

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. esecutiva immobiliare n.674/2015 (Ruolo Gen. Esecuzioni)

Giudice: Dott.ssa Floriana Gallucci
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto di nomina del 15.12.2016 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al Reg. Gen. Es. 674/2015 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con il seguente mandato:

- a) *identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se esso sia in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo d'acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accertare l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*



- e) segnalare tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accertare se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provvedere all'identificazione catastale degli immobili, 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 dei beni, in particolare per quanto concerne le planimetrie dei beni provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonee planimetrie dei beni, alla loro correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accertare 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 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;
- j) in caso di immobili abusivi, controllare possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR n.380/2001 ed eventuali costi; altrimenti, verificare presentazione di istanze di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento di titolo di sanatoria ed eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verificare, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01; chiarire, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili o condonabili ai sensi del DL 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo d'oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri d'urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie, i relativi costi;
- l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantificare gli oneri economici necessari per la demolizione degli stessi e verificare se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- m) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verificare se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sui beni del debitore pignorato siano di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accertare importi annui di spese fisse di gestione o manutenzione, 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, stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati;
- q) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando i canoni pattuiti, la loro congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- r) individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili, la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti, con riferimento ai singoli beni, precisare 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 degli immobili, precisando 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;
- s) determinare il valore di mercato degli immobili procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie degli immobili, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non alienabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);



- i) tenere conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per i vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;
- u) indicare 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 degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v) allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "Indicazioni per i sig.ri esperti incaricati dal giudice per la stima" ed acquisire le planimetrie catastali dei fabbricati;
- w) accertare, in caso di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote separabili a favore della procedura;
- x) predisporre, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari, a tal fine si dovranno individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; 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 si dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili.

Ricevuto l'incarico ed acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la procedura esecutiva riguarda 1/2 di due unità immobiliari – un deposito adibito ad abitazione ed un vano garage – rispettivamente ubicate ai piani terzo (sottotetto) e sottostrada, di palazzina sita in via S.Nicolò 117 (via De Robero 7/A) ad Aci Catena (CT).

Onde acquisire gli elementi utili all'espletamento del mandato –previo avviso alle parti effettuato prima con raccomandata e fax del 25.01.2017 e poi con telegramma del 9.02.2017 seguito da ulteriori raccomandata, fax ed e-mail dell'11.02.2017 (Allegato B.1)– il 3.03.2017 il C.T.U. effettuava sopralluogo presso i suddetti immobili, in tale circostanza lo scrivente aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'Allegato G ed i rilievi presi in separato foglio (Allegato D) nonché di redigere il verbale prodotto in Allegato B.2.

Successivamente, svolte le dovute indagini ed acquisita ogni documentazione utile, il C.T.U. si è dunque adoperato ad approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa a beni oggetto d'esecuzione immobiliare

a) *Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori, indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

- **Unità adibita ad abitazione, via S.Nicolò n.117, Aci Catena (CT)**

● **Descrizione** – Il primo degli immobili oggetto di procedura esecutiva fa parte di un edificio condominiale (foto 1 in Allegato G) caratterizzato da quattro livelli fuori terra (piani terra rialzato, primo, secondo e terzo) nonché uno sottostrada. Con una struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento, il detto edificio è sito al civico n.117 di via San Nicolò ad Aci Catena (con ingresso alternativo al civico n.7/A di via Federico De Roberto, scala D; vedasi a tal uopo *aerofoto* in Allegato G). L'unità ivi descritta è ubicata al terzo piano (sottotetto) del summenzionato edificio e, contrariamente alla sua effettiva destinazione d'uso (deposito sottotetto), risulta adibita ad abitazione caratterizzata da ottimo stato conservativo. Al momento del sopralluogo detta unità risultava composta dai seguenti locali sottotetto (vedasi rilievo in Allegato D): ingresso (da vano scala di cui alla foto 2 in Allegato G) su ampio soggiorno (mq 44,50 – foto 3-4 in Allegato G) con angolo cottura ed apertura su terrazzino a quota (terrazza 1 di mq 9,70 – foto 8-9 in Allegato G), disimpegno (mq 3,50) ad ambienti della zona notte [due camere da letto (letto 1 e letto 2, rispettivamente di mq 15,80 e 16,20 – foto 6-7 in Allegato G) ed un bagno (mq 7,00 – foto 5 in Allegato G) nonché un altro terrazzino (terrazza 2 di mq 7,30 – foto 10 in Allegato G)]. Gli ambienti sopra indicati (tutti perfettamente dotati di riscaldamento e di impianti idrico ed elettrico a norma di legge; a tal uopo si rimanda alle foto 9-10 in Allegato G) si sviluppano secondo una superficie netta pari all'incirca a mq 87,00 che però, trattandosi di sottotetto non abitabile, va ricalcolata –commercialmente– al 35%; per cui si avrà una superficie pari a mq 30,50 circa; ad essa va aggiunta la superficie occupata da pareti interne (mq 9,00) nonché il 35% della superficie afferente ai terrazzini (mq $17,00 \times 0,35 =$ mq 6,00 circa); pertanto si ha che l'unità pignorata presenta una **superficie commerciale totale (arrotondata per difetto) di mq 45,00**. Con un'altezza massima di m.2,62 ed una minima di m.1,22 (nelle parti di sottotetto inaccessibile si ha un massimo di m.0,80 ed un minimo di m.0,65), gli ambienti

