

**TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**PROCEDURE ESECUTIVE N. 799/2014 E N. 176/2015 R. G. ESEC. IMM.**

**RIUNITE ALLA PROCEDURA ESECUTIVA IMM. N. 378/2012**

**G.E. Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia**

\* \* \*

**PREMESSA**

**Con atto di pignoramento immobiliare del 13.06.2014 nella procedura esecutiva**

**799/2014 R.G.**, con sede legale in Trieste, Largo Ugo Inneri n. 1,

in persona dei legali rappresentanti *pro tempore*, ai fini del presente procedimento

rappresentata e difesa dall'Avv. con studio in Milano, Piazza

Castello n. 2, elettivamente domiciliata presso lo studio dell'Avv. sito in

sito in

**premesse:**

- che con decreto ingiuntivo n. 2177/2012 R.G., n. 611/2012, emesso dal Tribunale di Trieste in data 26.06.2012, notificato alla Sig.ra in data 09.10.2012, munito di formula esecutiva in data 03.05.2013, lo stesso Tribunale ingiungeva alla Sig.ra i pagare in favore di S.p.A. la somma di € 168.291,09, oltre interessi, spese, ecc..
- Con atto di precetto notificato alla Sig.ra i data 05.04.2014, Allianz S.p.A. ha intimato alla stessa di pagare la somma di € 183.402,82, oltre interessi, spese, ecc..
- la debitrice non ha provveduto all'estinzione del debito nei termini prescritti.

Ciò premesso, dichiarava di volere sottoporre a pignoramento i

cespiti immobiliari di proprietà della Sig.ra per la quota di 1000/1000 di







risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provvede, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c. 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non

sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;

- k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti

separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

## LE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione dell'incarico ricevuto lo scrivente, esaminati gli atti della procedura esecutiva ed acquisita la documentazione catastale relativa ai beni oggetto di stima, provvedeva a comunicare a mezzo raccomandata A/R alla debitrice esecutata e a mezzo PEC ai legali dei creditori procedenti, la data di inizio delle operazioni peritali fissata inizialmente per il giorno 19 ottobre 2020, alle ore 9,30 sui luoghi. Accertato poi presso l'Ufficio Anagrafe di Catania che la debitrice *.....* a inviato alla stessa un nuovo avviso sempre a mezzo raccomandata A/R, questa volta andato a buon fine, fissando l'appuntamento per il giorno 3 novembre 2020 sui luoghi, alle ore 9,30. Anche questo sopralluogo veniva però rinviato per motivi di salute di alcuni inquilini di un appartamento oggetto di stima, che dovevano sottoporsi ad esami di laboratorio (tampone COVID 19).

Effettuate le dovute verifiche e trascorso il tempo di quarantena necessario, è stato





Ritenendo di avere raccolto tutti i dati tecnici ed economici necessari, lo scrivente è in grado di svolgere la relazione che segue.

## **RISPOSTE AL MANDATO**

### **Punto a)**

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

In base all'atto di pignoramento, fanno parte del compendio pignorato alla debitrice esecutata, in piena proprietà, due distinti immobili facenti parte del medesimo corpo di fabbrica, che, in funzione delle specifiche peculiarità costruttive ed alla particolare situazione urbanistico-edilizia, danno luogo alla formazione di un unico lotto:

### **LOTTO**

Costituito da:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via San Marco n. 4, identificata al Catasto Fabbricati: foglio 1, particella 376, subalterno 2 e subalterno 3.

**N.B.:** Si precisa che l'immobile identificato con il subalterno 2, come facilmente si evince dalla disamina della relativa planimetria catastale, si compone di un piano primo sotto strada e di un piano terra. L'immobile identificato invece dal subalterno 3, che catastalmente risulta ancora "*in corso di costruzione*", si presenta in realtà del tutto completato dal punto di vista realizzativo, ma dal punto di vista prettamente urbanistico non risulta essere regolarizzato/regolarizzabile, come meglio di seguito si provvederà ad esporre nello specifico paragrafo, sulla scorta di tutto quanto prodotto in merito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Catania.

### **Punto b)**

#### **CORRETTEZZA DEI DATI DI PIGNORAMENTO E REGIME PATRIMONIALE**

Riguardo al regime patrimoniale, si evince dalla certificazione notarile agli atti di causa che la debitrice esecutata, sebbene in regime di comunione dei beni con il

marito, è proprietaria per 1/1, quale bene personale, degli immobili appresi alla presente procedura esecutiva. È stato altresì accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati dalle visure catastali indicano pure che gli immobili descritti risultano di proprietà per 1/1 della debitrice esecutata. I superiori dati sono anche rispondenti a quelli riportati nel certificato ipotecario e nella Nota di trascrizione rilasciata dal Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Catania (ispezione ipotecaria telematica n. T 296080 del 30/09/2020), allo scrivente tecnico e che si produce con la presente relazione tecnica.

