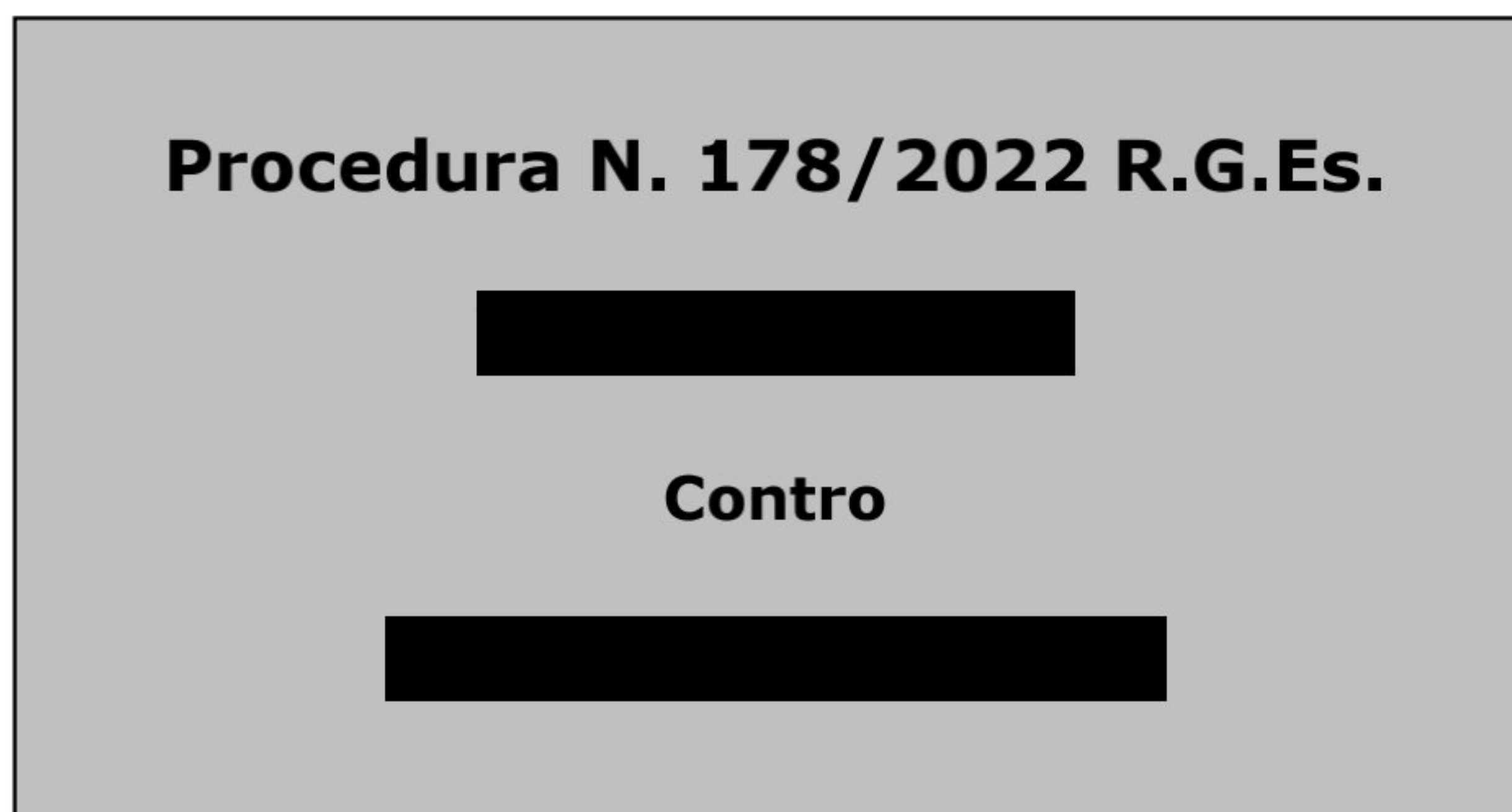


**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Concita Cultrera Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.



