

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica d'Ufficio:

PROCEDIMENTO N. 2/2024 REG. ES.

Creditore procedente:

[REDACTED]

[REDACTED]

Debitore:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Custode giudiziario:

avv. Domenico BORZÌ

Rappresentato e difeso da:

avv. Daniele IMMORDINO

Rappresentato e difeso da:

-

Giudice dell'esecuzione:

Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO

C.T.U. nominato:



indirizzo
mobile
fax
e.mail
p.e.c.
partita I.V.A.
C.F.

via caltanissetta, 53 - 96100 - siracusa
+39 339 6121671
+39 0931 1882374
andrecianci@hotmail.com
andrea.cianci@ordineingegnerisiracusa.it
01446360891
CNCNDR75A151754G

Data:

09/11/2024

INDICE.....	1
-------------	---

1 PREMESSA	4
-------------------------	----------

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
---	----------

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	5
---	----------

4 DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL § 2.....	6
--	----------

4.1 Dati catastali e confini	6
---	----------

4.1.1 Immobile ad uso ufficio, piano terra	6
--	---

4.1.2 Immobile ad uso ufficio, primo piano	6
--	---

4.1.3 Locale adibito a deposito, piano sottotetto (ex terrazza)	7
---	---

4.1.4 Locale adibito a deposito, piano sottotetto (ex terrazza)	7
---	---

4.2 Attuali e precedenti proprietari.....	8
--	----------

4.3 Stato di possesso	8
------------------------------------	----------

4.4 Pratiche edilizie	9
------------------------------------	----------

4.4.1 Progetto approvato in data 10/10/1954	9
---	---

4.4.2 Progetto approvato in data 23/09/1955	9
---	---

4.4.3 Autorizzazione Edilizia n. 2170 del 21/01/1999.....	10
---	----

4.4.4 Istanza di sanatoria ex L. 326/03 n. 147/P	11
--	----

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive	12
--	-----------

4.5.1 Immobile ad uso ufficio, piano terra	13
--	----

4.5.2 Immobile ad uso ufficio, primo piano	14
--	----

4.5.3	Locale adibito a deposito, piano terrazza	16
4.5.4	Locale adibito a deposito, piano terrazza	17
4.6	Condizioni di manutenzione	19
5	CRITERI DI VALUTAZIONE	19
5.1	Valore venale degli immobili	19
5.2	LOTTO 1. - Immobile ad uso ufficio, piano terra	20
5.2.1	Stima sintetica comparativa	20
5.2.2	Stima analitica	20
5.2.3	Valore immobile.....	21
5.2.4	Costi per la regolarizzazione urbanistica	22
5.2.5	Costi per la regolarizzazione catastale.....	23
5.2.6	Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.....	23
5.3	LOTTO 2. - Immobile ad uso ufficio, primo piano	23
5.3.1	Stima sintetica comparativa	23
5.3.2	Stima analitica	24
5.3.3	Valore immobile.....	25
5.3.4	Costi per la regolarizzazione urbanistica	25
5.3.5	Costi per la regolarizzazione catastale.....	26
5.3.6	Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.....	26
5.4	LOTTO 3. - Locale adibito a deposito, piano terrazza	27
5.4.1	Stima sintetica comparativa	27

5.4.2	Stima analitica	27
5.4.3	Valore immobile.....	27
5.4.4	Costi per la regolarizzazione urbanistica	28
5.4.5	Costi per la regolarizzazione catastale.....	29
5.4.6	Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.....	29
5.5	LOTTO 4. - Locale adibito a deposito, piano terrazza.....	30
5.5.1	Stima sintetica comparativa	30
5.5.2	Stima analitica	30
5.5.3	Valore immobile.....	30
5.5.4	Costi per la regolarizzazione urbanistica	30
5.5.5	Costi per la regolarizzazione catastale.....	31
5.5.6	Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità.....	31
6	CONCLUSIONI	32

1 PREMESSA

Il G. E. Ill.ma dott.ssa Maria Cristina DI STAZIO, con ordinanza del 01/05/2024, nominava il sottoscritto dott. ing. Andrea CIANCI, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Siracusa con il n. 1474, Sez. A, quale Consulente Tecnico d'Ufficio, nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N. 2/2024 Reg. Es., promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

Il sottoscritto in data 02/05/2024 comunicava formale accettazione dell'incarico, prestando il giuramento di rito e riservandosi di comunicare alle parti la data di inizio delle operazioni peritali.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Con atto di precetto notificato in data 28/09/2023, fu intimato alla debitrice il pagamento della somma complessiva di € 68.433,33 in forza del Contratto di Mutuo fondiario stipulato tra Banca popolare Agricola di Ragusa e la [REDACTED], rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa in data 08/04/2009.

Successivamente, con atto di pignoramento notificato in data 07/12/2023, trascritto il 29/01/2024, l'Ufficiale Giudiziario, addetto all'U.U.N.E.P. presso il Tribunale di Siracusa, pignorava:

1. Locale ad uso ufficio, piano terra – Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10,

Foglio 167, P.lla 5782, Sub. 12;

2. Appartamento ad uso ufficio, primo piano - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10, Foglio 167, P.lla 5782, Sub. 13;

3. Locale adibito a deposito, piano terrazza - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2, Foglio 167, P.lla 5782, Sub. 15;

4. Locale adibito a deposito, piano terrazza - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2, Foglio 167, P.lla 5782, Sub. 16.

