

TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm. n. 344/2018

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

Procedura di esecuzione immobiliare promossa da: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Tecnico incaricato: **Ing. SCARNATO FRANCESCO**

Dott. Ing. Scarnato Francesco
Viale Scala Greca n. 242 – Siracusa
Tel. 0931/750514
e-mail: ing. scarnato@libero.it



INDICE

PREMESSA	1
1. Oggetto della stima	1
2. Svolgimento dell'incarico	2
3. Stima dell'immobile sito nella Via Von Platen n. 46/E	2
3.1 Ubicazione del bene oggetto di pignoramento	3
3.2 Descrizione del bene	3
3.3 Stato di possesso dell'immobile	5
3.4 Atto di provenienza	5
3.5 Regolarità urbanistica del bene	5
3.6 Regolarità del bene sotto il profilo catastale	7
3.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene	8
3.8 Situazione condominiale	9
3.9 Prestazione energetica dell'unità immobiliare	9
3.10 Stima dell'unità immobiliare	10
3.10.1 Determinazione della superficie commerciale	10
3.10.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo	11
3.10.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione	12
3.10.4 Conclusioni	13



TRIBUNALE DI SIRACUSA

II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Reg. Esec. Imm n. 344/2018

G.E. Dott.ssa Alessia Romeo

Vertenza promossa da: [REDACTED]

Rappresentata e difesa dall'Avvocato: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

PREMESSA

L'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Siracusa, Dott.ssa Alessia Romeo, giusto provvedimento del 14/12/2018, ha nominato il sottoscritto Ing. Scarnato Francesco, libero professionista con studio tecnico in Siracusa nel Viale Scala Greca n. 242, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Siracusa al n. 1760, quale Esperto Estimatore nel procedimento in epigrafe (all. 1). Lo scrivente ha accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 17/12/2018.

1. Oggetto della stima

L'oggetto della presente relazione di stima è un appartamento, facente parte di un complesso edilizio popolare ricadente in Siracusa nella Via Von Platen n. 46/E, distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 46, particella n. 932, sub. 2.



2. Svolgimento dell'incarico

Il Sottoscritto ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/01/2019, avendole preventivamente comunicate al legale dell'esecutore ricorrente, mediante comunicazione pec del 28/12/2018, e alla parte eseguita a mezzo di raccomandata a/r del 29/12/2018 (all.2).

Atteso che in occasione del sopralluogo stabilito il CTU non è stato posto nelle condizioni di poter accedere all'immobile per l'assenza del debitore esegutato, lo scrivente ha comunicato, sempre a mezzo raccomandata a/r, un secondo accesso per il giorno 27/02/2019 (all.2).

Anche in questa occasione parte eseguita ha disertato l'incontro fissato dal CTU, il quale ha provveduto ad informare tempestivamente l'Ill.mo Giudice mediante comunicazione depositata in data 01/03/2019, chiedendo al G.E. di voler assumere i provvedimenti del caso, oltre che una proroga di n. 60 gg rispetto i termini fissati (all.3).

La Dott.ssa Romeo, con provvedimento del 05/03/2019, concedeva al CTU la proroga richiesta e al contempo provvedeva alla nomina dell'Avv. Daniela Stella, quale custode nella procedura in oggetto (all.3).

A seguito di rapporti telefonici intercorsi con l'esecutato, il custode e lo scrivente CTU procedevano ad eseguire l'accesso sui luoghi nella giornata del 11/04/2019.

Nel corso delle operazioni peritali, lo scrivente ha redatto n. 3 verbali di sopralluogo (all.4), nonché ha eseguito il rilievo e il dossier fotografico dell'unità immobiliare in questione (all.5).

3. Stima dell'immobile sito nella Via Von Platen n. 46/E

Il compendio in oggetto ricade in Siracus nella Via Augusto Von Platen n. 46/E e si



compone di un appartamento posto al primo terra di un complesso popolare di due

elevazioni fuori terra.

La documentazione fotografica riguardante il suddetto bene è riportata nell'allegato 5.

3.1 Ubicazione del bene oggetto di pignoramento

L'unità immobiliare ricade in un'area popolare posta nella zona est del centro urbano cittadino. Per maggiore esattezza si riportano le coordinate in WGS84 relative al fabbricato in oggetto, verificabili con Google Earth.

