

TRIBUNALE DI SIRACUSA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°186/2025 R.G.es. PROMOSSA da “omissis” CONTRO “omissis”

PREMESSO

- che, l'anno 2025, il giorno 26 del mese di Settembre, in Siracusa, il sottoscritto Arch. “omissis”, iscritto regolarmente all'albo professionale della provincia di Siracusa al n° 936, in adempimento all'incarico conferitogli dal Giudice “omissis”, ha prestato giuramento accettando di eseguire una consulenza tecnica d'ufficio riguardante la stima dei beni pignorati, di proprietà dei coniugi “omissis” e “omissis”, concernente nel seguente bene:

1) Appartamento sito in Avola (SR), in via Zandonai n. 35 posto al piano terra, primo e secondo, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°56, part. 1974;



- Che, per espletare il mandato, il giorno 28 Ottobre 2025, come concordato con l'Avv. "*omissis*", nominata custode del suddetto bene immobiliare, dopo aver inviato comunicazione al debitore, si procedeva ad effettuare il sopralluogo nel bene immobiliare con la presenza del mio collaboratore Arch. "*omissis*" ed in tale occasione, la Sig.ra "*omissis*", parte esecutata con residenza nell'immobile, ha sottoscritto il verbale del sopralluogo allegato alla presente;
- che nel corso delle operazioni peritali non sono sorte contestazioni in merito all'operato del sottoscritto e del suo collaboratore;
- che, il sottoscritto, si è recato presso gli uffici tecnici e nell'hinterland di Avola per reperire gli elementi necessari al compimento dell'incarico.

Ciò premesso si rileva quanto segue.



1- DOCUMENTAZIONE DI RIFERIMENTO

1.1- Identificazione catastale ed ispezione ipotecaria

Catasto Fabbricati e Terreni – Comune: Avola

Il sottoscritto ha effettuato presso gli Uffici del Territorio le visure catastali, catastali storiche, le planimetrie catastali, l'estratto di mappa e l'ispezione ipotecaria riguardanti gli immobili appresso descritti ed ha appurato che i dati identificativi dei beni pignorati sopradetti convergono in:

- Appartamento sito in Avola (SR), in via Zandonai n. 35 posto al piano terra, primo e secondo, riportato nel Catasto NCEU del Comune di Avola, al foglio n°56, part. 1974, categoria A4, classe 3, Consistenza 5 vani, superficie totale 102 mq, escluse aree scoperte 97 mq, rendita catastale euro 245,32.

I beni appartengono ai sig.ri “*omissis*” e “*omissis*”, ognuno per la quota di $\frac{1}{2}$ in comunione dei beni, per atto di vendita del Notaio “*omissis*” del 20/12/2006 rep. 27855/18869, che si allega in copia.

Come si evince dall'ispezione ipotecaria allegata, dalla certificazione notarile del 22/07/2025 a firma del Dott. “*omissis*”, nel ventennio anteriore, l'immobile risulta gravato da:

- Ipoteca volontaria n°27856/18870 del 20.12.2006;



- Pignoramento immobiliare n°2915 del 30.06.2025;

(Di seguito gli allegati relativi ai dati catastali e ipotecari)