### **Punti c) - d)**

#### **LA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE**

#### **LA PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Riguardo all'accertamento della proprietà dei beni sottoposti a pignoramento, lo scrivente rileva che, in riferimento a quanto riportato nella relazione ipocatastale agli atti di causa, alla Sig.ra debitrice esecutata, gli immobili in Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via San Marco n. 4, sono pervenuti: in piena proprietà quale bene personale ex art. 179, lett. F), in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Salvatore Lazzara in data 30.07.2001, Rep. 90188, trascritto a Catania il 06.08.2001, ai nn. 29168/21810 da potere di Q.A., nato a Catania il 23.09.1916.

A quest'ultimo gli stessi immobili erano pervenuti, quanto alla nuda proprietà, in forza di atto a rogito Notaio in data 19.05.1973, trascritto il 5.06.1973 ai nn. 25210/21445 e, quanto al diritto di usufrutto, in forza di atto di donazione a rogito del detto Notaio in data 28.10.1981, trascritto a Catania il 19.11.1981 ai nn. 40497/33789 da po'

### **Punto f)**

#### **ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle Ispezioni Ipotecarie svolte in data 30.09.2020 presso l'Agenzia delle

Entrate di Catania, Ufficio Provinciale–Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezioni nn. T298355, T1 296080, **sono state rilevate le seguenti trascrizioni** sui beni pignorati, che si integrano ai dati rilevati nel certificato ipotecario speciale agli atti del procedimento e che vengono di seguito riportate (in corsivo) seguendo l'ordine cronologico degli atti stessi.

**L'elenco delle formalità accertate:**

- *Trascrizione del 19/11/2014 –  
42843, Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 6998 del 01.07.2014  
– atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili*
- *Trascrizione del 11/02/2015 –  
Pubblico Ufficiale Giudiziario Tribunale Repertorio 1115 del 07.02.2015 – atto  
esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili*

**Punto g)**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalle allegate visure catastali si rileva che i beni immobili ricadono nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo tutti in ditta alla debitrice esecutata, e risultano così identificati in Catasto.

**Catasto Fabbricati**

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND.	
1	376	2	2	A/2	2	5,5 VANI	156 MQ	€ 582,31	
1	376	3	IN CORSO DI COSTRUZ.						

**Punti h)- i) - j)**

**CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, ECC.**

In riferimento alla situazione urbanistico edilizia degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere la relativa documentazione a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania, acquisita al Protocollo Generale del

Comune con il numero 74880/2021 (si specifica che per motivi legati alle misure restrittive inerenti la pandemia da COVID, gli Uffici sono chiusi al pubblico e i tecnici sono invitati a formulare richieste a mezzo PEC che sono poi evase, sempre a mezzo PEC dall'Ufficio preposto).

L'Ufficio Tecnico ha prodotto la documentazione che si allega alla presente relazione che riferisce la particolare situazione urbanistico-edilizia degli immobili.

La situazione urbanistica degli immobili oggetto di indagine appare alquanto complessa, almeno in merito all'immobile identificato dal subalterno 3 che non risulta regolarmente edificato e che è stato oggetto di sentenza con condanna alla demolizione (cfr. allegati)

Si riassume sinteticamente di seguito l'iter tecnico-burocratico relativo alla situazione edilizia del corpo di fabbrica oggetto di indagine.

L'intero corpo di fabbrica, in origine costituito da: un piano seminterrato adibito a cantina, un piano rialzato adibito a civile abitazione (oggi entrambi costituiscono l'immobile individuato catastalmente con il subalterno 2) ed un piano 1° sottotetto adibito a locale WC-Lavanderia e terrazza (oggi costituisce l'immobile individuato catastalmente con il subalterno 3), è stato realizzato arbitrariamente senza la necessaria concessione edilizia.

In data 23.03.1986, prot. 16135 (pratica n. 3987) è stata presentata dall'allora proprietario una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della L.47/85 e della L.R. 37/85 e successive modifiche ed integrazioni.

In data 19.03.2002, la Direzione Gestione del Territorio – 5° Servizio Condono Edilizio del Comune di Catania, ha provveduto al rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 22/023, alla Sig.ra debitrice esecutata, nel frattempo divenuta proprietaria dell'immobile (cfr. allegato).