LAT. 37,078490°

LON. 15,288956°

L'identificazione del bene è avvenuta tramite le ricerche catastali, nonché con la verifica in situ della rispondenza delle mappe catastali con l'effettiva ubicazione dell'immobile in oggetto, desumibile dalle aerofotogrammetrie acquisite.

3.2 Descrizione del bene

Il bene oggetto della presente procedura ricade nel Comune di Siracusa e si colloca al piano terra di un fabbricato di n. 2 piani (palazzina E), facente parte di un complesso popolare di n. 12 palazzine edificate negli anni '50 dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari (IACP) di Siracusa e aventi accesso dal civico n. 46 della Via Augusto Von Platen (foto 1-2-3).

All'immobile, contraddistinto catastalmente con l'interno n. 2, si accede dal vano scala dello stabile e si articola in un disimpegno di mq. 4,95, che divide la zona notte dell'appartamento, costituita da n. 2 camere da letto rispettivamente di mq. 11,70 (foto 4) e mq. 19,95 (foto 5), dalla zona giorno, composta dalla cucina/soggiorno di mq. 15,40 (foto 6).



Completano l'unità immobiliare in questione un servizio igienico di mq. 3,70 (foto

7) e una veranda (foto 8) di mq. 3,50, accessibile dalla cucina.

La tabella 1 riassume le superfici rilevate.

Tabella 1

Destinazione d'uso	Superficie (mq)	Destinazione d'uso	Superficie (mq)
Disimpegno	4,95	Bagno	3,70
Stanza da letto 1	11,70	Cucina	15,40
Stanza da letto 2	19,95	Veranda	3,50

L'altezza netta interna dei locali è pari a 3,00 ml.

La struttura portante del plesso è in muratura con solai probabilmente realizzati in latero-cemento con travetti prefabbricati; le tamponature sono realizzate con blocchi squadri in pietra arenaria e le tramezzature sono realizzate con mattoni forati. Gli ambienti sono intonacati e tinteggiati; i pavimenti ed i battiscopa sono realizzati con elementi in ceramica.

Le porte per interni sono in legno tamburato con riquadri a vetri del tipo a battente o del tipo a scomparsa, gli infissi sono in legno, dotati di persiane.

L'appartamento è infine dotato di impianto idrico-fognario ed elettrico.

La tabella 2 riassume le caratteristiche strutturali ed impiantistiche del bene.

Tabella 2

Struttura portante	Struttura in muratura
Strutture orizzontali	Solai in latero/cemento
Tamponamenti/tramezzi	Mattoni Forati
Pavimenti	Ceramica
Infissi esterni/interni	Porte in legno/infissi in alluminio
Impianti	Idrico, fognario, elettrico

Il vano scala e lo spazio esterno circostante il fabbricato costituiscono per legge parti comuni con le altre unità immobiliari dello stabile.

Per maggiori dettagli si rimanda al dossier fotografico e alla planimetria rilevata, riportate nell'allegato 5.



3.3 Stato di possesso dell'immobile

Alla data del sopralluogo svolto, il bene era occupato dal solo debitore.

3.4 Atto di provenienza

Con atto di compravendita del 23/11/2001 (rep. 82879 – racc. 27755), rogato dal Notaio Dott. Grasso Francesco di Siracusa e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 27/11/2001 ai nn. 18058/14298, [REDACTED] (Siracusa 31/03/1975) ebbe ad acquistare dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] la proprietà dell'immobile distinto al N.C.E.U. al foglio di mappa n. 46, p.lla 301 (oggi 932), sub. 2, oggetto della presente procedura (all.6).

Il bene era pervenuto al [REDACTED] per atto di compravendita del 06/02/1981, rep. 41786, a rogito del Notaio Dott.ssa Zocco Giuseppa, trascritto il 16/02/1981 ai nn. 2833/2469 da potere di [REDACTED] (Catania 11/02/1981)

[REDACTED] (Catania 08/05/1975)

[REDACTED]

Dall'atto di acquisto si rileva che il bene confina su tre lati (est, sud e ovest) con area a servizio del complesso e sul quarto lato (nord) con il vano scala e con la proprietà del Sig. Vito Consoli (o aventi causa).