3 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunicava all'esecutata [REDACTED] ed alla creditrice [REDACTED] a mezzo PEC, che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio il 15/05/2024 alle ore 10:00 presso gli immobili siti in Siracusa alla Via Pasubio n. 47.

Sui luoghi si aveva la presenza del sig. [REDACTED], legale rappresentante della [REDACTED] che ha sede negli immobili *de quibus* e dell'avv. Domenico BORZÌ, n.q. di Custode Giudiziario. Alla presenza degli intervenuti il sottoscritto avviava le operazioni peritali, consistenti nel rilievo metrico e fotografico dei luoghi. Rispettivamente alle ore 11:20 ed alle 11:30, si allontanavano l'avv. BORZÌ ed il sig. GOZZO, firmando il verbale di sopralluogo.

Rilevato che la convocazione dell'avvio delle operazioni peritali non aveva correttamente raggiunto l'avv. Daniele IMMORDINO, procuratore e difensore di parte procedente, a causa di un mero errore materiale, il sottoscritto C.T.U. si riservava di riconvocare le operazioni peritali a breve al fine di assicurare il contraddittorio tra le parti.

Le operazioni peritali venivano quindi sospese alle ore 12:00.

Con successiva PEC del 16/05/2024, il sottoscritto riconvocava le parti per il successivo giorno 21/05/2024 alle ore 10:00, presso i medesimi luoghi di cui al precedente verbale;

con PEC dello stesso 16/05/2024, l'avv. IMMORDINO comunicava che non avrebbe preso parte alle operazioni peritali pertanto, non ritenendo di avere nulla da aggiungere a quanto già rilevato nel corso del precedente sopralluogo, il sottoscritto non dava quindi seguito alla convocazione (Allegato 1).

4 DESCRIZIONE IMMOBILI DI CUI AL § 2

4.1 Dati catastali e confini

4.1.1 Immobile ad uso ufficio, piano terra

L'immobile citato al punto 1. dell'atto di pignoramento immobiliare, è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 167, particella 5782, subalterno 12, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani (Allegato 4).

Come di consueto, il sottoscritto ha estratto anche copia della planimetria catastale dell'immobile, la quale è affetta da alcune difformità che si avrà modo di specificare meglio in seguito e che saranno oggetto di specifiche valutazioni in sede di stima (Allegato 5).

4.1.2 Immobile ad uso ufficio, primo piano

L'immobile citato al punto 2. dell'atto di pignoramento immobiliare, è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 167, particella 5782, subalterno 13, categoria A/10, classe 2, consistenza 4,5 vani (Allegato 6).

Come di consueto, il sottoscritto ha estratto anche copia della planimetria catastale dell'immobile, la quale rappresenta lo stato di fatto dell'immobile in maniera piuttosto fedele, a meno della presenza di tre porte lungo il disimpegno che, di fatto, non risultano in opera (Allegato 7).

4.1.3 *Locale adibito a deposito, piano sottotetto (ex terrazza)*

L'immobile citato al punto 3. dell'atto di pignoramento immobiliare, è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 167, particella 5782, subalterno 15, categoria C/2, classe 2, consistenza 31 mq (Allegato 8); in merito all'assegnata categoria catastale, corre l'obbligo di evidenziare che questa è difforme rispetto alla destinazione d'uso urbanistica dell'immobile che, di fatto, è invece una porzione di terrazza scoperta, come si avrà modo di spiegare meglio nel successivo paragrafo dedicato all'analisi della regolarità urbanistica.

La planimetria catastale dell'immobile, estratta dal sottoscritto, rappresenta lo stato di fatto dell'immobile in maniera piuttosto fedele (Allegato 9).

4.1.4 *Locale adibito a deposito, piano sottotetto (ex terrazza)*

L'immobile citato al punto 4. dell'atto di pignoramento immobiliare, è censito nel C.d.F. di Siracusa al foglio 167, particella 5782, subalterno 16, categoria C/2, classe 2, consistenza 45 mq (Allegato 10); anche in questo caso, come già spiegato nel precedente § 4.1.3, l'assegnata categoria catastale è difforme rispetto alla destinazione d'uso urbanistica dell'immobile che, di fatto, è invece una porzione di terrazza scoperta

con piccolo ripostiglio di pertinenza, come si avrà modo di spiegare meglio nel successivo paragrafo dedicato all'analisi della regolarità urbanistica.

La planimetria catastale dell'immobile, estratta dal sottoscritto, rappresenta lo stato di fatto dell'immobile in maniera piuttosto fedele, a meno della obbligatoria indicazione del vano w.c. e della mancata rappresentazione della sua finestra (Allegato 11).

4.2 Attuali e precedenti proprietari

Come rilevabile dalla relazione notarile agli atti, redatta dal Notaio Niccolò TIECCO da Perugia, gli immobili di cui al § 2 risultano di proprietà della [REDACTED] in virtù dell'atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa in data 12/01/2006 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] alla suddetta società gli immobili suddetti erano pervenuti in virtù dell'atto di trasformazione di società rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa in data 06/02/2003 da potere della società [REDACTED]

[REDACTED] alla suddetta società gli immobili suddetti erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe MINNITI da Siracusa in data 23/03/1998.

4.3 Stato di possesso

Gli immobili sono posseduti dalla [REDACTED] che ha ivi sede legale, come dichiarato a verbale dal legale rappresentante sig. [REDACTED] (Allegato 1).

