

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Ill.mo Sig. Giudice dott. Giuseppe Solarino Ufficio Esecuzioni immobiliari della Sezione Civile del tribunale di SIRACUSA.

**Procedura N. 305/2025 R.G.Es.**

**POP NPLs 2019 S.r.l.**

**Contro**

**[REDACTED]**

**PREMESSA**

La S.V. Ill.mo Giudice dott. Giuseppe Solarino in data 10 dicembre 2025 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° 305/2025 R.G.Es. pendente tra POP NPLs 2019 S.r.l. e [REDACTED].

Il sottoscritto dopo aver ricevuto notifica dell'incarico in data 10 dicembre 2025 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 17 settembre 2026.

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) Immobile sito in Melilli (SR), via dei Vespri n. 4, riportato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Melilli al foglio 88, particella 3613, cat. A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, R.C. 107,94;**

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 13 gennaio 2026, alle ore 10:00 presso il bene immobile da periziare e nello specifico in via dei Vespri n. 4, nel comune di Melilli. In fase di sopralluogo, accompagnato dal custode Avv. Cristina Ferla, 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**

Previo esame 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 del bene su elencato si espone quanto segue:

***1) Immobile sito nel comune di Melilli (SR), via dei Vespri n. 4, piano terra e primo.***

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

Trattasi di un immobile ubicato nel centro storico di Melilli, caratterizzato principalmente da palazzetti residenziali. L'area risulta essere dotata dei basilari servizi pubblici (acquedotto, fognatura, etc.).

Urbanisticamente l'immobile ricade nella zona "A – Centro storico", le cui prescrizioni sono elencate e descritte nell'articolo 19 Norme Tecniche di Attuazione allegate al Piano Regolatore Generale di Melilli.

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

- foglio 88, particella 3613, cat. A/4, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie catastale Totale 100 mq, Totale escluse aree scoperte 99 mq, rendita € 107,94.

## 1.2 Descrizione complessiva del bene immobile

L'immobile oggetto di stima è situato nel centro storico di Melilli in via dei Vespri angolo via Bettino Ricasoli (**foto n. 1 all.to F**). La costruzione risale al 1939 e si erge a due elevazioni fuori terra interamente destinate ad abitazione. Esso è stato realizzato con una struttura in muratura portante, le partizioni interne sono in laterizi forati e/o blocchi di tufo e la copertura è in legno a doppia falda. L'immobile si presenta rifinito con materiali di media scelta commerciale ed in buono stato di conservazione.

Ad oggi, l'immobile risulta suddiviso in due unità immobiliari con accessi separati. La prima si sviluppa a piano terra con accesso da via dei Vespri e la seconda a primo piano con accesso da via Bettino Ricasoli.

L'unità a piano terra, si sviluppa per una superficie lorda (esclusi balconi) di 45,24 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni, partizioni interne e balconi) di 37,00 mq, si presenta così come di seguito descritto: un vano ingresso-soggiorno, un cucinino, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio (**foto nn. 2-7 all.to F**). L'altezza netta interna è pari a 3,30 m.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sulla planimetria catastale risalente al 24 dicembre 2007 depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Siracusa (**all.to C**). Tali variazioni sono evidenziate nel successivo paragrafo 1.5.

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

| Ambienti                 | U.M.      | Superficie lorda | Superficie netta |
|--------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Soggiorno                | mq        | 15,12            | 12,67            |
| Cucinino                 | mq        | 5,53             | 4,34             |
| Camera da letto          | mq        | 18,32            | 15,57            |
| Bagno                    | mq        | 4,20             | 2,77             |
| Ripostiglio              | mq        | 2,07             | 1,65             |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> | <b>mq</b> | <b>45,24</b>     | <b>37,00</b>     |

Il balcone sarà conteggiato nella misura del 30% (\*)

| Ambienti | U.M. | Superficie lorda | Superficie netta |
|----------|------|------------------|------------------|
|----------|------|------------------|------------------|

**ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA**

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

|                          |           |             |             |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|
| Balcone                  | mq        | 2,62 (*)    | 2,62 (*)    |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> | <b>mq</b> | <b>2,62</b> | <b>2,62</b> |

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con intonaco e tinteggiato prevalentemente di colore bianco. La pavimentazione è in ceramica su tutta la superficie dell'immobile. Il bagno ha un rivestimento e una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari e rubinetteria di media fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro singolo e dotate di persiane in alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sottotraccia. È presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risulta rinnovato di recente. Non sono presenti dichiarazioni di conformità dei medesimi impianti tecnologici.

