

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Tribunale: Civile di Siracusa
Sezione: Esecuzioni immobiliari
Registro Gen. Esec. Imm.: 106/2022
Giudice relatore: Dott.ssa ROMEO Alessia

Esecuzione promossa da: LEVITICUS SPV e per essa NQ MANDATARIA
SPECIAL GARDANT S.P.A.

Contro: //////////////////////////////////

Consulente Tecnico d'Ufficio: Arch. Luca GARRO

Data: 07/10/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

INDICE

1.	PREMESSA	pag. 2
2.	RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO	pag. 5
2.1	Quesiti 3.I - 3.II - 3.III	pag. 5
	<i>3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali</i>	
	<i>3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali ...</i>	
	<i>3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,</i>	
2.2	Quesiti 4.I - 4.II	pag. 5
	<i>4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,</i>	
	<i>4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni</i>	
2.3	Quesito 4.III	pag. 7
	<i>4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili</i>	
2.4	Quesiti 4.IV - 4.V	pag. 7
	<i>4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...</i>	
	<i>4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...</i>	
2.5	Quesiti 4.VI - 4.VII	pag. 8
	<i>4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...</i>	
	<i>4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi ...</i>	
2.6	Quesito 4.VIII	pag. 10
	<i>4.VIII 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</i>	
2.7	Quesiti 4.IX - 4.X - 4.XI	pag. 10
	<i>4.IX valutazione dei beni ...</i>	
	<i>4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...</i>	
	<i>4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...</i>	
3.	CONCLUSIONI	pag. 13

1. PREMESSA

Con Decreto di nomina dell'Esperto Stimatore e Giuramento datati 26.08.2022, l'ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Romeo Alessia, del Tribunale di Siracusa, ha conferito al sottoscritto arch. Garro Luca, con studio a //////////////////////////////////////, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti P. P. e C. della provincia di Siracusa al n° ///, l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti relativi alla *“Procedura Esecutiva Immobiliare n° 106/2022 R. G. Es. promossa da Leviticus SPV S.r.l. (con sede a Roma – C. F.: 14978561000) e per essa NQ Mandataria Special Gardant S.p.A. contro //////////////////////////////////, nata a ////////////////////////////////// – C. F.: //////////////////////////////////, per la piena proprietà di:*

IMMOBILE 1: Abitazione (A/4) sita a Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al foglio 91, particella 8791.

- 3.I provveda all'individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
3.II provveda 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;
3.III provveda 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:
4.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;

4.II una descrizione complessiva e sintetica dei beni;

4.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 a 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;

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

4.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) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubature;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.) 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 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 condominiali 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;
- presenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

4.VI la verifica della regolarità edilizia ed 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;

4.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 istanza 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;

4.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. 1 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 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;

4.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 correzione 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 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 locativo del bene dalla data della stima alla data indicata nell'ordina di demolizione se già emesso, o nel caso in cui non sia stato emesso ordine di demolizione, per un periodo di dieci anni;
 - il valore locativo dell'immobile, con specifica indicazione dei criteri di stima e giudizio di congruità sui canoni di locazione o affitto già previsti da eventuali contratti in corso;
- 4.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;
- 4.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.

Le operazioni di consulenza hanno avuto inizio il 26 settembre 2022, alle ore 10:00, presso l'immobile oggetto della procedura sito a Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, alla presenza del custode giudiziario avv. Bosco Daniele.

Nel corso del sopralluogo è stato stilato un verbale che si allega.

- Il sottoscritto C.T.U. ha preso visione della documentazione dell'immobile esistente agli atti ed ha consultato telematicamente la banca dati catastale ed ipocatastale attraverso la piattaforma tecnologica *Sister* dell'Agenzia delle Entrate;
- si è recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Lentini per l'effettuazione di ricerche;
- si è recato presso l'Archivio Notarile distrettuale di Siracusa per rilascio copia Atto;
- ha contattato lo studio notarile Cannavò di Lentini per rilascio copia Atto.

Operate tutte le indagini ritenute necessarie per la definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto della valutazione, il sottoscritto ritiene opportuno individuare **un unico lotto di vendita** e di potere esporre quanto appresso.

