

**Studio Tecnico
Dott. Agr. Vincenzo Cultrera**

TRIBUNALE DI SIRACUSA

**SEZIONE ESECUZIONI
MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

giudizio n. 358/2018 r.g. esec.
promosso da

OMISSIS

c/

OMISSIS

G.E.: Dott. ssa Concita CULTRERA

C.T.U.: Dott. Agr. Vincenzo CULTRERA

RELAZIONE

Avanti la Sezione Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari del Tribunale di Siracusa pende la **procedura esecutiva n. 358/18** in danno della **omissis**.

In detto giudizio di esecuzione fu disposta la stima sui beni pignorati di proprietà della **omissis** *così come infra descritti*:

“la piena proprietà dell’immobile sito in Melilli (SR) nella c.da Spalla esteso Ha. 3.54.10 distinto in catasto terreni al foglio 87 p.lla 805; oggi riportato al N.C.E.U. al foglio 87 p.lla 1036 P.T. e 1°.

DECRETO DI NOMINA, GIURAMENTO, QUESITI

Con provvedimento del 16/02/2019, la Dott.ssa Concita Cultrera Giudice dell’Esecuzione presso questo Tribunale, nominò C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Vincenzo Cultrera disponendone la comparizione personale per il conferimento dell’incarico di stima.

Ivi, il nominato C.T.U. dichiarò di accettare l’incarico e prestò il giuramento di rito.

Il sig. G.E., dato atto di quanto sopra, pose “... *all’esperto i seguenti quesiti*”:

- 1. CONTROLLI**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione ipotecaria catastale di cui all'art. 567 co. II c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure relazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari);
- 2. COMUNICHI** alle parti costituite a mezzo pec e alle parti non costituite a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento l’inizio delle operazioni peritali, allegando alla relazione prova dell’avvenuta comunicazione ovvero, in caso di

contestuale nomina di un Custode Giudiziario, concordi unitamente a quest'ultimo, l'inizio delle operazioni e l'accesso agli immobili;

3. PROVVEDA:

I. all'identificazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

II. all'accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; in caso di difformità, all'individuazione di modalità e costi per l'eliminazione della medesima; in caso di mancanza di idonea planimetria del bene, alla predisposizione di bozza per la redazione;

III. alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e relazionando, ove necessario, sulla necessità di frazionamento e sui relativi costi, avuto riguardo, in particolare, alla disciplina delle aree di parcheggio di cui alla l. 122/1989 e alla l. 1150/1942;

4. REDIGA quindi, tante sezioni della relazione di stima quanti sono i lotti individuati, includendo in ciascuna sezione:

I. l'esatta individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; nonché delle coordinate G.P.S. dei beni medesimi;

II. una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

III. l'individuazione dello stato di possesso degli immobili, precisando se siano occupati da terzi e a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di locazione, affitto o comodato, con verifica della data della registrazione, della scadenza del contratto, del termine per l'eventuale disdetta, dell'eventuale data di rilascio fissata o dello stato del procedimento eventualmente

in corso per il rilascio;

IV. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene e che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi al suo carattere storico-artistico o gli eventuali diritti demaniali (es. servitù pubbliche);

V. l'indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, in particolare:

i. quanto ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso e in che stato) e altre trascrizioni:

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

- altri pesi e limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, etc.), anche derivanti da regolamenti condominiali;

ii. quanto ai vincoli e agli oneri giuridici che saranno cancellati mediante decreto di trasferimento ex art. 586 c.p.c.:

- iscrizioni di ipoteche;

- trascrizioni di pignoramenti;

iii. altre informazioni per l'acquirente concernenti:

- l'esistenza di censi, livelli o usi civici gravanti sui beni pignorati e l'eventuale avvenuta affrancazione da tali pesi, ovvero la verifica circa il fatto che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

- importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiale ordinarie);

- eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute, non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

VI. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità o abitabilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

VII. in caso di irregolarità urbanistica o edilizia, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante e della normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma VI, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, con la specificazione del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; in caso di impossibilità di esatta determinazione, l'indicazione dell'esistenza di eventuali procedure amministrative o sanzionatorie;

VIII. l'indicazione dell'eventuale avvenuto rilascio di attestazione di certificazione o di prestazione energetica in corso di validità, provvedendo, ove mancante, ad acquisire attestazione di prestazione energetica per gli edifici di cui agli articoli 6 co. I e 3 co. II lettera a) del d. lgs. 192/2005, salvo il caso di opere interamente

abusive e non sanabili e con esclusione altresì delle seguenti categorie di edifici, nei termini di cui all'art. 3 co. III e seguenti del d.lgs. 192/2005: a) gli edifici ricadenti nell'ambito della disciplina della parte seconda e dell'articolo 136, comma 1, lettere b) e c) del d. lgs. 42/2004, fatto salvo quanto disposto al comma 3bis; b) gli edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; c) gli edifici rurali non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; d) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; e) gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, quali box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi, fatto salvo quanto disposto dal comma 3ter; f) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose;

IX. la valutazione dei beni, indicando distintamente:

- il calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale;
- i criteri di stima utilizzati;
- le fonti di informazioni utilizzate per la stima;
- il valore per metro quadro e il valore complessivo,
- l'analitica indicazione degli adeguamenti e correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

- il valore finale del bene, al netto dei superiori adeguamenti e correzioni;
- nel caso di immobile totalmente abusivo, l'individuazione del valore dell'area di sedime, al netto dei costi di abbattimento, incrementata del valore locatizio del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordine di demolizione se già emesso o, nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;

