

Tribunale di Siracusa

SEZIONE:

ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE
ESECUZIONI:

DOTT. SSA ALESSIA ROMEO

C.T.U.:

ARCH. MARIA BLANCO

**Procedura esecutiva immobiliare n. 26/2023 R.G. Es.
promossa da ITACA SPV S.r.l. e per essa DOVALUE
S.P.A., nei confronti di *omissis omissis* e *omissis omissis*.**

OGGETTO:

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA
DEL BENE IMMOBILIARE PIGNORATO
SITO NEL COMUNE DI SIRACUSA (SR) IN
VIALE SCALA GRECA N. 67/D,
ANNOTATO AL N.C.E.U. FOGLIO 29,
PARTICELLA 115 SUB. 71.**

**STUDIO TECNICO
Arch. Maria Blanco**

Via Mineo, n. 2
96100 Siracusa
Cell. 3913001733



1. PREMESSA 3

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE 3

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI 4

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI 4

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA 20



Ill.mo Giudice Istruttore Dott.ssa Alessia Romeo della Proc. Esecutiva immobiliare iscritta al numero 26/2023 R.G.Es., promossa da ITACA SPV S.r.l. e per essa DOVALUE S.P.A., rappresentata e difesa da Avv. Tumino Giovanni, contro i sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*, rappresentati e difesi da Avv. Napoli Giuseppe.

1. PREMESSA

La Dott.ssa Concita Cultrera, Giudice dell'Esecuzione, in data 20/04/2023 ha nominato il C.T.U., per la **stima del bene pignorato**, nel seguito meglio specificato, la sottoscritta Arch. Maria Blanco, con studio a Siracusa in Via Mineo n.2, regolarmente iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Siracusa al n.756 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siracusa, la quale in data 05/05/2023 ha prestato il giuramento di rito per via telematica.

2. OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Dall'Atto di Pignoramento si riporta che “... *Itaca SPV S.r.l.*, ... e per essa, quale mandataria, *doValue S.p.A.*, ... premesso

- che con atto di precetto notificato in data 05/12/2022 ai sigg. *omissis omissis*, nato a Siracusa il *omissis*, C.F. *omissis*, *omissis omissis*, nata a Siracusa il *omissis*, C.F. *omissis*, entrambi residenti in Siracusa in *omissis omissis omissis n. omissis*, *Itaca SPV S.r.l.*, e per essa *doValue s.p.a.*, ha intimato di pagare in solido fra loro entro il termine di giorni dieci dalla notifica la somma di euro 215.714,98 oltre c.p.a. e rimborso forfettario 15% su compensi per la redazione dell'atto di precetto, costo di notifica e interessi maturati e maturandi fino al saldo, e ciò procedendo in forza del contratto di finanziamento fondiario Notaio dott. Nicola Guarino in Pachino, rogato il 14 luglio 2008 n. 1925 di repertorio, n. 1489 di raccolta, registrato a Noto in data 15.07.2008 al n. 1924, spedito in seconda copia esecutiva il 25 luglio 2022, notificato congiuntamente ed antecedentemente all'atto di precetto de quo;
- che la suddetta intimazione di pagamento è rimasta priva di esito e, pertanto, *Itaca SPV s.r.l.* e per essa *doValue S.p.A.* (già *doBank S.p.A.*), cessionaria del credito vantato originariamente da Banco di Sicilia s.p.a., intende precedere esecutivamente per il soddisfacimento del proprio descritto credito in sorte capitale, interessi maturati e maturandi e spese, sottoponendo ad esecuzione gli immobili gravati da ipoteca a garanzia del proprio credito;

tutto ciò premesso, ha richiesto a me, infra sottoscritto Ufficiale Giudiziario di sottoporre a pignoramento immobiliare il bene di proprietà dei coniugi sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis* in regime di comunione legale, per la quota di 1/2 ciascuno:

unità immobiliare facente parte dell'edificio sito in Siracusa, viale Scala Greca n. 67 e precisamente appartamento ubicato al piano terzo, scala D, distinto con il numero nove, composto da quattro vani ed accessori, confinante con area condominiale, con proprietà Rizzo, con proprietà Maffei o loro rispettivi aventi causa e con il vano scala. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 29, particella 115, subalterno 71, viale

Scala Greca n. 67, piano 3, interno 9, scala D, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 650,74; con ogni accessorio ed accessione, pertinenza o dipendenza. Salvo ed impregiudicato ogni diritto od azione.”

Poiché la somma pocanzi menzionata non è stata pagata dai debitori, si è giunti al pignoramento del bene immobiliare sito a Siracusa in Viale Scala Greca n. 67/D.

3. ACCERTAMENTI E SOPRALLUOGHI

Per eseguire la stima del bene immobile richiesta dal Sig. Giudice Istruttore della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta C.T.U.:

- ha dapprima studiato il fascicolo telematico messo a disposizione;
- in data 10.05.2023 si è recata presso gli Uffici dell’Agenzia del Territorio di Siracusa - Nuovo Catasto Urbano, per ottenere visura storica per immobile, planimetria catastale, Estratto di Mappa Catastale e visura attuale per immobile dei confini catastali;
- in data 25.08.2023 si è recata presso la sede dell’Archivio Notarile Distrettuale di Siracusa per il ritiro di copia conforme all’originale di atto di compravendita del bene immobile oggetto di causa;
- in data 03.10.2023 si è recata presso il luogo oggetto di causa sito nel Comune di Siracusa (SR) in Viale Scala Greca n. 67/D per effettuare il sopralluogo ed eseguire rilievo fotografico e metrico, con accesso permesso dalle parti debitorie, come si evince da relativo verbale di sopralluogo allegato;
- in data 30.10.2023 ha ricevuto, a mezzo posta elettronica ordinaria, dall’ufficio di Archivio - Area III - Settore Territorio del comune di Siracusa (SR) parte della documentazione richiesta sulla regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile, in seguito ad istanza inviata dalla scrivente per mezzo PEC in data 11-10-2023;
- in data 07-11-2023 si è recata presso gli uffici comunali di Siracusa – Area III - Settore Territorio, per ritirare copia di parte della documentazione richiesta sulla regolarità edilizia-urbanistica del bene immobile;
- in data 13.02.2024 ha ricevuto, tramite collega delegato al ritiro, risposta ufficiale sulla inesistenza di alcun titolo edilizio abilitativo riguardante la richiesta di “Mantenimento opere art. 13” del bene immobile in questione presso l’ufficio comunale relativo;
- in data 04.03.2024 ha svolto, presso agenzie immobiliari locali e on line, indagine sul valore di mercato su immobili simili a quello oggetto di causa e nella stessa area urbana.

4. STIMA DEI BENI IMMOBILI

4.1. INDIVIDUAZIONE DEL BENE IMMOBILE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Dall’atto di pignoramento risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“unità immobiliare facente parte dell’edificio sito in Siracusa, viale Scala Greca n. 67 e precisamente appartamento ubicato al piano terzo, scala D, distinto con il numero nove, composto da quattro vani ed accessori, confinante con area condominiale, con proprietà Rizzo, con proprietà Maffei o loro rispettivi aventi causa e con il vano scala. Censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Siracusa al foglio 29, particella 115, subalterno 71, viale Scala Greca n. 67, piano 3, interno 9, scala D, z.c. 1, categoria A/2, classe 1, vani 6, rendita catastale Euro 650,74”.

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“Oggetto: pignoramento trascritto il 27/03/2023 al n. 4622 di formalità.

Elenco immobili: Comune di Siracusa, Viale Scala Greca n° 67:

Catasto Fabbricati: Foglio 29 particella 115 sub 71; p.3, cat. A/2, classe 1, di vani 6,5, rendita di euro 704,96.”.

Dalle verifiche catastali effettuate presso gli opportuni uffici, risulta il seguente bene immobile oggetto di causa:

“abitazione di tipo civile in Siracusa (SR), viale Scala Greca n. 67 Scala D interno 9 Piano 3 censito nel catasto dei fabbricati del Comune di Siracusa (SR) al foglio n. 29, Particella n. 115, sub. 71, Zona Cens. 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 6.5 vani, superficie catastale totale 138 m², superficie totale escluse aree scoperte 135 m², RC euro 704,96”.

L’unità immobiliare in causa ha i seguenti confini catastali:

- appartamento Foglio 29, Particella 115, Subalterno 70, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, Scala D Interno 8 Piano 3, di proprietà *omissis omissis* e *omissis omissis* per ½ proprietà in regime di comunione dei beni (come da “Visura attuale per immobile” in allegato);
- appartamento Foglio 29, Particella 115, Subalterno 69, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, Scala D Interno 7 Piano 3, di proprietà *omissis omissis* per 1/1 proprietà in regime di separazione dei beni (come da “Visura attuale per immobile” in allegato);

Dal sopralluogo effettuato dalla scrivente il bene immobile pignorato risulta essere disposto complessivamente secondo la planimetria catastale, è stata riscontrata una uguale altezza utile interna ossia 3.00 m (rilevata variabile, le cui differenze sono insignificanti, dovute a quelle tolleranze riscontrate nella realizzazione, unica variazione nell’ingresso ed in parte del corridoio con presenza di controsoffitto, come riportato nel rilievo metrico allegato), si hanno difformità riscontrate nella realtà riguardanti la presenza di una stanza ricavata nel vano salone, due porte-finestre di accesso alla veranda, una finestra adiacente alla porta-finestra del vano cucina e la posizione del ripostiglio come dal rilievo metrico in allegato, sarà dunque necessario un aggiornamento della planimetria catastale.

Non sono state riscontrate delle difformità tra quanto rilevato e constatato visivamente e quanto riportato nell’Estratto di Mappa Catastale.

Coordinate GPS del bene immobile: Lat. 37,08431 N Long. 15,27323 E.

4.II. DESCRIZIONE COMPLESSIVA E SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

L'unità immobiliare fa parte di un complesso edilizio con un fronte prospiciente il viale Scala Greca e gli altri prospetti con affaccio su aree interne confinanti con altri lotti urbani edificati, l'ingresso all'intero complesso condominiale è collocato lungo il prospetto sul viale Scala Greca, al numero civico 67, si sviluppa in diverse Scale, nel caso specifico si tratta della Scala D, tramite corpo scala ed ascensore si accede poi ai piani superiori. L'intera costruzione è composta da un piano terra, piano primo, secondo, terzo, quarto e quinto con copertura piana a terrazzo praticabile e accessibile tramite torrini. Il ctu ha contattato l'attuale Amministratore Condominiale, prima telefonicamente, poi inviando i quesiti richiesti nel Decreto di nomina, a mezzo posta elettronica ordinaria, il quale ha fornito le informazioni richieste in data 23-02-2024 a mezzo di posta elettronica ordinaria, riportate a seguire a pag. 10 della relazione.

