
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE
DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Esecuzione Immobiliare 252/2017 del R.G.E.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Alessandro Mazzone



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)
3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu

INDICE

INDICE	1
INCARICO	3
OPERAZIONI ESEGUITE	7
RISPOSTA AI QUESITI	8
ALLEGATI	42

Procedura esecutiva immobiliare 252/2017

2



INCARICO

All'udienza del 27/11/2018, il sottoscritto Ing. Alessandro Mazzone veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., e in data 06/12/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito. Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed 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. **verifichi 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. **verifichi la 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; 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 verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di 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. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- 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;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

*i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

*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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*

*k. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della **legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi;*

*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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*

*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;*



*n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

*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;*

*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**;*

*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**).*

*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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

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

*s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, 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 della 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*



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;

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;

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;

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;

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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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'apporcionamiento 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.

Con la stessa veniva autorizzato ad eseguire indagini tecniche, accedere ai pubblici uffici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco e ad avvalersi di mezzo proprio ed ausiliario se necessario.



OPERAZIONI ESEGUITE

Dopo aver giurato con la formula di rito, il sottoscritto prendeva visione degli atti del Procedimento.

Dopo consulto informale con il custode, in data 17/12/2018 comunicava, con raccomandata A.R. alla parte esecutata e tramite PEC al legale del creditore, che in data 03/01/2019 alle ore 10.00 sarebbero iniziate le operazioni peritali con il primo sopralluogo.

Procedeva pertanto ad eseguire gli accertamenti presso gli Uffici del Territorio di Catania ove richiedeva la copia della planimetria catastale dell'immobile oggetto del Procedimento.

Venivano successivamente eseguite delle indagini di mercato, sia nella zona in cui è ubicato l'immobile, sia presso Agenzie Immobiliari che da anni operano nel Comune di Misterbianco, sia consultando la Banca Dati dell'Agenzia del Territorio.

Al fine di adempiere al suo mandato, venivano eseguiti accertamenti presso gli uffici pubblici del Comune di Catania (Sezione Urbanistica e Condoni Edilizi) e presso l'Archivio Notarile di Catania.

Dopo ciascuna indagine sopra indicata, il CTU intraprendeva la disamina degli elementi raccolti, redigendo infine questa relazione con la quale risponde al mandato conferitogli.



RISPOSTA AI QUESITI

A seguito di tutti gli accertamenti effettuati, oltre che del successivo esame degli elementi raccolti, il sottoscritto, in base al mandato conferitogli, può affermare quanto segue:

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed 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;

Secondo quanto riportato sull'atto di pignoramento si identificano i seguenti beni soggetti a perizia di stima:

- **Bene 1**: garage a piano terra, in catasto al foglio 14 part. 576 sub xx
- **Bene 2**: locale deposito al piano quarto, in catasto al foglio 14 part. 576 sub xx

Entrambi i beni sono ubicati in Via Napoleone Colajanni n° 14, in Misterbianco Catania. Si allega per maggiore chiarezza anche l'estratto di mappa [Allegato_1 – Estratto di mappa].

Riguardo ai confini, si rimanda al punto r.

b. verifichi 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;

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i beni oggetto della presente relazione sono correttamente individuati relativamente ai dati catastali ed alle quote colpite.

Si segnala che il numero civico attuale di entrambi i beni colpiti sia differente da quello riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione a seguito di una variazione della toponomastica avvenuta in data 15/05/2018.

Tale variazione è avvenuta successivamente al deposito dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.

c. verifichi la 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; 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 verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di 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;

Da quanto emerso dall'atto di pignoramento, dalla nota di trascrizione, dalle visure catastali, la parte debitrice dispone del diritto immobiliare di piena proprietà di entrambi i beni.