3.5 Regolarità urbanistica del bene

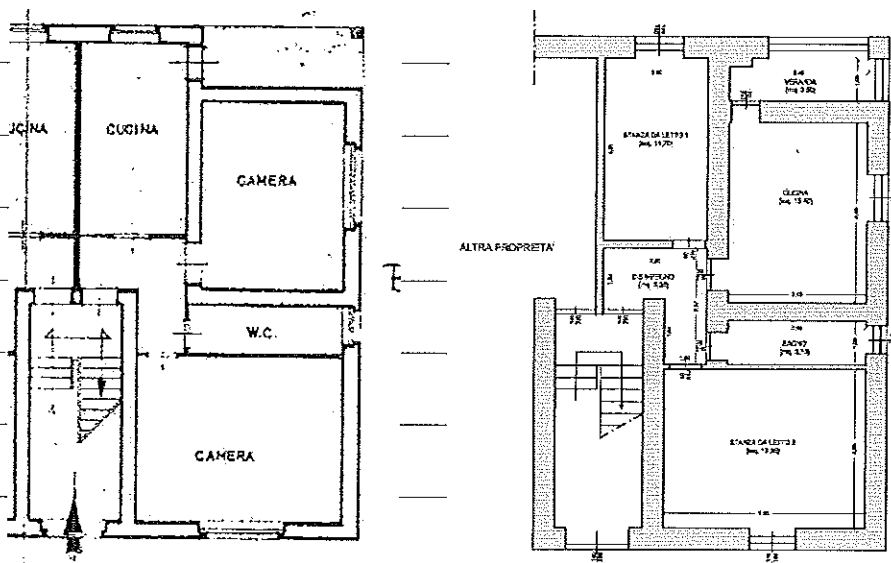
Dalla consultazione del PRG vigente del Comune di Siracusa si è evinto che l'immobile ricade nella zona omogenea B2.1 – “Aree sature di edilizia economica e popolare da riqualificare attraverso il recupero degli spazi pubblici” (all.7).

Al fine di verificare la regolarità urbanistica del bene, il CTU ha inoltrato formale richiesta al Comune di Siracusa in data 03/01/2019 (all. 7).



Dalle indagini eseguite, il consulente d'ufficio ha potuto accertare che:

- Il complesso di palazzine, in cui ricade l'immobile in questione, è stato edificato negli anni '50 dall'IACP di Siracusa e dichiarato abitabile, giusta autorizzazione del 27/10/1954;
- Con istanza del 20/06/1978 (prot. 5460 del 04/07/1978), l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Siracusa richiedeva l'approvazione del progetto per la costruzione di verande in n. 6 palazzine del plesso, tra le quali quella in cui ricade l'unità immobiliare in questione;
- Il Comune di Siracusa approvava l'esecuzione delle opere in progetto nella seduta del 18/07/1978 con verbale n. 2511/8.



La verifica dello stato dei luoghi compiuta dallo scrivente ha consentito di rilevare la perfetta conformità dell'immobile, in termini di distribuzione interna degli spazi, al progetto assentito, a meno di rilevare lo spostamento della cucina ove in origine era presente un'altra camera da letto.

Ai sensi della normativa vigente, l'intervento eseguito si inquadra tra quelli di manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) del DPR 380/01, ed è pertanto soggetto al regime della comunicazione asseverata (CILA) di cui all'art. 3, comma 2,



lett. a, della L.R. 16/2016.

Trattandosi di intervento tardivo, la mancata comunicazione comporta una sanzione amministrativa pari ad € 1.000,00, come stabilito al comma 5 della stessa L.R. 16/2016, oltre che delle spese tecniche per l'inoltro della pratica edilizia.

Considerato, infine, che gli interventi eseguiti hanno di fatto modificato le condizioni igienico sanitarie, ai sensi dell'art. 24, comma 5 del DPR 380/2001, recepito dall'art. 1 della L.R. 16/2016, sostituito dall'articolo 3, comma 1, lett. i) del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, è richiesta altresì la presentazione della segnalazione certificata di agibilità (SCA) entro 15 gg. dall'ultimazione dell'intervento (o dalla presentazione della CILA tardiva), previa acquisizione della conformità degli impianti e dell'avvenuta dichiarazione dell'aggiornamento della planimetria catastale.