Con nota via PEC del 05/08/2024, il sottoscritto chiedeva all'Area III: Ambiente e Territorio – Edilizia privata - del Comune di Siracusa il rilascio in copia di:

- certificato di abitabilità;
- concessione edilizia o concessione edilizia in sanatoria o, in assenza delle precedenti, copia di istanza di rilascio di concessione edilizia in sanatoria (Allegato 12).

Nelle settimane seguenti, il sottoscritto riceveva da parte dell'ufficio documentazioni relative alle seguenti pratiche edilizie.

4.4.1 Progetto approvato in data 10/10/1954

La ditta GIUDICE Giuseppe inoltrò richiesta per l'approvazione di un progetto relativo alla costruzione “[...] di n. 2 appartamenti a 1 piano siti in Via Pasubio, angolo Via V. Statella” (Allegato 13). L'elaborato grafico allegato alla richiesta rappresentava un immobile a piano terreno che sarebbe stato modificato mediante la realizzazione di un vano scala per l'accesso all'edificando primo piano (Allegato 13); il piano copertura non era stato rappresentato esplicitamente ma dalla sezione dell'immobile si intuiva chiaramente la presenza di una copertura piana a terrazzo.

4.4.2 Progetto approvato in data 23/09/1955

La medesima ditta GIUDICE Giuseppe inoltrò ulteriore richiesta per l'approvazione di un progetto relativo alla modifica di “[...] due appartamenti a primo piano di proprietà del sig. GIUDICE Giuseppe fu Santo, siti tra le Vie Pasubio e V. Statella” (Allegato 14).

L'elaborato grafico allegato alla richiesta rappresentava, a ancora una volta, il medesimo immobile a piano terreno, che avrebbe dovuto essere modificato mediante la realizzazione del vano scala, del primo piano e della copertura a terrazza, nella quale trovavano posto due lavanderie (Allegato 14).

4.4.3 Autorizzazione Edilizia n. 2170 del 21/01/1999

In data 21/01/1999 veniva rilasciata l'Autorizzazione Edilizia n. 2170 in testa al sig.

[REDACTED], in qualità di presidente del consiglio di amministrazione

[REDACTED] *errata-corrige di OVICOLI*

[REDACTED] (Allegato 15.1).

Il progetto, relativo a *"modifiche interne, accorpamento di unità immobiliari nonché cambio di destinazione d'uso da civile abitazione ad uffici"* era stato redatto dall'ing.

Gaetano GALLITTO; dalla lettura della relazione tecnica (Allegato 15.2), si evince che gli interventi avrebbero avuto come oggetto, essenzialmente, la realizzazione di opere interne di diversa distribuzione funzionale degli spazi, il rifacimento di alcuni intonaci, interni ed esterni, e l'adeguamento degli impianti alla norma 46/90; l'elaborato grafico allegato alla pratica risulta perfettamente coerente con quanto narrato nella relativa relazione tecnico-illustrativa e rappresenta la copertura dell'immobile come una terrazza accessibile dal preesistente torrino scala e afferente due piccoli vani ripostiglio, già mostrati nel progetto del 1955, dove avevano destinazione di *lavanderia* (Allegato 15.3).

Inoltre, il cortile centrale non risulta dotato di copertura in lastre di polycarbonato, come invece rilevato in occasione del sopralluogo (Allegato 15.3).

4.4.4 Istanza di sanatoria ex L. 326/03 n. 147/P

In data 09/12/2004 al protocollo N. 0111175, il sig. [REDACTED] presentava istanza per la sanatoria ex L. 326/03, avente come oggetto "[...] copertura del terrazzo di copertura del 1° piano mediante una struttura realizzata con tubolari portanti in acciaio e tavolato in legno con pannelli rigidi di Fesco e tegole canadesi. I due vani esistenti sono adibiti a sottotetto e non sono stati rifiniti" (Allegato 16).

Secondo la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà resa dallo stesso sig. [REDACTED], l'abuso era stato ultimato in data 31/03/2003 (termine ultimo imposto dalla L. 326/03 per la presentazione delle istanze; Allegato 16).

Alla pratica risultano allegate le prime rate dell'oblazione e degli oneri concessori (Allegato 16).

Si osserva che l'istanza non citava in alcun modo la presenza della copertura trasparente in lastre di polycarbonato che ha, di fatto, chiuso il cortile centrale e privato del naturale ricambio d'aria moltissimi degli ambienti degli immobili in questione; parimenti, non veniva indicato che i locali risultanti dalla realizzazione della copertura integrale della originale terrazza erano stati rifiniti internamente, dotati di impianti elettrici e di impianti di condizionamento dell'aria; altresì, gli originali ripostigli erano stati trasformati in servizi igienici e dotati di finestre con affaccio sul cortile interno.

La pratica non ha avuto seguito e, pertanto, i vani sottotetto citati nell'istanza di sanatoria non sono stati condonati ai sensi della L. 326/03, risultando, pertanto, privi di titoli edilizi abilitativi.

4.5 Consistenza e caratteristiche costruttive

Gli immobili di cui al § 2 appartengono al medesimo corpo di fabbrica avente struttura portante in muratura di buona fattura,, costituita da pietrame e malta bastarda; come già anticipato nel precedente § 4.4, l'impianto del fabbricato risale agli anni '30, come la maggior parte delle costruzioni appartenenti al quadrante tra la piazza S. Lucia, e le attuali Via Agatocle e Viale Luigi Cadorna; presumibilmente, prima della sopraelevazione approvata con progetti del 1954 e 1955, le coperture dell'immobile erano costituite da tetti a falde con strutture in legno; a seguito dell'ampliamento suddetto, i solai che hanno costituito l'orizzontamento di primo e di secondo piano (copertura) sono stati realizzati con struttura in latero-cemento.