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Alla parte debitrice gli immobili sono pervenuti:

- quanto al Bene 2 per averlo adottato in sede di divisione perfezionata con atto del 11/03/2016 notaio Gxxxx di Catania, re.xxx, trascritto il 04/04/2016 ai nn. xxx/xxxxa seguito della quale veniva a cessare la comunione con Proprietario 1.
- Quanto al Bene 1 in ragione di 2/6 per atto di donazione del 01/07/1980 notaio Axxx, trascritto il 18/07/1980 ai nn.xxx/xxx e successivo atto di rettifica del 18/01/2012 notaio Rxxx di Catania, rep. xxx, trascritto il 27/01/2012 ai nn.xxxx, da potere di Proprietario 2 e Proprietario 3 e successiva



attribuzione dell'intero con atto del 18/01/2012 notaio xxx di Catania, rep.xxx, trascritto il 27/01/2012 ai nn.xxxx e successivo atto di rettifica del 27/11/2015 notaio Rxxx di Catania, rep.xxx, trascritto il 18/12/2015 ai nn. xxxx a seguito della quale cessava la comunione con Proprietario 4 e Proprietario 1 e atto di conferma del 27/11/2015 notaio xxxx di Catania, rep.2947 trascritto il 18/12/2015 ai nn. xxxx; a Proprietario 4 il Bene 1 era pervenuto per la quota di 1/3 per acquisto fattone con atto del 03/01/2008 notaio xxxx di Catani, rep. xxx, trascritto il 11/01/2008 ai nn.xxxx da potere di Proprietario 5. A Proprietario 1 gli immobili erano pervenuti per atto di donazione del 01/07/1980 notaio Axxx di Catania, trascritto il 18/07/1980 ai nn. xxx da poter di Proprietario 2 e Proprietario ; a Proprietario 5 l'immobile (all'epoca l'area soprastante l'edificando secondo piano) era pervenuto per atto di donazione del 01/07/1980 notaio Axxx di Catania, trascritto il 18/07/1980 ai nn. xxxx da potere di Proprietario 2 e Proprietario 3.

*e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione***



***prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

***f. accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Bene 1

In seguito ad un accertamento [Allegato_2 - Ispezione Ipotecaria sub 11] è emerso che sul bene gravano:

-ISCRIZIONE del 04/11/2014

Registro Particolare xxx - Registro Generale xxx.

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio xxxx del 03/10/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 13/03/2017

Registro Particolare xxxx - Registro Generale xxxx.

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CATANIA

Repertorio xxx del 14/02/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Entrambi sono da cancellare con il decreto di trasferimento.



Bene 2

In seguito ad un accertamento [Allegato_2a – Ispezione Ipotecaria sub 13] è emerso che sul bene gravano:

-ISCRIZIONE del 04/11/2014

Registro Particolare xxx - Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio xxx del 03/10/2014 -
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

- TRASCRIZIONE del 13/03/2017

Registro Particolare xxx - Registro Generale xxxx

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CATANIA
Repertorio

xxxx del 14/02/2017 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Entrambi sono da cancellare con il decreto di trasferimento.

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;*



Bene 1

Il bene è censito al N.C.E.U del Comune di Catania come da tabella seguente:

Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cen.	Categoria	Classe	Consis.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	576	xxx		C6	5	40 m ²	45 m ²	99,16 €	T

Si riscontra rispondenza tra i dati catastali e quelli specificati nell'atto di pignoramento [Allegato_3 – Visura Catastale sub 11]. Dall'accurato confronto fra quanto rilevato in loco [Allegato_6 – Verbale di sopralluogo] e la documentazione presente presso il Catasto [Allegato_4 – Planimetria Catastale sub xx], sono presenti delle difformità: il garage è diviso in due ambienti da un tramezzo. L'ambiente più a nord è accessibile oltre che dalla porta di collegamento con il vano di accesso, anche da altre due porte che conducono a proprietà di altra ditta; è presente inoltre un vano scala che conduce al seminterrato dell'edificio; si ritiene opportuno l'aggiornare la planimetria tenendo conto dell'effettivo stato di fatto del locale interno [Allegato_5 Stato di fatto sub xx].