**PREMESSA**

La S.V. Ill.ma Giudice dott.ssa Concita Cultrera in data 27 dicembre 2022 ha nominato il sottoscritto Arch. Giovanni Messina, libero professionista iscritto all'Albo degli Architetti pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Siracusa al n. 726, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Procedura di Esecuzione immobiliare n° 178/22 R.G.Es. pendente tra ██████████ e i signori ██████████ ██████████.

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 29 dicembre 2022 accettava lo stesso tramite dichiarazione di accettazione incarico depositato telematicamente in cancelleria.

Dopo aver espletato le formalità di rito e formulati i quesiti, allo scrivente veniva comunicata la data di deposito della relazione di perizia fissata in 30 giorni prima dell'udienza stabilita il 30 maggio 2022.

L'immobile oggetto di pignoramento, così come riportato negli atti di pignoramento immobiliare depositati presso la Cancelleria del Tribunale di Siracusa, è di seguito riportato:

- 1) Abitazione di tipo economico sito nel Comune di Priolo Gargallo (SR), via Pirandello, fabbricato n. 9, piano terra, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Priolo Gargallo al foglio 79, particella 2127, sub 13, cat. A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 245,06;**

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 16 febbraio 2023, alle ore 09:30 presso il bene immobile da periziare e nello specifico in via Pirandello palazzina 9, nel comune di Priolo Gargallo. In fase di sopralluogo, accompagnato dal custode [REDACTED], il sottoscritto ha potuto effettuare l'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo (*all.to A*), ha eseguito il rilievo metrico in foglio separato ed effettuato il rilievo fotografico (*all.to F*).

#### **RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE**

Previa esamina di tutti gli atti del procedimento, il sottoscritto ha quindi provveduto durante e dopo lo svolgimento delle operazioni peritali:

- a. all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento;
- b. alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, assumendo tali informazioni presso l'Ufficio Tecnico - Urbanistica del Comune di Siracusa;
- c. all'identificazione dei beni immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;
- d. a verificare la proprietà dei beni in capo al debitore.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni su elencati si espone quanto segue:

**1) Immobile sito nel comune di Priolo Gargallo, via Pirandello palazzina 9, piano terra.**

#### **1.1 Identificazione e localizzazione del bene oggetto del pignoramento**

Trattasi di un appartamento ubicato al piano rialzato di uno stabile condominiale in un contesto urbano periferico, caratterizzato principalmente da edifici residenziali a più livelli, più precisamente all'interno di un complesso condominiale in via Pirandello palazzina 9. L'area risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (acquedotto, fognatura, etc.).

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona "B1 – Abitato di recente edificazione ed in via di completamento", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 22 del capitolo IV delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale di Priolo Gargallo.

L'immobile risulta censito presso il Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano della Provincia di Siracusa – Comune di Priolo Gargallo ed identificato dai seguenti riferimenti catastali (**all.to C**):

- foglio 79, particella 2127, sub 13, cat. A3, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 108 mq, rendita € 245,06.

## **1.2 Descrizione complessiva del bene immobile**

L'edificio condominiale che comprende l'appartamento oggetto di stima è situato in via Pirandello all'interno di un complesso di edifici multipiano. Gli spazi circostanti il complesso sono in parte carrabili, in parte utilizzati come aree a parcheggio ed in parte a verde.

L'edificio, la cui costruzione risale al 1966, si erge a quattro elevazioni fuori terra, di cui il piano terra risulta destinato a garage (**all.to F - foto nn. 1-3**). Esso è stato realizzato con struttura intelaiata in cemento armato. I solai di interpiano e di copertura sono realizzati in latero-cemento, partizioni interne e tamponamenti verticali esterni in muratura di laterizi forati; non è dotato di ascensore; ad oggi si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in un buono stato di conservazione.

Al piano rialzato del predetto stabile condominiale si trova l'unità immobiliare oggetto di perizia di stima. Essa confina a nord con altra unità abitativa, a sud con il vano scala, a est e ad ovest con l'area esterna di pertinenza condominiale.

