



TRIBUNALE DI ENNA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 28/2021 R.G.E. Imm.

PREMESSE

Con ordinanza del 01/09/2021, il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Nunzio Noto, ha nominato il sottoscritto Ing. Alfio Di Costa, iscritto all'Albo professionale della Provincia di Enna al n. 249, quale Consulente Tecnico nel procedimento di cui in epigrafe. In data 20/09/2021 il sottoscritto C.T.U. prestava Giuramento di rito dinanzi al Cancelliere, come previsto dal Sig. G.E. che aveva formulato i seguenti quesiti:

1. Identificazione dei beni immobili pignorati;
2. Descrizione dei beni;
3. Stato occupativo;
4. Provenienza;
5. Vincoli ed oneri giuridici;
6. Condominio e altre informazioni per l'acquirente;
7. Verifica edilizia, urbanistica e catastale;
8. Consistenza;
9. Stima;
10. Congruità canone di locazione;
11. Giudizio di divisibilità.

OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, il sottoscritto prendeva atto dei documenti depositati.

In data 11/10/2021, previo regolare avviso alle parti mediante P.E.C. e raccomandata inoltrata dal custode Avv. Silvestro Plumari, il sottoscritto effettuava la visita di sopralluogo sui luoghi oggetto di processo esecutivo recandosi in Troina in Contrada Buscemi, snc.

Al sopralluogo erano presenti l'Avv. Silvestro Plumari ed il Sig. in qualità di delegato del debitore esecutato Sig. .

Il sottoscritto C.T.U. visionava l'immobile ed eseguiva delle foto (che si allegano alla presente in formato digitale).

In data 12/10/2021, il sottoscritto richiedeva la visura aggiornata e la planimetria al Catasto ed in pari data, con p.e.c., richiedeva al Comune di Troina il rilascio dell'attestazione

urbanistica ed il certificato di Abitabilità/Agibilità dell'immobile oggetto di perizia. In data 29/10/2021 il Comune di Troina rilasciava certificazione della situazione urbanistica.

Tutto ciò premesso, acquisiti tutti gli elementi utili e necessari per la stesura della relazione di stima, il sottoscritto è in grado di relazionare come di seguito relaziona.

RISPOSTE AI QUESITI DEL SIG. GIUDICE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI

1.1-4) identificare il/i bene/i pignorato/i, con indicazione di indirizzo, **confini e dati catastali**; se ricorre il caso segnalare tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via succedutisi, specificando su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati, specificando se il pignoramento riguardi **la proprietà o un altro diritto reale** (se nuda proprietà o usufrutto, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio) e se il bene è in **comproprietà** (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) a tal fine provvederà a acquisire:

- certificato di stato civile del/gli esecutato/i e;
- qualora risulti/no coniugato/i o avere contratto unione civile o avere stipulato contratto di convivenza estratto per riassunto dei relativi atti ex art. 106 DPR 396/2000 con le relative annotazioni, verificando altresì presso il Comune di residenza se vi sia stata trascrizione di atti formati all'estero ex art. 19 del DPR 396/2000;

qualora risulti pignorata la sola quota di **un mezzo di un immobile in comunione legale** dei beni, provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

L'immobile pignorato, che è stato adibito a caseificio, con terreno circostante di pertinenza esclusiva, occupa il piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il sottotetto, con il piano primo e sottotetto non ancora completati, ubicato in Troina in Contrada Buscemi, snc., confinante da tutti i lati con proprietà . Detto immobile risulta iscritto all'Ufficio Provinciale di Enna, Catasto dei Fabbricati del Comune di Troina al foglio 84, particella 310 sub 3, categoria D/1, Classe //, Rendita € 2.256,00.

L'immobile è stato edificato su ente urbano identificato al Catasto Terreni al foglio 84, particella 310 proveniente, con variazione del 23/07/2010, dalla particella 284 a sua volta derivante dalla particella 264 con frazionamento del 01/03/2004.

Il pignoramento riguarda la proprietà.

L'immobile è di proprietà dei due debitori esecutati sig. Sig. per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno.