Per il deposito della planimetria redatta si stima un costo, comprensivo di spese tecniche di **200,00 €**. Bene 2

Il bene è censito al N.C.E.U del Comune di Catania come da tabella seguente:



Catasto fabbricati (CF)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez.	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cen.	Categoria	Classe	Consis.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	14	576	xx		C2	3	23 m ²	27 m ²	41,57 €	4

Si riscontra rispondenza tra i dati catastali e quelli specificati nell'atto di pignoramento [Allegato_3a - Visura Catastale]. Dall'accurato confronto fra quanto rilevato in loco [Allegato_6 - Verbale di sopralluogo] e la documentazione presente presso il Catasto [Allegato_4a - Planimetria Catastale sub xx], è presente qualche leggera difformità: non è rappresentata la finestra esposta a nord-est e non è presente il tramezzo che separa parzialmente l'ambiente. Le suddette difformità non sono tali da giustificare l'aggiornamento della planimetria.

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del *certificato di destinazione urbanistica*, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Rilasciato in data 09/01/2019, il certificato di destinazione urbanistica attesta che i beni ricadono in parte in zona omogenea "B3" area dei piani di recupero ed in parte in zona viabilità. Si segnala solo come i beni ricadano in una zona soggetta a vincolo aeroportuale di cui all'art.85 delle NTA del comune di Misterbianco [Allegato_7 - C.D.U.].



- 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;*

I beni fanno parte di un immobile di più ampia consistenza.

A seguito della richiesta fatta presso gli uffici comunali di competenza è emerso quando di seguito.

Tramite regolare concessione edilizia n. 1081 del 1968 [Allegato_8 – C.E. 1081/68], fu realizzata una casa per civile abitazione ad unico piano fuori terra. Nei primi anni '80 si sono realizzate le sopraelevazioni che hanno portato alla volumetria odierna dell'immobile.

A seguito delle indagini realizzate presso il relativo ufficio competente, è emerso come siano presenti le concessioni edilizie in sanatoria n. 2616 del 23/12/2011 [Allegato_9 – C.E. 2616/11] e la xxx del 21/01/2016 [Allegato_10 – C.E. 3529/16] che hanno di fatto regolarizzato parte dei beni all'interno del suddetto immobile. Nonostante all'interno degli elaborati sia presente l'intero immobile,

Procedura esecutiva immobiliare 252/2017



questi due procedimenti non riguardano i sub oggetto della presente relazione, che pertanto devono essere regolarizzati da un punto di vista urbanistico. Le due concessioni edilizie citate integrarono la domanda di sanatoria presentata con prot. gen. n° 12768 del 02/05/1986 secondo la legge 47/85.

Per sanare i due immobili oggetto della presente perizia, occorre integrare la domanda per ottenere la concessione in sanatoria.

Bene 1

Si fa notare come all'interno delle planimetrie riportate in entrambe le concessioni edilizie suddette, il bene in oggetto non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato al momento del sopralluogo; le difformità presente sono state già elencate in risposta al quesito g. Tali interventi sono di recente realizzazione e a seguito dei vari incontri informali con i tecnici responsabili dell'ufficio urbanistica, possono rientrare all'interno del procedimento di condono.

- 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*



Il procedimento in sanatoria n. xxx del 02/05/1986 per ottenere il rilascio della concessione edilizia ai sensi della legge 47/85 è a nome di Proprietario 5, Proprietario 1 e Parte debitrice; per la regolarizzazione dei beni oggetto della presente relazione sarà necessario contattare un tecnico per il completamento della pratica.

Bene 1

A seguito di incontri presso l'ufficio tecnico del Comune di Misterbianco, è emerso che la pratica può essere completata, sanando anche le difformità rilevate in fase di sopralluogo.

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si stima un costo di **2500 €**, comprensivo di parcella del tecnico, oneri concessori e oblazione.

Successivamente al completamento della pratica, sarà necessario ottenere il certificato di agibilità presentando domanda presso gli uffici comunali di competenza; la somma da corrispondere comprensiva di compenso del tecnico ed oneri è di circa **1000 €**.