X. nel caso di quota indivisa, relazione in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile e identificazione, in caso di risposta affermativa, degli elementi che potrebbero essere separati in favore della procedura e dei relativi costi; indicazione del valore della sola quota;

XI. nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto o del diritto di superficie, l'indicazione del termine finale dell'usufrutto o del diritto di superficie e delle generalità dell'usufruttuario o del nudo proprietario diversi dal titolare del diritto pignorato, nonché l'indicazione del valore stimato del solo diritto pignorato;

5. ALLEGHI l'esperto a ciascuna relazione di stima:

- verbale di sopralluogo;
- almeno quattro fotografie a colori dell'esterno del bene e almeno quattro dell'interno;
- planimetria del bene;
- visure catastali relative al bene;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti in sanatoria;
- copia dei certificati di agibilità o abitabilità;
- copia dell'attestazione di prestazione energetica o di certificazione energetica;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione o affitto;

- visure catastali storiche;

6. DEPOSITI la perizia con modalità telematica ai sensi dell'art.16bis del d.l. 179/2012 almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c. per i provvedimenti di autorizzazione alla vendita (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria);

7. INVII, contestualmente al deposito della perizia e almeno trenta giorni prima dell'udienza, copia della medesima ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al debitore (a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento) invitandoli a fargli pervenire, entro quindici giorni prima dell'udienza, eventuali note; in quest'ultimo caso, l'esperto comparirà all'udienza per rendere i necessari chiarimenti; allegghi in ogni caso all'originale della perizia un'attestazione di aver proceduto a tali invii;

8. RIFERISCA tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in caso di difficoltà di accesso, dando prova di aver inviato comunicazione al debitore e, nel caso di esito negativo o di irreperibilità, allegando altresì un certificato attestante la residenza di quest'ultimo;

9. RIFERISCA inoltre tempestivamente per iscritto al Giudice dell'esecuzione in ogni caso di difficoltà – da motivarsi specificamente – di portare a termine le operazioni nel termine assegnato; in caso di ritardo o diniego nel rilascio di documenti da parte della pubblica amministrazione, allegghi prova di aver presentato la relativa richiesta e l'eventuale riscontro.

TRATTAZIONE DEI QUESITI

1. Controlli effettuati

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti dal sig. G.E. il C.T.U. ha effettuato accessi ai seguenti Uffici Pubblici:

- 1) – Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio di Siracusa, per effettuare ed ivi procedere a visure catastali storiche nonché per richiedere e ritirare eventuale planimetria catastale al fine di riscontrare l'esatta rispondenza tra il bene esaminato, la posizione catastale relativa e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente;
- 2) – Agenzia delle Entrate di Siracusa – per verificare l'esistenza di contratti di locazione e/o comodato registrati non risolti;
- 3) – Comune di Melilli - Ufficio Tecnico (Sezione Urbanistica) - per ivi procedere alla ricerca di eventuali pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, ed alla richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Inoltre ha verificato la certificazione notarile, riguardante il ventennio precedente l'atto di pignoramento, redatta dal Dott.

trovando il sottoscritto l'esatta corrispondenza tra il bene esaminato e la produzione documentale depositata in atti dal creditore precedente.

2. Comunicazioni

In esecuzione del mandato conferito – preavvertite le parti a mezzo racc. con avviso di ricevimento – il C.T.U. si recò sui luoghi di perizia in data 30 maggio 2019. In tale sopralluogo nessuna delle parti era presente, pertanto si accertava un appezzamento di terreno in assoluto stato di abbandono con un rilevante corpo di fabbrica all'interno. Sebbene il sottoscritto abbia individuato un accesso, non è stato possibile raggiungere il corpo di fabbrica a causa della folta e sovrastante vegetazione.

Successivamente, per mezzo del custode Avv. Sebastiano Di Luciano, le parti sono state invitate per un secondo accesso stabilito per il giorno 11 luglio 2019.

In tale data il C.T.U., alla presenza del custode ed in assenza delle parti, iniziava le operazioni peritali e provvedeva a svolgere i rilievi metrici necessari ed a raccogliere una documentazione fotografica sulla scorta delle indicazioni fornite dall'atto di pignoramento e dalla documentazione affollata all'istanza di vendita.

3.1 - Identificazione del bene oggetto del pignoramento

Come riportato nell'atto di Pignoramento e dalla verifica delle visure catastali, il bene immobile oggetto di pignoramento risulta essere un appezzamento di terreno con una fabbricato in corso di costruzione da destinare a struttura ricettiva, ubicati nel Comune di Melilli (SR) contrada "Spalla", in una zona ad alta vocazione commerciale e con strutture rivolte ad attività ricettive/turistiche. Il lotto di terreno di forma geometrica rettangolare ed Ha. 3.54.10 su cui insiste la costruzione confina, a nord con proprietà della Società ".....", ad est con proprietà della Società "....." a sud con proprietà ad ovest con una striscia di terreno di proprietà della società "....."; il terreno risulta censito al catasto terreni secondo i seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub	Qualità classe	Ha. a. ca.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
87	1036	---	Ente Urbano	3.54. 10	-----	-----

la struttura ricettiva poichè in corso di costruzione è riportata nel N.C.E.U. del Comune di Melilli in c.da "Spalla" piano terra e primo s.n.c., come dai seguenti dati:

Foglio	P.IIa	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
87	1036	--	In corso di costruz.			

3.II – Rispondenza dei dati specificati nel pignoramento

Dal sopralluogo e comparazione con i dati catastali lo scrivente ha riscontrato l'esatta rispondenza in merito alla categoria catastale del fabbricato in atto, "fabbricato in corso di costruzione" pertanto nessuna scheda planimetrica può essere stata depositata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio, lo stato dei luoghi presenta sia il piano terra che primo come già riferito non ultimati.