1.2 Disciplina Urbanistica e altre disposizioni.

Ufficio Urbanistica del Comune di Avola

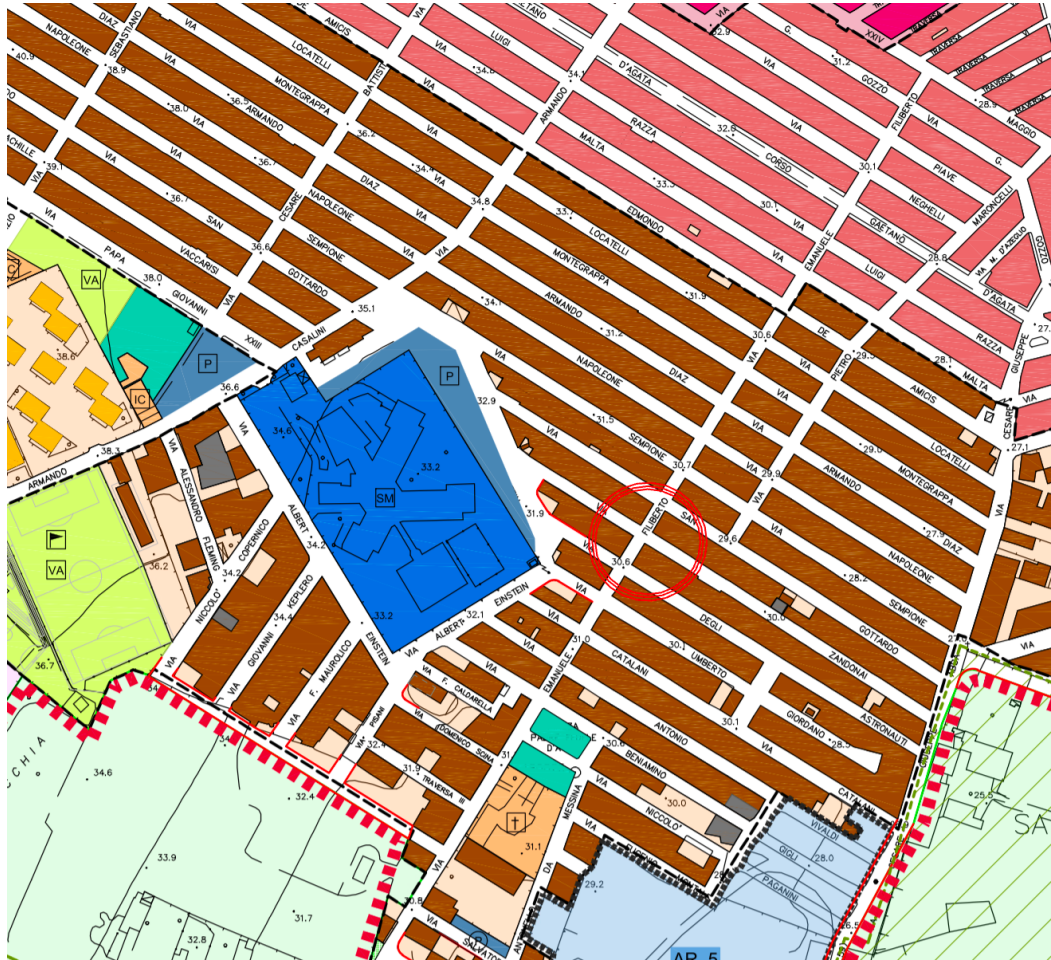
Il sottoscritto, in data 30 Settembre 2025, produceva istanza presso gli uffici del Comune di Avola, per il rilascio in copia dei seguenti atti amministrativi, riguardanti l'immobile pignorato:

- licenza o concessione edilizia
- eventuali varianti alla concessione
- certificato di abitabilità
- verifica dell'eventuali presentazioni di sanatorie
- certificato di destinazione urbanistica

Con il ritiro della documentazione, si è desunto che per l'immobile in questione, il 18/12/2006 veniva rilasciata regolare concessione edilizia in sanatoria n. 146.

L'area relativa al foglio n°56, part. 1974, del bene oggetto di questa perizia, ricade in zona B1 di P.R.G. , la quale fa parte di un'area completamente edificata e interamente urbanizzata. Si riporta lo stralcio delle N.T.A. del comune di Avola della zona B1.





LEGENDA ZONIZZAZIONE (ai sensi dell'art. 2 D.L. 2 aprile 1968, n. 1444)

	Limiti amministrativi		Centro urbano
TUTELA DEI BENI STORICI ARTISTICI E CULTURALI			
	Edifici di interesse storico architettonico vincolati (D.Lgs. 42/2004)		NTA art. 25
	Edifici isolati di interesse storico artistico		art. 26
SISTEMA DELLA RESIDENZA			
	ZONA A1 (città storica di primo impianto e dell'espansione intra moenia)		art. 16
	ZONA A2 (città ottocentesca e novecentesca di seconda espansione)		art. 17
	ZONA A3 (borgo marinaro e tonnara di Avola)		art. 18
	ZONA A4 (spazi ineditati di pertinenza della città storica)		art. 19
	ZONA Bs di salvaguardia		art. 35
	ZONA B1 (tessuti con isolati regolari ed edifici contigui)		art. 36
	ZONA B2 (tessuti con isolati irregolari ed edifici in serie aperta)		art. 37
	ZONA B3 (tessuti dell'edilizia pubblica)		art. 38
	ZONA B4 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero - PdR L.R. 37/85)		art. 39
	ZONA Ci1 (tessuti dell'edilizia irregolare in ambito costiero e agricolo)		art. 41
	ZONA Ci2 (tessuti con edifici isolati in ambito collinare)		art. 42
	ZONA C (lottizzazioni sature)		art. 43
	Piani di lottizzazione parzialmente attuati o in itinere (da PRG previgenti)		art. 44
	Piani per l'edilizia pubblica parzialmente attuati o in itinere		art. 44
	Concessioni edilizie e altri titoli abilitativi in itinere		art. 44
	Ambiti di perequazione (AP)		art. 46
	Perequazioni di completamento (PdC)		art. 48
	Area di recupero del quartiere Priolo		art. 146
	Ambiti di delocalizzazione di edifici ricadenti in aree a rischio		art. 81
	Ambiti di ricollocazione di edifici ricadenti in aree a rischio		art. 81
	Edifici da demolire		art. 151