Bene 2

Per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, si stima un costo di **1500 €**, comprensivo di parcella del tecnico, oneri concessori ed oblazione. Anche per questo bene, successivamente al completamento della pratica, sarà necessario



ottenere il certificato di agibilità presso gli uffici comunali di competenza; la somma da corrispondere comprensiva di compenso del tecnico è di circa **1000 €**.

k. *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.*

Sulle modalità di regolarizzazione urbanistica dei beni in oggetto, si rimanda al punto precedente.

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*



Come già esposto, entrambi i beni sono sanabili; non è stata emessa ordinanza di demolizione.

*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;*

Non sussistono formalità, vincoli e oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

*n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

Non sussistono formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che saranno cancellati con l'atto di vendita.

*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;*



Sulla base di quanto già esposto, il suolo su cui ricade l'immobile, di cui i beni pignorati fanno parte, non è demaniale e non risulta gravato da censo, livello, uso civico o altro peso.

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;***

Sulla base degli accertamenti eseguiti e della documentazione agli atti, il sottoscritto C.T.U. ha riscontrato che:

- non esistono spese fisse di gestione o manutenzione;
- non esistono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- tutti gli immobili non fanno parte di alcun condominio;
- non esistono cause in corso riguardanti nessuno degli immobili oggetto di stima;

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).***

Entrambi gli immobili non sono occupati da terzi.

Bene 1

Il bene non è occupato dal debitore o da terzi; è utilizzato come garage da familiari dell'esecutata.

Bene 2

Il bene non è occupato dal debitore o da terzi.

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 le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

A seguito di quanto emerso si può affermare quanto segue.

Individuazione

I beni in oggetto sono: un garage sito al piano terra ed un locale adibito a deposito al quarto piano, entrambi fanno parte di un immobile ubicato in Via Napoleone Colajanni n° 14, nel comune di Misterbianco in provincia di Catania.

Contesto Urbano

L'edificio si trova inserito all'interno di un centro a media densità abitativa. Il quartiere non presenta valore storico-artistico, sviluppatosi maggiormente nella seconda parte del novecento. Per lo più residenziali, gli edifici nel quartiere si sviluppano mediamente a quattro/cinque piani fuori terra, con al livello stradale botteghe o garage; alla pari dell'edificio in oggetto, il quartiere è di modesto interesse architettonico. Nelle immediate vicinanze non si trovano edifici con funzioni pubbliche di particolare rilevanza. Sono presenti in zona vari servizi di prima necessità tra cui bar, una farmacia e piccole botteghe.

L'intero edificio ha una struttura portante in calcestruzzo armato con orizzontamenti misti in latero-cemento.



Bene 1

Accessi e confini

Al garage si accede tramite saracinesca posta a sud direttamente dalla pubblica Via Napoleone Colajanni. Ad est invece sono presenti due accessi che portano a proprietà di altra ditta; sia a nord che ad ovest il locale confina con l'esterno.

Descrizione del bene

La pianta del garage è di forma rettangolare con dimensione maggiore lungo l'asse nord-sud. L'ingresso avviene direttamente dalla pubblica Via Colajanni tramite saracinesca elettrica. A differenza di quanto riportato sulla planimetria catastale, il garage è diviso in due ambienti separati da un tramezzo. Al secondo ambiente a nord è possibile accedere tramite porta metallica direttamente dal primo vano. In questo secondo vano sono presenti altre due porte che conducono ad altre proprietà. È presente una piccola rampa di scala in calcestruzzo che permette l'accesso al piano interrato dell'edificio, ove sono ubicate le vasche di raccolta dell'acqua. La regolarizzazione di questo accesso rientra all'interno del procedimento di sanatoria.

Il bene si presenta in un pessimo stato conservativo ed è totalmente privo di finiture. Al momento del sopralluogo, all'interno del bene è presente del materiale, che a quanto emerso durante il sopralluogo, è di proprietà del debitore.