interni di cui alla detta unità presentano le seguenti finiture: solai e pareti tinteggiati con idropittura (vedasi *foto 3-4-6-7* in *Allegato G*), pavimenti in gres e rivestimenti in ceramica (così come da *foto 3-5-11-13* in *Allegato G*), portefinestre in pvc (profili a taglio termico individuabili in *foto 4-11*; *Allegato G*) e finestre tipo 'velux' (vedasi *foto 4-7-12* in *Allegato G*), porte interne in legno (individuabili in *foto 6-13* in *Allegato G*), materiale sanitario con pezzi di marca nazionale (*foto 5* in *Allegato G*).

● Pertinenze e accessori – L'immobile sopra descritto presenta, quali accessori e/o pertinenze, il vano garage di cui si dirà più avanti.

● Dati catastali – Il bene pignorato risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Aci Catena, foglio 7, particella 840, sub.72, categoria C/2 (locale deposito/soffitta con rendita autonoma), consistenza pari a 85 mq, superficie catastale 97 mq. Gli intestatari catastali risultano corrispondere al nominativo dell'esecutato e alla sua coniuge, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. Le relative visura, planimetria catastale e mappale sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio ed ivi prodotte in *Allegati E-F*.

● Confini attuali – L'unità in oggetto confina a nord con area condominiale, a sud con area su strada (via S.Nicolò), ad ovest con area soprastante altra proprietà e ad est con vano scala condominiale nonché con altra ditta.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

- **Garage sito in Aci Catena (CT), via F.De Roberto n.77/A**

● Descrizione – Il secondo degli immobili oggetto di procedura esecutiva è ubicato al piano sottostrada del complesso edilizio ricomprendente l'edificio di cui ai già menzionati locali sottotetto; in tal caso, l'accesso avviene da rampa di cui al civico n.77 di via Federico De Roberto (ingresso alternativo a quello di via S.Nicolò 117). Il vano garage in questione (*foto 14-15* in *Allegato G*) risulta sprovvisto di lettera/numero d'individuazione (è il terz'ultimo a destra per chi si immette nella corsia di manovra) e di sufficiente stato manutentivo (così come visibile in *foto 16*, ove si nota anche l'assenza di pavimenti) ma risulta dotato di impianto elettrico (*foto 17* in *Allegato G*). L'immobile presenta una superficie utile pari a poco meno di 21 mq mentre la sua altezza è di m 2,47.

● Pertinenze e accessori – L'immobile rappresenta pertinenza dell'unità già sopra descritta; pertanto, commercialmente, la sua superficie va valutata al 50% e pertanto, dal calcolo mq

21,00x0,50, si avrà che la **superficie commerciale** del garage (inteso quale pertinenza) è pari a **mq 11,00** (arrotondata per eccesso).

● **Dati catastali** – Il garage oggetto di procedura risulta catastalmente distinto come appresso riportato: C.E.U. del Comune di Aci Catena, foglio 7, particella 840, sub.61, categoria C/6 (box auto), consistenza pari a 21 mq, superficie catastale: 23 mq. Gli intestatari catastali risultano corrispondere al nominativo dell'esecutato e alla sua coniuge, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni. Le relative visura e planimetria catastale sono state acquisite presso l'Agenzia del Territorio ed ivi prodotte in *Allegati E-F*.

● **Confini attuali** – Il garage confina a nord-est con area condominiale, a nord-ovest e a sud-est con altri garage di altre proprietà.