1.5) verificare la corrispondenza/non **corrispondenza** delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, le ragioni di dette difformità e le eventuali regolarizzazioni occorrenti.

Le certificazioni catastali corrispondono ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

2. DESCRIZIONE DEI BENI

a) fornire una breve **descrizione complessiva** e sintetica esterna ed interna dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse e l'eventuale necessità di bonifica da rifiuti anche tossici o nocivi;

L'immobile pignorato, che è stato adibito a caseificio, occupa il piano terra di un fabbricato a due elevazioni fuori terra oltre il sottotetto, con il piano primo e sottotetto non ancora completati.

Il caseificio ha una superficie complessiva di mq. 240 commerciali ed è composto da ingresso, ufficio, locale lavorazione latte, locale vasche refrigeranti, locale confezionamento prodotti, cella frigo, locale stagionatura, tre w.c., spogliatoio, ripostiglio. Il caseificio ha terreno circostante di pertinenza esclusiva su tre lati, adibito a manovra e parcheggi, individuato nella planimetria ed esteso circa mq. 400 commerciali.

L'immobile ha grado di finiture e caratteristiche costruttive di tipo civile e precisamente: struttura in cemento armato; tamponature in laterizio; solai in latero-cemento; divisori interni in laterizio; copertura in cemento armato a doppia pendenza da definire; prospetti a rustico e soltanto nel piano terra; pavimenti in ceramica negli uffici e nei servizi ed in cemento negli altri locali; rivestimenti in ceramica; pareti interne intonacate e tinteggiate; porte in legno tamburato negli uffici; infissi esterni in ferro. Le condizioni statiche sono normali,

mentre necessiterebbe di manutenzione ordinaria. Gli impianti esistenti andrebbero revisionati.

Si accede agli uffici mediante quattro gradini; facilmente risolvibile l'eliminazione di questa barriera architettonica con la realizzazione di una rampa.

- b) descrivere brevemente la **posizione** del bene e le caratteristiche della zona ove è ubicato e i servizi e collegamenti di cui è fornita;

L'immobile è ubicato in contrada Buscemi in agro del Comune di Troina, zona agricola distante circa 20 km dal Comune di Troina alla quale si arriva percorrendo la strada statale 575 per circa 13 km poi si prende la strada provinciale 55b per Gagliano Castelferrato o percorrendo da Troina la strada provinciale per Gagliano Castelferrato n. 34 e proseguendo per la strada provinciale n. 56 si arriva al cancello che delimita la proprietà ove è ubicato il bene che si raggiunge mediante stradella interna alla proprietà non tracciata nel mappale. Il luogo è dotato di servizi ed infrastrutture commerciali atte a soddisfare le esigenze quotidiane.

- c) acquisire copia dell'attestazione di prestazione energetica (**APE**) ove già redatta (anche in copia FAC-SIMILE nella banca dati CEER) affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario provvederà alla sua redazione, qualora l'immobile necessiti di attestazione di prestazione energetica; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

L'immobile non necessita di **APE** essendo un caseificio adibito a lavorazione industriale, Categoria catastale D/1.

- d) acquisire copia del **certificato di idoneità statica** ove presente;

//

- e) acquisire copia della documentazione tecnica e amministrativa in materia di installazione di **impianti** all'interno degli edifici ove presente;

//

f) corredare la stima di un adeguato numero di **fotografie** dall'immobile, esterno ed interno, oscurando le immagini di persone fisiche presenti solo in fotografia e le targhe degli autoveicoli o altri elementi particolarmente caratterizzanti e facilmente riconducibili agli esecutati.

Si allegano fotografie dell'immobile.

3. STATO OCCUPATIVO

referire sullo stato di possesso del bene, con indicazione – se occupato da terzi – del titolo in base al quale è occupato, verificando **presso l'Agenzia delle Entrate** l'esistenza di contratti registrati aventi data certa anteriore a quella di notifica del pignoramento (dei quali acquisirà copia), ipotesi rispetto alla quale l'esperto dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, il corrispettivo, la data di scadenza per l'eventuale disdetta (qualora tale data sia prossima, darne informazione al custode e al Giudice dell'esecuzione), l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

L'immobile, alla data del sopralluogo dell'11/10/2021, risultava abbandonato. Così come già specificato, il piano terra (oggetto di pignoramento) è adibito a caseificio e primo piano solo con struttura in c.a. e parte di tampognatura.