Complessivamente per la regolarizzazione dell'intera pratica urbanistica si stima una spesa di € 5.000,00 incluse le competenze professionali e sanzioni.

3.6 Regolarità del bene sotto il profilo catastale

Dalle indagini compiute in catasto, l'immobile in oggetto è distinto al N.C.E.U. del Comune di Siracusa al foglio di mappa n. 46, part. n. 932, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita catastale € 162,68 (all. 8).

Non riportando la presenza della veranda, già urbanisticamente assentita, e avendo accertato il cambio di destinazione di alcuni locali, si dovrà procedere con l'aggiornamento della planimetria catastale, mediante procedura DOCFA, in modo da avere corrispondenza con lo stato di fatto rilevato dallo scrivente. Per tale attività si stima un importo di € 500,00.



3.7 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

La documentazione rilasciata dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Siracusa in data 18/12/2018, in riferimento alla continuità delle trascrizioni ed ipoteche relative al ventennio, risulta completa (all. 9).

Atteso che la particella in oggetto è stata generata a sua volta dalla bonifica del precedente identificativo catastale (foglio n. 46, p.lla n. 301, sub. 2), lo scrivente ha eseguito la verifica di eventuali formalità presenti anche sull'originaria particella.

Di seguito si riassumono le formalità gravanti sul bene.

Ipotecche

Figura la seguente iscrizione ipotecaria sul bene pignorato:

- Iscrizione nn. RG 18059 - RP 2278 del 27/11/2001, *ipoteca volontaria* derivante da concessione di mutuo, giusto atto notarile del 23/11/2001, in favore di Sanpaolo Imi S.p.A. [REDACTED]

Trascrizioni

Figurano le seguenti trascrizioni sul bene pignorato:

- Trascrizione nn. RG 14338 - RP 10222 del 19/09/2018, nascente da pignoramento del 05/07/2018 emesso dal Tribunale di Siracusa in favore [REDACTED] srl contro [REDACTED]

Le tabelle seguenti riassumono i vincoli e gli oneri gravanti sul bene:

Tabella 3

<i>Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente</i>	
<i>quesito</i>	<i>risposta</i>
domande giudiziali e altre trascrizioni	NO
atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura	NO
convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
altri pesi o limitazioni d'uso	NO

Tabella 4

Per i vincoli ed oneri giuridici che andranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

quesito	risposta	Costi
pignoramenti o altre trascrizioni pregiudizievoli (solo relative al ventennio)	- ISCRIZIONE del 27/11/2001 RG 18059 – RP 2278 - TRASCR.NE del 19/09/2018 RG 14338 – RP 10222	€ 35,00 € 294,00

Tabella 5**Altre informazioni per l'acquirente**

quesito	risposta
Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco di ciascun atto di acquisto	- [REDACTED] - Atto di compravendita del 23/11/2001 in Notaio Dott. Grasso Francesco, repertorio n. 82879, trascritto in Siracusa ai nn. 18058/14298 il 27/11/2001. - [REDACTED] - Atto di compravendita del 06/02/1981 in Notaio Dott.ssa Zocco Giuseppina, repertorio n. 41786, trascritto in Siracusa ai nn. 2833/2469 il 16/02/1981.

Si precisa che le cancellazioni delle iscrizioni nascenti da ipoteca volontaria, eseguita con riferimento al DPR 601/73, comportano un costo pari a € 35,00 per tasse ipotecarie. La cancellazione di ogni singolo pignoramento ha un importo di € 294,00.

3.8 Situazione condominiale

Sebbene all'interno dello stabile, in cui si inserisce il bene in oggetto, coesistono altre unità immobiliare, lo stesso non risulta costituito in condominio.

3.9 Prestazione energetica dell'unità immobiliare

Riguardo all'avvenuto rilascio dell'Attestazione di Prestazione Energetica per l'immobile oggetto di accertamento, si precisa che a seguito di consultazione dell'archivio telematico del Catasto Energetico Fabbricati del Portale Siciliano dell'Energia (SIENERGIA), non risulta essere stata presentata alcuna certificazione.

Si è pertanto proceduto alla redazione dell'APE per l'immobile in questione, la cui classe energetica di appartenenza è "F", come riportato nell'allegato n. 10.