3.III – formazione dei lotti

Trattandosi di un appezzamento di terreno con una struttura ricettiva si identifica in uno, bene non divisibile, pertanto non può che essere considerato un unico lotto vendibile.

4.I – individuazione del bene

Lotto unico

L'immobile oggetto della presente C.T.U. pur ricadendo nel territorio di Melilli c.da "Spalla" è ubicato a pochi chilometri in direzione ovest del Capoluogo Siracusa, nelle prossime vicinanze dell'abitato di Belvedere, in zona con vocazione commerciale ed insediamenti rivolti ad attività ricettive/turistiche.

Trattasi di una struttura ricettiva in cui si accede attraverso una stradina privata la quale si diparte dalla Strada Provinciale denominata "Bretella Belvedere".

L'immobile ubicato in zona per la maggior parte pianeggiante, col terreno che va a digradare da ovest verso est, costruito su due livelli fuori terra con terreno di pertinenza di complessivi Ha. 3.54.10 è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Melilli come di seguito specificato:

Foglio	P.IIIa	Sub	Categ.	Cl.	Consistenza	Rendita
87	1036	--	In corso di costruz.	--	--	--
Contrada "Spalla" piano terra e primo Intestato a						
Cede in Siracusa proprietà 1/1						

E' stata rilevata l'esatta individuazione geografica del fabbricato attraverso l'utilizzo di strumento elettronico, pertanto è stata determinata la latitudine e longitudine dell'immobile con le seguenti coordinate GPS:

latitudine nord 37°06'14.62'' - longitudine est 15°13'36.62''.

4.II - Descrizione complessiva e sintetica del bene

La costruzione dell'immobile ha avuto inizio nell'anno 2002/2003 con la finalità d'uso per attività di esposizione e vendita, a questa attività originaria a fatto seguito nell'anno 2006 il cambio di destinazione d'uso ad attività ricettivo alberghiera, successivamente la società esecutata ha ottenuto dal Comune di Melilli il nulla osta per un ulteriore cambio di destinazione d'uso da complesso alberghiero a "casa albergo per anziani autosufficienti". Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non è stato rinvenuto alcun elaborato grafico relativo a quest'ultima destinazione della struttura.

L'intervento edificatorio già posto in essere, che in seguito per semplicità descrittiva sarà indentificato "casa albergo", risulta nettamente delineato nella fisionomia estetico funzionale di un complesso ricettivo, allo stato attuale risulta definito nei suoi volumi e nelle sue geometrie mentre non risulta completato nelle tramezzature, rifiniture interne ed esterne, negli impianti e negli allacci di urbanizzazione primaria.

Il compendio immobiliare si concreta in un macro volume di significative dimensioni costituito da quattro corpi di fabbrica che tra essi contigui descrivono un quadrilatero al centro del quale vi è una corte sulla quale affacciano i correlati prospetti interni. La superficie racchiusa complessiva è di circa mq. 7.650 di cui circa mq. 5.800 coperti a P.T. e mq. 1.850 circa da utilizzare a corte, la superficie pertinenziale rimane pari a H. 2.77.60.

L'edificio realizzato con struttura portante in cemento armato con innesti di pilastri in acciaio nella sua interezza si sviluppa verticalmente su due elevazioni fuori terra; il solaio a copertura del piano terra è concretizzato con pannelli di cemento, la copertura realizzata a falde inclinate rivestite mediante manto di tegole.

Le pareti esterne sono in laterizi forati, i divisori interni sono realizzati in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 20.

Il prospetto orientato a nord compreso i due corpi scala poste alle estremità sono completi e rifiniti con la tinteggiatura, diversamente gli altri prospetti che si mostrano in parte con intonaco cementizio ed in parte solo con i laterizi.

L'immobile è servito da sei corpi scala, di cui quattro principali posti agli altrettanti vertici del suddetto quadrilatero che si sviluppano attorno a dei setti in conglomerato cementizio armato costituenti i vani degli ascensori (al momento privi di impianti) nonché di ulteriori due corpi scala ubicati in posizione mediana.

Al fine di procedere ad una descrizione organica, ancorché sintetica, dello stato delle lavorazioni compiute alla data di redazione della presente preso in esame lo stato di avanzamento dei lavori che risulta differente per ogni corpo di fabbrica e per ogni piano, si ritiene utile, al fine della valutazione rappresentare le lavorazioni fatte suddivise per ogni corpo rettangolare e per ogni piano come d'appresso riportato.

Corpo A - elemento rettangolare con orientamento prevalente a Nord (ingresso)**Piano terra:**

Con superficie coperta di circa mq. 1.470 presenta la pavimentazione in battuto di cemento, le tamponature perimetrali realizzate in laterizi forati e le tramezzature interne realizzate in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 20 risultano allo stato grezzo ed in minima parte talune di esse intonacate. Ancorché incompleti sono presenti alcuni cavidotti a soffitto, atti ad alloggiare i futuri impianti tecnologici ed in alcuni ambienti sono presenti taluni apparecchi utilizzatori. I corpi scala che afferiscono al corpo di fabbrica di cui trattasi risultano definiti solo strutturalmente, privi di elementi di finitura. Analogo discorso vale per i vani degli ascensori le cui strutture portanti costituite da setti in cemento armato ordinario risultano esenti da impianti e finiture. Si rilevano su tutti gli accessi del prospetto nord la presenza di elementi lapidei costituenti le soglie, gli stipiti e gli architravi mentre sul prospetto lato sud (corte) gli accessi presentano la posa in opera delle sole soglie in pietra. Nei diversi ambienti si rilevano alcuni controtelai atti ad alloggiare le future porte interne.