L'unità immobiliare a primo piano, a cui vi si accede attraverso una scala posta a piano terra da via Bettino Ricasoli, si sviluppa per una superficie lorda (esclusi balconi) di 43,78 mq ed una superficie netta (esclusi muri esterni, partizioni interne e balconi) di 36,84 mq, si presenta così come di seguito descritto: un vano soggiorno, un cucinino, una camera da letto, un servizio igienico (**foto nn. 8-12 all.to F**). Inoltre, è presente un balconcino prospiciente la pubblica via. L'altezza netta interna al controsoffitto è pari a 2,85 m.

Si sono riscontrate, in fase di sopralluogo e di rilievo, variazioni tra lo stato attuale e quello riportato sulla planimetria catastale risalente al 24 dicembre 2007 depositata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Siracusa (**all.to C**). Tali variazioni sono evidenziate nel successivo paragrafo 1.5.

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

| <b>Ambienti</b>          | <b>U.M.</b> | <b>Superficie lorda</b> | <b>Superficie netta</b> |
|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Soggiorno                | mq          | 15,42                   | 13,26                   |
| Cucinino                 | mq          | 5,73                    | 4,67                    |
| Camera da letto          | mq          | 18,43                   | 16,14                   |
| Bagno                    | mq          | 4,20                    | 2,77                    |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> | <b>mq</b>   | <b>43,78</b>            | <b>36,84</b>            |

Il balcone e la scala saranno conteggiati nella misura del 30% (\*)

| <b>Ambienti</b> | <b>U.M.</b> | <b>Superficie lorda</b> | <b>Superficie netta</b> |
|-----------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Balcone         | mq          | 1,95 (*)                | 1,95 (*)                |

## ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

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

|                          |           |             |             |
|--------------------------|-----------|-------------|-------------|
| Scala                    | mq        | 3,11        | 2,54        |
| <b>TOTALE SUPERFICIE</b> | <b>mq</b> | <b>5,06</b> | <b>4,49</b> |

L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione ed è rifinito con intonaco e tinteggiato di vari colori. La pavimentazione è in ceramica su tutta la superficie dell'immobile. Il bagno ha un rivestimento e una pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dotato di sanitari e rubinetteria di media fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio a vetro singolo e dotate di persiane in alluminio. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico sottotraccia. È presente un boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico risulta rinnovato di recente. Non sono presenti dichiarazioni di conformità dei medesimi impianti tecnologici.

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

L'immobile oggetto di stima risulta essere in possesso [REDACTED]. Allo stato attuale l'immobile risulta abitato a piano terra [REDACTED] e a piano primo [REDACTED]. Per quest'ultimo non esiste alcun contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Sulla scorta della documentazione in atti (*Certificazione notarile del 02/12/2025*) redatta dal [REDACTED] Notaio in Novate Milanese (MI) si è accertato che il bene immobile è pervenuto [REDACTED] per atto di Compravendita del 29/11/2010 ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Pachino (SR), trascritto il 30/11/2010 ai nn. 26028/18194 rep. 5309/3889, [REDACTED].

Si specifica, che successivamente a tale atto, [REDACTED] ha venduto la nuda proprietà [REDACTED] riservandosi il diritto di abitazione tramite atto di compravendita del 11/10/2012 ricevuti dal Notaio [REDACTED] da Siracusa trascritto ai nn. 17894/14216 rep. 36083/18624.

L'immobile era pervenuto [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 19/11/2010 ricevuto dal Notaio [REDACTED] da Pachino (SR), trascritto il 23/11/2010 ai nn. 25240/17577 rep. 5269/3864, da GI.CO. Management S.r.l.

### 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.

- pignoramento del 9 novembre 2025 rep. 2672 Ufficiale Giudiziario di Siracusa, trascritto a Siracusa in data 18 novembre 2025 ai nn. 23400/17568, a favore di POP NPLs 2019 S.r.l. con

sede in Conegliano (TV) c.f. 05043330264, in relazione ad un credito di euro 81.525,64 oltre interessi e spese, a carico [REDACTED] nata in Romania l'1giugno 1964 c.f. SRBLGO64H41Z129B sulla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in Melilli (SR) Via dei Vespri n. 4: CF foglio 88 mapp. 3613 cat. A/4 vani 5,5 piano T-1;

