

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 477/2022 R.G.Es.

\*\*\*\*\*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania*

**1. Premessa.**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 477/2022 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 03/09/2025, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

**2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.**

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 04/09/2025, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile, in data 10/10/2025 l'atto di provenienza ai debitori eseguiti e in data 16/12/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 14 del mese di Ottobre 2025 alle ore 11.30, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, ma queste non potevano essere espletate in quanto non si trovava nessuno che consentisse l'ingresso all'immobile.

In seguito a nuova convocazione, in data 06/11/2025, tali operazioni venivano



	espletate, attraverso rilievi metrici e fotografici, alla presenza del debitore esecutato	
	che consentiva l'ingresso all'immobile.	
	Inoltre è stata richiesta e reperita la documentazione urbanistica, dopo averne fatto	
	richiesta, presso gli uffici tecnici del Comune di Catania.	
	<b>3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.</b>	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 477/2022 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima è il seguente:	
	<b>Immobile 1:</b> appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	<b>4. Risposte ai quesiti.</b>	
	<b>Quesito A:</b> <i>"<u>identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed</u></i>	
	<i><u>accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo</u></i>	
	<i><u>e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi</u></i>	
	<i><u>rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti"</u></i> ;	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	<b>Immobile 1:</b> appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra e	
		2



	l'appartamento, posto al piano sesto, confina a Sud-Est con area condominiale a	
	Nord-Est con il pianerottolo dello stabile mentre dagli altri due lati confina con	
	appartamenti di altre ditte.	
	Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli	
	emergenti dai certificati in atti.	
	<b>Quesito B: <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell’atto di pignoramento e</u></b>	
	<b><u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u></b>	
	<b><u>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</u></b>	
	<b><u>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</u></b>	
	<b><u>atto di pignoramento a la relativa nota”;</u></b>	
	I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e	
	questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori eseguiti.	
	<b>Quesito C: <u>“verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il</u></b>	
	<b><u>regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in</u></b>	
	<b><u>comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l’immobile sia stato sottoposto a</u></b>	
	<b><u>pignoramento sul presupposto che il debitore eseguito ne abbia acquistato la</u></b>	
	<b><u>proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo</u></b>	
	<b><u>di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando</u></b>	
	<b><u>immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si</u></b>	
	<b><u>evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di</u></b>	
	<b><u>successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius)</u></b>	
	<b><u>ovvero eventuali casi dubbi”;</u></b>	
	L’immobile appartiene per la proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei	
	beni, ad ambedue i debitori eseguiti.	
		3



	<b>Quesito D: “<u>accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</u></b>	
	<i>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</i>	
	<i>produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</i>	
	L’immobile risulta appartenere per la proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di	
	comunione dei beni, ad ambedue i debitori eseguiti per scrittura privata di	
	compravendita autenticata del 18-10-2006, rep. 8746/1342 e trascritta presso	
	l’Ufficio del Territorio di Catania il 08-11-2006 al n. 72237 del registro generale	
	e al n. 41924 del registro particolare.	
	<b>Quesito E: “<u>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u></b>	
	<b><u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u></b>	
	<i>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</i>	
	<i>integrazione al creditore procedente”;</i>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	<b>Quesito F: “<u>accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u></b>	
	<i>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</i>	
	<i>cancellare con il decreto di trasferimento”;</i>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sull’immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	<b>1. <u>ISCRIZIONE nn. 17080/1401 del 30/03/2012</u></b> nascente da ipoteca volontaria	
	derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/03/2012;	
	<b>2. <u>TRASCRIZIONE nn. 41484/31816 del 16/09/2022</u></b> nascente da atto esecutivo o	
	cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/08/2022 con numero di	
		4



repertorio 7482.

**Quesito G:** “provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;

**Immobile 1:** appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.

L'immobile risulta essere regolarmente censito in C.F. e non necessità di nessuna variazione catastale.

**Quesito H:** “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Per l'immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

**Quesito 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 proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali

difformità”;

**Immobile 1:** appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto

piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,

particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.

L'immobile è conforme alla concessione edilizia del 15/05/1981 n. 199 e successiva del

28/05/1985 n. 297, con autorizzazione di abitabilità del 03/02/1997.

**Quesito J:** “In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai

sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti,

verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la

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

obblazioni già corrisposte o da corrispondere;”;

Nulla da segnalare.