L'appartamento si sviluppa per una superficie lorda (esclusi balconi) di 112,73 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni, partizioni interne e balconi) di 97,83 mq, si presenta così come di seguito descritto: un vano d'ingresso-soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un bagno, un ripostiglio, una dispensa ed un disimpegno (**all.to F - foto nn. 4-13**). Sono presenti due balconi sui lati sud-ovest e nord-est, entrambi chiusi con struttura precaria in alluminio e vetro. Si specifica che il balcone sul lato sud-ovest è stato inglobato abusivamente alla superficie utile interna del soggiorno e del ripostiglio abbattendo una porzione del muro di tamponamento. L'altezza netta interna è pari a 2,95 m.

Inoltre, l'immobile è provvisto di un garage situato a piano terra, avente un'altezza netta pari a 2,93 m (**all.to F - foto n. 14-15**).

## ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361  
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sugli elaborati depositati presso l'Ufficio Urbanistica di Priolo Gargallo, risalenti al 18/05/1965 (**all.to E**). Tali variazioni sono evidenziate nel successivo paragrafo 1.5.

L'unità immobiliare, così come rappresentata nel rilievo dello stato di fatto (**all.to C**), sviluppa le seguenti superfici:

Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Ingresso-soggiorno	mq	27,76	25,04
Cucina	mq	21,58	19,04
Camera matrimoniale	mq	19,38	16,47
Camera da letto 1	mq	10,48	9,00
Camera da letto 2	mq	15,67	13,43
Bagno	mq	6,50	5,80
Ripostiglio	mq	4,96	3,67
Dispensa	mq	2,35	1,84
Disimpegno	mq	4,05	3,54
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>112,73</b>	<b>97,83</b>

I balconi saranno conteggiati nella misura del 30% (\*)

Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Balcone	mq	6,60 (*)	5,72 (*)
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>6,60</b>	<b>5,72</b>

Il box a piano terra sarà conteggiato nella misura del 45% (\*)

Ambienti	U.M.	Superficie lorda	Superficie netta
Garage	mq	19,80 (*)	15,23 (*)
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>mq</b>	<b>19,80</b>	<b>15,23</b>

L'appartamento si presenta in buono stato di conservazione ed è rifinito con intonaco e tinteggiato prevalentemente di color tortora. La pavimentazione è in piastrelle di grès porcellanato lucido esteso su quasi tutta la superficie calpestabile ad eccezione del bagno. Infatti, quest'ultimo, ha un rivestimento e una pavimentazione in ceramica di media qualità ed è dotato di sanitari e rubinetteria di media fattura.

Le porte interne sono in legno su tutti gli ambienti. Gli infissi esterni sono in PVC a doppio vetro di colore bianco e dotati di avvolgibili. I balconi risultano pavimentati con piastrelle in ceramica di colore bianco. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sotto traccia. E' presente un impianto di riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria con sistema a caldaia a condensazione installata all'interno del ripostiglio adiacente la camera da letto matrimoniale. Sono presenti tre pompe di calore per il raffrescamento estivo e riscaldamento invernale, situate nella cucina, nella camera da letto matrimoniale e nella camera da letto 1. L'impianto elettrico risulta essere adeguato alle vigenti norme.

### 1.3 Individuazione dello stato di possesso del bene immobile

L'immobile oggetto di stima risulta essere in possesso dei Sig.ri [REDACTED], quale coniugata dell'esecutato, in regime di comunione legale dei beni. Non si registra la presenza di alcun contratto di locazione. Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 10/04/20*) redatta dal Dott. [REDACTED] Notaio in Venezia si è accertato che il bene immobile è pervenuto ai Sig.ri [REDACTED] per atto di Compravendita del 21/12/2004 ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Siracusa, trascritto il 07/01/2005 ai nn. 395/274, da potere di [REDACTED], nato a Siracusa il 27/12/1956 e [REDACTED], nata in Francia (EE) il 25/07/1959, alle quali era pervenuto giusto atto di compravendita in Notar [REDACTED] da Priolo Gargallo (SR) del 03/06/1999 trascritto il 10/06/1999 ai nn. 7796/5631, da potere della [REDACTED] nato a Melilli (SR) il 17/04/1966.