- ipoteca volontaria iscritta a Siracusa in data 30 novembre 2010 ai nn. 26029/5023, in forza di atto di concessione a garanzia di mutuo del 29 novembre 2010 rep. 5310/3890 Not. [REDACTED] di Pachino, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa per Azioni con sede in Ragusa c.f. 00026870881, domicilio ipotecario eletto in Ragusa Viale Europa n. 65, per la complessiva somma di euro 135.000,00 di cui capitale euro 90.000,00 tasso interesse annuo 2,733% durata anni 15, a carico [REDACTED] nato a Siracusa il 17 febbraio 1941 c.f. PTRLTR41B171754] sulla piena ed esclusiva proprietà dell'immobile in Melilli (SR) Via dei Vespri n. 4 e Via Ricasoli n. 2: CF foglio 88 mapp. 3613 cat. A/4 vani 5,5 piano T-1.

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

In base alle ricerche effettuate si è accertato quanto segue:

- a) In data 05/02/2026 il sottoscritto ha avanzato istanza al Settore Territorio-Urbanistica-Ambiente-Espropri del Comune di Melilli (SR), al fine di verificare l'esistenza di licenza, concessione edilizia e certificato di abitabilità/agibilità relativi all'immobile oggetto di perizia. Successivamente l'ufficio ha trasmesso la documentazione relativa ad un titolo edilizio e nello specifico Autorizzazione n. 178/11 del 26 ottobre 2011 (**all.to D**) attinente alla sola apertura di una finestra di areazione sul prospetto in via Ricasoli. Per cui, si è verificata l'inesistenza di una concessione edilizia e/o concessione in sanatoria inerente all'edificazione del fabbricato e di un certificato di agibilità.

Inoltre, il sottoscritto ha effettuato un accesso formale ai documenti amministrativi di natura catastale presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio di Siracusa, per verificare l'esistenza di una planimetria storica di primo impianto che potesse testimoniare la data di costruzione del fabbricato. Successivamente, l'ufficio ha trasmesso la documentazione relativa ad una dichiarazione di unità immobiliare urbana presentata in data 30 dicembre 1939 dove si evince l'esistenza del fabbricato ancor

prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942 (**all.to C**). Non esiste, invece, alcuna planimetria catastale storica di primo impianto.

Come già descritto in precedenza, dal confronto fra l'attuale stato dei luoghi e quello riportato sulla planimetria catastale risalente al 24 dicembre 2007 ed unica in atti, si sono accertate le seguenti delle difformità:

- La presenza di due unità immobiliari con accessi separati, un'unità si sviluppa a piano terra con accesso da via dei Vespri e l'altra a primo piano con accesso da via Bettino Ricasoli;
- La presenza di quattro aperture nel prospetto di via Bettino Ricasoli non rappresentate nell'elaborato grafico allegato all'autorizzazione n. 178/11;
- La scala di collegamento tra piano terra e primo non è interna all'unità immobiliare del piano terra (come da planimetria catastale) ma ha un accesso dall'esterno da via Bettino Ricasoli;
- La distribuzione interna del primo piano è diversa da quella rappresentata nella planimetria catastale.

Le difformità riscontrate sia a livello planimetrico, la presenza di due unità immobiliari con conseguente frazionamento del fabbricato, sia a livello esteriore, per la modifica del prospetto su via Ricasoli, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di una SCIA in sanatoria al Settore Territorio – Urbanistica – Ambiente – Espropri del Comune di Melilli, con pagamento di sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro ai sensi dall'art. 3 comma 6 della L.R. 16/2016 per le modifiche interne e sanzione pecuniaria pari a 516,00 euro ai sensi dell'art. 37, comma 5, D.P.R. n. 380/2001 per le modifiche su prospetto. Si specifica, che per le modifiche apportate al prospetto di via Ricasoli, si dovrà preliminarmente ottenere il Nulla Osta dall'Ufficio Regionale del Genio Civile - Sezione di Siracusa, in quanto le aperture sono state realizzate su una struttura in muratura portante e quindi saranno oggetto di verifica strutturale. Inoltre, sempre per le medesime modifiche di prospetto, essendo il fabbricato ubicato nel centro storico di Melilli, si dovrà ottenere preliminarmente anche l'autorizzazione paesaggistica dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Siracusa.

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 (**all.to G**).

## 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 due livelli. La superficie lorda dell'unità immobiliare è di 89,02 mq. Il valore unitario di riferimento per immobili simili, si può assumere pari a €/mq 800,00.

