

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.692/2021

Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott.ssa Maria Angela Chisari
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

PREMESSA

Con decreto del 14.07.2023 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.692/2021 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'unità abitativa in Catania, ubicata al civico n.68 di via Villa Glori (piano 3°).

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previ avvisi inviati alle parti come documentato in *Allegato B*– in data 25.09.2023 effettuava sopralluogo presso la detta unità; in tale circostanza il tecnico 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 anch'esso prodotto in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al bene oggetto d'esecuzione immobiliare

- *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.*

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato da un'unità abitativa in Catania, così identificabile: immobile destinato ad uso residenziale e posto al piano terzo di un fabbricato con accesso insistente su strada di cui alla maglia semiperiferica dell'abitato (via Villa Glori, quartiere Picanello); detto fabbricato –caratterizzato da quattro piani fuori terra (più livello terrazza)– presenta struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento (per maggior contezza di quanto appena sopra descritto si rimanda all'*aerofoto* e alle *foto 1-2-3-4* in *Allegato G* nonché ai grafici prodotti in *Allegato D*).

Al momento del sopralluogo la suddetta unità, caratterizzata da un sufficiente stato conservativo, presentava la seguente distribuzione d'ambienti interni (vedasi quanto graficamente rappresentato in *Allegato D*): ingresso diretto su un primo vano (*foto 5*) dal quale si passa ad un corridoio (*foto 15*) sul quale insistono gli accessi a cucina (*foto 6-7*), lavanderia (*foto 11*), wc (*foto 12*), ripostiglio (*foto 14*) nonché a tre stanze da letto (due singole, *foto 13* e *21*, ed una matrimoniale, *foto 16*); a ciò si aggiunga una veranda (*foto 8-9*) realizzata su balconcino con affaccio sull'interno dell'isolato (lato sud; *foto 10*), contrapposto a balconata su pubblica via (lato nord; *foto 2* e *17-18-19-20*).

Con un'altezza interna di 3 metri, l'immobile in questione presenta le seguenti finiture: pareti tinteggiate ed alcune complete di carta da parati (come riscontrabile in buona parte della documentazione fotografica), pavimentazione in segato di marmo e rivestimenti in gres ceramizzato, porte interne e infissi esterni in legno e vetro (il tutto individuabile in *Allegato G*) nonché materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale (*foto 11-12*).

Provvisto di buona panoramicità (vedasi *foto 10* e *20*), l'immobile –regolarmente dotato di impianti idrico ed elettrico ma non di quello di riscaldamento– si sviluppa secondo una superficie commerciale così calcolata: superficie interna netta pari a mq 115,00 circa; superfici di cui a pareti esterne e tramezzi interni (circa mq 12,00); il 25% dei balconi presenti

(mq $21,00 \times 0,25 = 5,25$ mq); il 60% della veranda posta sul prospetto sud (mq $6,00 \times 0,60 = 3,60$ mq); il tutto, arrotondato per difetto, per una superficie commerciale totale di mq 135,00.

○ Pertinenze e accessori – Il bene pignorato non presenta pertinenze e/o accessori.

○ Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al C.E.U. del Comune di Catania: foglio 8, particella 2735, sub.5, categoria A/2 (abitaz. civile), superficie catastale 129 mq (escluse aree scoperte). Visura, planimetria ed estratto mappa sono stati acquisiti telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotti in *Allegati E-F*.

○ Confini attuali – L'immobile confina a nord con area soprastante strada pubblica, ad est e ad ovest nonché a sud con altre ditte.

○ 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.

- *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 ai debitori e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*

I dati riportati in atto di pignoramento e in nota di trascrizione risultano corretti, anche in merito a corrispondenze tra di essi; si fa però rilevare che, alla data di redazione della presente relazione, l'esecutato non è più proprietario della sola quota di 1/2 dell'immobile bensì per 1/1 conseguentemente a successione testamentaria in morte della di lui madre (proprietaria dell'altra quota di 1/2 fino alla data di trascrizione della detta successione).

- *Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugati, e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti.*

Il bene risulta oggi appartenere interamente al debitore, coniugato in regime di separazione dei beni; fino alla successione testamentaria della di lui madre, avvenuta nell'ottobre 2021, il detto soggetto risultava comproprietario.

- *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 del bene pignorato – Da un'analisi dei dati raccolti, il C.T.U. può affermare che l'immobile in questione risulta così pervenuto all'esecutato: per la quota di 1/2 in forza di successione testamentaria in morte del padre (nato il 15.01.1937 a Catania ed ivi deceduto il

05.12.2014; [redacted],
per la restante quota di 1/2 in forza di successione testamentaria in morte della madre ([redacted], 1/2000 - 1/2000 - 1/1000 - 1/2000, [redacted], 1/2000 - 1/2000 in data 23.03.2023). Si rileva che le rispettive quote dell'immobile in questione erano a loro volta pervenute ai genitori dell'esecutato anteriormente al ventennio.