*né i versamenti relativi alla 2° e 3° rata dell'oblazione autodeterminata, né i versamenti relativi alle rate maturate, relative all'acconto per anticipazione degli Oneri Concessori autodeterminati” (cfr. allegati).*

Dalla disamina della documentazione si evince innanzitutto che la pratica di Condono Edilizio in Sanatoria di cui sopra, riferita agli abusi realizzati all'immobile identificato come subalterno 3, non è stata portata a conclusione dalla ditta proprietaria. Si evince comunque, a prescindere dalla eventuale possibilità di conclusione della pratica, che la stessa istanza di Condono Edilizio in Sanatoria era già stata al vaglio della Corte di Appello di Catania che la aveva ritenuta “non condonabile” in riferimento all'epoca di effettiva realizzazione delle opere (cfr. copia sentenza allegata).

Si tratta pertanto, in riferimento all'immobile catastalmente individuato dal subalterno 3, in visura ancora indicato come in corso di costruzione, di un immobile abusivo, non sanabile e per il quale per di più è stato già emesso un ordine di demolizione.

Nel paragrafo inerente la determinazione di stima, lo scrivente tecnico provvederà pertanto ad una forfettaria quantificazione delle spese necessarie alla demolizione delle opere abusivamente eseguite, che verranno detratte al più probabile valore di mercato del corpo di fabbrica costituente l'intero lotto.

### **Punto k)**

#### **CHI OCCUPA I BENI**

Nel corso del sopralluogo, eseguito con la presenza del nipote della Sig.ra debitrice esecutata, si è appurato che tutti gli immobili erano distintamente occupati da persone terze. Durante la stesura del verbale di sopralluogo era stato preso l'impegno di documentare eventuali contrattualità in corso, ma non essendo stato consegnato nulla in merito, si desume che la posizione degli occupanti non sia regolare.

### **Punto l)**

#### **IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO CARATTERISTICHE**

Lo scrivente tecnico provvede di seguito ad una sintetica descrizione del corpo di fabbrica che di fatto costituisce un unico lotto, facendo riferimento, per quanto attiene la disposizione dei locali alla rappresentazione planimetrica degli stessi reperita presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, che si allega in copia alla presente.

L'immobile come più volte riferito, è ubicato nella frazione San Giovanni Galermo del Comune di Catania, in Via San Marco con ingresso al civico 4. Si tratta di una zona periferica dell'abitato cittadino, dove sono insediate unità abitative aventi carattere residenziale di tipo economico, organizzate in complessi edilizi realizzati nei primi anni '70 soprattutto come forma di edilizia cooperativistica.

L'immobile in esame, la cui complessa situazione edilizia è stata sopra illustrata, si compone di un corpo di fabbrica di due elevazioni fuori terra ed un piano seminterrato. Il piano seminterrato ed il piano terra sono catastalmente individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Catania, in visura ed in planimetria come subalterno 2 della particella 376 del foglio 1. Il piano primo è identificato in visura ed in planimetria con il subalterno 3 della stessa particella 376 (cfr. visure e planimetrie allegate).

Il piano seminterrato, avente una superficie commerciale di mq 42 circa ed una corte di mq 35 circa, con una altezza interna di appena ml 2,0, è composto da un ampio locale cantinato con annesso piccolo locale WC. L'accesso al locale è autonomo ed avviene da un'area a corte posta poco dopo il cancello di ingresso al corpo di fabbrica. Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato da una persona terza, estranea alla presente procedura, ed utilizzato impropriamente come abitazione. Le condizioni di manutenzione rilevate, così come si evince anche dal rilievo fotografico svolto nel corso della ispezione, erano sufficienti con le rifiniture dell'epoca di realizzazione (cfr. foto allegate).



Il piano terra, della superficie commerciale di mq 96 circa, oltre terrazzi per complessivi mq 65 circa, si compone di due distinti vani con apertura a finestra, un bagno ed una ampia sala cucina-soggiorno con affaccio sull'ampio terrazzo a livello lungo tutto il lato Ovest ed una piccola corte lungo l'estremo lato Nord/Est, come perfettamente rappresentato nella planimetria catastale (cfr. foto allegate). Nel corso della ispezione svolta, è stato appurato che anche questa porzione di immobile era occupata da persone terze (diverse da quelle al piano seminterrato) estranee alla presente procedura esecutiva, ed utilizzato come abitazione. Come rilevano le fotografie dei luoghi che si allegano alla presente, l'immobile si presentava in buone condizioni di manutenzione, segno di una recente ristrutturazione. Nello specifico l'appartamento presentava porta di ingresso blindata, grate in ferro di protezione agli infissi, pavimentazione in gres porcellanato, pareti tinteggiate con intonaco veneziano, antifurto, WC con doccia e vasca idromassaggio, predisposizione per impianto di riscaldamento, infissi esterni in alluminio ed interni in legno tamburato.