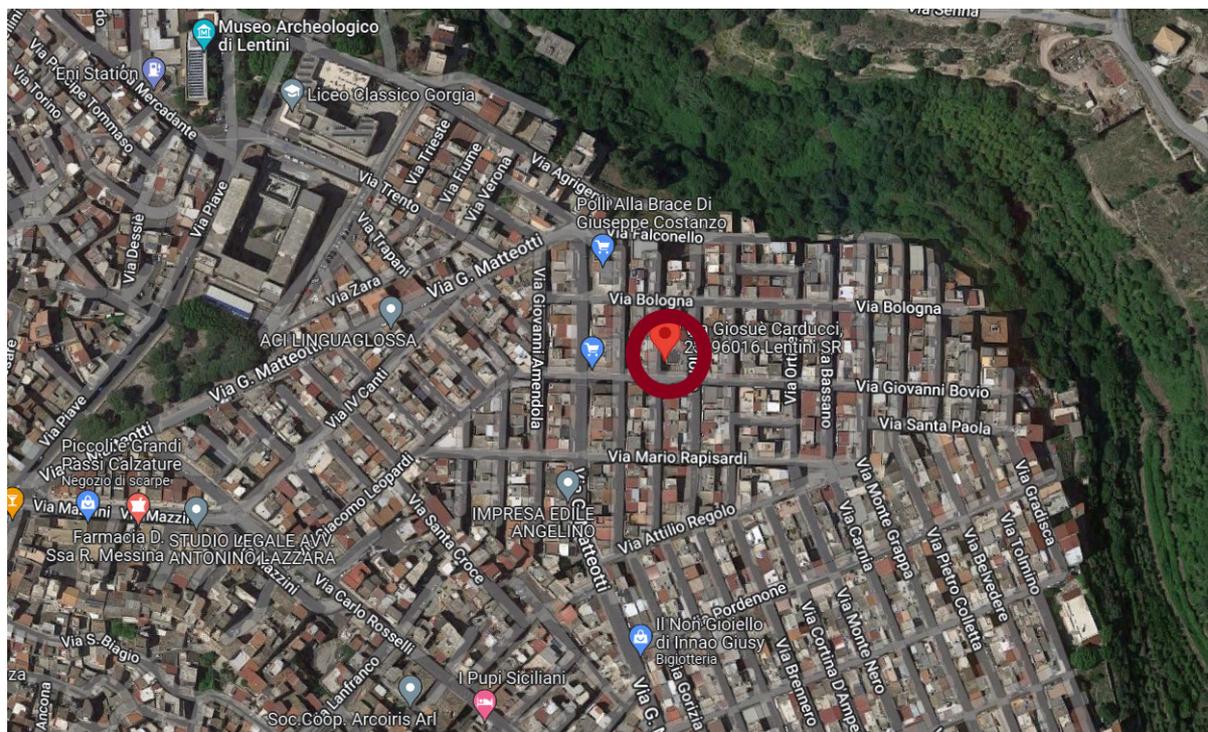


Immagine 1. Individuazione Immobile su Google Earth



2. RISPOSTE AI PUNTI DEL QUESITO

- 2.1 Quesiti** 3.I individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali
3.II accertamento esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali; ...
3.III formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita,

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Abitazione sita nel Comune di Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Lentini al **foglio 91, particella 8791**, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, rendita € 185,92, superficie totale 107 mq, totale escluse aree scoperte 105 mq, indirizzo Via Giosuè Carducci n° 23-25, piano T-1-2, in ditta a //, nata a //
// – C. F.: //, proprietà per 1/1.

Confinante con Via Carducci, con proprietà //, con proprietà // e con proprietà // o loro rispettivi aventi diritto.

Dati derivanti da:

- *Variatione del 6/03/1993 in atti dal 3/12/1996, fusione e sopraelevazione (n. 3876.1/1993);*
- *Variatione del 18/12/2014 – Pratica n. SR0196620 in atti dal 18/12/2014, Bonifica identificativo catastale (n. 104124.1/2014).*

*Annotazione: generato dalla soppressione dell'immobile censito al **foglio 92, p.lla 733**, per allineamento mappe in data 18/12/2014, bonifico identificativo catastale.*

- *Edificato su area censita al **foglio 91, p.lla 4913**.*

- 2.2 Quesiti** 4.I esatta individuazione dei beni componenti il lotto,
4.II descrizione complessiva e sintetica dei beni

Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

La superficie commerciale del bene in esame è stata calcolata in conformità alle "*Linee guida per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" dell'ABI, individuando i "*rapporti mercantili superficiali*" ossia i rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie ed il prezzo unitario della superficie principale dell'immobile. Tenendo conto:

- delle "*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare*" (allegato 2 del Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia delle Entrate) redatte ai sensi del D.P.R. 138/98 (*Norme per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*);

- della *Norma UNI 10750/2005* che, anche se sostituita dalla *Norma UNI 15733/2011*, costituisce ancora un riferimento per le perizie di stima,

sono stati scelti i seguenti rapporti mercantili per le pertinenze dell'immobile oggetto di perizia:

- pertinenze esclusive di ornamento quali verande, balconi, terrazze e simili comunicanti:
0,30 fino a mq 25,00 e 0,10 per la quota eccedente.

Nella determinazione della superficie commerciale il criterio di misurazione utilizzato è stato quello della *Superficie esterna lorda (SEL)* integrata dalle superfici ponderate delle pertinenze: i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero, mentre i muri in comune nella misura del 50 per cento.