Il sopraindicato corpo "A" presenta delle difformità nei divisori interni in raffronto al progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 138/2011.

Nello specifico e per quanto d'interesse come di seguito riportato si descrivono gli ambienti desunti dal progetto approvato presenti nel suddetto corpo di fabbrica a piano terra oltre ai due corpi scala con relativi vani degli ascensori ubicati alle due estremità:

- Hall completa di reception e di bar; sala convegni; servizi igienici per gli ospiti; servizi igienici per il personale; locali tecnici e/o di servizio; porticato.

Piano primo:

Notevolmente differente sia la destinazione che lo stato dei lavori a piano primo; tale corpo "A" con una superficie di circa mq. 1.250 è completo nei divisori interni con qualche lieve difformità di questi rispetto alla Concessione Edilizia n. 138/2011, presenta tutta la pavimentazione in ceramica per tutto il porticato orientato a nord, le pareti delle camere e suite sono rifinite con gessetto inoltre sono stati realizzati tutti i controsoffitti degli appartamenti al momento non rifiniti; si rilevano i controtelai in legno atti ad alloggiare le future porte interne. Risultano in corso di realizzazione gli impianti tecnologici, tutti gli appartamenti sono privi di pavimentazione eccetto che in una sola suite. Sono posti in opera gli infissi esterni in legno su tutti gli alloggi ubicati sul lato nord, sono presenti solo alcuni infissi sul prospetto orientato a sud (lato corte). Mancano totalmente i pezzi igienico sanitari.

Si descrivono di seguito gli ambienti presenti nel suddetto corpo di fabbrica oltre ai due corpi scala con relativi vani degli ascensori ubicate alle due estremità:

- N. 10 unità ricettive (suite): costituite da ingresso, zona giorno, zona notte, bagno e terrazzino;
- N. 3 unità ricettive (camere): costituite da ingresso, zona notte, bagno; - Ufficio amministrativo; - Locali di servizio.

Corpo B - elemento rettangolare con orientamento prevalente ad Est

Piano terra:

Il corpo di fabbrica di cui trattasi con una superficie coperta di circa mq. 1.410 presenta uno stato di avanzamento dei lavori che quantitativamente risulta simile a quanto descritto in ordine al corpo "A" piano terra. Dalla verifica dello stato dei luoghi con il suddetto progetto approvato si evidenzia una incompleta realizzazione dei locali, le tramezzature interne realizzate sono in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 20 tutti allo stato grezzo. Le pareti esterne

orientate sia ad est che ad ovest (lato corte) sono del tutto intonacate, le aperture lungo la parete lato est sono provviste di soglie in pietra. L'impianto elettrico è limitato a dei cavidotti a soffitto.

Si descrivono di seguito gli ambienti della presente porzione di struttura descritti secondo il progetto approvato, non definiti sui luoghi per mancanza di qualche divisorio:

- sala ristorante; - cucine; - dispensa; - spogliatoio e servizi; - sala prima colazione;
- ambulatorio medico; - vano scala.

Piano primo:

Copre una superficie di mq. 1.180 circa qualche lieve difformità ritenuta dallo scrivente trascurabile viene rilevata nei divisori rispetto al progetto approvato (C.E. n. 138/2011). Le finiture degli ambienti, sono limitate alle pareti complete di gessetto, risultano posti in opera gli elementi lapidei costituenti le sole soglie delle aperture esterne sia sulle porte (lato est) che sulle finestre (lato ovest-corte), nonché i controtelai in legno. In merito agli impianti, sono realizzati parziali cavidotti nel corridoio, si rilevano inoltre tracce di tubazioni a pavimento; sono mancanti i controsoffitti ed i massetti di sottofondo in tutti gli ambienti.

Si descrivono di seguito gli ambienti presenti nel suddetto corpo di fabbrica oltre al corpo scala ubicato sul prospetto est in zona intermedia:

- N. 20 unità ricettive (camere) costituite da zona notte, bagno e ingresso.

Corpo C- elemento rettangolare con orientamento prevalente a Sud

Il corpo di fabbrica di cui trattasi, nella sua interezza piano terra e primo, presenta maggiore arretratezza circa lo stato di avanzamento dei lavori rispetto agli altri corpi di fabbrica pur rilevando l'intonacatura di tutte le superfici esterne dei tamponamenti perimetrali, nello specifico si espone:

Piano terra:

Sviluppa una superficie coperta di circa mq. 1.480, le tramezzature interne non ancora ultimate rispetto al progetto approvato (C.E. n. 138/2011) sono realizzate in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 20 con innesti di pareti in laterizi forati il tutto allo stato grezzo. Relativamente agli impianti si rilevano solamente tracce e ripristini della parte elettrica sia a pavimento che nelle pareti, non si evidenzia alcun elemento di canalizzazione per altri impianti tecnologici. Limitatamente al prospetto lato corte si individuano elementi lapidei costituenti le sole soglie delle aperture esterne, sono posti in opera i controtelai in legno, sono mancanti il massetto di sottofondo e le controsoffittature.

Gli ambienti definiti nel suddetto corpo di fabbrica oltre ai due corpi scala con relativi vani degli ascensori ubicate alle due estremità sono identificati in:

- N. 8 unità ricettive (suite) costituite da ingresso, zona giorno, zona notte, bagno;
- N. 3 unità ricettive (camere) costituite da zona notte, bagno e ingresso;

Come suddetto per la mancata realizzazione di alcuni divisori non sono definiti i locali quali palestra, cappella, negozio e sala parrucchiere per come stabilito dal progetto approvato (C.E. n. 138/2011).