### 1.4 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Sulla scorta della documentazione in atti (sempre con riferimento alla certificazione notarile succitata) si riportano in ordine cronologico tutte le formalità pregiudizievoli gravanti sul cespite periziando.

- Iscrizione ai nn. 396/70 del 07/01/2005, nascente da ipoteca volontaria - conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Costanza Luisa da Siracusa (SR) in data 21/12/2004 rep. n. 25487/17125 a favore di [REDACTED] sede MILANO (MI) C.F. 00799960158 contro [REDACTED] nato il 31/07/1966 a SIRACUSA (SR) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata il 29/11/1969 a AUGUSTA (SR) C.F. [REDACTED] importo capitale euro 105.000,00, importo totale euro 157.500,00 e durata 25 anni;
- Iscrizione ai nn. 28565/6734 del 29/11/2007, nascente da ipoteca legale - ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.p.r. 602/73 emesso [REDACTED] con sede in Siracusa (SR)

in data 28/06/2007 rep .n. 34098/2007 a favore di [REDACTED]  
[REDACTED] sede PALERMO (PA) C.F. 00833920150 contro [REDACTED] nato il 31/07/1966 a SIRACUSA (SR) C.F. [REDACTED] importo capitale euro 48.762,49, importo totale euro 97.524,98 Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà del bene oggetto della presente relazione;

- Iscrizione ai nn. 4042/800 del 16/03/2018, nascente da ipoteca legale - ipoteca ai sensi dell'Art. 77 del D.p.r. 602/73 emesso da [REDACTED] con sede in Siracusa (SR) in data 08/ 03/2018 rep .n. 1026/2016 a favore di [REDACTED] sede SIRACUSA (SR) C. F. 00833920150 contro [REDACTED] nato il 31/07/1966 a SIRACUSA (SR) C.F. [REDACTED] importo capitale euro 176.798,76, importo totale euro 353.597,52 Gravante su: relativamente alla quota di 1/2 Piena Proprietà del bene oggetto della presente relazione;
- Trascrizione ai nn. 20939/16575 del 16/11/2022, nascente da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili notificato da Uff. Giud. Tribunale Di Siracusa con sede in Siracusa (SR) in data 26/08/2022 rep. n. 3145 a favore di [REDACTED] sede CONEGLIANO (TV) C.F. 05111630264 contro [REDACTED] nato il 31/07/1966 a SIRACUSA (SR) C.F. [REDACTED], [REDACTED] nata il 29/11/1969 a AUGUSTA (SR) C.F. [REDACTED].

#### 1.4.1. Stato condominiale dell'immobile

Al fine di reperire informazioni di carattere condominiale si è contattato l'amministratore pro-tempore del condominio, il sig. [REDACTED], il quale ha comunicato che:

- ad oggi risultano degli arretrati condominiali insoluti per un ammontare di Euro 2.292,00. (**all.to G**)
- sono stati deliberati dei lavori condominiali per un importo stabilito per il sig. [REDACTED] della somma di Euro 2.185,00; (**all.to G**)

#### 1.5 Pratiche edilizie e regolarità del bene sotto il profilo urbanistico

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

- a) In data 21/02/2023 il sottoscritto ha avanzato istanza presso il Comune di Priolo Gargallo, Ufficio

Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia o in sanatoria relativa all'immobile oggetto di perizia. Successivamente il Comune di Priolo Gargallo forniva, sulla base dei nominativi fornitogli in istanza e localizzazione del bene immobile attraverso toponomastica, "Progetto approvato in data 18 maggio 1965 e modificato per il solo piano terra in data 6 dicembre 1970" a nome [REDACTED] (*all.to E*).