Si specifica, inoltre, che il calcolo della consistenza dell'immobile in esame è stato effettuato a seguito di accurato rilievo metrico e successiva restituzione in CAD della planimetria.

Descrizione analitica dell'immobile

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Abitazione sita nel Comune di Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, censita nel Catasto Fabbricati al foglio 91, particella 8791, categoria A/4, classe 2, vani 7,5, rendita € 185,92



indirizzo Via Giosuè Carducci n° 23-25, in ditta a ////////////////, nata a ////////////////
////////// – C. F.////////////////, proprietà per 1/1, confinante con Via Carducci, con
proprietà ////////////////, con proprietà //////////////// e con proprietà ////////////////.

Coordinate GPS: latitudine 37.28680422702893, longitudine 15.004904312647032.

L'unità immobiliare in oggetto ha una superficie utile netta di 116,20 mq, oltre 12,00 mq di superficie esclusiva di ornamento comunicante (balconi a piano primo, secondo e terzo), per una superficie commerciale totale pari a 156,00 mq.

L'altezza netta interna a piano terra è pari a 3,95 m, a piano primo è di 3,20 m, a piano secondo misura 3,15 m e al terzo piano 2,95 m.

L'abitazione si sviluppa su quattro livelli ed è composta:

- dal piano terra, adibito a garage, con l'ingresso/vano scala di 3,80 mq ed il vano, attualmente adibito a garage ma in catasto con destinazione di cucina, di 27,80 mq.

Nel garage è presente un soppalco con struttura in ferro e tavolato di legno, di circa 15,00 mq, posto ad un'altezza di 2,10 m ed utilizzato come deposito;

- dal piano primo, adibito a zona giorno, con la cucina/soggiorno di 22,80 mq ed il bagno di 4,20 mq (con lavabo, tazza, bidet oltre l'allaccio per la lavabiancheria; il rivestimento è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 30 x 60 cm, nelle tonalità del beige, posto in opera fino ad un'altezza di 2,00 m circa);

- dal piano secondo, adibito a zona notte, con una camera di 8,50 mq, la camera matrimoniale di 15,00 mq ed il bagno di 4,40 mq (con lavabo, tazza, bidet e doccia; il rivestimento è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 15 x 15 cm, nelle tonalità del marrone, con decori "anni '70", posto in opera fino ad un'altezza di 1,80 m circa);

- dal piano terzo, attualmente non utilizzato, con un vano di 23,60 mq, la cucina di 5,40 mq (in pessimo stato di conservazione) ed un WC di 0,70 mq con tazza.

Il fabbricato in oggetto è stato edificato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento e tramezzature interne in mattoni forati dello spessore di 8 cm rivestite da strato di intonaco.

La scala di collegamento tra i piani è a doppia rampa, rivestita da marmo tipo botticino nelle pedate e tipo "rosso di Verona" nelle alzate. La ringhiera è in ferro smaltata color beige.

La pavimentazione, nel garage, è in piastrelle di cemento, delle dimensioni di 25 x 25 cm, al primo piano è in piastrelle di gres ceramico, delle dimensioni di 30 x 60 cm, nella tonalità del beige, al secondo piano è in piastrelle ceramiche, delle dimensioni di 20 x 20 cm, nella tonalità del beige e marrone con decori "anni '70" e al terzo piano è in piastrelle di scaglie di marmo, delle dimensioni di 40 x 40 cm.

Gli infissi interni sono in legno color noce o smaltate di fattura economica. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con battenti oscuranti e avvolgibili. Il portoncino d'ingresso è in legno.

Gli impianti sono funzionanti e sottotraccia. I corpi illuminanti sono costituiti da applique a tetto e lampade. Sono presenti un "boiler" nel bagno del piano secondo per la produzione di acqua calda sanitaria e condizionatori tipo "split" a parete nella cucina/soggiorno del piano primo, nella camera matrimoniale del piano secondo e nel vano del terzo piano.

Il grado delle finiture è mediocre, lo stato di manutenzione è mediocre.

Si riporta la tabella con vani, misure lineari di riferimento, superficie netta e lorda:

SUPERFICIE VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI:

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Ingresso/Vano scala</i>	<i>Terra</i>	<i>m 1,05 x m 3,65</i>	<i>mq 3,80</i>	<i>mq 6,40</i>
<i>Garage</i>	<i>Terra</i>	<i>m 5,25 x m 6,10</i>	<i>mq 27,80</i>	<i>mq 37,60</i>
	<i>Terra</i>	<i>SubTotale</i>	<i>mq 31,60</i>	<i>mq 44,00</i>