● **Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti** – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

b) *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati in atto di pignoramento –ma anche in nota di trascrizione– risultano corretti, anche in merito a corrispondenze di cui all'atto di pignoramento.

c) *Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

I comproprietari degli immobili pignorati risultano essere l'esecutato e la sua coniuge, ciascuno proprietario per 1/2 in regime di separazione dei beni, così come già indicato nel precedente paragrafo.

d) *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

● **Provenienza dei beni pignorati** – Le due unità ricomprese nel complesso edilizio di via S.Nicolò 117 – via F. De Roberto 77/A sono pervenute all'esecutato e alla comproprietaria per atto di compravendita del 18.02.2011, repertorio n.18708, rogato da Notar Filippo Azzia, registrato al n.4253/IT e trascritto il 23.02.2011 ai nn.10034/7317, da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED]); a quest'ultimo erano pervenute tramite atto

di compravendita del 4.04.2003, repertorio n.32070, rogato da Notar Giuseppe Lombardo, registrato al n.4096 e trascritto il 07.04.2003 ai nn.13813/10275, da potere [REDACTED] (nato a [REDACTED] il [REDACTED]). A tale sig. [REDACTED] erano a sua volta pervenute in forza di atto di compravendita del 22.05.2000, rogato da Notar Achille Muscarà, registrato al n.2316 e trascritto il 30.04.1998 ai nn.12870/10082, da potere di [REDACTED] (nato ad [REDACTED]). Le informazioni riportate sono state tratte dalla relazione ipocatastale agli atti nonché dalla consultazione effettuata dal C.T.U. -presso gli uffici dell'Agenda delle Entrate- dell'atto di compravendita rogato il 18.02.2011 dal Notaio Filippo Azzia.

● Formalità di cui ai beni in oggetto - Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 30.07.2015, ai nn.28469/19841, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente ai beni in oggetto. In merito alla produzione di atto d'acquisto da parte del soggetto debitore essa non risulta necessaria in quanto non anteriore al ventennio (vedasi datazione del suddetto atto, con il quale gli immobili sono pervenuti all'esecutato); lo scrivente è però in grado di riportare una trascrizione di stralcio dell'atto di compravendita rogato il 18.02.2011 da Notar Filippo Azzia (in favore dell'esecutato e contro [REDACTED]) ove si leggono le seguenti descrizioni delle unità immobiliari in oggetto:

- *“un locale di sgombero in più ambienti, posto al piano terzo (sottotetto) del corpo adibito ad abitazioni e garages servito dalla scala “D”, avente ingresso dalla porta a sinistra per chi giunge sul pianerottolo salendo la scala, della consistenza catastale di metri quadrati ottantacinque (mq 85), con area libera soprastante. Confinante a nord con area condominiale, a est con vano ascensore, vano scala e locale di sgombero al piano (sub 31), a sud con area sulla via Federico de Roberto e a ovest con area soprastante altro fabbricato di proprietà eredi [REDACTED] e loro aventi causa. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Aci Catena al foglio 7, particella 840, sub 72, via Federico De Roberto nn. 7- 7/A, piano 3, interno 7, scala D, categoria C/2, classe 5, mq 85, rendita euro 131,70”;*

- *“un vano garage posto al piano cantinato del separato corpo adibito esclusivamente a garage, della consistenza catastale di metri quadrati ventuno (mq 21), e precisamente la terz'ultima saracinesca a destra per chi si immette nella corsia di manovra. Confinante a nord-est con area condominiale da cui ha accesso, a sud-est con garage di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, a nord-ovest con garage di proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa. Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 7, particella, 840, subalterno 61, via Federico De Roberto nn. 7- 7/A, piano S1, categoria C/6, classe 6, mq 21, rendita euro 65,07”.*

e) *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

Relativamente all'accertamento di eventuali mancanze documentali non si registrano incompletezze o necessità di sollecitare il creditore procedente ad eventuali integrazioni.

f) *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, indicandone gli estremi, elencazione delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Gli immobili pignorati hanno formato, ad oggi, oggetto di pregiudizievole trascrizione del 30.07.2015, in favore della "Labora Soc. Coop. Sociale Onlus" e contro l'esecutato (Registro generale n.28469, Registro particolare n.19841 – Atto esecutivo di pignoramento immobiliare del 24.07.2015; Repertorio n.8814).

g) *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

● Identificazione catastale – Come già riportato alla lettera a della presente relazione, i beni pignorati risultano così individuati:

- **Unità adibita ad abitazione, via S. Nicolò n.117, Aci Catena (CT)** distinta al C.E.U. del Comune di Aci Catena, foglio 7, p.lla 840, sub.72, categoria C/2 (locale deposito/soffitta con rendita autonoma), consistenza pari a 85 mq, superficie catastale: 97 mq.