- b) In data 21/02/2023 il sottoscritto ha effettuato una ricerca presso il Comune di Priolo Gargallo, Ufficio Urbanistica, al fine di verificare l'esistenza di certificato di abitabilità/agibilità relativo all'immobile in questione. Dopo aver effettuato le opportune ricerche si è accertato che risulta un'autorizzazione di agibilità del 08/06/1965 in seguito al progetto approvato in data 18/05/1965 (*all.to E*).

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e l'elaborato grafico allegato al progetto approvato in data 18 maggio 1965, si sono accertate delle difformità. Nello specifico esse riguardano:

- La dimensione di alcune aperture sul prospetto nord-est;
- La dimensione dei balconi su entrambi i fronti dell'edificio;
- L'ampliamento della superficie utile dell'appartamento avvenuto inglobando l'intera superficie esterna del balcone sul lato sud-ovest. I vani ampliati sono l'ingresso-soggiorno e il ripostiglio;
- Modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni all'unità abitativa;
- La chiusura del balcone sul lato nord-est con struttura precaria in alluminio e vetro.

Per quanto riguarda le prime due difformità riscontrate, il sottoscritto, ipotizza che esse siano frutto di una variante al progetto approvato in data 18/05/1965, di cui però non vi è traccia negli archivi dell'Ufficio Urbanistica di Priolo Gargallo. Ciò che valorizza questa ipotesi, sta nel fatto che le aperture e i balconi per cui si è rilevata la difformità, nella planimetria catastale depositata in data 05/03/1966 presso il Nuovo Catasto Edilizio ed Urbano della Provincia di Siracusa – Comune di Priolo Gargallo sono anch'essi differenti da quanto rappresentato nell'elaborato grafico relativo al progetto approvato il 18/05/1965.

Dalle informazioni desunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Priolo Gargallo, l'ampliamento avvenuto nel soggiorno e nel ripostiglio, inglobando la superficie del balcone sul lato sud-ovest, non può essere regolarizzato e quindi dovrà essere ricostruito il muro perimetrale ristabilendo l'originario assetto planimetrico come da progetto approvato. Per quanto riguarda le modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni all'unità abitativa e la chiusura del balcone ad est con struttura precaria, possono essere

regolarizzate attraverso una CILA in sanatoria, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 Euro ai sensi dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 e pagamento di un versamento pari a 25 euro/mq per la chiusura del balcone ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003. Inoltre, il vano ingresso-soggiorno allo stato attuale non soddisfa i requisiti igienico-sanitari, il rapporto aero-illuminante tra superficie finestrata e pavimentata è inferiore a 1/8, quindi dovrà necessariamente prevedersi una suddivisione del vano con un tramezzo, in maniera tale da ristabilire il corretto rapporto aero-illuminante. Anche il bagno non possiede i requisiti igienico-sanitari in quanto non è provvisto né di un'apertura apribile verso l'esterno né tantomeno di un sistema ad aerazione forzata.

Infine, il sottoscritto ha rilevato che la planimetria catastale depositata presso l'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali, non è conforme allo stato di fatto dell'immobile rilevato in fase di sopralluogo.

Avendo accertato la mancanza di un attestato di prestazione energetica (APE) in corso di validità per l'unità immobiliare in oggetto, lo scrivente si è adoperato per la redazione dello stesso e il relativo caricamento nel Catasto Energetico Fabbricati del Dipartimento Energia della Regione Siciliana.

## **1.6 Valutazione del bene**

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

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

### **A) PROCEDIMENTO SINTETICO-COMPARATIVO**

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare, si sviluppa su un unico livello. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di mq. 112,73. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a **€/mq 850,00**.