Art. 35. Zona Bs - Di salvaguardia

1. comprende l'area completamente edificata e interamente urbanizzata, caratterizzata dalla presenza diffusa di singoli edifici aventi caratteristiche di pregio architettonico. Essa è compresa tra la zona A2 e le rimanenti parti della città consolidata, tipizzate come zone "B" o "C" sature. Essa era normata nel previgente PRG in parte come zona "B1 in ambito di salvaguardia" e in parte come zona "B1".
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione non sono consentiti per gli "Edifici storici", individuati nella tavola "Disciplina di dettaglio della città storica". Per tali edifici sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo previa autorizzazione della Soprintendenza.
3. Per tutti gli altri edifici e le aree non edificate vigono gli interventi, gli indici e i parametri della Zona "B1".

Art. 36. Zona B1 – Tessuti con isolati regolari ed edifici contigui

1. Vengono tipizzate come sottozona "B1" le parti del territorio, interessate da tessuti regolari ed edifici contigui, ricadenti in diverse sottozone "B" e "Br" del previgente PRG.
2. Indici e parametri delle costruzioni

– indice di edificabilità fondiaria:	IF 5 mc/mq, per lotti interclusi non superiori a 120 mq: 7,50 mc/mq, per lotti interclusi compresi tra 120 e 200 mq: volume massimo: 1000 mc
– tipologia edilizia	Schiera, linea, isolate e a blocco
– numero massimo piani fuori terra	Tre
– altezza massima	11,00 m
– arretramenti dal margine stradale	È ammesso l'arretramento ≥ m. 5,00
– distanza dai confini	in aderenza sul filo stradale, o se in arretramento ≥ 5 m
– distanze minime assolute tra pareti finestate e pareti di edifici antistanti	10 m, con le deroghe di cui all'art. 18 Lr 16/2016
– aderenza ad edifici	obbligatoria per pareti non finestate
3. I piani cantinati non potranno essere realizzati oltre la sagoma dell'edificio.
4. In sostituzione del rispetto del vincolo di permeabilità di cui all'art. 34 in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione o di nuova edificazione, al fine di ridurre o rallentare l'apporto di acque meteoriche nello spazio pubblico e negli impianti per lo smaltimento delle acque bianche, è obbligatoria la realizzazione del tetto verde e/o di dispositivi per la raccolta e il riuso all'interno dell'edificio delle acque meteoriche (vasche di accumulo e relativo impianto di utilizzazione). In nessun caso è consentita l'immissione diretta delle acque nella pubblica via.

Si produce copia dell'istanza e degli elaborati reperiti presso l'ufficio tecnico del comune di Avola.



2- CARATTERISTICHE DEL BENE RILEVATO

2.2- Caratteristiche Generali

Ubicazione, consistenza, accessibilità e descrizione

L'unità immobiliare rilevata, ubicata nel territorio di Avola (SR) e ricadente nella zona B1 di PRG, ha accesso da via Zandonai.

Come si evince dal rilievo grafico allegato, l'ingresso avviene dal civico 36.

Entrando è presente un disimpegno/ingresso che conduce sulla sinistra ad un cucinotto di circa 8 mq. Sempre sulla sinistra si accede ad un servizio igienico di circa 3 mq che prospetta su via Zandonai. Sulla destra invece si accede ad un grande vano di circa 17 mq adibito a sala da pranzo.

Frontalmente rispetto l'ingresso è posta una rampa di scale che conduce al piano primo, in cui sono posti un grande servizio igienico di circa 9 mq ed una camera matrimoniale di circa 17 mq.

Entrambi i vani prospettano su un balconcino di circa 4 mq che si affaccia su via Zandonai.