L'unità immobiliare in questione è catastalmente definita come A/2 ossia "abitazioni di tipo civile", a un unico livello fuori terra posto al piano terzo, realizzata con struttura verticale portante intelaiata in cemento armato, struttura orizzontale con solai in latero-cemento, pareti perimetrali con mattoni forati ed intonacati sulle due facce, scala di accesso al piano terzo in cemento armato ed ascensore.

La tipologia dei serramenti è mista, alcuni infissi sono alquanto vetusti, con telaio in legno e vetro singolo e presenza di cassonetti per avvolgibile, sono in discrete condizioni di manutenzione, altri infissi più nuovi in PVC e vetro camera doppio con avvolgibili, nel complesso l'appartamento si trova in buono stato, tranne la presenza di alcune criticità nel vano veranda (presenza di umidità con lesioni e parziale distacco dello strato di finitura in alcune porzioni del parapetto e porzioni del soffitto, come riportato nella documentazione fotografica allegata.

La costruzione, di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, è composta da piano terra, primo, secondo, terzo, quarto e piano quinto, con Licenza Edilizia n. 2272 del 26/05/1973, in testa alla Ditta *omissis omissis*.

Lo stato complessivo di manutenzione e di conservazione dell'intero fabbricato è alquanto buona, come si evince dalla documentazione fotografica, tranne qualche criticità in alcuni balconi con aggetto sia sul viale Scala Greca che sulle corti interne.

L'area urbana risulta periferica (Codice di zona catastale D3) rispetto al centro della città ma più vicina all'ingresso della città venendo da Catania, è fornita di servizi di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica ...), secondaria (scuole, linee di autobus...) e terziaria (negozi, supermercati ...), risulta essere attraversata dalla viabilità principale di connessione in direzione nord-sud, tra il cuore della città e l'uscita verso Catania, in direzione est-ovest, tra il nucleo urbano della "Pizzuta" e le strutture di forte peso funzionale e attrattivo come, ad esempio, l'Ospedale Rizza, il Centro Polifunzionale ed il Tribunale, importante viabilità caratterizzata anche da strutture di servizio, quali centri sportivi, la Questura, ecc...

Il vigente P.R.G. del Comune di Siracusa classifica l'area urbana in cui è inserita, come **zona B4b**, ossia "Tessuto edificato a media densità Tipo b".

Da "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano:

"Art. 23- Tessuto edificato a media densità di tipo b - Zone B4b.

1. Descrizione ed obiettivi

Si tratta del tessuto denso edificato lungo tutto il margine occidentale e quello nord orientale di viale Scala Greca, a nord del previsto centro direzionale e nella parte sud di Belvedere. Per tale tessuto, costituito prevalentemente da edifici a blocco pluripiano isolati su lotto, sono previsti anche interventi di Ristrutturazione urbanistica di parti urbane opportunamente dimensionate, finalizzati al miglioramento della qualità urbana, sia dal punto di vista morfologico che funzionale. Tali interventi sono incentivati dalle particolari condizioni previste per le superfici e destinazioni d'uso ammesse.

2. Modalità di attuazione

2.1. Autorizzazione, concessione edilizia.

2.2. La concessione edilizia per gli interventi di Nuova costruzione (Nc) nei lotti liberi non compresi nei Comparti di intervento e per gli interventi di Demolizione con ricostruzione (Dr) di Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B) e comunque per tutti gli interventi che comportino nuova SLA complessiva, è soggetta agli obblighi di cui al punto 6.2 del presente articolo.

2.3. Gli interventi di Ristrutturazione urbanistica di cui al punto 4.2 del presente articolo sono attuabili attraverso Piano Attuativo convenzionato di iniziativa pubblica o privata, esteso ad una superficie idonea ad accogliere le necessarie attrezzature pubbliche, con le prescrizioni di cui al punto 6.3.

3. Destinazioni ammesse (art. 10)

La destinazione d'uso prevalente è quella Residenziale (RE).

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo Turistica e Ricettiva (TR) quali alberghi (6.1), residence (6.2) ed ostelli (6.3); Commerciale e Direzionale (CD) quali: esercizi di vicinato (5.2), locali per il pubblico spettacolo (5.6), studi professionali ed uffici direzionali (5.7), pubblici esercizi ed altre destinazioni di cui al punto (5.8); attività Produttive di tipo B (PB) di cui ai punti (4.1) e (4.2); Attrezzature Territoriali, anche private, di cui ai punti (8.2) e (8.3); Attrezzature di interesse generale, anche private, di cui ai punti (9.1), (9.2) e (9.4).

Le destinazioni d'uso diverse da quella residenziale di cui al precedente comma, quando superiori al 20% della SLA complessiva, sono ammesse solo a condizione che siano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi stabilite all'art. 96 delle presenti Norme.

Fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del PRG, la realizzazione di medie strutture di vendita (CD 5.3) è consentita solo per interventi di Ristrutturazione urbanistica da attuarsi mediante Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata finalizzati alla riqualificazione di consistenti parti urbane.

4. Categorie d'intervento

4.1. Gli interventi ammessi sono quelli di Manutenzione ordinaria (Mo), Manutenzione straordinaria (Ms), Restauro e Risanamento conservativo (Rr), Ristrutturazione edilizia di tipo B (Rie B), Demolizione con ricostruzione (Dr), Nuova costruzione (Nc).

4.2. Sono ammessi interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane opportunamente dimensionate previo Piano Particolareggiato Esecutivo di iniziativa pubblica o privata, secondo le prescrizioni di cui al punto 6.3.

5. Parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,76 mq/mq

Altezza massima (H max): 16,80 m

6. Disposizioni particolari

6.1. *L'edilizia esistente, se eccedente l'indice di zona, dovrà mantenere la superficie lorda ed il perimetro attuale e per essa saranno consentiti soltanto interventi di Mo e Ms e Rie di tipo B. In caso di demolizione, la ricostruzione è consentita sino alla SLA massima consentita dagli indici di zona ovvero sino al 70% della superficie lorda esistente nei casi in cui questa risulti eccedente rispetto agli indici di zona; detta riduzione non si applica se l'intervento di demolizione e ricostruzione viene attuato dalle cooperative edilizie e/o dalle imprese titolari di finanziamenti pubblici che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà.*

Le cooperative edilizie e le imprese, titolari di finanziamenti pubblici, che sceglieranno di allocare il proprio Programma costruttivo in aree di proprietà site all'interno della zona omogenea, fermo restando il rispetto degli altri parametri urbanistici previsti, possono beneficiare di un incremento del 20 % dell'indice di utilizzazione fondiaria.

6.2. *Gli interventi di cui al punto 2.2 sono obbligati alla monetizzazione per l'acquisizione di aree a servizi nella misura di 9 mq per ogni 30 mq di SLA realizzata*

6.3. *I Piani Particolareggiati per gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica (Ru) finalizzati alla riqualificazione di parti urbane edificate possono essere formati a condizione che siano previsti insediamenti di forma urbana regolare, siano garantiti spazi pubblici in misura di mq 9 per ogni 30 mq di SLA residenziale da edificare eccedente la superficie lorda esistente e la dotazione parcheggi pertinenziali di cui art. 96 prioritariamente ricavati all'interno dell'area di intervento. Gli interventi oggetto di Piano Particolareggiato convenzionato possono beneficiare di un incremento di 0,15 mq/mq di utilizzazione fondiaria rispetto all'indice di zona.”.*

Nel complesso lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è buona, con buona pavimentazione, pareti con intonaci decorativi a civile, soffitto intonacato a civile, servizi igienici in buone condizioni e completi negli impianti, pavimentati e piastrellati a nuovo. Presenza di impianto metano con caldaia per ACS e per riscaldamento interno tramite termosifoni posizionati a parete, presenza di n. 5 pompe di calore posizionate a parete nei rispettivi vani, compresa la presenza di pompa di calore e termosifone anche nella veranda coperta e chiusa con struttura amovibile.

Si ha la presenza di infissi misti, alcuni vetusti ed alcuni più nuovi, come già descritto, si hanno tracce di umidità con lesioni e parziale distacco dello strato di finitura in alcune porzioni del parapetto e del soffitto della veranda.

4.III. INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI POSSESSO DEI BENI IMMOBILI UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Il bene immobile in questione risulta “*di proprietà di omissis omissis nato a Siracusa il omissis per i diritti di ½ di piena proprietà, omissis omissis nata a Siracusa il omissis per i diritti di ½ di piena proprietà, ...*” come si evince da certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di compravendita n° 51199 di Repertorio e n° 13476 di Raccolta del 23.10.1979, notaio in Siracusa (SR) dott. Grasso Francesco, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato.

Dal sopralluogo effettuato il bene immobile risulta essere occupato dai sigg. *omissis omissis* e *omissis omissis*, parti debitorici, che ne hanno permesso l'accesso.

4.IV. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

- non vi sono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene;
- non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene;
- non vi sono vincoli connessi al suo carattere storico-artistico;
- non vi sono diritti demaniali;
- non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono altri pesi e limitazioni d'uso, anche derivanti da regolamenti condominiali.

4.V. FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

- Ipoteca volontaria n. 3575 del 15/07/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Guarino Nicola, Notaio in Pachino (SR) rep. n. 1925/1489 del 14/07/2008, a favore: Banco di Sicilia Società per azioni con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: Augusta via Principe Umberto n. 60) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il *omissis, omissis omissis* nata a Siracusa il *omissis, omissis omissis*, per Euro 240.000,00 di cui Euro 160.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo. (Come riportato nella certificazione notarile del fascicolo telematico).
- Pignoramento Immobiliare n. 4622 del 27/03/2023 a favore: ITACA SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV), (richiedente: VISEB SRL x Avv. Giovanni Tumino x DoValue S.p.A. C.F. 01952780540 via G.B. Pontani n. 14 Perugia) e contro: *omissis omissis* nato a Siracusa il *omissis, omissis omissis* nata a Siracusa il *omissis, omissis omissis*, Pubblico Ufficiale: Unep C/o Tribunale di Siracusa, in data 20/01/2023 rep. 270. (Come riportato nella certificazione notarile del fascicolo telematico).

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE CONCERNENTI:

- non vi è l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sul bene pignorato e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, il diritto sul bene dei debitori pignorati è di proprietà come dimostrato dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale presente nel fascicolo telematico, dall'atto di

compravendita n° 51199 di Repertorio e n° 13476 di Raccolta del 23.10.1979, notaio in Siracusa dott. Grasso Francesco, e dalla Visura storica per Immobile, riportati in allegato;

- vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, riferite all'anno 2024, di 593,29 euro, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio;
- vi sono spese straordinarie deliberate nell'assemblea del 03.10.2023 che ammontano ad € 1.728,37 da pagarsi in 12 rate mensili da € 144,03 da dicembre 2023 a dicembre 2024, come da informazioni ricevute da amministratore di condominio;
- vi sono spese condominiali ordinarie e straordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni dalla Relazione di Stima che verrà depositata il 5 marzo c.a. che consistono in: € 1.108,27 a titolo di consuntivo 2022, € 100,00 a titolo di quota una tantum, € 68,89 a titolo di quota straordinaria *omissis*, € 126,88 a titolo di compenso Ing. *omissis omissis*, € 593,29 a titolo di quote ordinarie 2023, € 148,32 per quote ordinarie gennaio febbraio marzo 2024, come da risposta di amministratore di condominio;
- l'Amministratore di Condominio ha inoltre fatto presente che i proprietari dell'immobile in oggetto, in data 14 febbraio 2024, hanno consegnato dei titoli a copertura parziale del debito scaduto, con scadenze mensili a partire da marzo 2024.
- non vi è pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

4.VI-VII. REGOLARITÀ DEI BENI IMMOBILI SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Siracusa SETTORE EDILIZIA PRIVATA – Servizio Edilizia Privata/Archivio ed AREA III – SETTORE TERRITORIO, in seguito ad istanza presentata dalla scrivente in data 11.10.2023, a mezzo PEC, istanza in cui sono stati riportati gli attuali proprietari ed i precedenti, è stato possibile verificare l'esistenza della seguente documentazione, in parte ricevuta a mezzo posta elettronica ordinaria in data 30.10.2023 con successiva integrazione il 02.02.2024 ed in parte recandosi personalmente presso gli opportuni uffici comunali:

1. Pratica Edilizia n. 7047 - Licenza Edilizia n. 2272 del 26.05.1973 per la costruzione di un complesso edilizio in Siracusa (complesso "Habitat"), viale Scala Greca angolo via di Villa Ortisi in testa alla ditta *omissis omissis*, imprenditore edile, e successive modifiche;
2. "Complesso residenziale in Siracusa V Scala Greca – Modifiche interne al Progetto approvato il 26 5 73, Isolato C, Tav. 4, Piano 3" approvato il 03-08-1976;
3. "Complesso residenziale Siracusa Viale Scala Greca – Variante ed ampliamento, Tav. 11, Prospetto Nord", Allegato alla L.E. n. 2272 del 26.05.1973, approvato nella stessa data;

4. Certificato Ufficio Tecnico Ultimazione Lavori Scala C e D dell'Isolato C, in data 15-12-1976;
5. "Comunicazione opere interne (ex art. 9 L.R. 37/85) – Immobile sito in Siracusa viale Scala Greca n° 67/D", in data 05-02-2007;
6. "Prot. n. 8534/Ig. - Autorizzazione di Abitabilità", in data 29-08-1977;
7. Attestazione del Responsabile del Servizio Edilizia Privata riguardante il mancato rilascio di alcun titolo edilizio abilitativo in seguito a richiesta di "Mantenimento opere art. 13" presentata in data 22/04/2010 dalla ditta *omissis omissis*.

La consultazione della documentazione ai punti 1-2-3-4 è stata possibile solo su formato digitale, inviata tramite posta elettronica ordinaria dal rispettivo Ufficio comunale, la documentazione ai punti 5-6-7 è stata rilasciata in formato cartaceo presso i relativi uffici comunali.

Dallo studio della documentazione pocanzi riportata e confrontandola con quanto rilevato in loco durante il sopralluogo effettuato dalla scrivente, si può affermare una sommaria corrispondenza sia per quanto riguarda la distribuzione interna dei vani, la loro dimensione, sia per quanto riguarda la disposizione e la dimensione delle bucatre sui prospetti, sia per quanto riguarda l'altezza utile interna dell'appartamento.

Vi sono però alcune difformità rilevate che consistono in:

1. presenza di un tramezzo nel vano salone/soggiorno per creare al suo interno un altro vano adibito a studio;
2. presenza di due porte-finestre (rispettivamente una nel nuovo vano pocanzi menzionato ed una nel vano salone/soggiorno) di accesso alla veranda anziché una come da progetto approvato e da planimetria catastale;
3. mancanza del tramezzo di separazione con il vano adibito ad ingresso, riducendolo ad una piccola porzione, creando un unico ambiente con il salone/soggiorno;
4. mancanza del tramezzo di separazione con il vano adibito a cucina, riducendolo ad una piccola porzione, creando un unico ambiente con il corridoio;
5. presenza di una finestra in più nel vano cucina;
6. presenza del box doccia nel vano Serv. ig./Lav. ricavato modificando i tramezzi confinanti con il corridoio ed il vano Serv. Ig. (Bagno);
7. diversa disposizione del vano ripostiglio, come da allegato metrico, ossia nella realtà il ripostiglio risulta confinante con l'ultimo vano (letto doppio) dell'appartamento, diversamente da progetto e da planimetria catastale, in cui risulta più distante;
8. chiusura veranda con struttura amovibile, risultante in planimetria catastale ma non nel progetto approvato, mancanza di alcuna Comunicazione al riguardo, presso il rispettivo ufficio comunale.

Dovendo regolarizzare tali difformità si dovrà presentare una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) con il pagamento di sanzione di € 1.000,00 di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, considerando il versamento dei diritti di segreteria/istruttoria, l'aggiornamento della planimetria catastale e l'onorario del tecnico professionista, si giungerà ad un costo sommario ed approssimativo di 3.500,00 €.