○ *Formalità di cui al bene in oggetto* – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 16.11.2021, R. [redacted] risulta pubblicata alcuna formalità afferente al bene in oggetto se non il verbale di pignoramento del 13.10.2021 ([redacted]) nonché quanto più avanti riportato nella presente relazione. Circa la produzione di atto di provenienza, l'esecutato non è stato in grado di produrlo; la provenienza è comunque facilmente rintracciabile in correlazione a quanto appena sopra riportato relativamente alle successioni testamentarie in morte del padre e della madre dell'esecutato.

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

In merito ad eventuali mancanze documentali, è stato possibile riscontrare la dovuta completezza di cui all'art.567, II comma, c.p.c. Lo scrivente reputa però doveroso che parte creditrice provveda ad integrazioni correlate allo stato di possesso dell'immobile, in virtù del fatto che l'esecutato –contrariamente a quanto agli atti (dove risulta possedere solo 1/2 dell'immobile in questione)– è ad oggi unico proprietario conseguentemente a successione testamentaria in morte della di lui madre (proprietaria dell'altra quota di 1/2, fino alla data di trascrizione della detta successione).

- *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazione degli estremi, ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sul bene immobiliare pignorato gravano le pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate:

- *iscrizione* n.4 [redacted] in favore di [redacted] (C.F. [redacted]) e contro l'esecutato – Iscrizione di cui ad ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 30.05.2018;

- *trascrizione* n.5 [REDACTED] e contro l'esecutato – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 13.10.2021, Tribunale di Catania, Repertorio n. [REDACTED]

- *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 ad inizio relazione, il bene pignorato risulta così individuato al N.C.E.U. del Comune di Catania: foglio 8, particella 2735, sub.5, categoria A/2 (abitazione civile), superficie catastale pari a 129 mq (escluse aree scoperte); si fa rilevare che, fino all'avvenuta variazione del 18.08.2000, il detto bene risultava precedentemente individuato al foglio 8, particella 829 (anziché l'attuale 2735), sub.5.

○ Regolarità catastale – L'immobile risulta regolarmente censito come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che gli immobili pignorati ricadono in microzona catastale n.9 (codice C3; zona semicentrale), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

○ Difformità delle piante e dei dati catastali – In virtù del sopralluogo effettuato, può asserirsi che l'attuale distribuzione interna differisce dalla pianta catastale solo in modo marginale per la mancanza di separazione tra soggiorno ed area ingresso; vanno però rilevate due importanti variazioni (una finestra oggi inesistente sul prospetto nord, in corrispondenza del soggiorno, ed un'altra invece insistente sul prospetto sud, in corrispondenza della cucina) operate *illo tempore* dal costruttore, visto lo stato dei luoghi e dei materiali. In merito a tali rilevanze, per una loro maggiore comprensione si rimanda al rilievo effettuato dal C.T.U. ed ivi prodotto in *Allegato D*. Non si registrano infine difformità circa i dati catastali dai quali si evincono la variazione di identificativo catastale (vedasi la già citata mutazione di numero di particella, risalente al 04.09.2015) e la precedente costituzione per sopraelevazione del 04.03.1988 (in atti dal 10.05.2000, n. 316V.1/1988).

- *Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.*

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in

questione; pertanto, relativamente al bene pignorato, lo scrivente si è limitato all'acquisizione delle seguenti informazioni: l'unità in questione ricade nella cosiddetta 'zona D' del vigente P.R.G. del Comune di Catania. Così come da Norme Tecniche d'Attuazione (art.14), in detta zona "non vengono rilasciate licenze edilizie per singoli lotti. L'edificazione dovrà avvenire a mezzo di progetti edilizi unitari interessanti l'intera estensione di almeno un comparto, ove per comparto si intende una superficie edificabile delimitata per l'intero suo perimetro da spazi pubblici, indicati nei grafici di P.R.G. Le costruzioni devono avere le seguenti caratteristiche: a) la cubatura massima consentita dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 6,5, e l'altezza massima consentita sarà eguale alla larghezza stradale ed in ogni caso mai superiore a m. 17,50, numero massimo dei piani 5 (compreso piano terra o rialzato ed attico); b) le costruzioni possono sorgere a filo stradale o in ritiro, e comunque l'altezza non deve mai superare la larghezza della strada più l'eventuale ritiro dell'edificio dal margine stradale. Ove la costruzione si ritiri dalla strada il ritiro non deve essere inferiore a m. 5,00. Saranno rilasciate licenze edilizie per edifici singoli esclusivamente nei comparti edilizi già provvisti di strade e servizi o in quelli già in buona parte saturati".