3.10 Stima dell'unità immobiliare

Alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso l'applicazione di due procedimenti estimativi:

A. Metodo "sintetico comparativo", basato sulla determinazione del valore ordinario del bene o valore medio unitario, desunto da compravendite di immobili presenti nella stessa microzona urbana di riferimento e successivamente corretto con coefficienti dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso;

B. Metodo "analitico per capitalizzazione del reddito" basato sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre.

I procedimenti impiegati, tra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, sono i più idonei a cogliere il valore venale di unità immobiliari di tipo "ordinario".

3.10.1 Determinazione della superficie commerciale

Le superfici vendibili sono state calcolate con i criteri del mercato immobiliare, in particolar modo la normativa di riferimento impiegata è la UNI 10750/2005.

Il calcolo della superficie commerciale si ottiene come somma della superficie coperta e di quella scoperta; entrambe le superfici, che concorrono al valore commerciale richiesto, sono ottenute a loro volta dalla somma di differenti tipologie di superfici opportunamente moltiplicate per coefficienti di ponderazione (o correttivi), determinati dal mercato.

Il criterio di misurazione per determinare la superficie commerciale dell'unità immobiliare è il seguente (tab. 6):

- muro esterno, superficie abitativa netta e pareti interne (100%);
- muri divisorii tra diverse proprietà (50%).



Tabella 6: Superficie Coperta PIANO TERRA (mq)

Tipologia	Mq	Coeff. Corr.	Superficie corretta (mq)
1) muro perimetrale	13,15	1,00	13,15
2) muro a confine con altre prop.	5,10	0,50	2,55
3) superficie tramezzi	8,75	1,00	8,75
4) superficie abitativa netta	55,70	1,00	55,70
5) superficie veranda	3,50	0,60	2,10
Totale			82,25

Complessivamente la superficie commerciale o vendibile dell'appartamento è pari a mq. 82,25.

3.10.2 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo comparativo

Il valore di mercato dell'unità immobiliare è stato desunto mediante il metodo comparativo, che si basa sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni simili presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita.

La prima fase del procedimento consiste nella determinazione del valore ordinario o valore medio unitario di riferimento, che viene successivamente modificato mediante un punteggio percentuale, funzione delle caratteristiche del bene, ottenendo un valore medio corretto o effettivo.

Per il calcolo del valore medio unitario di riferimento, cioè al metro quadrato, si è fatto riferimento alle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare, del Borsino Immobiliare e ad indagini condotte presso agenzie immobiliari del luogo, rilevando un costo medio della superficie commerciale dell'unità in oggetto in €/mq 850,00.

Valutando le caratteristiche intrinseche, estrinseche e la situazione giuridica del bene si è giunto al punteggio finale riportato in tabella 7.

Tabella 7



CARATTERISTICHE ESTRINSECHE (K1)		1,020
		punti
COMUNE DI	SIRACUSA	
TONO SOCIALE DELLA ZONA	Zona residenziale	1,00
SALUBRITA' DEL LUOGO	Centro abitato	1,00
PRESENZA DI VERDE	Presente	1,02
ACCESSIBILITA' E PARCHEGGI	Normale	1,00
VICINANZA STRUTTURE (SCUOLE, UFFICI...)	Tra 500 e 2000m	1,00
CARATTERISTICHE INTRINSECHE E TECNOLOGICHE (K2)		0,820
		punti
TIPOLOGIA COSTRUTTIVA	Struttura in muratura	0,98
ORIENTAMENTO DELL'EDIFICIO	Ovest/Est	0,97
ESPOSIZIONE DELL'EDIFICIO	su più lati	1,03
TIPOLOGIA STABILE	Economico	0,99
STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE	Medio	1,00
PROSPICIENZA	su cortile interno	0,95
LIVELLO DEL PIANO (serva ascensore)	riabito	0,96
DOTAZIONE DI BALCONI/TERRAZZE	Scarsa	0,98
LUMINOSITA'	Normale	1,00
STATO DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI	conformi alla normativa	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE/RISCALDAMENTO	Autonomo	1,00
SITUAZIONE GIURIDICA (K3)		0,800
		punti
CONFORMITA' ALLE LEGGI URBANISTICHE	NO	0,80
SITUAZIONE FISCALE (condominio, ecc)	Regolare	1,00
SITUAZIONE LOCATIZIA/IMMOBILE OCCUPATO	NO	1,00

Punteggio finale (K1*K2*K3) = 0,753

Tale punteggio, moltiplicato per il costo medio unitario, consente di desumere un valore medio unitario corretto pari a €/mq. 639,85.