Il ctu ha verificato, presso gli opportuni uffici, la presenza del certificato di abitabilità/agibilità del bene immobile in questione rilasciato il 29-08-1977 denominato "Autorizzazione di Abitabilità" in cui si riporta che "Il Sindaco Vista la domanda presentata in data 12 luglio 1976 dal sig. *omissis omissis*, con la quale chiede il rilascio dell'autorizzazione di

abitabilità dello edificio di nuova costruzione sito in Siracusa, Viale Scala Greca n. 67 (... e scala "D" interni dal n. 1 al n. 15) costituito da n. 30 appartamenti di complessive n. 140 stanze (vani utili) e n. 175 vani accessori, distinti come segue:

... Piano Terzo n. 6 appartamenti di complessive n. 28 stanze (vani utili) e n. 35 vani accessori; ... **AUTORIZZA L'ABITABILITÀ** dell'edificio sopra descritto con decorrenza immediata e ciò a tutti gli effetti di legge, a condizione che, l'impianto di riscaldamento, non venga utilizzato fino a quando il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco non avrà rilasciato il relativo certificato di collaudo. ... ”.

4.VIII. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Dalle ricerche effettuate attraverso servizio telematico, effettuando una visura presso il Portale Siciliano dell'Energia SIENERGIA, non risultano caricati attestati di prestazione energetica per l'immobile identificato con i seguenti dati catastali: Foglio 29, Particella 115, Sub. 71; durante il sopralluogo è stato chiesto ai debitori se fossero in possesso di APE, con risposta negativa, ragion per cui si è richiesta eventuale documentazione utile alla redazione di quest'ultima, come da verbale di sopralluogo in allegato.

In mancanza dell'Attestazione di Prestazione Energetica, richiesta nel Decreto di nomina, si è provveduto alla produzione di quest'ultima.

Di seguito si riassumono le principali caratteristiche di prestazione energetica dell'immobile, così come riportato nell'allegato APE prodotto:

Classe Energetica Globale: D

Prestazione energetica globale: 110,85 kWh/m²anno

Prestazione energetica raggiungibile: 92,57 kWh/m²anno (classe C).

4.IX. VALUTAZIONE DEI BENI.

4.IX.1. CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI BENI IMMOBILI.

CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Ambienti	Superficie netta	Coefficiente per calcolo sup. comm.	Superficie commerciale	Esposizione	Cond. di manutenzione
Ingresso	7.20	1	8.37	scarsa	buona
Corridoio	14.84	1	16.74	-	buona
Cucina	14.03	1	14.89	buona	buona
Salone/Soggiorno	17.11	1	18.88	suffic	buona
Vano studio	12.39	1	15.30	buona	buona
Servizio igienico/Lav.	4.52	1	5.44	suffic	buona
Servizio igienico	7.10	1	8.42	suffic	buona
Vano letto doppio	14.00	1	16.47	scarsa	buona
Vano letto doppio	18.90	1	21.71	scarsa	buona
Ripostiglio	2.40	1	2.73	scarsa	suffic
Balcone incassato su cort. cond.	9.47	0.30	9.93*0.30=2.98	scarsa	suffic
Balcone chiuso a veranda	16.16	0.30	18.35*0.30=5.51	scarsa	mediocre
Totale superficie commerciale approssimata per difetto a			137.44 mq 137.00 mq		

4.IX.2. CRITERI DI STIMA UTILIZZATI.

UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 PARTICELLA 115 SUB. 71.

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Dalle indagini effettuate presso agenzie immobiliari sia on line che sul territorio in riferimento ad immobili simili a quello in oggetto per tipologia edilizia, per sito urbano, per stato di conservazione, consultato on line il servizio OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), consultato on line il servizio del Borsino Immobiliare, in funzione degli ordinari valori di mercato correnti in zona in cui ricade l'immobile, si ritiene di poter considerare un valore medio di mercato al mq di € **850,00**.

Il metodo di stima sintetico analizza i diversi elementi e le caratteristiche che determinano il valore di mercato di un immobile.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è applicata la seguente formula:

$$V_c = \delta \times \Delta \times \Omega \times V_m \times S_c$$

Dove:

V_c = valore dell'unità commerciale da stimare;

δ = caratteristiche di posizione, funzionalità, contesto estetico e contesto sociale della zona ove è situata l'unità commerciale oggetto di stima;

Δ = caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione del contesto (edificio) in cui è inserita l'unità commerciale;

Ω = caratteristiche intrinseche dell'unità commerciale oggetto di stima;

V_m = valore medio di un'unità commerciale sita nel mercato in esame;

S_c = superficie commerciale.

Si applicano i seguenti coefficienti correttivi:

$$\delta = \delta_1 \times \delta_2 \times \delta_3 \times \delta_4 = \mathbf{1,12}$$

$$\delta_1 = 0.97 \quad (\text{Zona: coeff centralità e vicinanza})$$

$$\delta_2 = 1.11 \quad (\text{Zona: coeff funzionalità})$$

$$\delta_3 = 1.04 \quad (\text{Zona: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\delta_4 = 1.00 \quad (\text{Zona: coeff sociale})$$

$$\Delta = \Delta_1 \times \Delta_2 \times \Delta_3 \times \Delta_4 = \mathbf{1.094}$$

$$\Delta_1 = 1,26 \quad (\text{Edificio: coeff funzionalità})$$

$$\Delta_2 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Delta_3 = 0.95 \quad (\text{Edificio: coeff sociali})$$

$$\Delta_4 = 0.962 \quad (\text{Edificio: coeff conservazione})$$

$$\Omega = \Omega_1 \times \Omega_2 \times \Omega_3 \times \Omega_4 \times \Omega_5 = \mathbf{0.891}$$

$$\Omega_1 = 1.04 \quad (\text{Abitazione: coeff funzionalità})$$

$$\Omega_2 = 1.10 \quad (\text{Abitazione: coeff caratteristiche estetiche})$$

$$\Omega_3 = 0.90 \quad (\text{Abitazione: coeff posizione})$$

$$\Omega_4 = 0.90 \quad (\text{Abitazione: coeff dimensione})$$

$$\Omega_5 = 0.962 \quad (\text{Abitazione: coeff conservazione}).$$

Considerando i tre coefficienti relativi alla zona, all'edificio e all'unità immobiliare e moltiplicandoli fra di loro abbiamo un coefficiente correttivo complessivo di **1.09**.