Planimetricamente, come mostrato nell'allegata tavola grafica redatta dal sottoscritto a fronte del rilievo metrico effettuato in occasione delle operazioni peritali, a partire dal piano terreno e fino al piano copertura, lo stabile presenta aree comuni ai diversi immobili che lo compongono: l'androne di primo piano, che conduce al vano scala a sinistra ed al grande cortile centrale, lo stesso cortile, lo stesso vano scala di tre livelli ed il ballatoio al primo piano sono tutti censiti nel subalterno 5 della particella 5782 di cui al foglio 167, come *"beni comuni non censibili"* (Allegato 2, Tavola unica).

4.5.1 Immobile ad uso ufficio, piano terra

L'immobile si compone di un primo vano (vano 01) il cui accesso avviene dall'androne comune e che prospetta sulla Via Pasubio con una ampia finestra (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 5 e 6). Proseguendo verso il vano scala, si accede al secondo vano (vano 02) che, secondo il progetto assentito co A.E. n. 2170, avrebbe dovuto essere collegato ai successivi vani: il varco di collegamento risulta murato e, pertanto, il vano 02 non è più collegato con il vano 03 (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 7).

Proseguendo lungo l'androne, si accede al cortile interno che, viste le modifiche sopra anticipate, attualmente risulta l'unica via di accesso ai vani 03 e 04 che, secondo quanto descritto nel progetto ex A.E. n. 2170, avrebbero dovuto essere anch'essi collegati: il varco di collegamento risulta murato (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 8, 9 e 10).

Vale la pena evidenziare, come già anticipato nei precedenti paragrafi, che i sopra descritti vani 02, 03 e 04, a seguito della realizzazione di copertura fissa sul "cielo" del cortile, non sono più, di fatto, dotati di naturale ricambio d'aria e tale fattispecie inficia la loro abitabilità; inoltre, l'immobile non è dotato di alcun servizio igienico, fattispecie anche questa piuttosto vincolante ai fini dell'abitabilità.

Gli ambienti sopra presentati sono tutti pavimentati con mattonelle in grès ceramicato, rifiniti alle pareti con tonachina e tinteggiatura, dotati di impianto elettrico

sottotraccia e di impianto per il condizionamento dell'aria di tipo acqua/aria (c.d. fancoil) le cui unità centrali sono installate sulla copertura dell'edificio.

La tabella seguente riassume la consistenza dei suddetti ambienti.

Tabella 1

Destinazione		Superficie netta [mq]
Piano Terreno	vano 01	21,83
	vano 02	20,23
	vano 03	9,67
	vano 04	11,06
	Sommano	62,79

4.5.2 Immobile ad uso ufficio, primo piano

Il vano scala comune immette in un ballatoio al primo piano che funge da disimpegno tra l'unità immobiliare in oggetto e la confinante unità censita nel subalerno 11, non oggetto della presente procedura (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 11, 12 e 13).

Per raggiungere il primo vano dell'immobile (vano 01), prospiciente sulla Via Pasubio e dotato di un balcone di esclusiva pertinenza, si deve percorrere un tortuoso disimpegno che collega tra loro tutti i vani dell'immobile (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 14); si deve specificare che l'immobile in questione ed il sopracitato immobile confinante di cui al sub. 11 non presentano alcun confine fisico lungo la porzione est del disimpegno: tale fattispecie dovrà essere oggetto di opportune valutazioni in fase di stima ma anche ai fini della vendita.

Ripercorrendo il suddetto disimpegno, si accede al secondo vano dell'immobile (vano 02), prospiciente sul ballatoio già citato, sul quale si affaccia con una portafinestra (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 15 e 16).

Proseguendo verso est, si accede al servizio igienico dell'immobile, dotato di finestra prospiciente il cortile centrale (Allegato 2, Tavola unica).

Concludono l'immobile il vano 03 ed il contiguo vano 04, entrambi dotati di affacci sul cortile centrale (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 17).

Vale la pena evidenziare, come già anticipato nei precedenti paragrafi, che i sopra descritti vano 02, servizio igienico, vano 03 e vano 04, a seguito della realizzazione di copertura fissa sul "cielo" del cortile, non sono più, di fatto, dotati di naturale ricambio d'aria e tale fattispecie potrebbe ne inficia l'abitabilità.

Gli ambienti sopra presentati sono tutti pavimentati con mattonelle in grès ceramicato, il bagno è pavimentato e rivestito con mattonelle in ceramica smaltata, sono rifiniti alle pareti con tonachina e tinteggiatura, sono dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto per il condizionamento dell'aria di tipo acqua/aria (c.d. *fancoil*) le cui unità centrali sono installate sulla copertura dell'edificio.

La tabella seguente riassume la consistenza dei suddetti ambienti.

