il terzo piano risulta invece conforme alle planimetrie catastali in atti. Al primo piano le medesime variazioni sopra descritte sono quelle che si evincono rispetto alle autorizzazioni urbanistiche in atti, pertanto occorre prima effettuare una sanatoria urbanistica e, successivamente, provvedere a un aggiornamento catastale. Contestualmente si provvederà alla modifica dell'indirizzo dell'immobile, sito in Via Trento n. 19. Al terzo piano, invece, dal confronto con le autorizzazioni urbanistiche si evince un incremento di cubatura in corrispondenza del servizio igienico, più grande rispetto a quanto autorizzato. Tale incremento di cubatura risulta illegittimo e non sanabile, pertanto occorre provvedere alla demolizione e successiva messa in pristino delle parti oggetto di modifica. Dal punto di vista catastale risulterà quindi necessario adeguare la planimetria del terzo livello a quanto urbanisticamente legittimo.

Per la pratica di aggiornamento catastale, consistente nella presentazione di un DOCFA, si stimano i seguenti costi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- € 70,00 di “diritti per presentazione pratica”;
- € 300,00 per “competenze tecniche”.

TOTALE € 370,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

4. *Ispezione ipotecaria*

Dall'indagine ipotecaria condotta nei vent'anni antecedenti alla data di trascrizione del pignoramento (25.10.2024), si evince quanto di seguito indicato e riportato per esteso in originale all'*Allegato 03*.

** Si segnala che l'immobile ha mutato identificativo catastale nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento e, pertanto, risulta opportuno estendere l'ispezione ipotecaria alla p.lla catastale che ha generato quella attuale.*

Fig. 91, p.lla 5870, sub. 6 (nata con variazione del 01.07.2015, prat. SR0072286):

- Non è stato reperito nessun immobile a fronte dei dati della richiesta.

** L'ispezione ipotecaria risulta pertanto possibile solo con il precedente identificativo catastale.*

Fig. 91, p.lla 5870, sub. 3 (soppressa con variazione del 01.07.2015, prat. SR0072286):

- TRASCRIZIONE del 27.11.2008 – Registro Particolare 20664 Registro Generale 30499
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 21/197 del 18.12.2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 02.10.2009 – Registro Particolare 6463 Registro Generale 9592
Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 18/211 del 24.03.2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE
- TRASCRIZIONE del 02.10.2009 – Registro Particolare 14260 Registro Generale 20813
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 3058/1754 del 30.09.2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 02.10.2009 – Registro Particolare 14261 Registro Generale 20814
Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 3058/1754 del 30.09.2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
Immobili attuali
- TRASCRIZIONE del 02.10.2009 – Registro Particolare 14262 Registro Generale 20815

Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 3058/1754 del 30.09.2009

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili attuali

- ISCRIZIONE del 02.10.2009 – Registro Particolare 4373 Registro Generale 20816

Pubblico Ufficiale CANNAVO' ROBERTO Repertorio 3059/1755 del 30.09.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili attuali

- TRASCRIZIONE del 20.06.2013 – Registro Particolare 7433 Registro Generale 9564

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA SEZ. DISTACC. DI LENTINI

Repertorio 243/2013 del 08.06.2013

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE del 25.10.2024 – Registro Particolare 16142 Registro Generale 20644

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3295 del 27.06.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5. *Stato di possesso*

L'immobile risulta essere nel possesso della debitrice, *omissis*, ivi residente insieme al figlio, *omissis* (vd. Allegato 04).

6. *Le adiacenze*

L'immobile si presenta come appresso descritto:

PRIMO PIANO:

- **A nord affaccia su Via Ortigia;**
- **A est confina in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 4904 (edificio adiacente), e in parte con il vano scala;**
- **A sud affaccia su Via Trento;**
- **A ovest affaccia su Via Verona.**

TERZO PIANO:

- **A nord affaccia su Via Ortigia;**
- **A est confina in parte con l'immobile identificato in Catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 4904 (edificio adiacente), e in parte con il vano scala;**
- **A sud confina con l'immobile identificato in catasto Fabbricati al Fg. 91, p.lla 5870, sub. 4;**

• A ovest affaccia su Via Verona.