<i>Cucina/Soggiorno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 3,60 x m 6,35</i>	<i>mq 22,80</i>	<i>mq 30,00</i>
<i>Bagno</i>	<i>Primo</i>	<i>m 2,35 x m 2,80</i>	<i>mq 4,20</i>	<i>mq 6,40</i>
	<i>Primo</i>	<i>SubTotale</i>	<i>mq 27,00</i>	<i>mq 36,40</i>
<i>Camera</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 3,80 x m 2,25</i>	<i>mq 8,50</i>	<i>mq 11,00</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 4,00 x m 3,70</i>	<i>mq 15,00</i>	<i>mq 18,70</i>
<i>Bagno</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 1,90 x m 2,35</i>	<i>mq 4,40</i>	<i>mq 6,70</i>
	<i>Secondo</i>	<i>SubTotale</i>	<i>mq 27,90</i>	<i>mq 36,40</i>
<i>Vano</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 3,70 x m 5,95</i>	<i>mq 23,60</i>	<i>mq 27,40</i>
<i>Cucina</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 2,65 x m 2,95</i>	<i>mq 5,40</i>	<i>mq 7,20</i>
<i>WC</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 0,85 x m 0,85</i>	<i>mq 0,70</i>	<i>mq 1,00</i>
	<i>Terzo</i>	<i>SubTotale</i>	<i>mq 29,70</i>	<i>mq 35,60</i>
		<i>Totale superficie</i>	<i>mq 116,20</i>	<i>mq 152,40</i>

SUP. PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO COMUNICANTI: BALCONI E VERANDA

Descrizione	Piano	Dimensioni lineari nette	Superficie netta	Superficie esterna lorda (SEL)
<i>Balcone 1</i>	<i>Primo</i>	<i>m 0,90 x m 3,30</i>	<i>mq 3,00</i>	<i>mq 3,00</i>
<i>Balcone 2</i>	<i>Secondo</i>	<i>m 0,90 x m 3,30</i>	<i>mq 3,00</i>	<i>mq 3,00</i>
<i>Balcone 3</i>	<i>Terzo</i>	<i>m 1,40 x m 5,65</i>	<i>mq 6,00</i>	<i>mq 6,00</i>
<i>Totale superficie BALCONI</i>			<i>mq 12,00</i>	<i>mq 12,00</i>

SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA:

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL)	Superficie commerciale
<i>SUP. VANI PRINCIPALI E ACCESSORI DIRETTI</i>	<i>mq 152,40</i>	<i>mq 152,40</i>
<i>SUP. PERT. ESCL. ORNAM. COM.: BALCONI</i> <i>- rapp. mercantile: 0,30 fino a 25,00 (12,00 x 0,30 = mq 3,60)</i>	<i>mq 12,00</i>	<i>mq 3,60</i>
<i>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</i>		<i>mq 156,00</i>

2.3 Quesito 4.III individuazione dello stato di possesso degli immobili

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

L'immobile sito a Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, censita nel Catasto Fabbricati di Lentini al foglio 91, particella 8791, alla data del sopralluogo risultava essere adibito ad abitazione dell'esecutata //////////////// e del proprio nucleo familiare.

2.4 Quesiti 4.IV indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che resteranno a carico dell'acquirente ...

4.V indicazione dell'esistenza di formalità, vincoli, che saranno cancellati ...

Si riportano qui di seguito le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, gravanti sull'immobile in oggetto, pubblicate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare:

- **Ipoteca volontaria nn. 14238/1342 del 15 settembre 2014**, derivante da contratto di Mutuo fondiario a rogito del notaio Cannavò Roberto, rep. nn. 7591/5269, del 10 settembre 2014, a favore di **Banco Popolare Società Cooperativa** con sede a Verona, C. F.: 03700430238 e contro ////////////////, nata a //////////////// – C. F.: ////////////////, per la piena proprietà dell'immobile sito a Lentini censito nel Catasto Fabbricati al fg. 92, p.lla 733 (oggi foglio 91, particella 8791).

Trib. di SR - Proc. Es. Im. n° 106/22: Leviticus SPV S.r.l. e per essa NQ Mandataria Special Gardant S.p.A. contro ////////////////



- **Trascrizione nn. 9656/7822 del 28 maggio 2021**, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Siracusa il 9 aprile 2021, rep. n° 953/2021, a favore di **Leviticus SPV S.r.l.**, con sede in Roma – C.F.: 14978561000 contro //, nata a // – C. F.: //, avente per oggetto la piena proprietà dell’immobile sito a Lentini, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 733 (oggi foglio 91, particella 8791).

- **Trascrizione nn. 11106/8869 del 16 giugno 2022**, nascente da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili notificato dal Tribunale di Siracusa il 5 maggio 2022, rep. n° 1495/2022, a favore di **Leviticus SPV S.r.l.**, con sede in Roma – C.F.: 14978561000 contro //, nata a // – C. F.: //, avente per oggetto la piena proprietà dell’immobile sito a Lentini censito nel Catasto Fabbricati al foglio 92, p.lla 733 (oggi foglio 91, particella 8791).