Continuando la rampa di scale si arriva al piano terrazza in cui è presente un disimpegno che permette sia di accedere ad un vano di circa 10 mq, che ad un piccolo ripostiglio. Tale disimpegno consente anche l'uscita su una terrazza di circa 16 mq.



L'appartamento si caratterizza per le finiture di discreta fattura: si rilevano pavimenti in gres, pareti piastrellate in cucina e nei servizi igienici, pareti rifinite e tinteggiate negli altri ambienti. Le porte interne sono in legno di tipo tamburato ed il portoncino in alluminio.

Gli impianti sono funzionanti ma privi di certificazione di conformità. L'impianto elettrico è da verificare ai sensi del D.L. 22/01/08 N° 37, così come l'impianto idrico e fognario. Dall'indagine visiva si constata la presenza, nei vani che compongono l'immobile, di pompe di calore e di uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

All'interno dell'immobile sono stati riscontrati aloni di colore scuro sui soffitti del piano primo e del piano terrazza, associati a fenomeni di distacco e sfogliamento delle finiture superficiali, indicativi di possibili fenomeni di umidità, infiltrazioni e condensa.

Dall'esame della documentazione urbanistica acquisita, si è accertata la mancanza del titolo autorizzativo edilizio per la diversa distribuzione interna e destinazione d'uso dei vani posti al piano terra e per la mancata demolizione, prevista nella concessione edilizia in sanatoria n. 146 del 18/12/2006, del vano destinato a camera presente in terrazza.

Infatti come si evince dagli elaborati allegati alla C.E. di cui sopra, compresi i conteggi tecnici comunali delle superfici dei vani, l'attuale vano destinato a sala posto al piano terra è autorizzato non come superficie abitabile ma



come accessorio destinato ad autorimessa, mentre il vano attualmente destinato a camera, presente al piano terrazza, negli elaborati era previsto in demolizione.

Non si ha quindi piena corrispondenza tra il progetto approvato e lo stato attuale dei luoghi.

Per la regolarizzazione urbanistica di tali opere interne è necessario effettuare una SCIA in sanatoria, di cui all'articolo 3, comma 5 della L.R. 16/2016, con pagamento di sanzione. Inoltre si deve prevedere l'apertura del varco per la porta del locale destinato ad autorimessa e la demolizione al piano terrazza del vano destinato a camera.

Tali opere inoltre dovranno essere asseverate da un tecnico che si occuperà della redazione della SCIA, inserendo le tramezzature esistenti e modificando la destinazione dei vani al fine di rispettare le volumetrie, i rapporti aeroilluminanti e la normativa igienico-sanitaria vigente.

Dopodiché si necessita la redazione di nuovi docfa per il catasto, con l'aggiornamento della planimetria catastale.

Le regolarizzazioni sopraindicate, compreso gli oneri di un tecnico, ammontano ad un importo di circa 6.000 euro.

A seguito della verifica sui luoghi dell'unità immobiliare, si è potuto riscontrare inoltre che non esistono formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.



L'immobile non rientra nell'ambito di edilizia convenzionata e agevolata, per cui non rientra nell'applicazione dell'art.1commi 376, 377, 378 della Legge 178/2020.

Per quanto potuto accertare dagli atti visionati dell' unità immobiliare, non è stata riscontrata l'esistenza di nessun Attestato di Prestazione Energetica APE. Si evidenzia che la redazione di tale Attestato di Prestazione Energetica (APE) non è stata possibile in quanto non è stato rinvenuto il libretto degli impianti termici, né è stato possibile acquisire informazioni tecniche attendibili circa le caratteristiche degli stessi. Poiché l'art. 6 comma 5 del D.L.gs. 192/05 e s.m.i. prevede che una copia del libretto degli impianti presenti nell'immobile debba essere allegato all'attestato di prestazione energetica e poiché ai sensi del Decreto del MISE del 10 febbraio 2014, "il libretto dell'impianto è obbligatorio per tutti gli impianti di climatizzazione invernale e/o estiva, indipendentemente dalla loro potenza termica, sia esistente che di nuova installazione" non è stato possibile produrre l' Attestato di Prestazione Energetica dell'unità immobiliare. Quindi, in assenza di tale documentazione, necessaria per la corretta determinazione delle prestazioni energetiche, e tenuto conto della natura coattiva della vendita giudiziaria, l'immobile viene stimato e posto in vendita privo di APE.