7. *Assetto urbanistico e verifica di conformità*

L'edificio all'interno del quale l'immobile è ubicato risulta essere nato con Nulla Osta rilasciato dal Comune di Lentini in data 05.12.1959, prat. n. 404 (*ditta intestataria omissis e omissis*). Lo stesso fabbricato risulta inoltre in possesso di regolare autorizzazione di abitabilità del 07.01.1963 (*vd. Allegato 05*).

Secondo quanto già anticipato al *paragrafo 3* e con opportuno riferimento al rilievo all'*Allegato 07* l'immobile si presenta sostanzialmente difforme da quanto rappresentato sugli elaborati grafici di cui all'autorizzazione urbanistica suddetta. Il primo piano presenta infatti delle difformità distributive interne oltre all'eliminazione di un infisso in facciata. Il terzo piano, invece, presenta un vano parzialmente abusivo, costituente un incremento illegittimo di cubatura. Le difformità interne alla sagoma del fabbricato e la modifica dell'infisso in facciata risultano sanabili tramite il deposito di una CILA in sanatoria, al contrario dell'incremento di cubatura effettuato al terzo livello, che risulta illegittimo e non sanabile.

Per la presentazione della pratica di CILA in sanatoria si stimano i seguenti costi:

- € 50,00 per "diritti di deposito";
- € 1.000,00 "oblazione";
- € 500,00 circa, oltre oneri di legge, per competenze tecniche.

TOTALE € 1.550,00

Per la demolizione e successiva messa in pristino delle porzioni abusive si stima a corpo un importo pari a € 2.000,00.

8. *Certificazioni energetiche*

Dall'accertamento telematico dello scrivente presso l'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati della Regione Sicilia non si è riscontrata l'esistenza in atti dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) (*vd. Allegato 08*).

Quanto sopra accertato determina la **necessità di acquisire**, prima della vendita dell'immobile, il relativo Attestato. Si procede pertanto, nell'ambito della perizia in oggetto, alla redazione della suddetta certificazione, con opportuno riferimento allo stato di fatto rilevato (*vd. Allegato 09*).

9. *Verifica delle formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni*

Sul bene pesa attualmente il pignoramento di cui alla procedura in oggetto, che sarà opportunamente cancellato con decreto di trasferimento.

Dal punto di vista vincolistico l'edificio ricade in centro storico e, pertanto, risponde alla normativa di intervento corrispondente.

L'edificio non è costituito in condominio, pertanto non vi sono oneri condominiali di alcun tipo. La gestione degli spazi comuni e le decisioni in merito vengono affidate all'accordo diretto fra i residenti.

Non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene.

10. *Descrizione del bene*

L'immobile, di tipo residenziale, è inserito all'interno di un fabbricato su quattro elevazioni fuori terra, ubicato tra Via Trento, da cui trae accesso al civico n. 19, Via Verona e Via Ortigia. Esso è costituito da due porzioni totalmente autonome tra loro, una ubicata al primo piano e l'altra al terzo ed ultimo piano.

L'immobile al primo piano è quello concretamente abitato dalla debitrice e dal figlio. Esso si articola in un'ampia zona giorno centrale destinata a soggiorno e cucina, dalla quale si accede direttamente da un lato ad un servizio igienico e una lavanderia, e dall'altro, opportunamente disimpegnati, una camera da letto ed un ripostiglio. Essendo disposto su tutta la superficie del primo livello, esso gode di tre affacci. Un balcone accessibile sia dalla zona giorno che dalla camera da letto è disposto su tutta la lunghezza dell'immobile prospiciente Via Verona.

La struttura portante del fabbricato è mista in muratura e c.a. in funzione dell'evoluzione storica del fabbricato stesso. I compagni perimetrali sono in parte in muratura a sacco e in parte in blocchetti tufacei. Le finiture esterne delle facciate sono pressoché assenti e ciò conferisce al fabbricato un aspetto vetusto e deteriorato.