4. PROVENIENZA

a) indicare gli estremi dell'**atto di provenienza** (che l'esperto provvederà ad acquisire in copia anche semplice e ad allegare alla stima);

Premesso che l'immobile pignorato è stato edificato su ente urbano identificato al Catasto Terreni al foglio 84, particella 310 proveniente, con variazione del 23/07/2010, dalla particella 284 a sua volta derivante dalla particella 264 con frazionamento del 01/03/2004, l'immobile è pervenuto ai debitori esecutati Sigg.

giusta i seguenti titoli di proprietà:

al Sig. _____, per la quota di ½ Piena Proprietà, in virtù di Atto di Compravendita Rep. n. 33 del 26/1 e trascritto il 9/11 ai nn. 870 da potere di;

al Sig. , per la quota di $\frac{1}{2}$ Piena Proprietà Bene Personale (nella sua

precedente identificazione al Catasto Terreni foglio 84, particella 284), in virtù di Atto di D4 e trascritto il 26/08/ ai nn. 931 da

potere di (proprietario di $\frac{1}{4}$ piena proprietà),

(proprietario di $\frac{1}{4}$ piena proprietà) e (proprietario di $\frac{1}{2}$

piena proprietà);

al Sig., per la quota di $\frac{1}{4}$ Piena Proprietà Bene Personale, al Sig.

per la quota di $\frac{1}{4}$ Piena Proprietà Bene Personale (nella sua precedente identificazione al Catasto Terreni foglio 84, particella 264), in virtù di Atto di Compravendita Rep. n. 5 del 3 e trascritto il 13 ai nn. 6 da potere di e.

- b) in caso di acquisto **a titolo ereditario** evidenziare se vi sia trascrizione di accettazione (espressa o tacita) dell'eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate, e, in caso contrario, ove ciò non sia già stato segnalato dal GE con proprio provvedimento, segnalarlo quanto prima con nota depositata nel fascicolo telematico per consentire ai creditori interessati di attivarsi immediatamente;

Nessun acquisto a titolo ereditario.

- c) indicare **tutti i passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio

Premesso che l'immobile pignorato è stato edificato su ente urbano identificato al Catasto Terreni al foglio 84, particella 310 proveniente, con variazione del 23/07/2010, dalla particella 284 a sua volta derivante dalla particella 264 con frazionamento del 01/03/2004, l'immobile è pervenuto ai debitori esegutati giusta i seguenti titoli di proprietà:

al debitore esegutato Sig. , per la quota di $\frac{1}{2}$ Piena Proprietà, in virtù di Atto di Compravendita Rep ai nn.

;

al debitore esecutato Sig. a, per la quota di $\frac{1}{2}$ Piena Proprietà Bene Personale (nella sua precedente identificazione al Catasto Terreni foglio 84, particella 284), in virtù di Atto di D e trascritto il
(proprietario di $\frac{1}{4}$ piena proprietà), (proprietario di $\frac{1}{4}$ piena proprietà) e
(proprietario di $\frac{1}{2}$ piena proprietà);
al debitore esecutato Sig. a, per la quota di $\frac{1}{4}$ Piena Proprietà Bene Personale, al Sig. per la quota di $\frac{1}{4}$ Piena Proprietà Bene Personale
(nella sua precedente identificazione al Catasto Terreni foglio 84, particella 264), in virtù di Atto di Compravendita Rep e trascritt ai nn.
e;

per la quota di $\frac{1}{2}$ Piena Proprietà Bene Personale (nella sua precedente identificazione al Catasto Terreni foglio 84, particella 264), in virtù di Atto di
da
.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