Tabella 2

Destinazione		Superficie netta [mq]
Piano Primo	vano 01	17,35
	disimpegno	15,65
	vano 02	16,61
	w.c.	3,86
	vano 03	10,90
	vano 04	4,27
Sommano		68,64
Pertinenze esclusive	balcone	1,55
	Sommano pertinenze	1,55

4.5.3 Locale adibito a deposito, piano terrazza

Dal torrino, all'ultimo livello raggiungibile attraverso il vano scala comune, si accede a sinistra ad una grande sala ricavata nel sottotetto realizzato in assenza di titoli edilizi autorizzativi; la sala suddetta si sviluppa a forma di "L" lungo tutto il prospetto su Via V. Statella e lungo tutto il prospetto su Via Pasubio; il vano in questione è quasi interamente censito nel subalterno 17 della particella 5782 e, pertanto, è in massima parte escluso dalla presente procedura, con esclusione della sua porzione terminale prospiciente sulla Via Pasubio ed allocato più a nord: tale porzione rappresenta, di fatto, l'immobile censito nel subalterno 15, oggetto del presente procedimento, ed è altresì dotata di un balcone con affaccio sulla Via Pasubio (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 3, Foto 18 e 19); anche in questo caso, come già descritto per l'immobile di primo piano, il confine con il subalterno 17 non è materializzato da alcuna barriera e tale fattispecie

dovrà essere oggetto di opportune valutazioni in fase di stima ma anche ai fini della vendita.

Si ribadisce che il piano sottotetto è stato interamente realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi e l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 326/03 non è stata esitata favorevolmente: pertanto, urbanisticamente, l'immobile deve essere immaginato come una porzione di terrazza scoperta.

L'ambiente sopra presentato è pavimentato con mattonelle in grès ceramicato, rifinito alle pareti con tonachina e tinteggiatura, dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto per il condizionamento dell'aria di tipo acqua/aria (c.d. *fancoil*) le cui unità centrali sono installate sulla copertura dell'edificio.

La tabella seguente riassume la consistenza del suddetto ambiente.

Tabella 3

Destinazione		Superficie netta [mq]
Piano copertura	sottotetto 01 (non autorizzato)	32,62
	Sommano	32,62
Pertinenze esclusive	balcone	1,55
	Sommano pertinenze	1,55

4.5.4 Locale adibito a deposito, piano terrazza

Dal torrino, all'ultimo livello raggiungibile attraverso il vano scala comune, si accede a destra ad una grande sala ricavata nel sottotetto realizzato in assenza di titoli

edilizi autorizzativi; la sala suddetta ha uno sviluppo piuttosto lineare e prospetta solo sul cortile interno (Allegato 2, Tavola unica, Allegato 3, Foto 20, 21 e 22); al margine est, confinante con altri immobili, si trova un vano, originariamente adibito a ripostiglio, la cui destinazione è oggi mutata in servizio igienico (Allegato 3, Foto 23). Detto vano è stato altresì dotato di finestra, fattispecie non riportata nell'elaborato grafico allegato alla A.E. n. 2170.

Si ribadisce che il piano sottotetto è stato interamente realizzato in assenza di titoli edilizi abilitativi e l'istanza di sanatoria presentata ai sensi della L. 326/03 non è stata esitata favorevolmente: pertanto, urbanisticamente, l'immobile deve essere immaginato come una porzione di terrazza scoperta ed un vano ripostiglio.

L'ambiente sopra presentato è pavimentato con mattonelle in grès ceramicato, rifinito alle pareti con tonachina e tinteggiatura, dotati di impianto elettrico sottotraccia e di impianto per il condizionamento dell'aria di tipo acqua/aria (c.d. *fancoil*) le cui unità centrali sono installate sulla copertura dell'edificio.

La tabella seguente riassume la consistenza del suddetto ambiente.

Tabella 4

Destinazione		Superficie netta [mq]
Piano copertura	sottotetto 02 (non autorizzato)	45,96
	w.c. (non autorizzato)	3,95
	Sommano	49,92

4.6 Condizioni di manutenzione

I prospetti si presentano in buone condizioni di manutenzione: gli intonaci non denotano i classici fenomeni di degrado dovuti all'umidità di risalita.

Internamente, lungo l'androne e lungo il perimetro del cortile, con riscontro anche all'interno dei vani, si presentano fenomeni di umidità correlabili alla risalita capillare di acqua dalle fondamenta (Allegato 3); al primo piano ed al piano copertura gli ambienti appaiono privi di rilevanti fenomeni di umidità, con qualche eccezione, al piano copertura, in corrispondenza di quello che, originariamente, doveva essere il parapetto atticale prospiciente sulla Via Pasubio.

Gli infissi interni ed esterni sono in buone condizioni, così come i pavimenti ed i rivestimenti interni.

5 CRITERI DI VALUTAZIONE

5.1 Valore venale degli immobili

Il valore venale dei singoli immobili sarà desunto dal confronto dei risultati ottenuti attraverso l'applicazione congiunta dei seguenti due distinti metodi di stima:

- Il procedimento di *stima sintetico*, che consiste nel determinare il valore di mercato dell'immobile attraverso la comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e per i quali siano disponibili i prezzi di compravendite recenti;
- Il procedimento di *stima analitico*, che consiste nell'aggiornare ad un opportuno saggio di riferimento i redditi netti futuri, ordinari, costanti, medi e continuativi che

l'immobile è in grado di produrre. Nel caso di immobili con destinazione residenziale, si farà riferimento ai valori di locazioni desunti da indagini di mercato.

L'applicazione congiunta dei due dei metodi precedentemente descritti porterà alla determinazione di valori non sensibilmente diversi e sarà, dunque, lecito determinare il valore medio fra i risultati ottenuti, pervenendo alla identificazione di un valore vendale quanto più possibile oggettivo.