QUADRO SINOTTICO DELLA PROVENIENZA NEL VENTENNIO

- Nel ventennio il fabbricato in oggetto, sito a Lentini in Via Giosuè Carducci n° 23-25, figura in proprietà di //, nata a //, C. F.: //, per contratto di matrimonio con dote a rogito del notaio Giuseppe Scalia del 7 aprile 1948, rep. n° 9326, registrato a Lentini il 12 aprile 1948 al n° 1077, Vol. 150 e trascritto il 30 aprile 1948 ai nn. 5813/5367.

- In morte di //, l’immobile (porzione immobiliare) in oggetto è pervenuta ad //, nato a //, C. F.: //, per successione ereditaria apertasi il 13 luglio 2010 devoluta ex lege, certificato di successione trascritto il 30 agosto 2011 ai nn. 16643/12155, accettazione tacita di eredità trascritta il 22 giugno 2022 ai nn. 11510/9182.

- Da // l’immobile, censito al foglio 92, p.lla 733, è pervenuto in proprietà di //, nata a // – C. F.: //, con Atto di Compravendita del 10 settembre 2014 rogato dal notaio Cannavò Roberto, rep. 7590, trascritto il 15 settembre 2014 ai nn. 14237/10245.

2.5 Quesiti 4.VI verifica regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché esistenza della dichiarazione di agibilità ...
4.VII in caso irregolarità urbanistica o edilizia, l’indicazione dell’eventuale sanabilità e dei relativi costi ...

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

- Il Sindaco del Comune di Lentini ha rilasciato il **Nulla Osta per l’Esecuzione dei lavori n° 184/1968 del 24 maggio 1968**, Pratica n° 184/1968, a //, per l’esecuzione dei lavori di Modifiche e sopraelevazione dell’edificio sito in Via G. Carducci n° 33 (oggi 23-25).

- Nell’Atto di Compravendita del 10 settembre 2014, rogato dal notaio Cannavò Roberto, col quale // acquista l’immobile in oggetto da potere di //, quest’ultimo, in merito alla costruzione dell’immobile, dichiara che “*i lavori risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967, e realizzati in conformità al nulla osta per esecuzione dei lavori n° 184 rilasciato dal Sindaco del Comune di Lentini in data 25 maggio 1958, senza che successivamente a tale data siano stati effettuati lavori edilizi in violazione della legislazione urbanistica od irrogati provvedimenti sanzionatori ostativi alla circolazione del bene*”.

- Agli Atti del Comune di Lentini non risulta essere stato rilasciato Certificato di agibilità per l’immobile in oggetto.



- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia il **Nulla Osta per l'Esecuzione dei lavori n° 184/1968 del 24 maggio 1968** rilasciato dal Sindaco del Comune di Lentini per la distribuzione degli ambienti a piano secondo e l'ampliamento del piano terzo.

- Lo stato dei fatti dell'IMM 1 NON rispecchia le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Siracusa - Territorio - Servizi Catastali per la destinazione d'uso e la presenza del soppalco al piano terra e la demolizione della parete divisoria a piano primo.

- Nel vigente **P.R.G. del Comune di Lentini**, approvato con Decreto Regionale Assessorato Territorio ed Ambiente n° 1267 del 7/10/1989, l'immobile in oggetto, sito in Via Giosuè Carducci n° 23-25, ricade nella sottozona omogenea **"B2" Centro urbano con edilizia intensiva**, normata dall'art. 37 delle norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato:

articolo 37 - Centro urbano con edilizia intensiva (B2)

1- La zona B2 comprende le aree completamente edificate e parzialmente urbanizzate, costruite negli anni del dopoguerra intorno al 1950 durante il periodo dell'esodo dai centri storici verso le aree periferiche; Presentano una morfologia urbana di tipo caratteristico a scacchiera e una quasi assoluta di aree per urbanizzazione.

2 - Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché di nuove costruzioni.

3 - La densità edilizia massima sarà di mc/mq 5,00.

4 - I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale:

a) per lotti aventi una superficie non superiore a mq 120, la densità fondiaria massima sarà 9 mc/mq e l'altezza massima di m 11;

b) per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq e non superiori a 200 mq, il volume massimo consentito è di mc 1.000, fermo restando l'altezza massima di m 11;

c) singole licenze per i lotti interclusi con superficie inferiore a mq 1.000.

5 - Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizioni e ricostruzioni sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.

6 - Distanza minima tra pareti finestrate ed edifici antistanti m 10.

7 - Distanza minima dai confini, m 0,00 per costruzioni in aderenza, nel caso di costruzioni distaccate dal confine inferiore a m 10 fra le pareti finestrate, qualunque sia la distanza delle precedenti costruzioni dal confine.

8 - Altezza massima assoluta una volta e mezza la larghezza della strada su cui prospetta ed in ogni caso non superiore a m 11, se compatibili con la legge sismica.