- **Garage sito in Aci Catena (CT), via F. De Roberto n.77/A** distinta al C.E.U. del Comune di Aci Catena, foglio 7, p.lla 840, sub.61, categoria C/6 (box auto), consistenza pari a 21 mq, superficie catastale: 23 mq.

● Regolarità catastale – Gli immobili oggetto d'esecuzione risultano regolarmente catastati come da verifiche effettuate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Catania, che hanno consentito allo scrivente di poter acquisire dati ed informazioni appena sopra riportati nonché la documentazione prodotta in *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che entrambe le unità ricadono nella microzona catastale n.3 (codice E1), porzione censuaria con tipologia prevalente quale quella delle abitazioni civili in zona suburbana del Comune di Aci Catena con destinazione residenziale.

● Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato dal CTU –da cui si evince che lo stato dei luoghi è attualmente quello di cui agli appunti in *Allegato D*–, è possibile asserire che le piante delle unità pignorate non presentano alcuna difformità grafica. Va tuttavia evidenziato che la documentazione catastale afferente all'unità sottotetto

presenta le seguenti difformità: da un'attenta lettura dalla visura storica (*Allegato E*) si evince che la destinazione d'uso dell'originario sub.32 –adibito a locale deposito (C/2)– in data 08.03.2010 era stata variata in civile abitazione (A/2); tale destinazione è stata nuovamente variata in locale di sgombero, in data 08.02.2011. Non avendo subito ulteriori variazioni catastali, la destinazione d'uso dell'unità immobiliare attualmente dichiarata in catasto (C/2, cioè 'deposito') coincide con quella urbanistica autorizzata dal Comune di Aci Catena, che ad oggi non ha rilasciato alcun provvedimento successivo alle Concessioni Edilizie nn. 3/2000 e 26/1995 di cui si dirà alla lettera *i* della presente relazione.

h) Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al C.T. e non ad unità ricadenti in C.E.U., come nel caso in questione; pertanto, relativamente alle unità oggetto d'esecuzione immobiliare, lo scrivente si è limitato all'acquisizione delle informazioni appresso riportate.

Sia l'unità sottotetto che il garage fanno parte di complesso edilizio realizzato su area di P.R.G. classificata in gran parte come 'zona B2' ed in parte come 'zona E': la prima risulta destinata ad edilizia di completamento (densità edilizia mc/mq 4,5; rapporto di copertura 50%; altezza massima m.11,00; piani fuori terra n°3) mentre la seconda è destinata ad uso agricolo (sono consentiti edifici di abitazione purché non venga superato il valore di densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq). Si fa notare che i suddetti dati afferiscono alle prescrizioni di cui al vigente strumento urbanistico approvato con D.A. n°306/81 del 18.09.1981 e con D.A. n°305/93 del 03.05.1993.

i) Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.

Dalla documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena risulta che gli immobili oggetto di valutazione sono stati edificati con Concessione Edilizia n.26 del 27.09.1995 e successiva Concessione Edilizia n.3 del 16.02.2000 (ivi prodotta in *Allegato C*) rilasciata per l'esecuzione delle rimanenti opere di completamento, con riferimento al

progetto già presentato e comprendente sia l'unità immobiliare al piano terzo (sottotetto destinato a deposito) e sia il garage posto a quota sottostrada (anche qui, vedasi *Allegato C*). A distanza di dieci anni il sig. [REDACTED] precedente proprietario di entrambe le unità immobiliari pignorate, in data 29.06.2010 ha poi presentato un'istanza di concessione edilizia per il recupero abitativo del sottotetto (Prot. n.35186, Pratica edilizia n.66/2010), che la Commissione Comunale Edilizia non ha però esaminato richiedendo chiarimenti che ad oggi non sono stati forniti. Tali chiarimenti fanno probabilmente capo a quanto desumibile dalla documentazione fotografica allegata alla detta istanza di concessione per il recupero abitativo del sottotetto: le foto dimostrano infatti che l'unità interessata era già stata adibita ad abitazione ancor prima della richiesta del [REDACTED] senza alcun titolo abilitativo.

Sempre in riferimento all'unità sottotetto, si rileva infine la presenza di ulteriori difformità –rispetto al progetto approvato– consistenti in alcune modifiche del prospetto e della copertura. Si fa altresì rilevare che la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto quella di progetto approvato ha comportato una fruizione più vantaggiosa dell'immobile rispetto alle previsioni del progetto in Concessione, ove una parte di sottotetto non era accessibile. Ciò detto, ad oggi l'unità immobiliare al terzo piano (sottotetto) continua ad essere adibita a civile abitazione, senza alcun titolo abilitativo, mentre il vano garage conserva la propria destinazione d'uso (box auto).