5.2 LOTTO 1. - Immobile ad uso ufficio, piano terra

5.2.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado discreto dello stato di manutenzione, delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$82,66 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 74.394,18 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 82,66 mq rappresenta la superficie lorda dell'immobile a piano terreno considerata al 100%.

5.2.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,50%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali (servizi comuni) in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitti ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 36,00% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 6,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,0 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 4.897,45 (6,50 €/mq * 62,79 mq * 12 mesi, dove 62,79 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.763,08 (€ 4.897,45 * 36,00%);
- reddito netto annuo: € 3.134,37

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 3.134,37 * 100 / 4,00 = € 78.359,17 \text{ (Stima analitica)}$$

5.2.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo è:

€ 76.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 919,43 €/mq.

5.2.4 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente § 4.4 il progetto allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 2170 del 21/01/1999 rappresentava varchi di collegamento tra il vano 02 ed il vano 03 e tra il vano 03 ed il vano 04 che, oggi, risultano murati (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 15.03); inoltre, la realizzazione della copertura in policarbonato a chiusura del cortile ha comportato il venire meno delle caratteristiche di abitabilità dei vani 02, 03 e 04 che, di fatto, non sono più datati di naturale ricambio d'aria; da ultimo, la mancanza di un servizio igienico, pur non essendo previsto nemmeno nel progetto allegato alla A.E. n. 2170, subentra oggi quale caratteristica di non abitabilità dell'immobile, nella misura in cui lo stesso venga individuato quale immobile a sé stante e possa essere venduto separatamente rispetto agli altri. Infatti, un aspetto sul quale fin qui non ci era soffermati è legato al fatto che il progetto di cui alla A.E. n. 2170 riguardava l'intero stabile e non invece le singole unità immobiliari che ne sono derivate: non si pensava che il versante nord del piano terra (Immobile di cui al LOTTO 1. della presente) potesse rimanere senza servizi igienici... e quindi, urbanisticamente, non si può pensare di ottenere la regolarità semplicemente ripristinando le difformità ma si deve presentare anche una pratica CILA per il frazionamento immobiliare, che, tra le altre cose, non potrà prescindere dalla realizzazione di un bagno ad esclusivo servizio dell'immobile *de quo*.

Il sottoscritto ha redatto un Computo Metrico Estimativo al fine di individuare il costo degli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile come sopra rappresentata (Allegato 17). L'importo a base d'asta degli interventi è stato stimato in €

11.260,57 che, aggiunti gli accessori come per legge oltre alle competenze tecniche ed ai relativi accessori, somma in totale **€ 16.683,30**.

5.2.5 Costi per la regolarizzazione catastale

Le opere propedeutiche all'ottenimento della regolarità urbanistica dovranno essere seguite dall'adeguamento della planimetria catastale alla nuova, necessaria, configurazione, mediante presentazione di apposita denuncia DOCFA, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

5.2.6 Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità

Una volta superate le difformità urbanistiche ed adeguata la rappresentazione catastale dell'immobile, dovranno ottenersi i certificati relativi agli impianti elettrici, idrici, di condizionamento onde potere depositare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il Comune di Siracusa. I costi, comprensivi di spese vive e competenze tecniche, possono essere stimati in € 1.500,00.

5.3 LOTTO 2. - Immobile ad uso ufficio, primo piano

5.3.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado discreto dello stato di manutenzione, delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$82,85 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 86.994,71 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 82,85 mq rappresenta la superficie lorda dell'immobile sommata al 25% della superficie del balcone (pari a 1,55 mq).

5.3.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione:

$$V_M = R_N / r \text{ in cui } R_N = R_L - \text{Spese}$$

Le spese sono state così ripartite: spese di manutenzione in ragione del 4,50%, spese per assicurazioni in ragione dello 0,50%, spese per ammortamento in ragione del 2%, spese per servizi condominiali (servizi comuni) in ragione del 4%, spese per imposte in ragione del 20%, spese di amministrazione in ragione del 4%, detrazioni per sfitto ed inesigibilità in ragione del 1%, per un totale del 36,00% del reddito lordo.

Avendo desunto da indagini di mercato che il più probabile valore di locazione per immobile simile è di 6,50 €/mq e potendo verosimilmente ipotizzare un saggio di capitalizzazione pari al 4,00 %, si ottiene:

- reddito lordo annuo: € 5.384,14 (6,50 €/mq * 69,03 mq * 12 mesi, dove 69,03 rappresenta la superficie netta virtuale dell'immobile);
- detrazioni per spese: € 1.938,29 (€ 5.384,14 * 36,00%);
- reddito netto annuo: € 3.445,85

e quindi, capitalizzando secondo il fissato saggio:

$$€ 3.445,85 * 100 / 4,00 = € 86.146,20 \text{ (Stima analitica)}$$

Il valore che si ottiene dalla media arrotondata dei risultati individuati, consentendo di identificare un valore venale quanto più possibile oggettivo ed eliminando eventuali valutazioni anomale dovute ad errate impostazioni di criterio e di metodo è:

€ 87.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario di 1.050,06 €/mq.