Pertanto quelle stabilite in normativa vanno verificate di volta in volta in funzione della larghezza degli spazi pubblici su cui gli immobili prospettano, tenendo conto delle limitazioni imposte dalla legge sismica.

9 - Piani fuori terra massimo tre.

10 - Destinazioni d'uso ammesse:

a) residenza;

b) servizi sociali di proprietà pubblica;

c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose;

d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative;

e) attrezzature a carattere religioso;

f) ristoranti, bar, locali di divertimento;

g) commercio al dettaglio;

h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc.);

i) teatri e cinematografi limitatamente a quelli esistenti;

l) uffici pubblici e privati, studi professionali;

m) garages di uso pubblico.



2.6 Quesito 4.VIII 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

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791
All'Atto di Compravendita del 10 settembre 2014, rogato dal notaio Cannavò Roberto, col quale // acquista l'immobile in oggetto da potere di Amato Carmelo, è allegato l'Attestato di Prestazione Energetica, datato 18/08/2014, a firma del geom. // //, nel quale l'edificio risulta in Classe energetica D e con prestazione energetica globale pari a 100,3 KWh/mq anno.

2.7 Quesiti 4.IX valutazione dei beni ...
4.X nel caso di quota indivisa, relazioni in ordine al fatto che il bene risulti comodamente divisibile ...
4.XI nel caso di pignoramento della nuda proprietà o dell'usufrutto ... l'indicazione del termine finale ...

CRITERIO E METODO DI STIMA

Durante il sopralluogo si è presa diretta visione delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle condizioni dell'immobile individuandone gli elementi necessari per una corretta stima.

Come è noto, la scelta del metodo di stima da adottare è subordinata allo scopo della stessa. Nel caso specifico, lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra descritto alla data odierna al fine di una congrua vendita.

Si è ritenuto opportuno (in conformità alle "*Linee guida ABI per la valutazione degli immobili nelle esposizioni creditizie*" - ed. 14.12.2015 nonché al "*Codice Tecnoborsa delle Valutazioni Immobiliari*", IV edizione ed al "*Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI)*" edito nel 2011 dell'Agenzia del Territorio") non adottare unicamente i metodi di stima basati sul reddito, in quanto in particolari occasioni si sono rivelati inaffidabili per la differente valutazione dovuta al mercato, ma si è proceduto ad una stima analitica e di confronto per assicurare all'immobile una valutazione il più possibile reale ed attendibile.

Si è, quindi, proceduto ad una *Stima in funzione del mercato immobiliare e della capitalizzazione del reddito*, assumendo, quale più probabile valore venale, quello corrispondente alla media aritmetica dei risultati ottenuti.

GIUDIZIO DI STIMA

A) Valore di stima in funzione del mercato immobiliare

Il metodo si basa sull'applicazione del criterio di comparazione e consiste nel rapportare i prezzi "normali" o "medi" di mercato nelle compravendite di cespiti simili riferiti alla microarea in cui ricade l'immobile ad un parametro tecnico di riferimento: il valore unitario per mq di superficie commerciale.

Al valore "medio" o "ordinario" di mercato ricavato si apportano le eventuali relative aggiunte o detrazioni, riferite alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, per riportarlo nelle reali condizioni in cui si viene a trovare nel momento della stima.

Si determinerà il valore dell'immobile con il procedimento sintetico comparativo diretto attraverso le seguenti fasi:

I - individuazione del valore zonale dell'immobile di riferimento, definito "*medio*", in base alle indagini di mercato su compravendite avvenute nella zona dell'immobile oggetto di valutazione;

II - definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco e relativi coefficienti incrementali o decrementali che caratterizzano l'immobile e comparazione dell'immobile da stimare con quello di riferimento "*medio*";

III - trasposizione di tali differenze in termini economici per ottenere il valore dell'immobile oggetto di stima.

Il dato ottenuto risulta così fondato su premesse oggettive e riferimenti concreti.



Fonti di informazioni utilizzati per la stima

Per la determinazione del valore "medio" di compravendita si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo di annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Quotazioni immobiliari pubblicate dall'OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - a cura dell'Agazia delle Entrate, Anno 2021 – II Semestre; Borsino immobiliare).

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

I Fase - Stima sintetico-comparativa

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori medi di mercato di riferimento:

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale prezzo medio di abitazioni civili di tipo economico siti nella zona semicentrale di Lentini in esame è di circa **€/mq 650,00**;
- I valori OMI riportati per abitazioni civili di tipo economico siti nella zona semicentrale di Lentini in esame, in condizioni normali, variano per la vendita da un minimo di € 440,00 ad un massimo di € 650,00 di superficie lorda unitaria. Si assume il valore medio pari a **€/mq 545,00**;
- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2022, per la zona in esame e per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media siti nella zona semicentrale di Lentini in esame, varia per la vendita da un minimo di €/mq 484,00 ad un massimo di €/mq 727,00. Si assume il valore medio pari a **€/mq 606,00**.