3- STIMA DEI BENI RILEVATI

3.1- Criterio di stima

I principi teorici adottati, per la valutazione economica del bene oggetto di stima, sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la motivata, oggettiva, nonché, valida formulazione del giudizio di stima. Infatti, i criteri di valutazione scelti, individuano i più attendibili valori di mercato dopo aver definito le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e la sua appetibilità nella zona di appartenenza.

Tali principi si distinguono nel:

1) CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO

Tale criterio si basa sulla scelta di un solo parametro tecnico di confronto, nella fattispecie la superficie commerciale (lorda) e il rispettivo prezzo desunto dalle rivelazioni O.M.I., del mercato dell'usato immobiliare, relative al I semestre del 2025.

2) CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRECTA

Tale criterio, permette di determinare il valore economico del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi; pertanto si richiamano alcuni concetti di matematica finanziaria, dai quali è possibile dedurre l'algoritmo risolutivo per la determinazione del più probabile valore di mercato di un immobile



La media aritmetica dei due valori, così desunti, consente di ottenere il valore di mercato del bene in esame.

3.2- Consistenza

Calcolo delle superfici commerciali dei fabbricati

NORMA UNI 10750/2005 “Servizi-Agenzie immobiliari-Requisiti del Servizio”

Per il computo della superficie vendibile (S.c.) regolarizzata urbanisticamente, si considera:

- la somma delle superfici coperte, ed una proiezione della scala;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo del vano destinato a parcheggio, della terrazza e del balcone;

Nelle quantità pari a :

- a) 100% delle superfici calpestabili abitabili (S.I.);
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino a 50 cm di spessore;
- c) 50% delle superfici perimetrali confinanti sino a 25 cm di spessore;

Ai fini del calcolo della S.Lorda residenziale la scala interna è computata al piano terra, una sola volta nella sua proiezione.

Per le superfici non abitabili (S.s.) devono considerarsi il

- 70% del vano destinato a parcheggio;



- 50% di spazi scoperti a livello;
- 30% di spazi scoperti (terrazza)

Da cui la superficie commerciale dell'appartamento (S.c.)

$$S.l.residenziale = 24,60 \text{ mq} + 38,70 \text{ mq} + 10,10 \text{ mq} = 73,40 \text{ mq}$$

$$S.s. (\text{parcheggio}) = 17,70 \text{ mq} \times 70\% = 12,39 \text{ mq}$$

$$S.s (\text{balconi}) = 4,66 \text{ mq} \times 50\% = 2,33 \text{ mq}$$

$$S.s (\text{terrazzo}) = 27,70 \text{ mq} \times 30\% = 8,31 \text{ mq}$$

$$\underline{\mathbf{S.C. = S.l. + S.s = 96 \text{ mq}}} \text{ (arrotondato)}$$

3.3 a - CRITERIO DI STIMA SINTETICO MONOPARAMETRICO (UNITA' ABITATIVA)

Per la determinazione del valore economico del bene, si considerano i valori max e min, stabiliti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), e i coefficienti di merito che legati alle caratteristiche del fabbricato sono volti ad individuarne il valore "normale", pertanto il

Valore normale = Valore normale unitario x superficie lorda (mq)

Il valore normale unitario (Val.u.) degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\mathbf{Val.u. = Val OMI MIN + (Val OMI MAX - Val OMI MIN) \times K}$$



dove **Val OMI MIN** e **Val OMI MAX** indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenuti nella banca dati dell'OMI, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato. Mentre, $K = (K1 + 3 \times K2) / 4$ rappresenta la media ponderata di due coefficienti di merito, **K1** (taglio superficie) e **K2** (livello di piano). Tali coefficienti si attengono, considerando il taglio di superficie, il livello del piano e la categoria catastale, ai sensi delle Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati, di cui all'articolo 1, comma 307, della Legge 27 dicembre 2006, n. 296 (Legge finanziaria 2007).

Nel caso specifico, l'appartamento ricade in fascia OMI in cui i valori di mercato per la tipologia di immobile corrispondente classificato catastalmente come A4 (abitazioni di tipo popolare) max e min espressi in €/mq equivalgono a $V_{Max}=610$ €/mq e $V_{Min}=420$ €/mq.