1) Controllo, in caso di immobili abusivi, della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, DPR.n.380/2001 e eventuali costi; altrimenti, verifica della presentazione d'istanza di condono, indicando procedimento, costi per il conseguimento del titolo di sanatoria ed eventuali obbligazioni già corrisposte o da corrispondere.

Come già riportato alla precedente lettera *1*, da un controllo della documentazione agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena risulta che in data 29.06.2010 il sig. [REDACTED] precedente proprietario degli immobili pignorati, ha presentato un'istanza di concessione edilizia per il recupero abitativo del sottotetto (prot. n.35186 pratica edilizia n. 66/2010) e che la Commissione Comunale Edilizia ha rinviato l'esame della pratica per chiarimenti che ad oggi non sono stati forniti. Dagli elaborati fotografici allegati alla succitata istanza presentata dal [REDACTED] risulta però che alla data di presentazione i locali sottotetto erano già dotati di pavimentazione, di servizi igienici completi di finiture e di impianto termico completo di radiatori. Quindi l'unità sottotetto, al 29.06.2010 –data della succitata istanza di concessione per il recupero abitativo– era già adibita ad abitazione seppur priva di relativi agibilità e requisiti urbanistici necessari.

In merito al vano garage si fa notare che tale immobile, contrariamente ai locali sottotetto di cui appena sopra, non ha subito alcuna variazione: lo stato attuale corrisponde infatti alle previsioni di progetto in Concessione.

- k) *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

Attualmente il recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori e dei seminterrati, secondo quanto disposto dall'art 5, L.R n.16/2016 del 10.08.2016 è ammissibile con riguardo agli edifici esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della legge ed è soggetto al permesso di costruire. Sempre in riferimento alla succitata L.R. 16/2016, ai sensi dell'art 14, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, è possibile ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Per tale ragione è regolarizzabile, a titolo oneroso, l'abuso commesso per avere adibito ad uso abitativo, in difformità al progetto approvato, l'unità immobiliare sottotetto in questione destinata a locali di sgombero.

Per quanto concerne le modifiche riguardanti la copertura (*terrazza 2*) ed il prospetto –già menzionate alla superiore lettera *i* della presente relazione– sono previste dall'art. 5 della L.R. 16/2016 e soggette al permesso di costruire. Ai sensi dell'art 14, sempre della L.R. 16/2016, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso, è possibile ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Pertanto, a titolo oneroso, è regolarizzabile l'abuso commesso per avere realizzato –in difformità dal progetto approvato– la terrazza (indicata come *terrazza 2* in grafici in *Allegato D*) e le aperture sul prospetto (finestra *wc* e porta su *terrazza 2*), previa acquisizione di Nulla Osta paesaggistico rilasciato dalla Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania.

- l) *Quantificazione degli oneri economici necessari per la demolizione degli eventuali immobili abusivi, in caso di non sanabilità, e verifica di eventuali ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali, da allegare in quota.*

Sulla scorta di quanto già detto alle lettere *j* e *k* della presente relazione, è possibile asserire che non risulta necessaria alcuna effettuazione di calcolo di oneri per la demolizione di eventuali abusi: l'unità sottotetto è sanabile ed il garage conforme al progetto approvato.

m) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, compresi vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non sono verificabili formalità, vincoli e oneri condominiali in quanto, in sede di sopralluogo, parte debitrice non ne ha fatto menzione ed il CTU non ha avuto modo di risalire alla Amministrazione condominiale *pro tempore*.

n) Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Anche in questo caso non sono verificabili formalità, vincoli e oneri condominiali in quanto il CTU non ha avuto modo di risalire alla Amministrazione condominiale *pro tempore* onde poter risalire a quanto eventualmente gravante sugli immobili pignorati.

o) Verifica di casi in cui gli immobili pignorati dovessero gravare da censo, livello o uso civico e di casi di eventuale affrancazione da tali pesi ovvero di casi in cui il diritto di proprietà sui beni del pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Per gli immobili oggetto di pignoramento non si registrano aggravii correlati a censo, livello o uso civico.

p) Accertamento relativo al fatto che 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.