Il piano primo, quello che catastalmente è individuato con il subalterno 3 e che è oggetto di ordinanza di demolizione, al momento del sopralluogo non si presentava in corso di costruzione, come indicato nella visura catastale, ma interamente completato. Da una scala esterna in ferro posta lungo il lato Sud del corpo di fabbrica (cfr. foto allegate) si giunge al piano primo direttamente su di un terrazzo delle dimensioni di mq 45 circa, a Sud del corpo di fabbrica. Il lato Nord del piano primo, invece dell'originario "sottotetto" autorizzato con la Concessione Edilizia in Sanatoria rilasciata nell'anno 2002, è occupato da due distinte unità abitative della superficie coperta complessiva di mq 80 circa, realizzate abusivamente. Come testimonia il rilievo fotografico svolto si tratta di due distinti "mini appartamenti", che sebbene abusivi sono interamente completi e rifiniti (cfr. allegati). A causa della irregolarità urbanistica, che vede detti immobili abusivi (sub 3) non commercializzabili ed anzi

oggetto di ordinanza di demolizione, lo scrivente, nella successiva fase estimativa, provvederà alla ricerca del più probabile valore di mercato della sola superficie di copertura del piano terra, comprensiva cioè dell'area occupata dal terrazzo e da quella attualmente occupata dalla costruzione abusiva, indicata come subalterno 3. Provvederà inoltre al calcolo delle più probabili spese necessarie per la demolizione degli abusi rilevati, determinazione economica questa, che verrà detratta dal più probabile valore di mercato dell'intero lotto.

### **Punto m)**

#### **IL VALORE DEGLI IMMOBILI**

Trattandosi della valutazione di beni immobili urbani finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato degli stessi, con riferimento al loro stato e condizioni di mercato attuali.

A tal fine lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, dallo stesso ritenuto il più realistico e confacente all'attuale andamento del mercato immobiliare.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa fondata sulla ricerca, attraverso indagini economiche eseguite sul territorio, del valore venale che il bene oggetto della stima stessa potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale di mercato dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, non è stata sufficientemente soddisfatta, non essendo stato possibile acquisire elementi e/o parametri di certi di raffronto, quali potrebbero essere quelli riscontrabili in atti recenti di compravendita di beni similari.

A seguito delle indagini di mercato svolte, però, sia attraverso la consultazione di tecnici ed operatori economici locali, nonché sulla scorta delle ricerche effettuate e delle proprie conoscenze tecniche ed esperienza personale, ha potuto acquisire ed elaborare alcuni dati su cui basare la stima dei beni in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura di riferimento, ha utilizzato il metro quadrato di superficie, a prescindere quindi delle altezze rilevate.

È opportuno ancora porre in evidenza che è tuttora in corso un lungo periodo di crisi economica, che colpisce tutti i settori delle attività produttive e quindi anche il comparto immobiliare con anche un sensibile allungamento dei tempi di vendita, determinato dalle maggiori difficoltà di accesso al credito, che deve essere opportunamente garantito.

## **LOTTO**

Costituito da:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Catania, frazione San Giovanni Galermo, Via San Marco n. 4, identificata al Catasto Fabbricati: foglio 1, particella 376, subalterno 2 e subalterno 3.

In riferimento all'immobile catastalmente identificato dal subalterno 2, lo scrivente ha ritenuto necessario distinguere il valore delle relative superfici, trattandosi di un locale al piano seminterrato, non abitabile, e di un appartamento al piano terra idoneo alla civile abitazione.

Per quanto attiene invece l'immobile catastalmente identificato dal subalterno 3, in riferimento a tutto quanto già riferito sulla situazione urbanistico edilizia, si provvederà di seguito a svolgere la determinazione dei probabili costi occorrenti per la



diverse e/o migliori determinazioni in corso d'opera) per la demolizione delle opere abusive di cui all'immobile identificato con il subalterno 3 ed il ripristino delle originarie condizioni.

Ne consegue che il valore del lotto unico viene definitivamente quantificato in complessivi € 147.350,00.

Il valore così stimato, tenuto conto di quanto disposto dal mandato, allo stesso punto m) "assenza di garanzia per vizi (...)", viene ridotto nella misura del 15% e si concretizza in cifra tonda in **€ 125.000,00**.

### **Punto n)**

#### **PROCEDURE DI VENDITA**

Come riferito ed identificato si tratta di un unico lotto

### **Punto p)**

#### **LE QUOTE DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO**

Il debitore esecutato risulta proprietario per 1/1 quale bene personale.

### **Punto q)**

#### **EVENTUALI BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Nel caso in esame i beni formanti il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risultano pignorati per intero.

\* \* \*

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione al vaglio della S.V. Ill.ma e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, 16 giugno 2021

L'Esperto

Dott. Agr. Ettore Toscano