Sulla base delle formule sopradette e individuati i valori di

$k1 = 0,5$ $k2 \text{ medio} = 0,3$ segue che:

$$K = (0,5 + 3 \times 0,3) / 4 = 0,35$$

$$\text{Val.U.} = 420 \text{ €/mq} + (610 \text{ €/mq} - 420 \text{ €/mq}) \times 0,35 = 486,50 \text{ €/mq}$$

$$\text{Val.normale (V1)} = 96 \text{ mq} \times 486,50 \text{ €/mq} = 46.704,00\text{€}$$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 47.000 €



3.3 b– CRITERIO DI STIMA PER COMPARAZIONE INDIRETTA (UNITA' ABITATIVA)

Il metodo della capitalizzazione dei redditi si fonda sull'uso di alcune formule di matematica finanziaria che, attraverso il calcolo di un interesse composto, conducono alla seguente relazione:

$$V_m = R_n / r$$

$$\text{Reddito netto annuo} = \text{Reddito lordo annuo} \times \text{Totale spese annue}$$

Le spese in detrazione sono stimate nel 30% del reddito lordo.

$$RI_{\min} = 1,5 \text{ €/mq} \times 96 \text{ mq} \times 12 = 1.728,00 \text{ €}$$

$$RI_{\max} = 2,2 \text{ €/mq} \times 96 \text{ mq} \times 12 = 2.534,40 \text{ €}$$

$$RI = (RI_{\max} + RI_{\min}) / 2 = 2.131,20 \text{ €}$$

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato: centro di media dimensione 1,50% - 5,50%.

Si assumerà come saggio di capitalizzazione medio r_m la media aritmetica fra i valori minimo e massimo.

Il saggio di capitalizzazione r si ricava effettuando una serie di aggiunte o detrazioni derivanti dal giudizio attribuito alle caratteristiche posizionali,



intrinseche. Dal giudizio più sfavorevole (+) , si ribalta progressivamente la situazione fino al giudizio più favorevole (-).

1) Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. $\pm 0,22 \%$

2) Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.) $\pm 0,28 \%$

3) Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. $\pm 0,18 \%$

4) Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. $\pm 0,08 \%$

5) Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio. $\pm 0,06 \%$

6) Caratteristiche di panoramicità. $\pm 0,36 \%$

7) Caratteristiche di prospicienza e di luminosità. $\pm 0,20 \%$

8) Quota rispetto al piano stradale. $\pm 0,08 \%$ (piano primo $+0,04\%$)

9) Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti. $\pm 0,06 \%$

10) Grado di rifinitura interna ed esterna. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. $\pm 0,16 \%$

11) Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sicurezza delle situazioni strutturali. $\pm 0,12 \%$

12) Età dell'edificio. $\pm 0,10 \%$

13) Superficie dell'appartamento



Da < 60 mq	-0,08 %
Da 60 a 80 mq	-0,04 %
Da 80 a 90 mq	-0,02 %
Da > 90 mq	0,00 %

La percentuale stimata dell'ammontare delle caratteristiche intrinseche dell'immobile è - 0,67%

Saggio medio considerato = 4,00%

Saggio di capitalizzazione= $4,00 - 0,67 = 3,33\%$

Per cui si ha:

Detrazione per tasse/manut./et. $30\% \times \text{€ } 2.131,20 = \text{€ } 639,36$

Reddito annuo netto $\text{€ } 2.131,20 - \text{€ } 639,36 = \text{€ } 1.491,84$

Il Valore per capitalizzazione del reddito netto:

$\text{€ } 1.491,84 \times 100 / 3,33 = \text{€ } 44.800$

Il valore complessivo arrotondato è pari a 45.000 €



4- CONCLUSIONI

Per l'individuazione del valore economico del bene in questione sono stati adottati i metodi estimativi considerati, scientificamente ed analiticamente, più idonei al caso.

Tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare e dello stato di fatto, si è ottenuto il più probabile valore di mercato.

1) Valore finale unità abitativa:

- il **Criterio di stima sintetico monoparametrico** ha prodotto il seguente risultato: $V_a = 47.000 \text{ €}$

- il **Criterio di stima per comparazione indiretta** ha prodotto il seguente risultato: $V_m = 45.000 \text{ €}$

La media aritmetica dei due valori, ci da il valore di mercato del bene, pari al valore:

€ 46.000,00

-A detrarre € 6.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per il ripristino delle destinazioni d'uso dei vani con le volumetrie previste negli elaborati di progetto allegati alla concessione edilizia in sanatoria n 146 del 18/12/2006.

€ 40.000,00

Tale valutazione professionale di giudizio di stima non si separa dalla conoscenza tecnica del bene.



In definitiva, la formulazione del giudizio finale, non soggettivo, si è avvalso di metodi puramente scientifici, quantitativi e qualitativi espressi in termini monetari.

C.T.U.

Arch. “*omissis*”