Accertata la superficie commerciale dell'unità residenziale come segue:

$$\text{superficie lorda:} \quad 128.95 \times 100 \% = 128.95 \text{ m}^2$$

$$\text{area di pertinenza (balconi)} \quad 28.28 \times 30\% = 8.49 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{\text{Totale superficie commerciale}} \quad = 137.44 \text{ m}^2$$

Approssimato per difetto a **137.00 m²**

Avremo un valore dell'unità immobiliare:

$$€ 850,00/ m^2 \times 137,00 m^2 \times 1,09 = € 126.930,50$$

approssimato per eccesso a € 127.000,00

STIMA ANALITICA

Per procedere nella stima del valore di mercato di un immobile urbano attraverso il procedimento analitico occorre conoscere il valore del **saggio di capitalizzazione** da utilizzare. Dalla seguente formula si determina il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima V_m .

Si ha:

$$V_m = R_N/r$$

dove r è il saggio di capitalizzazione ed R_N è il reddito netto futuro, costante e posticipato.

Per il calcolo del saggio medio occorre applicare la seguente formula:

$$r_m = \Sigma R_i / \Sigma V_i$$

ΣR_i = sommatoria dei redditi netti futuri, relativi a fabbricati simili presi a riferimento

ΣV_i = sommatoria dei prezzi di mercato, reali recenti, relativi a fabbricati simili presi a confronto.

Si considerano detrazione per spese varie di manutenzione ammortamento, sfitti, inesigibilità, imposte fabbricati etc. complessivamente pari al 20 % del reddito lordo.

Nel caso in esame, per i valori ricavati durante l'indagine si è ottenuto il seguente saggio medio:

$$r_m = 5.77\%$$

mentre il valore minimo e il massimo riscontrati sono:

$$r_{min} = 5.49 \%$$

$$r_{max} = 6.05 \%$$

Determinazione del saggio di capitalizzazione

Partendo dal saggio medio calcolato tramite indagine, si applica la seguente formula:

$$r = r_m + \Sigma A_i - \Sigma D_i$$



dove:

r_m = saggio medio



ΣA_i = sommatoria di tutte le cause ascendenti (che fanno salire il saggio) relative all'immobile;

ΣD_i = sommatoria di tutte le cause discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile;

Dai calcoli eseguiti la somma fra le cause ascendenti e discendenti prese in considerazione è pari a - 1.50.

Il saggio medio calcolato dai dati dell'indagine è pari al 5.68 % e quindi il saggio per l'immobile da stimare è pari a



$r = 5.77 - 1.50 = 4.27 \%$.



Dalle indagini economiche di mercato effettuate sui canoni di affitto siti nella stessa zona con caratteristiche simili a quella in oggetto, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a € 550,00.

Si ha in definitiva:

- | | |
|---------------------------------|------------|
| 1) reddito annuo presunto | € 6.600,00 |
| 2) detrazione per spese varie | € 1.320,00 |
| 3) reddito annuo netto presunto | € 5.280,00 |



$V_m = 5.280,00 / 4.27\% = 123.653,40 \text{ €}$

approssimato per difetto a € 123.500,00



Dal reddito annuo così ricavato, capitalizzando al tasso del 4.27 %, si ottiene il valore di 123.500,00 €.

STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE

Dalle stime sintetico-comparativa ed analitica si può attribuire all'oggetto in questione un valore ottenuto come segue:

$$1/2 \times (\text{€ } 127.000,00 + \text{€ } 123.500,00) = \text{€ } 125.250,00$$



Si devono a questo punto sottrarre in modo approssimativo i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica ed edilizia del bene stimato e per l'aggiornamento catastale.



Il più probabile valore venale dell'unità immobiliare risulta:

$$\text{€ } 125.250,00 - \text{€ } 3.500,00 = \text{€ } 121.750,00$$

approssimato per eccesso a € 122.000,00.



4.IX.3. FONTI DI INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA.

Le fonti di informazione utilizzate per la stima sono le seguenti:

- Agenzia Immobiliare “*omissis omissis – omissis omissis*” in *omissis omissis* n. *omissis*, Siracusa (SR);
- www.immobiliare.it;
- www.casa.it;
- www.idealista.it;
- www.borsinoimmobiliare.it;
- “servizio OMI” (Osservatorio Mercato Immobiliare) per via telematica;
- Testo “Stima degli Immobili – Fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare” di Graziano Castello - c.e. Dario Flaccovio Editore;
- Manuale della Banca dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare “Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare” fornito dall’Agenzia del Territorio, per via telematica.

4.IX.4. VALORE PER METRO QUADRO E VALORE COMPLESSIVO DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Valore per metro quadro dell’unità immobiliare:	€	850,00.
Valore complessivo dell’unità immobiliare:	€	122.000,00.