Moltiplicando il suddetto valore per la superficie commerciale, secondo il criterio sopra indicato, il sottoscritto ritiene di poter assegnare un prezzo di mercato pari a € 52.627,66 come di seguito riportato:

$$639,85 \text{ €/mq} \times 82,25 \text{ mq} = \text{€ } 52.627,66$$

3.10.3 Valore di mercato dell'unità immobiliare – metodo per capitalizzazione

Il procedimento di stima in argomento, si basa sulla considerazione che un bene vale in relazione al reddito che può produrre. Come nel caso della stima sintetica, anche per quella analitica, si procede ad una indagine di mercato al fine di determinare i più probabili valori da applicare, sia per il canone di locazione lordo, che per il saggio lordo di capitalizzazione, sempre in ipotesi di libero mercato e libera concorrenza.

Nel caso di specie si è desunto per l'appartamento un canone mensile lordo quantificabile in € 250,00.



Essendo noto il canone mensile, si determina dapprima il reddito lordo annuo (Rl), e successivamente il reddito netto annuo (Rn), sottraendo dal reddito lordo (Rl) le spese desunte sia da indagini in loco, che facendo riferimento alla letteratura.

Infine, per la stima del valore di mercato, si applica al reddito annuo il saggio di capitalizzazione medio (pari al 3,50%), ottenuto dalle valutazioni Nomisma, Censis e dai dati forniti dai Consulenti immobiliari, e corretto in funzione del punteggio scaturito dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile.

Ipotizzando infine una spesa media annua del 30% per manutenzioni, servizi, imposte varie, ecc..., ed un saggio medio di capitalizzazione corretto pari al 3,76%, si è desunto per l'appartamento il seguente valore di mercato (tab. 8):

Tabella 8

Canone mensile lordo	€ 250,00
Reddito annuo	€ 3.000,00
Spese annue	30%
Reddito netto annuo	€ 2.100,00
Saggio di capitalizzazione medio corretto	3,76%
Totale	€ 55.851,06

Dividendo il reddito netto annuo per il saggio di capitalizzazione medio corretto, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pari a € 55.851,06.

3.10.4 Conclusioni

Il valore di mercato del bene è ottenuto come media dei valori dedotti dai procedimenti utilizzati, che arrotondato per difetto è stimabile in € 54.000,00.

Tale valore, riportato in tabella 9, si intende al netto delle spese descritte nei precedenti punti e di seguito riassunte.

Tabella 9

Procedimento sintetico	€ 52.627,66
Procedimento analitico	€ 55.851,06
VALORE MEDIO DI MERCATO DEL BENE STIMATO	€ 54.239,36



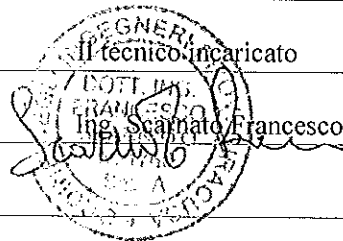
SPESE

- Spese per regolarizzazione urbanistica:	€ 5.000,00
- Spese aggiornamento planimetria catastale	€ 500,00
- Spese per cancellazione formalità	€ 329,00
- SOMMANO:	€ 5.829,00

Il sottoscritto ringrazia il G.E. per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Con osservanza.

Siracusa, li 21/05/2019

**Elenco Allegati:**

- All.1: Verbale di conferimento dell'incarico;
- All.2: Comunicazioni alle parti;
- All.3: Istanza del CTU per impossibilità di accesso ai luoghi e nomina del custode
- All.4: Verbale di sopralluogo;
- All.5: Planimetria e dossier fotografico dell'immobile;
- All.6: Atto di provenienza dell'immobile;
- All.7: Inquadramento urbanistico del bene e documentazione autorizzativa acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Siracusa;
- All.8: Inquadramento catastale del bene;
- All.9: Ispezioni ipotecarie;
- All.10: Attestato di prestazione energetica.