L'immobile è accessibile esclusivamente tramite scala, anch'essa allo stato grezzo e priva di finitura. All'interno il primo piano presenta pavimentazione unica effetto legno in tutta la sua estensione, fatta eccezione per il Wc, che presenta ceramica smaltata a pavimento e parete, e la lavanderia, priva di rivestimento e allo stato grezzo. Il Wc è completo di sanitari, lavabo e doccia. Le porte interne sono del tipo tamburato, con finitura laminata effetto legno. Gli infissi

perimetrali sono in legno con vetro singolo e privi di caratteristiche termiche. Le pareti sono intonacate a liscio e tinteggiate, talune con effetti decorativi. Il balcone presenta pavimentazione in cemento e soglia perimetrale in marmo, con ringhiera metallica a protezione.

L'appartamento è privo di impianto termico, l'acqua calda uso sanitario è prodotta tramite scaldabagno elettrico disposto all'interno del servizio igienico e la cottura dei cibi avviene tramite bombola a gas ubicata in cucina.

Risultano regolarmente allacciate le utenze idrica ed elettrica. Lo stato di manutenzione generale è di qualità mediocre, sebbene non si segnalino problematiche specifiche oltre le finiture interne ed esterne.

Il terzo piano si presenta invece completamente allo stato grezzo, privo di finiture e di qualunque altra dotazione, ad uso esclusivo di deposito, nonché privo di qualunque condizione di igiene al suo interno.

Di seguito un dettagliato rilievo fotografico:



Vista esterna del fabbricato



Vista esterna del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vano scala interno



Vano scala interno



Salotto



Cucina



Wc



Lavanderia



Ripostiglio



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



GIUDIZIARIE® Balcone



Affaccio dal balcone su Via Verona



Terrazza al terzo piano



Affaccio dalla terrazza al terzo piano

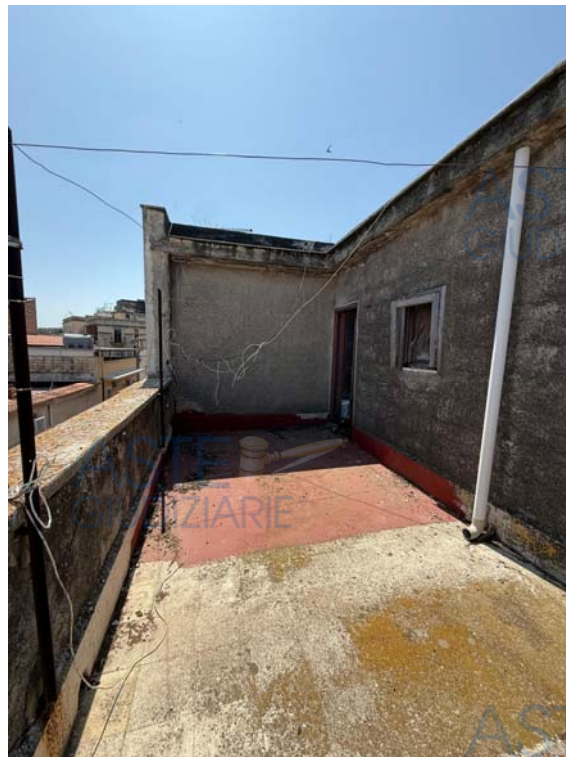
Alberto Reale **architetto** | Vicolo Abruzzi n. 15 | 96100 Siracusa (SR) | C.F. RLE LRT 81M20 I754Q | P.IVA 01781060890

cell. 335 6853520 | mail: albertoreale.arch@gmail.com | pec: albertoreale.arch@archiworldpec.it