Piano primo: _____

Si sviluppa su una superficie di mq. 1280 circa, a parte alcune modifiche irrilevanti di qualche divisorio, riporta la conformità al progetto approvato (C.E. n. 138/2011). Le tramezzature realizzate in blocchi di calcestruzzo alleggerito dello spessore di cm. 20 sono allo stato grezzo ivi si rilevano tracce di canalizzazione nel corridoio per alloggio degli impianti, inoltre si identificano tracce e ripristini degli impianti elettrici sia a pavimento che sulle pareti degli ambienti. Limitatamente al prospetto lato corte si individuano elementi lapidei costituenti le sole soglie delle aperture

esterne, sono posti in opera i controtelai in legno, sono mancanti il massetto di sottofondo e le controsoffittature.

Si descrivono di seguito, gli ambienti presenti nel suddetto corpo di fabbrica oltre ai due corpi scala con relativi vani degli ascensori ubicate alle due estremità:

- N. 4 unità ricettive (suite) costituite da ingresso, zona giorno, zona notte, bagno, terrazzino;
- N. 15 unità ricettive (camere) costituite da zona notte, bagno e ingresso;
- Locali tecnici e/o di servizio.

Corpo D- elemento rettangolare con orientamento prevalente ad Ovest

Il corpo di fabbrica di cui trattasi, nella sua interezza piano terra e primo, presenta lo stato dei lavori più avanti rispetto agli altri corpi di fabbrica infatti le pareti di tutti gli ambienti risultano finite con gessetto, nello specifico si espone:

Piano terra

Sommariamente conforme nei divisori al progetto approvato (C.E. n. 138/2011), si estende su una superficie di mq. 1.430 circa. Le finiture sono limitate alle pareti complete di gessetto e sono realizzati parziali cavidotti nel corridoio per far posto agli impianti tecnologici; si rilevano tracce di tubazioni a pavimento, coibentate con guaina bituminosa, mancano i controsoffitti ed il massetto di sottofondo in tutti gli ambienti. Risultano posti in opera gli elementi lapidei costituenti le soglie, stipiti ed architravi delle aperture esterne sia sul prospetto est (corte) che sulle porte prospetto lato ovest, nonché i controtelai in legno.

Si descrivono di seguito gli ambienti presenti nel suddetto corpo di fabbrica oltre al corpo scala ubicato sul prospetto est in zona intermedia:

- N. 19 unità ricettive (camere) costituite da zona notte, bagno e ingresso;

- Uffici e servizi igienici.

Piano primo

Si sviluppa su una superficie di mq. 1.200 circa, sommariamente conforme al progetto approvato (C.E. n. 138/2011). Le finiture comprendono le pareti di tutti gli ambienti completi di gessetto e controsoffitti, questi allo stato grezzo, nonché gli elementi lapidei costituenti le soglie, stipiti ed architravi delle aperture esterne sia sul prospetto est (finestre lato corte) che sulle porte prospetto lato ovest; altresì sono posti in opera i controtelai in legno. In merito agli impianti si mostrano ultimati i cavidotti in tutti gli ambienti, sono realizzati in parte i cavidotti nel corridoio.

Si descrivono di seguito gli ambienti presenti nel suddetto comparto oltre al corpo scala ubicato sul prospetto ovest in zona intermedia:

- N. 20 unità ricettive (camere) costituite da zona notte, bagno e ingresso.

Aree esterne - corte interna e aree perimetrali all'organismo edilizio.

L'area interna al complesso edificatorio in epigrafe (corte) risulta priva di alcun elemento di finitura. Sono state riscontrate evidenze di taluni impianti tecnologici solo in parte realizzati unitamente a dei manufatti a corredo degli stessi (pozzetti d'ispezione).

L'area pertinenziale esterna al corpo di fabbrica de quo, come si evince dalle foto risulta in uno stato di abbandono, dai rilievi eseguiti si sono riscontrati tracce di canalizzazioni per scarico delle acque con relativi pozzetti di ispezione per acque bianche e acque nere; inoltre sono evidenti alcuni tratti di recinzione perimetrale del lotto in conglomerato cementizio.

4.III - Stato di possesso dei beni

L'immobile in questione come sopradetto risulta in uno stato di abbandono, incustodito e non risulta occupato.

4.IV - Esistenza formalità, vincoli o oneri che resteranno all'acquirente

vedasi relazione Notarile allegata.

4.V - Esistenza formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati

vedasi relazione Notarile allegata.

4.V- i nessun vincolo di cui al presente punto resteranno a carico dell'acquirente;

4.V- ii. vedasi relazione Notarile allegata.

4.V- iii. Nessun vincolo risulta in merito al presente punto, vedasi relazione Notarile allegata.

4.VI - Regolarità edilizia e urbanistica

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli (SR) è stato accertato che l'immobile a piano terra e primo ubicato in c.da "Spalla" territorio di Melilli risulta costruito in conformità ai seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 57 del 19/04/2002 ottenuta per la realizzazione di un immobile da adibire ad esposizione e vendita;
- Concessione Edilizia n. 239 del 31/08/2006 ottenuta per il cambio di destinazione d'uso da esposizione e vendita a complesso alberghiero;
- Concessione Edilizia n.138 del 14/07/2011 ottenuta per il completamento del complesso alberghiero;
- Nulla Osta rilasciato il 29/12/2011 prot. 27523 dal Comune di Melilli per cambio d'uso del complesso alberghiero in "*casa albergo per anziani autosufficienti*". Si precisa che dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Melilli non è stato rinvenuto alcun elaborato grafico relativo a quest'ultima destinazione della struttura.