Al momento del sopralluogo effettuato dal CTU, le unità in oggetto risultavano occupate ed utilizzate da parte debitrice; non sussistono, dunque, condizioni di affitto o locazione.

q) Accertamento dell'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie deliberate, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

A dire dell'esecutato, non sussisterebbero pendenze condominiali bensì un procedimento giudiziario relativo ai beni pignorati, attualmente *in itinere*, in seno a tale controversia iscritta

al Ruolo della III Sezione Civile del Tribunale di Catania è stata peraltro svolta altra Consulenza Tecnica d'Ufficio avente per oggetto la conformità dei detti beni immobiliari alla data dell'atto di compravendita.

r) *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia degli immobili la loro ubicazione (città, via, numero civico, piano ed eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti; precisazione di eventuali dotazioni condominiali (posti auto comuni, giardino, ecc.), tipologia, altezza interna utile, composizione interna, superficie netta, coefficiente usato per la determinazione della superficie commerciale, superficie commerciale medesima, esposizione, anno di costruzione, stato di conservazione, caratteristiche strutturali nonché caratteristiche interne dell'immobile; precisazione dell'attuale stato di manutenzione e –per gli impianti– la rispondenza alla vigente normativa e, ove necessario, i costi per il loro adeguamento.*

● Tipologia dei beni – Gli immobili oggetto d'esecuzione, situati presso complesso edilizio sito in Aci Catena (CT), via San Nicolò 117 – via Federico De Roberto 77/A, presentano le tipologie appresso indicate:

UNITÀ SOTTOTETTO ► destinaz: deposito; categ. catast. C/2 (locali di sgombero/soffitta);

VANO GARAGE ► destinazione: ricovero auto; categoria catastale C/6 (box/posto auto).

● Ubicazione ed accessi dei beni – I detti beni immobiliari, individuati come sopra indicato, risultano così ubicati:

UNITÀ SOTTOTETTO ► ubicata al piano terzo sottotetto di edificio individuato con scala D accessibile dal civico n.117 di via S.Nicolò;

VANO GARAGE ► ubicato al piano sottostrada del succitato complesso e ricompreso in corpo edilizio accessibile da rampa con accesso dal civico n.77/A di via F. De Roberto.

Il complesso edilizio di via S.Nicolò/via F. De Roberto ricade in gran parte come 'zona B2' (destinata ad edilizia di completamento) ed in parte come 'zona E' (destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G.

● Confini dei beni – Le summenzionate unità risultano delimitate così come segue:

UNITÀ SOTTOTETTO ► confina a nord con area condominiale, a sud con area su strada (via San Nicolò), ad ovest con area soprastante altra proprietà e ad est con vano scala condominiale nonché con altra ditta;

VANO GARAGE ► confina a nord-est con area condominiale, a nord-ovest e a sud-est con altri garage di altre proprietà.

● Dati catastali – I succitati immobili oggetto d'esecuzione sono così catastalmente distinti:

UNITÀ SOTTOTETTO ► foglio di mappa 7 del C.E.U. del Comune di Aci Catena, con p.lla 840, subalterno 72, categoria C/2, classe 5^a, consistenza 85 mq, superficie catastale: 97 mq (dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*);

VANO GARAGE ► foglio di mappa 7 del C.E.U. del Comune di Aci Catena, con p.lla 840, subalterno 61, categoria C/6, classe 6^a, consistenza 21 mq, superficie catastale: 23 mq (dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*).

● Pertinenze e accessori – L'unità sottotetto di cui al succitato complesso edilizio presenta, quali accessori e/o pertinenze, il vano garage ricompreso tra le unità pignorate.

● Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che le succitate unità fanno parte di un complesso condominiale sito ad Aci Catena, via S.Nicolò 117 – via F. De Robero 77/A; detto complesso edilizio ricade in gran parte in quella che è definibile come "zona B2" del Comune di Aci Catena (CT), destinata ad edilizia di completamento. Poco distante dai principali assi del centro urbano l'area in cui ricadono gli immobili risulta ben servita dalle infrastrutture primarie (reti idrica, elettrica e telefonica).

● Dati caratteristici dei beni – Gli immobili pignorati di cui sopra, afferenti ad edificio ultimato agli inizi del 2000 e caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a. (muri esterni e tramezzi interni in laterizio nonché solai misti in latero-cemento), sono così distinti:

UNITÀ SOTTOTETTO ► L'immobile, che presenta un'altezza massima di m.2,62 ed una minima di m.1,22 (nelle parti di sottotetto inaccessibile si ha un massimo di m.0,80 ed un minimo di m.0,65), è così composto: ingresso (da vano scala) su ampio soggiorno (mq 44,50) con angolo cottura ed apertura su terrazzino a quota (*terrazza 1* di mq 9,70), disimpegno (mq 3,50) ad ambienti della zona notte [due camere da letto (*letto 1* e *letto 2*, rispettivamente di mq 15,80 e 16,20) ed un bagno (mq 7,00) nonché un altro terrazzino (*terrazza 2* di mq 7,30)]. Gli ambienti sopra indicati (tutti perfettamente dotati di riscaldamento e di impianti idrico ed elettrico a norma di legge) si sviluppano secondo una superficie netta pari a circa 87 mq che però, trattandosi di sottotetto non abitabile, va ricalcolata –commercialmente– al 35%; per cui si avrà una superficie pari a mq 30,50 circa; ad essa va aggiunta la superficie occupata da pareti interne (mq 9,00) nonché il 35% della superficie afferente ai terrazzini (mq 17,00x0,35= mq 6,00 circa); pertanto si ha che l'unità pignorata presenta una

superficie commerciale totale (arrotondata per difetto) di **mq 45,00**. La suddetta unità, contraddistinta da ottimo stato conservativo ed esposizione a nord, è ubicata al terzo piano del già citato edificio indicato con 'scala D' (caratterizzato da quattro piani fuori terra); gli ambienti interni, ben tenuti, risultano dotati dei più idonei impianti a norma di legge, VANO GARAGE ► L'immobile, con altezza interna pari a m.2,47, è rappresentato da vano per ricovero auto, con **superficie commerciale di circa 11 mq**. L'unità, non direttamente collegato all'unità di cui sopra e della quale rappresenta pertinenza, risulta dotata di impianto elettrico.

s) *Determinazione del valore di mercato degli immobili mediante calcolo della loro superficie commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima.*

Onde poter valutare quanto più oggettivamente possibile le unità pignorate sono stati presi in considerazione i due diversi criteri appresso riportati.

– **Stima in base al reddito** (*procedimento analitico*). Per la determinazione del più probabile valore degli immobili in oggetto l'analisi si è basata sul metodo che consente di pervenire al più probabile valore dei detti immobili attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che gli stessi producono –calcolato mediante saggio di capitalizzazione ritenuto congruo per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità esaminate (sito, piano, luminosità, grado di finiture, anno di costruzione, etc)– e le spese medie sostenute per ottenerli.

– **Stima in base al valore di mercato** (*procedimento comparativo*). Considerato che il valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra quantità di moneta e bene –rapporto in funzione della domanda e dell'offerta– per determinare il più probabile prezzo attribuibile alle unità pignorate è stata necessaria un'indagine della zona esaminando beni simili a quelli da stimare e in modo da definire una «scala prezzi» nella quale inserire le succitate unità.

La *media aritmetica* operata tra i valori ottenuti con i suddetti criteri di stima consente pertanto di giungere alla determinazione del più probabile valore, con un margine d'errore pressoché accettabile date le attuali fluttuazioni del mercato immobiliare locale. Facendo dunque riferimento a quanto appena sopra e agli attuali prezzi di mercato (tratti da inserzioni di compravendita e locazione di cui a pubblicazioni di settore e a siti web specialistici nonché ad osservatori immobiliari afferenti ad Agenzia del Territorio, Tecnocasa,

FIAIP, etc), tenendo conto di consistenza, tipologia, ubicazione e stato di conservazione del bene pignorato, si è pervenuti al seguente calcolo valutativo:

- Unità sottotetto, via S.Nicolò n.117, Aci Catena (CT) (45 mq commerciali)

→ Stima a reddito. Reddito presunto mensile lordo pari a circa € 300,00 e in un anno equivalente a € 3.600,00. Deducendo per tasse e spese varie il 25% circa del reddito lordo e cioè € 900,00, si perviene ad un reddito netto pari a € 2.700,00 che, capitalizzato ad un congruo tasso annuo in ragione del 4% (calcolato sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche), fornisce un valore di circa € 67.500,00.

→ Stima a valore di mercato. Tenuto conto della consistenza e dello stato in cui si trova l'immobile nonché stabilito il parametro a mq di € 1.000,00, si ottiene un valore del detto immobile pari a € 45.000,00.

→ Media dei valori. Mediando i sopra calcolati valori, si ottiene che **il più probabile valore di mercato dell'unità oggetto di procedura esecutiva è pari a € 56.300,00** (arrotondato per eccesso).

- Garage sito in Aci Catena (CT), via F.De Roberto n.77/A (11 mq commerciali)

→ Stima a reddito. Reddito presunto mensile lordo pari a circa € 30,00 e in un anno equivalente a € 360,00. Deducendo per tasse e spese varie il 15% circa del reddito lordo e cioè € 54,00, si perviene ad un reddito netto pari a € 306,00 che, capitalizzato ad un congruo tasso annuo in ragione del 5% (calcolato sulla scorta delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche), fornisce un valore di circa € 6.200,00 (arrotond per eccesso).