Come anticipato nel precedente § 4.4 il progetto allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 2170 del 21/01/1999 riportava la presenza di n. 3 porte lungo il disimpegno che collega i vani dell'immobile in questione (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 15.03); inoltre, la realizzazione della copertura in policarbonato a chiusura del cortile ha comportato il venire meno delle caratteristiche di abitabilità dei vani 02, 03, 04 e del w.c. che, di fatto, non sono più dotati di naturale ricambio d'aria

In questo caso, non si può nemmeno parlare di rimessa in pristino dello *status quo ante* rappresentato nel progetto allegato alla A.E. n. 2170. Infatti, come già anticipato nel precedente § 5.2.4, il progetto di cui alla A.E. n. 2170 riguardava l'intero stabile e non invece le singole unità immobiliari che ne sono derivate: non si pensava che il versante nord del piano primo (Immobile di cui al LOTTO 2. della presente) dovesse essere separato dal versante sud... e quindi, urbanisticamente, non si può pensare di ottenere la

regolarità semplicemente ripristinando le difformità ma si deve presentare anche una pratica CILA per il frazionamento immobiliare.

Il sottoscritto ha redatto un Computo Metrico Estimativo al fine di individuare il costo degli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile come sopra rappresentata (Allegato 17). L'importo a base d'asta degli interventi è stato stimato in € 5.418,28 che, aggiunti gli accessori come per legge oltre alle competenze tecniche ed ai relativi accessori, somma in totale **€ 8.027,55**.

5.3.5 *Costi per la regolarizzazione catastale*

Le opere propedeutiche all'ottenimento della regolarità urbanistica dovranno essere seguite dall'adeguamento della planimetria catastale alla nuova, necessaria, configurazione, mediante presentazione di apposita denuncia DOCFA, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

5.3.6 *Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità*

Una volta superate le difformità urbanistiche ed adeguata la rappresentazione catastale dell'immobile, dovranno ottenersi i certificati relativi agli impianti elettrici, idrici, di condizionamento onde potere depositare Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) presso il Comune di Siracusa. I costi, comprensivi di spese vive e competenze tecniche, possono essere stimati in € 1.500,00.

5.4 LOTTO 3. - Locale adibito a deposito, piano terrazza

5.4.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado discreto dello stato di manutenzione, delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$9,65 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 10.129,56 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 9,65 mq rappresenta la superficie lorda dell'originaria superficie destinata a terrazzo (pari a 37,03 mq) considerata al 25% per tenere conto della sua destinazione originaria, sommata alla superficie del balcone (pari a 1,55 mq), anch'essa considerata al 25%.

5.4.2 Stima analitica

Secondo il metodo di stima analitica, il valore dell'immobile viene desunto dal reddito netto che produce annualmente nel caso venga ceduto in locazione, diviso per il saggio di capitalizzazione; come si può facilmente intuire, a meno di casi eccezionali in cui le terrazze vengono locate a società di trasporto del segnale telefonico via etere, non è razionale pensare che una porzione di terrazza possa essere locata e produrre reddito, quindi si reputa corretto non applicare il metodo di stima analitica.

5.4.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene arrotondando il risultato individuato è:

€ 10.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario, calcolato sulla somma delle superfici lorde di terrazza e balcone, di 259,14 €/mq.

5.4.4 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Come anticipato nel precedente § 4.4 il progetto allegato alla Autorizzazione Edilizia n. 2170 del 21/01/1999 rappresenta un piano copertura a terrazzo, accessibile attraverso un torrino scala ed al quale sono asserviti due ripostigli (Allegato 2, Tavola unica; Allegato 15.03); la realizzazione della “[...] copertura del terrazzo [...] mediante una struttura realizzata con tubolari portanti in acciaio e tavolato in legno con pannelli rigidi di Fesco e tegole canadesi [...]” ha comportato il cambio di destinazione dell'intero piano, operazione non autorizzata e non condonata nonostante l'istanza ex L. 326/03.

Inoltre, l'attuale conformazione degli ambienti ha comportato un frazionamento “di fatto” ed un ulteriore frazionamento “catastale” che non erano affatto previsti nell'ambito del progetto allegato alla A.E. n. 2170.

Per tale motivo, oltre a rendersi necessaria la presentazione di un progetto di rimessa in pristino mediante rimozione della copertura, ripristino dell'originaria destinazione d'uso della superficie a terrazzo e l'edificazione di un muro di confine con l'immobile di cui al subalterno 17, dovrà contemporaneamente prevedersi il frazionamento urbanistico del terrazzo in tre unità immobiliari. Inoltre, rendendosi impossibile l'accesso all'immobile in oggetto, censito nel subalterno 15, attualmente fisicamente unificato con il subalterno 17, dovrà necessariamente prevedersi una servitù di passaggio a danno dell'immobile di cui al LOTTO 4., censito nel subalterno 16, oppure,

a discrezione del Giudice, la vendita congiunta del LOTTO3 e del LOTTO4 in unica soluzione (vedasi Allegato 2, Tavola unica).

Il sottoscritto ha redatto un Computo Metrico Estimativo al fine di individuare il costo degli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile come sopra rappresentata (Allegato 17). L'importo a base d'asta degli interventi è stato stimato in € 5.518,58 che, aggiunti gli accessori come per legge oltre alle competenze tecniche ed ai relativi accessori, somma in totale **€ 8.176,15**.