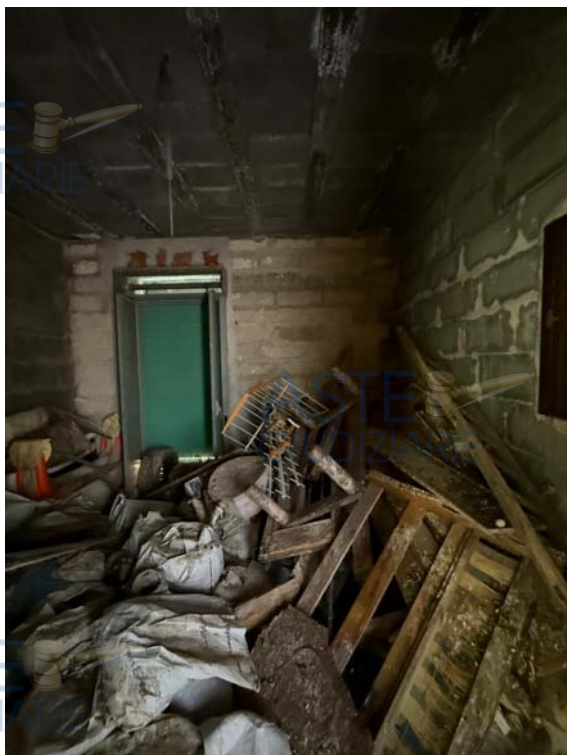
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Terrazza al terzo piano



Terrazza al terzo piano



Camera da letto al terzo piano



Wc al terzo piano





Wc al terzo piano



Wc al terzo piano

STIMA DELL'IMMOBILE

1. Consistenza commerciale

Di seguito si riporta la ripartizione degli ambienti componenti l'immobile e il relativo dimensionamento. In particolare, ai fini della determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile, così come normativamente definita, si considera la superficie lorda dei singoli ambienti, ovvero quella compresa nel filo esterno dei muri perimetrali e dei tramezzi interni. Tali superfici vengono moltiplicate per dei coefficienti correttivi attraverso i quali si tiene debitamente conto, oltre che della destinazione d'uso dell'ambiente, anche delle possibilità di sanatoria in caso di difformità rispetto ai documenti presenti in atti. In caso di insanabilità di un vano e della destinazione d'uso in esso rilevata, ci si rapporta pertanto alla destinazione d'uso originaria e quindi al suo coefficiente correttivo.

AMBIENTE	SUP. LORDA MQ	COEFFICIENTE CORRETTIVO SPAZI ACCESSORI (%)	SUP. COMMERCIALE MQ
PIANO PRIMO			
Salotto - Cucina	39,37	100%	39,37

Letto	22,62	100%	22,62
Wc	8,65	35%	3,03
Lavanderia	5,32	35%	1,86
Disimpegno	2,08	35%	0,73
Ripostiglio	9,50	35%	3,32
Balcone	16,74	25%	4,18
PIANO TERZO			
Letto	14,05	100%	14,05
Disimpegno	2,10	35%	0,73
Wc (porzione sanabile)	3,41	35%	1,19
Terrazza (comprensiva della porzione del Wc non sanabile e, pertanto, oggetto di demolizione e messa in pristino)	30,07	35% fino a 25 mq + 10% oltre i 25 mq	8,75 + 0,51 = 9,26
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Sc = 100,34 mq

2. Valore di stima:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si ritiene opportuno eseguire la valutazione immobiliare in base a due criteri di stima:

- **Stima sintetica in base al valore di libero mercato;**
- **Stima per capitalizzazione dei redditi.**

Stima sintetica in base al valore di libero mercato

Da indagini effettuate nel Comune di Lentini, in particolare nella zona in cui ricade l'immobile, per le unità immobiliari della tipologia di quella in oggetto ubicate nelle immediate vicinanze si attesta, secondo le quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini (OMI – Osservatorio del Mercato Immobiliare), un valore di mercato a metro quadrato compreso tra € 350,00 ed € 510,00 relativamente alla seconda semestralità del 2024.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: SIRACUSA

Comune: LENTINI

Fascia/zona: Periferia/VIE ALLENDE-BERNICE-DON MINZONI-ARCHIMEDE-ROSSINI-ROSSELLI-MATTEOTTI-ENNA-TINTORETTO-PISACANE-AGATOCLE-FERRARA-COSENZA-

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	475	710	L	1,8	2,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	510	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	300	430	L	1,2	1,8	L

OMI (osservatorio del mercato immobiliare – seconda semestralità 2024)

Confrontando questi dati con quelli pubblicati dalle agenzie immobiliari sui portali di vendita più accreditati, si verifica per le proposte di vendita più recenti un valore di mercato medio a metro quadrato sostanzialmente in linea rispetto ai valori medi proposti dall'OMI.