4.IX.5. ANALITICA INDICAZIONE DEGLI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato del bene immobile in questione sono stati considerati, per la “*stima sintetico - comparativa*”, dei fattori correttivi legati a diversi aspetti concernenti l’unità abitativa. Nel dettaglio si sono considerati:

δ il coefficiente relativo alla zona ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche posizionali δ_1 di valore 0.97, del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali δ_2 di valore 1.11, del coefficiente legato alle caratteristiche estetiche δ_3 di valore 1.04, infine al coefficiente legato alle caratteristiche sociali δ_4 di valore 1.00.

Δ il coefficiente relativo all’edificio ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche funzionali Δ_1 di valore 1.26, del coefficiente legato alle caratteristiche

estetiche Δ_2 di valore 0.95, del coefficiente legato alle caratteristiche sociali Δ_3 di valore 0.95, e del coefficiente legato alle caratteristiche di conservazione del contesto (edificio) Δ_4 di valore 0.962;

Ω il coefficiente relativo all'unità immobiliare, ottenuto dal prodotto del coefficiente legato alle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare che consistono in aspetti funzionali Ω_1 di valore 1.04, varianti estetiche Ω_2 di valore 1.10, varianti posizionali Ω_3 di valore 0.90, varianti dimensionali Ω_4 di valore 0.90 ed infine varianti di conservazione Ω_5 di valore 0.962.

Ai fini del calcolo finale del valore di mercato dell'unità immobiliare in questione, per quanto concerne alla "stima analitica", sono stati considerati dei fattori correttivi applicati al saggio medio r_m di zona, legati a cause ascendenti (che fanno salire il saggio) e discendenti (che fanno scendere il saggio) relative all'immobile in cui è inserita l'unità abitativa, ottenendo un saggio specifico r del 4,27 %.

Si deve considerare una riduzione del valore di mercato dell'appartamento per la presenza di costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica - edilizia ed aggiornamento catastale, come riportato a pag. 11, ossia € 3.500,00.

4.IX.6. VALORE DEL BENE AL NETTO DEI SUPERIORI ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELL' UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.

Per quanto riguarda la "stima sintetico – comparativa" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$V_m = € 850,00/m^2 \times 137,00 m^2 = € 116.450,00.$$

Per quanto riguarda la "stima analitica" avremo un valore venale del bene immobile al netto di adeguamenti e correzioni:

$$€ 5.280,00/5,77\% = € 91.507,80 \quad \text{appross. per difetto a} \quad € 91.500,00.$$

Per quanto riguarda i costi da sostenere per la regolarizzazione urbanistica – edilizia ed aggiornamento catastale già descritti (€ 3.500,00), il valore del bene al netto di quest'ultimi sarà:

$$1/2 \times (€116.450,00 + € 91.500,00) = € 103.975,00 \quad \text{app. per eccesso a} € 104.000,00.$$

**RIEPILOGO DEL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE FINALE E COMPLESSIVO
DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI CAUSA.**

**UNITÀ IMMOBILIARE SITA AL PIANO TERZO, CATASTALMENTE
IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA 115 SUB. 71.**

Dalle stime effettuate con i dovuti aggiustamenti e correzioni nello specifico, il più probabile valore venale finale e complessivo del bene immobile è di € **122.000,00.**

**4.IX.8. VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE DELL' UNITÀ IMMOBILIARE
SITA AL PIANO TERZO CATASTALMENTE IDENTIFICATA CON FOGLIO 29 P.LLA
115 SUB. 71.**

Ai fini del calcolo del valore locativo dell'immobile in questione, la scrivente ritiene opportuno applicare alla superficie commerciale calcolata come al punto **4.IX.1**, riportata a pag. 13, i valori locativi unitari suggeriti dall'OMI, confrontati con le quotazioni di locazione del Borsino Immobiliare e con l'indagine di mercato svolta presso agenzie immobiliari locali.

Dall'analisi si è rilevato che:

Abitazioni di tipo civile - Zona periferica

- a) Valore minimo 3.65 €/mq x mese
- b) Valore massimo 6.30 €/mq x mese

Nel caso specifico, utilizzando il metodo comparativo, considerando il contesto urbano in cui è ubicata l'unità immobiliare, la sua dimensione e la sua distribuzione interna, l'appartenenza ad una costruzione edificata negli anni '70, lo stato conservativo in cui si ritrova, si ritiene opportuno applicare un valore di locazione pari a 4.01 €/mq x mese.

Si ottiene così un Valore locativo dell'immobile pari a:

(4.01 €/mq * 137 mq) x mese =	549,37 € x mese
approssimato per eccesso a	550,00 € x mese.

5. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

- a. Verbale di sopralluogo;
- b. Rilievo fotografico;
- c. Rilievo metrico;
- d. Documentazione fotografica;
- e. Visura catastale storica;
- f. Planimetria catastale;
- g. Confini catastali u. i.;
- h. Estratto di mappa catastale;
- i. Copia atto di compravendita;
- j. Attestazione Serv. Ed. Privata;
- k. Comunicazione Opere Interne;
- l. Informazioni Amm. di Condominio;
- m. L.E. n. 2272 del 26-05-1973;
- n. Tav. 4 Modifiche Interne al Prog. del 1973;
- o. Tav. 11 Prospetto Nord;
- p. Ultimazione Lavori Scala C e D;
- q. Risposta ad Istanza Pec;
- r. Abitabilità;
- s. Attestato di Prestazione Energetica;
- t. Relazione di Stima in versione privacy;
- u. Specifica delle competenze tecniche;
- v. Copie ricevute di spesa;
- w. Attestazione di invii alle parti.

Siracusa, 04.03.2024

il CTU

Arch. Maria Blanco