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)
3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu

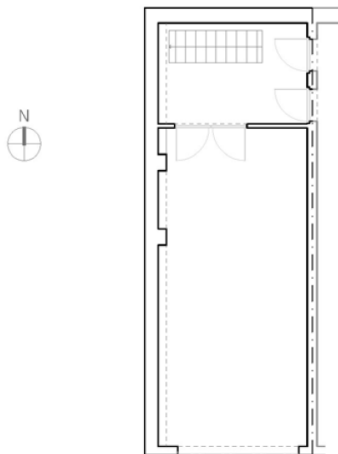
L'impianto elettrico presente non è a norma; sono presenti a vista gli scarichi delle acque nere degli appartamenti superiori.

Si rimanda alla Scheda immobile, riportata a seguire, per l'indicazione delle varie superfici.



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)
3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu



SUPERFICIE LORDA 45,50 m²
SUPERFICIE CALPESTABILE 37,84 m²
SUPERFICIE COMMERCIALE 45,50 m² (*)



Bene 2

Accessi e confini

Al locale deposito si accede tramite la scala condominiale che conduce ai vari piani dell'immobile che è posta ad est rispetto al bene; a sud invece è presente il pianerottolo e parte di un altro locale di sgombero di proprietà di altra ditta. Ad ovest invece si trova oltre al suddetto locale di sgombero anche un affaccio sulla parte interna dell'isolato.

Descrizione del bene

La pianta del locale è assimilabile a quadrata. L'ingresso avviene direttamente dal pianerottolo del quarto piano. A differenza della planimetria catastale è presente un tramezzo che parzialmente ridistribuisce senza dividere l'unico ambiente. Altra differenza rispetto alla planimetria catastale è la presenza di una finestra orientata a ovest. Il deposito si trova in un pessimo stato conservativo; non sono presenti finiture sul pavimento e il tetto a falde con il quale è realizzata la copertura è semplice anche da un punto di vista tecnologico; presenta infatti oltre la struttura portante, solo le tegole senza alcun isolamento termico, acustico o di tenuta all'aria. Non sono presenti impianti di alcun tipo.

Al momento del sopralluogo il locale risulta parzialmente occupato da materiale edile di proprietà dell'esecutata.

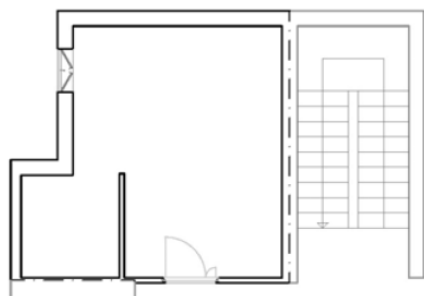
Si rimanda alla Scheda immobile, riportata a seguire, per l'indicazione delle varie superfici.



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)

3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu



SUPERFICIE LORDA 26,60 m²

SUPERFICIE CALPESTABILE 22,49 m²

SUPERFICIE COMMERCIALE 26,60 m² (*)



- s. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, 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 della 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 eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

Metodo di stima

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto



altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Indagini di mercato

Le indagini di mercato fanno riferimento a due tipi di fonti:

- le *fonti indirette*, rappresentate dai valori di mercato di immobili a destinazione simile riportate da osservatori e pubblicazioni specializzate;
- le *fonti dirette*, rappresentate dai valori ricavati tramite interviste a qualificati operatori del settore immobiliare locale e dalle comunicazioni di offerta riportate in pubblicazioni specializzate.

STIMA SINTETICA

Osservatorio dei valori immobiliari dell'agenzia delle entrate 1° semestre 2018

Zona suburbana/LINERI – POGGIO LUPO – BELSITO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1200	L	2,8	4,1	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	700	950	L	2,4	3,2	L
Autorimesse	Normale	570	800	L	2,3	3,3	L



Box	Normale	750	1050	L	3,1	4,4	L
Ville e Villini	Normale	980	1450	L	3,3	4,8	L
Magazzini	Normale	400	650	L	1,9	3,1	L

Bene 1

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari, riportano per la tipologia di bene in questione nella zona di interesse valori compresi tra **570 €/m² e 800 €/m²**.