→ Stima a valore di mercato. Tenuto conto della consistenza e dello stato in cui si trova l'immobile nonché stabilito il parametro a mq di € 820,00, si ottiene un valore del detto immobile pari a € 9.000,00 (arrotondato per difetto).

→ Media dei valori. Mediando i sopra calcolati valori, si ottiene che **il più probabile valore di mercato del garage oggetto di procedura esecutiva è pari a € 7.600,00**.

Considerando che il pignoramento in atto riguarda la quota di 1/2 di ciascuna dei due immobili ivi stimati ed in possesso dell'esecutato, si avrà quanto segue:

- **Unità sottotetto, via S. Nicolò 117**: $\frac{1}{2}$ di € 56.300,00 = **€ 28.200,00** (arrotondato per eccesso);

- **Garage su via F. De Roberto n.77/A**: $\frac{1}{2}$ di € 7.600,00 = **€ 3.800,00**

Il tutto per un totale di **€ 32.000,00**

d) *Tenuta in conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per assenza di garanzia per vizi del bene venduto, ivi stabilita in un minimo del 15% di quanto appena sopra stimato, si ottiene che i più probabili valori degli immobili pignorati sono i seguenti:

- *Unità sottotetto, via S.Nicolò n.117: € 48.000,00* (arrotondato per eccesso);
- *Garage su via F.De Roberto n.77/A € 6.400,00* (arrotondato per difetto).

Il tutto per un totale di **€ 54.400,00**.

Considerando che il pignoramento in atto riguarda la quota di 1/2 di ciascuna dei due immobili ivi stimati ed in possesso dell'esecutato, si avrà quanto segue:

lotto 1- *Unità sottotetto, via S.Nicolò n.117: 1/2 di € 48.000,00= € 24.000,00*

lotto 2- *Garage su via F.De Roberto n.77/A: 1/2 di € 6.400,00= € 3.200,00*

Il tutto per un totale di **€ 27.200,00**

u) *Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati, predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.*

Per gli immobili oggetto della superiore valutazione la vendita può essere attuata, nella loro interezza, seguendo le normali procedure, in due separati lotti per come appena sopra contraddistinto. Considerando che il pignoramento in atto riguarda la quota di 1/2 di ciascuna dei due beni immobiliari stimati, si noti che il frazionamento non è possibile né economicamente vantaggioso in virtù della tipologia degli immobili ivi stimati.

v) *Produzione d'idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.*

A supporto della descrizione dei beni immobiliari in oggetto, si produce –in Allegato G– la documentazione fotografica così distinta:

aerofoto – area di cui al complesso di via S.Nicolò/via F. De Roberto, comprendente le due unità immobiliari pignorate;

foto 1 – veduta esterna dell'edificio ricomprendente l'unità posta al p.3° (sottotetto);

foto 2 – pianerottolo con ingresso alla succitata unità sottotetto;

foto 3-4 – soggiorno/ cucina;

foto 5 – bagno wc;

foto 6-7 – camere da letto;

foto 8-9-10 – terrazzini ed alloggi di impianti di cui all'unità interessata;

foto 11 – particolare della pavimentazione e degli infissi esterni;

foto 12-13 – particolare di finestra a tetto nonché di infissi e pavimenti interni;

foto 14-15 – vano garage ricompreso in altro corpo di fabbrica;

foto 16-17 – particolari interni del garage di cui appena sopra.

Per la localizzazione delle foto appena sopra elencate si rimanda al succitato *Allegato G*.

w) Accertamento, nel caso si tratti di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se i beni risultano comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Sulla scorta di quanto fin qui riportato è possibile affermare che i beni pignorati in oggetto non possono essere comodamente divisi; pertanto si potrà ordinare la vendita della sola quota di proprietà del debitore esecutato, quantificata secondo quanto riportato alla superiore lettera *t* e pari a € 27.200,00

x) Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.

Per i due beni pignorati non è possibile pianificare alcuna predisposizione di progetto divisionale non solo in virtù di quanto già indicato alle lettere *u* e *w* della presente relazione ma anche della loro tipologia: una loro divisione non potrebbe che arrecare pregiudizio anche da un punto di vista igienico (rif. art.720 Cod.Civ.).

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il sottoscritto C.T.U., grato per la fiducia accordatagli dall'organo giudicante, rassegna la presente relazione corredata dai relativi allegati.

Arch. Davide Orazio Spampinato