Si esegue, quindi, la media tra i valori riportati, ottenendo il seguente valore medio di riferimento: €/mq $(650,00 + 545,00 + 606,00)/3 =$ **€/mq 600,00**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Per la definizione del parametro di correzione del prezzo medio di riferimento rilevato si tiene conto dei seguenti fattori:

- il fabbricato è situato in una zona semicentrale di Lentini con strade strette, vicina ai servizi ($K_z =$ parametro zonale: coefficiente = 0,95);
- l'immobile non è urbanisticamente conforme; non vi è esatta corrispondenza con la planimetria catastale ($K_u =$ parametro urbanistico: coefficiente = 0,90);
- lo stato di conservazione, la funzionalità e la fruibilità dell'immobile sono "mediocri" ($K_c =$ parametro costruttivo: coefficiente = 0,85).

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti individuati, si ottiene il *coefficiente totale* (K_t) pari a: $K_t = 0,95 \times 0,90 \times 0,85 =$ **0,73**

III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il coefficiente totale K_t ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad Euro/mq 600,00 si ottiene: Euro/mq $600,00 \times 0,73 =$ **€/mq 438,00**

Si passa, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Destinazione d'uso = civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 156,00

Valore compravendita ponderato = €/mq 438,00

Valore Totale = **Euro 68.328,00**

Stima valore dell'immobile = Euro 68.328,00 (Euro sessantottomilatrecentoventotto/00)



B) Valore medio di riferimento per la stima in funzione del reddito

Il metodo, detto anche "indiretto" o "analitico", è quello che perviene al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinariamente prodotto dal bene in esame.

In pratica, si calcola il reddito lordo annuo, che viene individuato per comparazione sulla base di valori medi per mq assunti dalle fonti, applicando le opportune aggiunte o detrazioni in funzione della specificità del bene in esame, si detraggono le spese medie annue a carico della proprietà, calcolate in percentuali. Le spese da detrarre sono quelle necessarie per la conservazione del bene (manutenzioni, ammortamento, assicurazioni, ecc.), per servizi al locatario, di amministrazione, per sfitti e insolvenze, per oneri tributari, ecc. Nel caso in esame, si ritiene di applicare una detrazione media per spese pari al 30% del reddito lordo prodotto dal bene.

Al reddito netto annuo così ottenuto si applica un saggio di capitalizzazione, in percentuale, calcolato in funzione delle caratteristiche specifiche del bene, del periodo di riferimento e del rischio d'investimento. Valori più bassi si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio di investimento, liberi da vincoli di locazione, ecc; valori più elevati si registrano per immobili a basso prestigio, ubicate in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione o di altra natura.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame, si è scelto il seguente saggio di capitalizzazione: 3,5%.

Per la determinazione del valore unitario di locazione da applicare al bene in oggetto si è svolta una indagine di mercato facendo riferimento a diverse fonti informative, sia *dirette* (interviste ad operatori del mercato immobiliare locale anche a mezzo annunci su siti web specializzati, Bollettino Aste giudiziarie e rilevazioni riferite ad immobili assimilabili al bene oggetto di stima) che *indirette* (Banca dati tenuta nel sito dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportanti per la zona in esame i dati medi del secondo semestre 2021, Borsino immobiliare).

Esaminate le fonti sopraelencate, fatte le dovute valutazioni peritali, si ritiene opportuno assumere i seguenti valori di riferimento:

LOTTO 1. IMM1: Abitazione (A/4) a Siracusa, Via Castello Maniace 21. C. F. fg 174, plla 98, sub 7

- Da indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali e dagli annunci immobiliari pubblicati su siti internet specializzati, è emerso che l'attuale valore locativo di mercato medio di abitazioni civili di tipo economico siti nella zona semicentrale di Lentini in esame è di circa €/mq x mese **2,50**;

- I valori di locazione OMI riportati per abitazioni civili di tipo economico siti nella zona semicentrale di Lentini in esame, in condizioni normali, variano da un minimo di €/mq x mese 1,70 ad un massimo di €/mq x mese 2,50 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,10**;

- La quotazione media indicativa riportata dal portale specializzato "Borsino immobiliare.it" per il mese di Ottobre 2022, per la zona in esame, per la tipologia di abitazioni in stabili di fascia media siti nella zona semicentrale di Lentini in esame, variano da un minimo di €/mq x mese 2,12 ad un massimo di €/mq x mese 3,23 di superficie lorda. Si assume un valore medio pari a €/mq x mese **2,68**;

Si procede, quindi, ad attuare la media tra i valori riportati, ottenendo il valore di riferimento: €/mq x mese $(2,50 + 2,10 + 2,68)/3 =$ €/mq x mese **2,43**