**Quesito K:** “verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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.



Nulla da segnalare.

**Quesito L:** “In caso di immobili abusivi, 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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Nulla da segnalare.

**Quesito M:** “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e 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 o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;

Lo scrivente ha verificato che non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

**Quesito N:** “verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all’acquirente”;

Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri.

**Quesito O:** “verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli”;

L’immobile pignorato non risulta essere gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito P:** “accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo



debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti

giudiziari relativi al bene pignorato”;

Lo scrivente ha constatato, che allo stato attuale lo stabile è privo di amministratore di condominio.

**Quesito Q:** “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’eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

**RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO**

**MOD.4/REV)”;**

L’immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.

**Quesito R:** “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



	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente</i>	
	<i>normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	<b>Immobile 1:</b> appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra e	
	l'appartamento, posto al piano sesto, confina a Sud-Est con area condominiale a	
	Nord-Est con il pianerottolo dello stabile mentre dagli altri due lati confina con	
	appartamenti di altre ditte.	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato nel	
	popolare quartiere di Librino, realizzato intorno alla prima metà degli anni 80 circa,	
	con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre	
	visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e	
	in un discreto stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento,	
	realizzati in alluminio dalla parte interna e da serrande in PVC in quella esterna, si	
	presentano anch'essi in un discreto stato di conservazione ed all'appartamento vi si	
	accede sia attraverso un vano scala in discreto stato di conservazione che anche	
	attraverso l'ausilio di un vano ascensore.	
	Questo appartamento presenta una superficie lorda complessiva pari a 78,40 mq. ed	
	una superficie balconata pari a 12,30 mq, ed è formato da un soggiorno di 19,00	
	mq. dal quale si accede alla sinistra ad una cucina di 7,00 mq. e a una camera da	
	letto di 12,40 mq. con annesso bagno di 3,60 mq, mentre alla destra si accede,	
	attraverso un disimpegno di 3,20 mq. ad una camera da letto di 15,10 mq. e con un	
		9

Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c1f0c68d572dd041ec066fb44aee98a



	altro ingresso ad una lavanderia e ad un bagno di complessivi 7,00 mq. ed infine	
	posto di fronte l'ingresso vi è un'apertura che immette nell'unico balcone esterno e	
	presenta un'altezza di 2,70 m. dal soffitto.	
	Nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione sia per	
	quanto riguarda la pavimentazione, per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti	
	nonché per la piastrellatura del bagno che della lavanderia che si presentano	
	anch'esse in un sufficiente stato di conservazione.	
	L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura	
	sufficiente e uniforme alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	<b>Quesito S:</b> <u>"determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo,</u>	
	<u>a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella</u>	
	<u>commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo</u>	
	<u>analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la</u>	
	<u>riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del</u>	
	<u>bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di</u>	
	<u>regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso,</u>	
	<u>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</u>	
	<u>nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova</u>	
	<u>formulazione)";</u>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia	
	del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati	
	Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della	
	approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza	
	personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto	
		10



	della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima,	
	e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola	
	con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito r</i> ;	
	<b><u>Immobile 1:</u></b> appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona si ha un <b><u>valore di mercato pari a € 737,00</u></b> al metro quadrato di superficie	
	lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie	
	balconata) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a <b>88,24</b>	
	<b>mq.:</b>	
	Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a <b><u>737,00 €/mq x 88,24 mq.</u></b>	
	<b><u>≅ 65.032,88 €</u></b> che lo scrivente arrotonda a <b><u>65.000,00 €</u></b> .	
		11



**Quesito T:** “tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;

**Immobile 1:** appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.

Date le caratteristiche dell’immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato si ha un valore pari a **52.000,00 €.**

**Quesito U:** “indichi l’opportunità di procedere alla vendita in 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”;

Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.

### **Lotto A:**

**Immobile 1:** appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.

Il valore complessivo del Lotto A è pari a **52.000,00 €.**

**Quesito V:** “alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati”;



La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria catastale dell'immobile.

**Quesito W:** “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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura”;

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

**Quesito X:** “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.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,



comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie  
spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto  
che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal  
creditore procedente”;

L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.

## **5. Conclusioni.**

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetria catastale; planimetria appositamente redatta; elaborato fotografico, copie concessioni edilizia; atto di acquisto.

Catania, 16/12/2025

Il C.T.U.

*Ing. Oreste Giglio*