- Certificato di Agibilità: trattandosi di fabbricato in corso di costruzione tale certificato non è al momento conseguibile.

Il terreno facente parte della “*casa albergo*” in questione, oggetto del procedimento esecutivo, ricade secondo il vigente strumento urbanistico del Comune di Melilli (P.R.G.) in zona agricola “E”, si rimanda alla lettura integrale del C.D.U. allegato.

4.VII – Irregolarità urbanistica

Da quanto emerso dal sopralluogo e sopra riportato si è potuto accertare che la “*casa albergo*” oggetto di stima urbanisticamente risulta nei suoi volumi e nelle sue geometrie pienamente conforme rispetto al progetto approvato allegato alla Concessione Edilizia 138 del 14/07/2011, le differenze rilevate riferite a lievi difformità distributive il sottoscritto C.T.U. non li considera rilevanti poiché legittimati dalla incompleta realizzazione delle tramezzature interne e dal Nulla Osta rilasciato il 29/12/2011 prot. 27523 privo di elaborato grafico necessario a rappresentare la variante per la nuova destinazione dell’immobile “*casa albergo per anziani autosufficienti*”.

4.VIII – Attestazione di prestazione energetica

In riferimento all’unità in oggetto trattandosi di fabbricato non ultimato si rinvia tale attestato al momento di ultimazione dei lavori.

4.IX – Valutazione del bene

- Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore venale dell’immobile sulla base di alcune misurazioni effettuate sul posto e del progetto rilasciato dal comune di Melilli è stata rilevata la superficie commerciale ragguagliata, come riportata nella sottostante tabella:

	Superficie lorda in mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superf. Commerc. ragguagliata
<u>Corpo A - (ingresso)</u>			
<u>Piano Terra</u>			
Hall-Sala-Servizi-Scale	1.332,08	100%	1.332,08
Portico	82,05	35%	28,72
Locali tecnici	59,27	15%	8,89
<i>Somma la Sup. Commerciale P.T. Corpo "A" mq</i>			1.369,69
<u>Piano Primo</u>			
Camere- servizi-scale	954,10	100%	954,10
Verande	77,78	35%	27,22
Terrazza a livello	165,22	35%	57,83
Area libera pertinenziale	56,25	35%	19,69
<i>Somma la Sup. Commerciale P.I. Corpo "A" mq</i>			1.058,84
<u>Corpo B - (lato est)</u>			
<u>Piano Terra</u>			
Sala Rist.-Cucine-colaz.- servizi-ambul. scala	1.091,94	100%	1.091,94
Portico	103,46	35%	36,21
Terrazza a livello	217,34	35%	76,07
<i>Somma la Sup. Commerciale P.T. Corpo "B" mq</i>			1.204,22
<u>Piano Primo</u>			
Camere e servizi	1.075,13	100%	1.075,13
Veranda	103,46	35%	36,21
<i>Somma la Sup. Commerciale P.I. Corpo "B" mq</i>			1.111,34
<u>Corpo C - (lato sud)</u>			
<u>Piano Terra</u>			
Cappella-palestra-negozio camere e servizi	1.286,06	100%	1.286,06
Veranda (lato sud)	81,80	35%	31,63
Veranda (lato nord)	109,53	35%	38,34
<i>Somma la Sup. Commerciale P.T. Corpo "C" mq</i>			1.356,03
<u>Piano Primo</u>			
Camere e servizi	1.167,46	100%	1.167,46
Veranda	82,29	35%	28,80
Terrazza a livello	171,40	35%	59,99
Area libera pertinenziale	56,24	35%	19,68
<i>Somma la Sup. Commerciale P.I. Corpo "C" mq</i>			1.275,93

<u>Corpo D - (lato ovest)</u>			
<u>Piano Terra</u>			
Camere	1.093,02	100%	1.093,02
Veranda (lato est)	244,09	35%	85,43
Veranda (lato ovest)	97,37	35%	34,08
<i>Somma la Sup. Commerciale P.T. Corpo "D" mq</i>			<i>1.212,53</i>
<u>Piano Primo</u>			
Camere e servizi	1.093,02	100%	1.093,02
Veranda	97,37	35%	34,08
<i>Somma la Sup. Commerciale P.I. Corpo "D" mq</i>			<i>1.127,10</i>
<u>Corte</u>	1.850,00 di		
	cui mq 25	10%	2,50
	mq 1.825	2%	36,50
<i>Somma la Sup. Commerciale della corte mq</i>			<i>39,00</i>

RIEPILOGO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE			
Piano terra	Corpo "A"	mq	1.369,69
Piano primo	Corpo "A"	mq	1.058,84
Piano terra	Corpo "B"	mq	1.204,22
Piano primo	Corpo "B"	mq	1.111,34
Piano terra	Corpo "C"	mq	1.356,03
Piano primo	Corpo "C"	mq	1.275,93
Piano terra	Corpo "D"	mq	1.212,53
Piano primo	Corpo "D"	mq	1.127,10
Corte centrale		mq	39,00
Superficie commerciale Totale mq.			9.754,68

IX. Criterio di stima utilizzato

La stima riguarda l'immobile oggetto di pignoramento "Terreno e sue pertinenze sito nel Comune di Melilli, c.da Spalla riportato nel N.C.E.U. al foglio 87 p.lla 1036".

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi in dipendenza dal criterio di stima adottato o dell'aspetto economico che interessa considerare in rapporto al motivo della stima.