In base ai valori di mercato di tale zone e vista l'ampiezza dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie lorda pari a 650,00 €.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$45,50 \text{ m}^2 \times 650 \text{ €/m}^2 = 29.575 \text{ €}$$

A tale valore il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto delle condizioni qualitative e conservative del manufatto, nonché dello stato di finitura. Tale coefficiente viene assunto pari a 0,75.



In definitiva si ottiene il seguente valore:

$$29.575 \text{ €} \times 0,85 = \mathbf{22.181.25 \text{ €}}$$

Bene 2

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari, riportano per la tipologia di bene in questione nella zona di interesse valori compresi tra **400 €/m² e 650 €/m²**.

In base ai valori di mercato di tale zone e vista l'ampiezza dei locali stessi si può prudenzialmente attribuire il seguente valore unitario per metro quadro di superficie lorda pari a 600,00 €.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$26,60 \text{ m}^2 \times 600 \text{ €/m}^2 = 15.960,00 \text{ €}$$

A tale valore il sottoscritto ha ritenuto opportuno applicare un coefficiente riduttivo che tenga conto delle condizioni qualitative e conservative del manufatto, nonché dello stato di finitura. Tale coefficiente viene assunto pari a 0,80.

In definitiva si ottiene il seguente valore:



29.575,00 € x 0,80 = **12.768,00 €**

STIMA REDDITUALE

Il presente metodo fornisce un valido parametro di confronto del valore dell'immobile a partire dalle quotazioni delle locazioni. Sebbene il metodo sintetico è il più attendibile per valutare gli immobili ad uso civile inseriti in zone urbanizzate, appare utile esporre un ulteriore criterio di stima anche per fornire una visione più ampia dello studio eseguito. Questo metodo si basa sul principio che il valore di un bene immobile sia proporzionale alla sua capacità reddituale.

Per poter procedere occorre:

- determinare il reddito annuo lordo realizzato dall'affitto dell'immobile (R);
- determinare le spese annue medie (S);
- capitalizzare il reddito annuo netto $B_f = (R-S)$ dividendo per il tasso di capitalizzazione r:

Il valore di mercato (V_o) è determinato dalla seguente espressione:

$$V_o = B_f/r$$



Bf è il reddito medio annuo ritraibile dal proprietario nel caso di locazione dell'immobile, al netto delle spese che il possessore deve mediamente sostenere (tale quantità è forfetizzabile nel 30% del canone annuo di locazione); r è l'interesse reale ovvero il saggio medio di investimento proprio del fabbricato. Tale valore è paragonabile al saggio di interesse reale rilevabile da investimenti di pari entità e con il medesimo profilo di rischio al netto dell'inflazione.

Bene 1

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari, riportano per la tipologia di bene in questione nella zona di interesse valori compresi tra **2,3 €/m²** e **3,3 €/m²**.

In base ai valori di mercato di tale zona e per l'ampiezza dei locali stessi si può prudentemente attribuire un valore al metro quadro di superficie locata pari a 3,9 €/m² al mese.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$45,50 \text{ m}^2 \times 2,9 \text{ €/m}^2 = 131,95 \text{ €/mese}$$

$$\text{Reddito lordo annuo (R)} = 131,95 \text{ €/mese} \times 12 \text{ mesi} = 1583,40 \text{ €}$$



Il reddito netto annuo (Bf) lo ricaviamo sottraendo da (R) le spese (S):

$$1583,40 \text{ €} - 30\% = 1583,40 \text{ €} - 475,02 \text{ €} = 1.108,38 \text{ €}$$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 4,1 % ed il 4,6 % sul canone netto.

$$\text{Capitalizzando al tasso } r \text{ del } 4,6\% \text{ avremo } 1.108,38 \text{ €} : 0,046 = \mathbf{24.095,17 \text{ €}}$$

Bene 2

Le informazioni raccolte presso la banca dati delle quotazioni immobiliari, riportano per la tipologia di bene in questione nella zona di interesse valori compresi tra **1,9 €/m²** e **3,1 €/m²**.

In base ai valori di mercato di tale zona e per l'ampiezza dei locali stessi si può prudentemente attribuire un valore al metro quadro di superficie locata pari a 2,4 €/m² al mese.