Premesso quanto sopra, tenuto conto della posizione dell'immobile, dello stato manutentivo interno ed esterno, in base alle descrizioni esposte ai paragrafi precedenti si ritiene di potere valutare un importo di stima pari a € 1.000,00/mq, ovvero:

$$V1 = (\text{€ } 350,00 \times 100,34 \text{ mq di Sc}) = \text{€ } 35.119,00$$

Stima per capitalizzazione dei redditi

La stima analitica del valore di mercato si risolve nella capitalizzazione (ad un opportuno saggio) dei redditi netti ordinari, detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività ordinaria futura scontata all'attualità. Dal reddito lordo annuo ordinario può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese di gestione imputabili al proprietario. Si considerano pertanto le spese medie annue necessarie per il mantenimento del bene ed il reddito lordo annuo ricavabile. Il più probabile valore si ottiene dalla seguente relazione $Vcr = (R - S)/T$, dove **R** rappresenta il reddito lordo medio annuo, **S** le spese medie annue e **T** il tasso di

capitalizzazione applicato. In base ai dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Siracusa - territorio di Lentini, si individua tra 1,20 €/mq e 1,80 €/mq il valore locativo per le unità immobiliari del tipo a villa nella zona in cui ricade l'immobile. Confrontando tali dati con quelli di recente pubblicazione da parte delle agenzie immobiliari più accreditate e tenuto conto delle condizioni del mercato immobiliare sopra descritte, il canone mensile lordo per l'immobile in esame si ritiene pari a € 1,20 x 100,34 mq = 120,41 €. Pertanto, per le caratteristiche dell'immobile espresse finora, il canone d'affitto determina un reddito lordo medio annuo di € 1.444,92. Considerando che gli oneri imputabili ai soggetti proprietari (spese di manutenzione, adeguamento impianti e tasse varie) si stimano pari al 15% del reddito lordo, il reddito annuo netto, da prendere a base per la capitalizzazione, ammonta pertanto a:

$$€ 1.444,92 - (15\% \text{ di } R) = € 1.228,18$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto della caratteristica dell'edificio e della zona, nonché dell'età ecc..., si può assumere pari al 4%

$$V2 = € 1.228,18 / 0.04 = € 30.704,50$$

La media dei tre valori così ottenuti sarà il più probabile valore di mercato del fabbricato:

$$V = (V1 + V2) / 2 \text{ quindi } V = (€ 35.119,00 + € 30.704,50) / 2 = € 32.911,75$$

Dall'importo sopra determinato vanno detratti i costi di sanatoria urbanistica, aggiornamento catastale, demolizione e messa in pristino dello stato originario dei luoghi.

CONCLUSIONI

Il valore di mercato del lotto oggetto di procedimento, opportunamente arrotondato, è:

$$\underline{V = € 28.900,00}$$

Il suddetto valore viene ripartito come segue in base alle quote di proprietà:

- Omissis (1/2) = € 14.450,00;
- Omissis (1/2) = € 14.450,00.

La perizia oggetto della presente relazione è stata condotta dal sottoscritto CTU nella piena imparzialità. Con essa il sottoscritto CTU Arch. Alberto Reale ritiene di avere soddisfatto il compito affidato dalla S.V.Ill.ma e rimane a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

ELENCO ALLEGATI A MARGINE DELLA PRESENTE RELAZIONE

- *Allegato 01*: atto di compravendita
- *Allegato 02*: documentazione catastale
- *Allegato 03*: ispezione ipotecaria
- *Allegato 04*: indagine ufficio anagrafe
- *Allegato 05*: indagine urbanistica – accesso agli atti
- *Allegato 06*: comunicazioni sopralluogo, verbale di sopralluogo e trasmissione alle parti
- *Allegato 07*: rilievo architettonico
- *Allegato 08*: visura APE
- *Allegato 09*: APE depositata

Siracusa, 08 Settembre 2025

Il Consulente Tecnico D'Ufficio

Arch. Alberto Reale