Detto valore, comunque, non può e non deve discostarsi significativamente da quello che il bene assumerebbe in un mercato costituito, in astratto,

esclusivamente da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato o il probabile prezzo di vendita dell'immobile, nella ipotesi in cui venisse posto in vendita e realizzasse una determinata somma di denaro, in condizioni di libera compravendita, e quindi di libero mercato in regime di ordinarietà.

Stima del valore di mercato del terreno

Per quanto riguarda il metodo di stima utilizzato relativamente al terreno, il C.T.U. ha ritenuto quello sintetico comparativo il più adatto alla stima dei terreni – come nel caso della presente stima - il cui andamento dei prezzi è più sensibile alla maggiore o minore dinamicità del contesto economico nel quale insistono.

Si è comunque, ritenuto di dovere escludere la applicabilità del metodo analitico ai fondi agricoli o di applicare i valori agricolo medi, sia per la qualifica catastale “ente urbano” che per l’ubicazione del terreno di notevole estensione, posto in un contesto di zona a vocazione sia commerciale che turistica ricettiva e facilmente raggiungibile. Tale situazione non consente una rispondenza tra la redditualità di un appezzamento di terreno determinato agricolo con il terreno di cui sopra.

Nel procedere alla stima il C.T.U. ha preso in considerazione

(a) i dati relativi alle compravendite di immobili c.da “Spalla” comparabile con l’immobile oggetto di vendita, indicate dalle maggiori Agenzie Immobiliari attive in Siracusa, Priolo e Melilli;

(b) questi dati sono, poi, stati opportunamente trattati mediante l’adozione di coefficienti di differenziazione affinché si potesse tenere conto della zona a vocazione commerciale e turistico ricettiva, nonché delle specificità e delle caratteristiche intrinseche dello stesso;

(c) successivamente, i valori sono stati corretti, integrati e mediati, con le risultanze di una accurata indagine effettuata dal tecnico nel circondario ove insiste

il terreno in esame (ciò ha consentito di tenere, altresì, conto anche di alcune speciali caratteristiche tecniche peculiari degli immobili riscontrate in sede di sopralluogo);

(d) i valori accertati sono stati, quindi, riferiti all'unità di consistenza metro quadrato trattandosi di terreno con determinati pregi ed organizzati in serie omogenee nella costruzione delle quali sono stati esclusi tutti i valori eccezionali (in eccesso ed in difetto) ottenuti.

Valori medi rilevati:

€/mq 15,00 - €/mq 14,00 - €/mq 14,00 - €/mq,13,00 per un prezzo mediato di:

$$1/4 \times (15,00+14,00+14,00+13,00) = \text{€/mq } 14,00$$

Sulla scorta delle risultanze sopra evidenziate, il più probabile valore di mercato per il terreno oggetto della presente stima calcolato per un prezzo unitario di € 14,00/mq per la sua superficie complessiva compresa l'area di sedime della struttura alberghiera.

$$\text{valore del bene: } \text{€ } 14,00 \times \text{mq. } 35.410 = \text{€ } \underline{\underline{495.740,00}}$$

(euro quattrocentonovantacinquemilasettecentoquaranta/00).

Stima del valore di mercato della "casa albergo"

Il criterio valutativo adottato è quello a "costo di costruzione" metodo utilizzato quando il mercato per la tipologia della costruzione presenta uno scarso numero di transizioni e quando non sono disponibili dati relativi al reddito poiché l'immobile ancora in fase di costruzione non è ultimato.

Il costo di costruzione è il risultato del computo metrico estimativo calcolato tra tutte le categorie delle lavorazioni necessarie al completamento della struttura utilizzando i normali ed usuali prezzi di mercato.

Per la tipologia e qualità edilizia dei materiali, rifiniture e impianti, che verranno presi in considerazione per determinare il valore unitario al metro quadrato delle

lavorazioni necessarie per ultimare l'immobile, sono stati valutati materiali di medie caratteristiche, senza alcuna considerazione di utilizzo di materiali di pregio, (marmi, stucchi, rivestimenti in pietra, maioliche di valore, impianti tecnologici particolari ecc.) questi significativi al fine di stabilire il prezzo unitario delle dette lavorazioni.

Tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, ancora in fase di costruzione, verificato lo stato dell'arte dei lavori, ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, di ogni corpo di fabbrica sia a piano terra che primo, il valore dell'immobile sarà dato dalla moltiplicazione tra la superficie commerciale ragguagliata per il costo di produzione al metro quadrato per la percentuale dei lavori già eseguiti, questi sintetizzati per ogni corpo di fabbrica e per ogni piano relativamente allo stato di avanzamento dei lavori in essere.

- Valutazione

Si procede alla determinazione del valore di mercato con il criterio per "*costo di costruzione*".

Trattandosi di lavori con contratti tra privati i prezzi unitari al metro quadrato sono stati ricavati a seguito di un'accurata indagine tra tecnici liberi professionisti e maestranze preposte per costruzioni di opere edili operanti nel circondario tenendo conto dei lavori già realizzati qualche tempo fa.

Il costo di costruzione è il risultato del computo metrico estimativo redatto relativamente alle categorie di lavorazioni principali per rendere fruibile la "*casa albergo*". Il prezzo unitario delle lavorazioni ricavato al fine di determinare il costo di costruzione è comprensivo degli oneri professionali, finanziari ed utile di impresa.

Si è accertato il processo costruttivo in base alle piante del fabbricato ed alla visione diretta dello stesso. Bisogna ancora sottolineare che per ultimare i lavori la

sceita delle tecniche costruttive e la scelta dei materiali (tipi e qualità) è frutto di una interpretazione tra i dati visibili in sede di sopralluogo e le soluzioni ipotizzabili.