Applicando il valore prescelto si ottiene:

$$26,60 \text{ m}^2 \times 2,4 \text{ €/m}^2 = 63,84 \text{ €/mese}$$



Reddito lordo annuo (R) = 63,84 €/mese x 12 mesi = 766,08 €

Il reddito netto annuo (Bf) lo ricaviamo sottraendo da (R) le spese (S):

$766,08 \text{ €} - 30\% = 766,08 \text{ €} - 229,85 \text{ €} = 536,26 \text{ €}$

Si precisa che i dati storici dei saggi di rendimento rilevati dal mercato indichino chiaramente un campo ordinario di variabilità compreso tra il 4,1 % ed il 4,6 % sul canone netto.

Capitalizzando al tasso r del 4,6% avremo $536,26 \text{ €} : 0,044 = \mathbf{11657,82 \text{ €}}$

VALUTAZIONE

Bene 1

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto: 22.181,25 €

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi: 24.095,17 €

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in argomento è di 23.138,23 €.



CTU Ing. Alessandro Mazzone

Studio in Via Teatro Massimo 34 95131 Catania (CT)
3289177407 - alessandro.mazzone@ingpec.eu

Detraendo i costi di regolarizzazione precedentemente ricavati:

Regolarizzazione edilizia urbanistica € 3.000,00

Regolarizzazione catastale € 200,00

TOTALE COSTI € 3.200,00

Si ottiene il valore finale 28.029,03 € - 3.200 € = **19.938,24 €**

Bene 2

In sintesi le valutazioni precedentemente sviluppate hanno portato alle seguenti conclusioni:

Valore di mercato per confronto: 12.768,00 €

Valore di mercato per capitalizzazione dei redditi: 11.657,82 €

Dalle considerazioni sopra esposte si esprime pertanto il parere che il più probabile valore di mercato, da attribuire all'immobile in argomento è di 12.212,91 €.

Detraendo i costi di regolarizzazione precedentemente ricavati:

Regolarizzazione edilizia urbanistica € 2.000,00

TOTALE COSTI € 2.000,00



Si ottiene il valore finale 12.212,91 € - 2.000 € = **10.212,91 €**

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;

Al fine di garantire che il bene venduto sia immune da vizi che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata ovvero ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, per ottenere il prezzo di stima finale si applica una riduzione sul prezzo ricavato.

Bene 1

Dal valore finale precedentemente ricavato viene applicata una riduzione dell'ordine del 19%, in base a quanto già precedentemente esposto.

19.938,24 € x 19% = **3.788,27 €**

19.938,24 € - 3.788,27 € = 16.149,98 €

Approssimando **16.150,00 €**

Sedimilacentocinquanta/00



Bene 2

Dal valore finale precedentemente ricavato viene applicata una riduzione dell'ordine del 15%, in base a quanto già precedentemente esposto.

$$10.212,91 \text{ €} \times 15\% = \mathbf{1.531,94 \text{ €}}$$

$$10.212,91 \text{ €} - 1.531,94 \text{ €} = 8.680,97 \text{ €}$$

Approssimando **8.700,00 €**

Ottomilasettecento/00

- 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;*

La esecuzione riguarda beni censiti con due subalterni distinti per ciascuno. È possibile procedere alla vendita dei due immobili in lotti separati.

- 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 di entrambi i beni viene allegata alla presente relazione unitamente alle planimetrie catastali.

*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;*

Come già esposto, entrambi i beni sono di proprietà di Parte debitrice.

*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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente 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.

In base a quanto già esposto, per entrambi i beni non è necessario prevedere un progetto di divisione.

Conclusioni

Il sottoscritto rassegna la presente relazione scritta allegando ad essa copia della documentazione reperita durante le operazioni peritali, oltre che gli elaborati grafici approntati. Il sottoscritto inoltre offre la propria piena disponibilità e collaborazione per ogni eventuale chiarimento o supplemento ravveduto necessario dall'Ill.mo G.E.

Nelle sopra esposte considerazioni e conclusioni è il parere del sottoscritto.