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

Superficie lorda unità immobiliare:

|           |                |      |                  |
|-----------|----------------|------|------------------|
| mq. 89,02 | €/mq. 800,00 = | Euro | <b>71.216,00</b> |
|-----------|----------------|------|------------------|

Superficie balconi:

|                       |          |                 |             |                 |
|-----------------------|----------|-----------------|-------------|-----------------|
| Balcone 1 piano terra | mq. 2,62 | €/mq. 800 x 0,3 | Euro        | 628,80          |
| Balcone 2 piano primo | mq. 1,95 | €/mq. 800 x 0,3 | Euro        | 468,00          |
| Scala                 | mq. 3,11 | €/mq. 800 x 0,3 | Euro        | 746,40          |
| <b>Sommano:</b>       |          |                 | <b>Euro</b> | <b>1.382,40</b> |

|                             |  |  |             |                  |
|-----------------------------|--|--|-------------|------------------|
| <b>Sommano complessivi:</b> |  |  |             |                  |
| Euro 71.216 + 1.843,20 =    |  |  | Euro        | 73.059,20        |
| Arrotondando in cifra tonda |  |  | <b>Euro</b> | <b>73.000,00</b> |

(Euro settantatremila/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 è di mq. 73,84. 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 3,10**.

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

Superficie netta unità immobiliare:

|           |                    |             |               |
|-----------|--------------------|-------------|---------------|
| mq. 73,84 | €/mq x mese 3,10 = | <b>Euro</b> | <b>228,91</b> |
|-----------|--------------------|-------------|---------------|

Superficie balconi:

|                       |          |                  |             |             |
|-----------------------|----------|------------------|-------------|-------------|
| Balcone 1 piano terra | mq. 2,62 | €/mq. 3,10 x 0,3 | Euro        | 2,44        |
| Balcone 2 piano primo | mq. 1,95 | €/mq. 3,10 x 0,3 | Euro        | 1,81        |
| Scala                 | mq. 3,11 | €/mq. 3,10 x 0,3 | Euro        | 2,89        |
| <b>Sommano:</b>       |          |                  | <b>Euro</b> | <b>7,14</b> |

|                                                  |             |               |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>Sommano complessivi:</b> Euro 228,91 + 7,14 = | <b>Euro</b> | <b>236,05</b> |
|--------------------------------------------------|-------------|---------------|

Considerando una decurtazione del 10% sul reddito lordo (Rl) 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:

- $Rl \times 0.9 = 236,05 \times 0.9 = 212,44 \text{ €}$  (Reddito Netto mensile per locazione)
- $212,44 \times 12 = 2.549,28 \text{ €}$  (Reddito netto annuo per locazione)
- $Rn / i = 2.549,28 / 0,034 = 74.978,82 \text{ €}$

|                             |             |                  |
|-----------------------------|-------------|------------------|
| Arrotondando in cifra tonda | <b>Euro</b> | <b>75.000,00</b> |
|-----------------------------|-------------|------------------|

(Euro settantacinquemila/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 € 73.000,00

B) Metodo per capitalizzazione dei redditi € 75.000,00

---

**- Valore dell'immobile risultante dalla media € 74.000,00**

(Euro settantaquattromila\00)

A tale prezzo, vanno detratte le spese per la regolarizzazione urbanistica per le modifiche interne ed esterne apportate al fabbricato per le quali non è stata presentata alcuna pratica edilizia e quelle per l'inserimento della planimetria catastale aggiornata, stimate in € 5.000,00, pertanto si ha:

|                             |             |                  |
|-----------------------------|-------------|------------------|
| Euro 74.000,00 – 5.000,00 = | <b>Euro</b> | <b>69.000,00</b> |
|-----------------------------|-------------|------------------|

(Euro sessantanovemila\00)

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 facciate sin qui redatte.

Costituiscono parte integrante i seguenti allegati:

- A. Verbale di sopralluogo;
- B. Elaborati grafici;
- C. Documentazione catastale:
  - Visura storica;
  - Estratto di mappa;
  - Planimetria catastale;

ARCHITETTO GIOVANNI MESSINA

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

---

- Dichiarazione di unità immobiliare urbana presentata in catasto in data 30 dicembre 1939.
- D. Documentazione urbanistica:
- Richiesta Atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Melilli;
  - Autorizzazione n. 178/11 del 26 ottobre 2011.
- E. Atto di compravendita dell'immobile;
- F. Documentazione fotografica;
- G. Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Siracusa lì, 28 aprile 2026

Il C.T.U.

(Arch. Giovanni Messina)