In formula il citato criterio di stima può essere così rappresentato:

$$V_m = V_{Cc} \times D$$

V_m = valore del bene immobile

1) V_{Cc} = valore a costo di costruzione

2) D = percentuale dei lavori eseguiti.

Dalle indagini di mercato si riportano i prezzi unitari attribuiti a metro quadrato alle diverse categorie di lavorazioni che concorrono alla formazione del costo di costruzione per la realizzazione della “*casa albergo*” calcolati proporzionalmente sulla superficie commerciale di mq. **9.754,68:**

Sintesi delle lavorazioni

Descrizione sommaria delle categori di lavori	Prezzo € al mq.
scavo movimenti di terra	3,00
piano di fondazione: scavo - realizzazione di travi in fondazione – vespaio e platea in cls con rete elettrosaldata	128,00
strutture verticali ed orizzontali: pilastri e relativi solai in latero cemento, scala, pareti ascensore casseforme e ferro	110,00
murature: tamponature perimetrali in laterizi e murature in blocchi di cemento vibrato	45,00
tetto solaio e manto di copertura	95,00
impermeabilizzazione guaina	18,00
finiture intonaci	42,00
finiture massetti e pavimenti	140,00

finiture marmi e/o pietre	60,00
controsoffitti cartongesso	50,00
opere da lattoneria pluviale-grondaie ecc	10,00
finiture intonaci rustici e rivestimenti	75,00
finiture servizi igienici	110,00
impianti elettrici	25,00
impianti idrico e sanitario	18,00
impianti riscaldamento e condizionamento	14,00
impianti fognario	8,00
impianti ascensore	12,00
impianti antincendio	14,00
infissi esterni	35,00
infissi interni	13,00
protezione termica	18,00
protezione acustica	8,00
tinteggiatura pittura	12,00
ponteggio	6,00
trasporto in discarica compreso conferimento	6,00
sistemazione area esterna adiacente all'immobile	10,00
Valore del costo di costruzione €	1.085,00

Nella determinazione del costo di costruzione sono stati considerati rifiniture di media qualità; poiché non realizzate non sono state valutate le opere per il completamento della recinzione e dell'area di pertinenza della struttura.

Il valore della "casa albergo" considerata ultimata viene individuato:

Superficie commerciale mq. 9.754,68 x 1.085,00 = € 10.583.827,80

Dall'analisi delle informazioni acquisite e sopra riportate visti gli elementi determinati superficie commerciale ragguagliata e costo di costruzione, il valore dell'immobile sarà dato dal prodotto tra la superficie commerciale ragguagliata per il costo di costruzione al metro quadrato moltiplicati per la percentuale dei lavori già eseguiti questi sintetizzati per ogni corpo di fabbrica e per ogni piano relativamente allo stato di avanzamento dei lavori in essere.

Corpo Fabbricato	Superficie Commerciale mq.	Costo di Costruzione € / mq.	Lavori realizzati %	Valore del fabbricato €
"A" piano terra	1.369,69	1.085,00	50%	743.056,83
"A" piano primo	1.058,84	1.085,00	70%	804.188,98
"B" piano terra	1.204,22	1.085,00	50%	653.289,35
"B" piano primo	1.111,34	1.085,00	60%	723.482,34
"C" piano terra	1.356,03	1.085,00	50%	735.646,28
"C" piano primo	1.275,93	1.085,00	50%	692.192,03
"D" piano terra	1.212,53	1.085,00	60%	789.357,03
"D" piano primo	1.127,10	1.085,00	65%	794.887,28
Corte	39,00	1.085,00	0	42.315,00
Sommano i lavori realizzati				5.978.415,12

Costo dell'immobile "casa albergo" ultimato € 10.583.827,80

Stima dell'immobile "casa albergo" allo stato attuale € 5.978.415,12

Alla formazione del valore da attribuire ai beni pignorati di proprietà della

...ti in Melilli (SR) c.da Spalla concorrono sia il valore dell'area che il valore della "casa albergo"; pertanto la stima del compendio immobiliare ammonta a:

Stima dell'area € 495.740,00

Stima "casa albergo" € 5.978.415,12

Somma il valore complessivo dei beni pignorati: € 6.474.155,12

4.X - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

4.XI - non ci troviamo nel caso in questione, tale quesito non ha alcuna risposta.

Si rassegnano le su estese conclusioni nella serena convinzione di aver fedelmente adempiuto all'incarico conferito.

CONSIDERAZIONI FINALI ED ALLEGATI

Ad ausilio del sig. Magistrato si allegano i seguenti atti e documenti:

- ▣ Verbale di sopralluogo;
- ▣ Elaborato fotografico composto da n. 32 istantanee.
- ▣ Estratto di Mappa e Visure Catastali;
- ▣ Copia Relazione Notarile;
- ▣ Copia Certificato di Destinazione Urbanistica;
- ▣ Copia Concessione Edilizia n. 239 del 31/08/2006;
- ▣ Copia Concessione Edilizia n.138 del 14/07/2011;
- ▣ Nulla Osta del il 29/12/2011 prot. 27523;
- ▣ Copia atto di provenienza del bene;
- ▣ Copia elaborati grafici;
- ▣ Attestazione di invio inizio operazioni peritali;
- ▣ Attestazione di invio del presente elaborato peritale e contestualmente invito alla trasmissione di eventuali note mediante raccomandata con ricevuta di ritorno;

Con prontezza a rispondere ad ogni richiesta di chiarimenti il sig. Giudice dovesse formulare.

Siracusa, 21 Novembre 2019

Il CTU – Dott. Agr. Vincenzo Cultrera