#### **-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**



**ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA**

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361  
 PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Superficie lorda unità immobiliare:

mq. 112,73	€/mq. 850,00 =	<b>Euro</b>	<b>95.820,50</b>
------------	----------------	-------------	------------------

Superficie balcone:

Balcone	mq. 6,60	€/mq. 850 x 0,3	Euro	1.683,00
<b>Sommano:</b>			<b>Euro</b>	<b>1.683,00</b>

Superficie garage:

Garage	mq. 19,80	€/mq. 850 x 0,45	<b>Euro</b>	<b>7.573,50</b>
--------	-----------	------------------	-------------	-----------------

<b>Sommano complessivi:</b>			
Euro 98.820,50 + 1.683,00 + 7.573,50 =		Euro	108.077,00
Arrotondando in cifra tonda		<b>Euro</b>	<b>108.000,00</b>

(Euro centottomila/00)

**B) PROCEDIMENTO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

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

Il cespite periziando ha una forma geometrica regolare e la superficie netta dell'appartamento è di mq. 97,83. Il valore per locazione riferito alla zona in cui è ubicato l'immobile e per abitazione civile si può assumere pari a **€/mq x mese 3,80**.

**-VALORE VENALE ATTUALE DELL'IMMOBILE:**

Superficie netta unità immobiliare:

mq. 97,83	€/mq x mese 3,80 =	<b>Euro</b>	<b>371,75</b>
-----------	--------------------	-------------	---------------

Superficie balcone:

Balcone 1	mq. 5,72	€/mq. 3,80 x 0,3	Euro	6,52
<b>Sommano:</b>			<b>Euro</b>	<b>6,52</b>

Superficie garage:

**ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA**

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361  
 PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

Garage	mq. 15,23	€/mq. 3,80 x 0,45	<b>Euro</b>	<b>26,04</b>
<b>Sommano complessivi: Euro 371,75 + 6,52 + 26,04 =</b>			<b>Euro</b>	<b>404,31</b>

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

- $RI \times 0.9 = 404,31 \times 0.9 = 363,88 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $363,88 \times 12 = 4.366,56 \text{ €}$  (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 4.366,56 / 0,038 = 114.909,47 \text{ €}$

Arrotondando in cifra tonda	<b>Euro</b>	<b>115.000,00</b>
-----------------------------	-------------	-------------------

(Euro centoquindicimila/00)

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

- |  |              |
|--|--------------|
| A) Metodo sintetico-comparativo            | € 108.000,00 |
| B) Metodo per capitalizzazione dei redditi | € 115.000,00 |

<b>- Valore dell'immobile risultante dalla media</b>	<b>€ 111.500,00</b>
--	---------------------

(Euro centounducimilacinquecento\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la ricostruzione del muro perimetrale nel vano ingresso-soggiorno e nel ripostiglio ristabilendo l'originario assetto planimetrico come da progetto approvato in data 18/05/1965, per la relativa sanzione amministrativa per l'abuso edilizio effettuato, quelle per la regolarizzazione urbanistica per le modifiche apportate alla distribuzione dei vani interni e la chiusura dei balconi con struttura precaria per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia e quelle per l'inserimento della planimetria catastale aggiornata, stimate in € 8.500,00, pertanto si ha:

Euro 111.500,00 - 8.500,00 =	<b>Euro</b>	<b>103.000,00</b>
------------------------------	-------------	-------------------

(Euro centotremila\00)

## ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

Viale Santa Panagia, 136/A – 96100 – SIRACUSA TEL. 349 57 32 361  
PEC: giovanni.messina2@archiworldpec.it – email: nannimessina@virgilio.it

---

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

La presente si compone di n.11 fasciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Elaborati grafici;
- C. Documentazione catastale:
  - Visure storiche;
  - Estratto di mappa;
  - Planimetria catastale.
- D. Documentazione urbanistica:
  - Richiesta Atti Comune di Priolo Gargallo;
  - Elaborati grafici relativi al progetto approvato in data 18/05/1965 modificato per il solo piano terra in data 6 dicembre 1970;
  - Autorizzazione di Abitabilità del 08/06/1965.
- E. Atto di compravendita dell'immobile;
- F. Documentazione fotografica;
- G. Situazione condominiale dell'immobile;
- H. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Siracusa lì, 30 marzo 2023

Il C.T.U.  
(Arch. Giovanni Messina)