5.1) verificare l'esistenza di formalità trascritte nei registri immobiliari, **vincoli o oneri** anche di natura condominiale gravanti sul bene, **che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, e in particolare:

- domande giudiziali, sequestri (anche penali) ed altre trascrizioni diverse dal pignoramento e dalle ipoteche;
- convenzioni matrimoniali (come ad esempio il fondo patrimoniale), provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione, provvedendo ad acquisire copia del relativo titolo (atto notarile, decreto di omologazione della separazione, sentenza di separazione, scioglimento o cessazione effetti civili del matrimonio) e diritto di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 secondo comma c.c. anche ove non trascritto;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;

• altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, diritti di usufrutto, uso, abitazione) ed in particolare, se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi;
verificando presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

Sull'immobile non gravano vincoli diversi dall'Ipoteca e dal Pignoramento.

5.2) verificare l'esistenza di formalità, **vincoli e oneri**, precedenti e successivi al pignoramento, che **saranno cancellati** all'acquirente al momento della vendita (le ispezioni andranno rifatte *ex novo* dall'esperto che non potrà basarsi unicamente sulla certificazione ex art. 567 c.p.c. in atti):

• iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di sentenze di fallimento e pignoramenti ancora gravanti (con esclusione dei gravami cancellati o in relazione ai quali vi sia stata restrizione, così che non gravino più sui beni d'interesse), indicandone estremi, soggetti a favore e contro, eventuale durata dell'ipoteca ove iscritta per un periodo inferiore al ventennio;
verificando presso la Cancelleria del Tribunale l'attuale pendenza delle procedure esecutive originate dai pignoramenti precedenti o successivi (se risultanti dai RR.II.);

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione nn. , nascente da Ipoteca volontaria, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore .**
sede , contro Importo capitale €
i;
- **Iscrizione nn. e, derivante da**
favore di . Importo capitale €
oprietà;
- **Trascrizione nn. nascente da Atto esecutivo o cautelare –**
Verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario Tribunale di
Enna in data

6. CONDOMINIO E ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

qualora si tratti di immobile in condominio, richiedere all'amministrazione condominiale informazioni:

- sui millesimi dell'unità,
 - sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di pertinenza del bene pignorato e su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,
 - sulla posizione debitoria per il bene in oggetto in relazione all'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.),
 - sull'esistenza e sull'andamento di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato o alle parti comuni dell'edificio,
 - su eventuali problematiche strutturali,
- acquisendo copia del regolamento condominiale e delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti se presenti.

Non si tratta di immobile in condominio.

7. VERIFICA EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune (qualora si tratti di pignoramento di terreni previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa):

- a) la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene, segnalando eventuali difformità urbanistiche, nonché ogni difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale o i titoli abilitativi edilizi, segnalando altresì, anche ove non trascritti nei registri immobiliari, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla sua attitudine edificatoria, vincoli paesaggistici, idrogeologici, ambientali, di tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico, oltre all'eventuale presenza di fasce di rispetto per la presenza di aeroporti, cimiteri, corsi d'acqua, ferrovie e altre infrastrutture ecc. e vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004;

L'immobile è in regola con le norme in materia urbanistico-edilizia ed è stato costruito in conformità a quanto autorizzato con Concessione Edilizia n4 e

Variante n. , come si evincono dalla certificazione rilasciata dal

Comune di Troina (Risposta a nota Prot. n.).

L'immobile risulta regolarmente accatastato.

Si attesta la conformità dell'immobile alla planimetria catastale.

b) l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stabile;

Certificato di Agibilità rilasciato in data 27/08/2010, come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di Troina (Risposta a nota Prot.).

c) eventuali vincoli tesi ad espropriazione;

Lo scrivente ritiene che sarebbe necessario riportare nel mappale la stradella di accesso con vincolo di servitù di passaggio.

d) solo se pertinente: potenzialità edificatorie del bene, indici di edificabilità e cessioni di cubatura;
- in caso di opere parzialmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, i costi per la demolizione della parte abusiva i costi per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni;

//

- in caso di presenza di istanze di condono ad indicare 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Per l'immobile oggetto di pignoramento non sono state presentate istanze di sanatoria, come si evince dalla certificazione rilasciata dal Comune di Troina (Risposta a nota Prot. n. 23566 del 12/10/2021).

- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, a verificare se sussistano le condizioni di cui all'art. 40 sesto comma L. 47/ 1985, dall'art. 39 della L. 724/94 o dell'art. 32 bis DL 269/2003, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

//

- in caso di opere totalmente abusive a verificare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 380/2001, eventualmente nel termine di cui all'art. 46 quinto comma, e i relativi costi o, qualora non possibile o troppo onerosa, individuare il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;

//

8. CONSISTENZA

procedere al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale e i coefficienti usati per la sua determinazione.

Il caseificio, con piazzale di manovra e parcheggio, è esteso complessivamente circa mq. 241 commerciali, così calcolati:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE REALE mq.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA mq.
Caseificio	240	1,00	240
Piazzale di manovra e parcheggio	400	0,0025	1
Totale superficie ragguagliata			241

9. STIMA

a) indicare criterio di stima, fonti d'informazione e parametri utilizzati;

Si reputa di adottare il metodo di stima del confronto, basandosi sui beni simili offerti dal mercato attuale.

Il valore finale degli immobili viene calcolato con il sistema della comparazione, mentre la valutazione viene eseguita ispirandosi al principio cardine di una stima prudentiale e secondo le condizioni ed i dati certi rilevabili, in base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili all'immobile in esame e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare.

b) indicare il più probabile valore di mercato del diritto pignorato, specificandone superficie commerciale, valore al metro quadrato e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima quali:

- riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (nella misura forfettaria del 5% del valore) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative a:

spese per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene, se necessaria e possibile, in caso contrario spese per il ripristino,

bonifiche da eventuali rifiuti,

stato d'uso e di manutenzione (ove non se ne sia già tenuto conto nella determinazione del prezzo al metro quadro),

eventuali spese condominiali insolute nel biennio di cui all'art. 63 quarto comma disp. att. c.p.c.

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo,

In base al più probabile valore di mercato riferito all'attualità, tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona, per unità immobiliari aventi consistenza, ubicazione, tipologia, distribuzione degli ambienti, stato di manutenzione e conservazione simili agli immobili in esame e tenendo conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, reputo congruo attribuire all'immobile il valore di € 353,00 al mq.

Pertanto, l'immobile ha il seguente valore:

€ 353,00 x mq 241 = € 85.073,00 in cifra tonda € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

VALORE IMMOBILE PIGNORATO € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00)

c) in caso di opere totalmente abusive, la cui sanatoria non sia possibile o troppo onerosa, a determinare il valore del bene pignorato, decurtando dal valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione integralmente abusiva, i costi per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e della suddetta riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;

//

d) nel caso l'immobile sia occupato con titolo opponibile alla procedura indicarne sia il valore da libero, sia quello da occupato

//

e) anche nel caso in cui il bene sia pignorato solo pro quota dovrà indicarsi il valore complessivo del bene con le medesime decurtazioni sopra indicate, facendo in questo caso particolare attenzione ad avvicinarsi al valore di mercato e, senza operare alcuna decurtazione ulteriore per il fatto che trattasi di quota, indicare il valore della sola quota pignorata in proporzione alla percentuale oggetto di pignoramento.

//

10. CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

in caso di immobile locato con contratto opponibile alla procedura esprimere parere sulla congruità del canone e, in caso di incongruità, indicare quello che deve ritenersi il giusto prezzo di locazione;

//

11. GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

a) in caso di immobile pignorato solo per una quota esprimere parere sul giudizio di comoda divisibilità;

//

b) per immobili comodamente divisibili, formulare ipotesi di divisione in natura o con conguaglio;

L'immobile pignorato, identificato al foglio 84, part. 310 sub 3, va venduto per intero.

Valore stimato € 85.000,00 (Euro Ottantacinquemila/00).

c) segnalare l'eventuale possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

– che andrà formato predisponendo per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti -

//