II Fase - Definizione dei parametri di tipo intrinseco ed estrinseco

Procedendo alla comparazione dei parametri relativi all'immobile da stimare con quello di riferimento ed applicando i coefficienti precedentemente individuati (*zonale, urbanistico e costruttivo*), si ottiene il seguente coefficiente totale (*Kt*): $Kt = 0,95 \times 0,90 \times 0,85 =$ **0,73**



III Fase - Trasposizione in termini economici

Applicando il *coefficiente totale Kt* ricavato al valore unitario medio di riferimento, pari ad €/mq x mese 2,43, si ottiene: €/mq x mese 2,43 x 0,73 = **€/mq 1,77**

Si procede, quindi, alla stima dell'immobile:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Destinazione d'uso: civile abitazione

Superficie commerciale immobile = mq 156,00

Costo Unitario €/mq per mese ponderato = 1,77

Mesi = 12

Costo locazione annuo = Euro 3.313,00

A dedurre spese varie in un anno in misura del 30% = Euro 994,00

Guadagno netto affitto in un anno = Euro 2.319,00

Applicando il saggio medio di capitalizzazione del reddito netto del 3,5% annuo, si formula il seguente valore di stima in relazione alla rendita:

Euro 2.319,00 / 0,035 = Euro 66.257,00 (Euro sessantaseimiladuecentocinquantesette/00)

Media dei valori

Il valore di stima dell'immobile oggetto della presente relazione tecnica è dato dalla media dei valori scaturiti dalle due stime anzi riportate in funzione del mercato immobiliare di zona e del reddito; pertanto si ha:

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Euro (68.328,00 + 66.257,00) / 2 = Euro 67.292,50, arrotondato = Euro 67.300,00

Adeguamenti e correzioni della stima

LOTTO 1. IMM 1: Abitazione (A/4) a Lentini, Via Carducci n° 23-25. C. F. fg 91, plla 8791

Al **valore di mercato in piena proprietà del LOTTO 1** ottenuto mediando i valori ricavati dalle metodologie di stima precedentemente esposte dovrà essere praticata una riduzione per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, in particolare saranno decurtati gli oneri per:

- regolarizzazione urbanistica, stimati in Euro 4.500,00;
- regolarizzazione catastale, stimati in Euro 500,00;
- lavori di tinteggiatura pareti, stimati in Euro 2.800,00;
- ripristino piastrelle e pareti bagno piano secondo, stimati in Euro 1.500,00
- demolizione e smaltimento inerti piano soppalcato piano terra, stimati in Euro 1.800,00,
- lavori di ripristino cucina e bagno piano terzo, stimati in Euro 1.200,00,

quindi il **VALORE FINALE del LOTTO 1, al netto delle spese, sarà:**

Euro 67.300,00 – 4.500,00 – 500,00 – 2.800,00 – 1.500,00 – 1.800,00 – 1.200,00 =

Euro 55.000,00 (Euro cinquantacinquemila/00)

Per la stima del valore di mercato locativo dell'immobile si ritiene poter applicare il valore già stimato pari a 1,77 €/mq per mese, ovvero di 275,00 Euro mensili, pertanto:

il VALORE LOCATIVO dell'IMMOBILE 1 è pari a 275,00 Euro mensili, ovvero 3.300,00 Euro annui.

3. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, composta da n° 14 pagine dattiloscritte oltre i seguenti allegati:

All. A - Verbale di sopralluogo operaz. peritali;



- All. B - Ricevute invio Relazione CTU;
- All. 1 - Rilievo fotografico;
- All. 2 - Rilievo planimetrico;
- All. 3 - Visure e planimetrie catastali;
- All. 4 - Copia atti di provenienza;
- All. 5 - Ispezioni ipo-catastali;
- All. 6 - Stralcio P.R.G.;
- All. 7 - A.P.E.;
- All. 8 - Schema di Parcella,

il C.T.U. ritiene di aver espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto e, ringraziando la S. V. ill.ma per la fiducia accordata, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità. In conformità alle specifiche ministeriali relative al deposito telematico degli atti di competenza del CTU nei Tribunali in cui è attivo il Processo Civile Telematico a valore legale per le Esecuzioni, la presente relazione, firmata digitalmente con uso di specifico applicativo ed insieme agli allegati della perizia ed una doppia versione con omesse le generalità del debitore e dei soggetti terzi menzionati, imbustati nella cd. "busta telematica" sono depositati telematicamente in Cancelleria ed una copia inviata a mezzo PEC o raccomandata A/R a ciascuno delle parti, le quali sono invitate a fare pervenire eventuali note entro quindici giorni prima dell'udienza.

Canicattini Bagni, 7 Ottobre 2022

Il C.T.U.
Arch. Luca Garro