5.4.5 *Costi per la regolarizzazione catastale*

Le opere propedeutiche all'ottenimento della regolarità urbanistica dovranno essere seguite dall'adeguamento catastale, ovvero dal declassamento dell'immobile dalla categoria C/2 alla categoria F/5 (lastrico solare), mediante presentazione di apposita denuncia DOCFA, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

5.4.6 *Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità*

Una volta ottemperato a quanto descritto nei precedenti paragrafi, la terrazza censita nel subalterno 15 della particella 5782 potrebbe anche ottenere il rilascio di Segnalazione Certificata di Agibilità, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

5.5 LOTTO 4. - Locale adibito a deposito, piano terrazza

5.5.1 Stima sintetica comparativa

Il valore commerciale attribuibile all'immobile, in considerazione della posizione, della consistenza, del mercato immobiliare attuale, rilevato nella zona semicentrale della città di Siracusa per beni simili, nell'ipotesi di un grado discreto dello stato di manutenzione, delle finiture e degli impianti interni, è il seguente:

$$14,31 \text{ mq} \times 1.050,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.023,37 \text{ (Stima sintetica)}$$

dove la superficie nominale di 14,31 mq rappresenta la superficie lorda dell'originaria superficie destinata a terrazzo (pari a 57,23 mq) considerata al 25% per tenere conto della sua destinazione originaria.

5.5.2 Stima analitica

Si rimanda a quanto enucleato nel precedente § 5.4.2, le cui considerazioni si intendono qui integralmente riportate.

5.5.3 Valore immobile

Il valore che si ottiene arrotondando il risultato individuato è:

€ 15.000,00 (Valore di mercato attuale immobile)

corrispondente ad un valore unitario, calcolato sulla somma delle superfici lorde di terrazza e balcone, di 262,09 €/mq.

5.5.4 Costi per la regolarizzazione urbanistica

Si rimanda a quanto enucleato nel precedente § 5.4.4 ribadendo che rendendosi impossibile l'accesso all'immobile di cui al subalterno 15 (LOTTO 3.), dovrà

necessariamente prevedersi una servitù di passaggio a danno dell'immobile in oggetto, censito nel subalterno 16, oppure, a discrezione del Giudice, la vendita congiunta del LOTTO 3. e del LOTTO 4. in unica soluzione (vedasi Allegato 2, Tavola unica).

Il sottoscritto ha redatto un Computo Metrico Estimativo al fine di individuare il costo degli interventi necessari alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile come sopra rappresentata (Allegato 17). L'importo a base d'asta degli interventi è stato stimato in € 2.217,13 che, aggiunti gli accessori come per legge oltre alle competenze tecniche ed ai relativi accessori, somma in totale **€ 3.284,83**.

5.5.5 Costi per la regolarizzazione catastale

Le opere propedeutiche all'ottenimento della regolarità urbanistica dovranno essere seguite dall'adeguamento catastale, ovvero dal declassamento dell'immobile dalla categoria C/2 alla categoria F/5 (lastrico solare), mediante presentazione di apposita denuncia DOCFA, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

5.5.6 Costi per il rilascio della Segnalazione Certificata di Agibilità

Una volta ottemperato a quanto descritto nei precedenti paragrafi, la terrazza censita nel subalterno 16 della particella 5782 potrebbe anche ottenere il rilascio di Segnalazione Certificata di Agibilità, il cui costo, comprensivo di spese vive e competenze tecniche, può essere stimato in € 500,00.

La presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio ha avuto come oggetto la stima di un compendio immobiliare pignorato nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare N.

2/2024 Reg. Es., promossa da P. [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED]

In ottemperanza al mandato ricevuto, il sottoscritto ha espletato ogni indagine propedeutica e necessaria all'individuazione del valore di mercato degli immobili, giungendo alle determinazioni che seguono:

LOTTO 1.

Immobile ad uso ufficio, piano terra

Descrizione

Locale ad uso ufficio, piano terra – Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10, Foglio 167,

P.lla 5782, Sub. 12;

Valore di mercato

€ 76.000,00 (euro settantaseimila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 16.683,30 (euro sedicimilaseicentoottantatre/30)

Eventuali costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

LOTTO 2.

Immobile ad uso ufficio, primo piano

Descrizione

Appartamento ad uso ufficio, primo piano - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. A/10,

Foglio 167, P.Ila 5782, Sub. 13;

Valore di mercato

€ 87.000,00 (euro ottantasettemila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 8.027,55 (euro ottomilaventisette/55)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

€ 1.500,00 (euro millecinquecento/00)

LOTTO 3.

Locale adibito a deposito, piano terrazza

Descrizione

Locale adibito a deposito, piano terrazza - Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2,

Foglio 167, P.Ila 5782, Sub. 15;

Valore di mercato

€ 10.000,00 (euro diecimila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 8.176,15 (euro ottomilacentosettantasei/15)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

LOTTO 4.

Locale adibito a deposito, piano terrazza

Descrizione

Locale adibito a deposito, piano terrazza – Siracusa (SR), Via Pasubio n. 47, Cat. C/2,

Foglio 167, P.lla 5782, Sub. 16.

Valore di mercato

€ 15.000,00 (euro quindicimila/00)

Costi necessari per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile

€ 3.284,83 (euro tremiladuecentoottaquattro/83)

Costi necessari per la regolarizzazione catastale dell'immobile

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Costi per il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA)

€ 500,00 (euro cinquecento/00)

Avendo espletato il mandato conferitogli il sottoscritto rassegna la presente relazione
rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Siracusa, 09/11/2024

Il C.T.U.

dott. ing. Andrea CIANCI