- *Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui 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.*

○ Epoca di realizzazione dell'immobile e rispondenza a provvedimenti autorizzativi – Il fabbricato ricomprensivo l'unità pignorata è stato realizzato nei primissimi anni Settanta su terreno edificato in assenza di Concessione Edilizia; solo successivamente è stata presentata pratica di sanatoria in data 22.01.1981, prot. n°4929, poi integrata con istanza di condono edilizio, ai sensi della L.47/85, prot. n°37577 del 13.06.1985 (vedasi *Allegato C*). In merito a tale istanza, non risulta emesso alcun provvedimento (positivo o negativo).

○ Riscontro di eventuali difformità e/o modifiche – Le variazioni e/o difformità sono quelle già menzionate nel superiore paragrafo relativamente alla planimetria catastale e rilevate sulla scorta degli opportuni raffronti.

○ Altre attestazioni e conformità – Si rileva che parte eseguita non ha prodotto al CTU alcuna certificazione di conformità degli impianti; in ogni caso, da quanto appurato sui luoghi, detti impianti risultano non rispondenti all'attuale normativa vigente.

- *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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere.*

L'istituto della sanatoria edilizia trova compiuta disciplina all'art. 36 del D.P.R. 380/2001, il quale dispone che il permesso in sanatoria può essere ottenuto “*se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*”. In tale contesto ricade l'immobile già oggetto di istanza di condono menzionato in precedente paragrafo (domanda di sanatoria ai sensi della legge 47/85). Risulta però necessario ricordare la realizzazione della veranda già menzionata all'inizio della presente relazione: trattasi di chiusura non autorizzata e pertanto costituente difformità urbanistica che però può essere sanata mediante presentazione di opportuna richiesta accompagnata dai dovuti oneri e sanzione.

- *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 comma 5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

Come già sopra riportato, l'edificio ricomprensente l'unità pignorata è stato realizzato illecitamente in assenza di Concessione Edilizia. In virtù del combinato disposto dell'art 46, comma 5, D.P.R. 380/01 e dell'art.40, comma 6, della L. 47/85, è possibile affermare condizioni di sanabilità peraltro già in essere come da istanza di condono edilizio in sanatoria presentata in data 22.01.1981, prot. n°4929, successivamente integrata con istanza ai sensi della L.47/85, prot. n°37577 del 13.06.1985; per essa sono stati pagati gli oneri di cui alla domanda ivi prodotta in copia in *Allegato C*.

- *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.*

L'immobile oggetto d'esecuzione, in virtù di quanto già riportato nei precedenti paragrafi, non rientra in casi di insanabilità e pertanto non si registra la sussistenza di ordinanze di demolizione o acquisizione da parte di enti pubblici.

- *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.*

Per il bene oggetto d'esecuzione non si registrano formalità, vincoli od oneri né tantomeno quelli di natura condominiale per le motivazioni di cui si dirà al seguente paragrafo.

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

Per l'immobile in questione va rilevata l'insussistenza di pendenze condominiali anche perché, per l'edificio che lo ricomprende, non risulta costituito alcun istituto afferente comproprietà in amministrazione condominiale.

- *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 dei pignorati sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

Per il bene pignorato non si registrano aggravii correlati a censo, livello o uso civico.

- *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.*

In merito agli accertamenti in questione si rimanda a quanto già riportato in precedente paragrafo afferente ad aspetti condominiali.

- *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 dallo scrivente l'appartamento in oggetto risultava occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia e pertanto non sussiste alcuna condizione contrattuale di affitto o di locazione.

- *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.

Appartamento in Catania, via Villa Glori 68, p.3° (foglio 8, part.lla 2735, sub.5)

○ Tipologia dell'immobile – L'immobile oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità adibita ad abitazione, posta al terzo piano di un fabbricato caratterizzato da struttura portante in calcestruzzo di c.a., muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai in latero-cemento.

○ Ubicazione del bene – L'unità di cui sopra è sita in Catania, via Villa Glori n.68; essa ricade nell'area periferica dell'abitato catanese, nel quartiere Picanello, ove si ha destinazione prevalentemente residenziale.

○ Accessi e confini del bene – Il bene pignorato risulta raggiungibile da corpo scala accessibile dal civico n.68 di via Villa Glori; l'immobile confina a nord con area soprastante strada pubblica, ad est e ad ovest nonché a sud con altre proprietà ditte.

○ Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva –così come da dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegati E-F*– è catastalmente distinto al foglio 8 del N.C.E.U. del Comune di Catania, particella 2735, sub.5 categoria A/2 (abitazioni di tipo civile), consistenza pari 6,5 vani (superficie catastale: 129 mq, escluse aree scoperte).

○ Pertinenze, accessori e servitù – Per il bene non sussistono pertinenze, accessori e/o servitù.

○ Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che l'immobile in questione risulta sito al civico n.68 di via Villa Glori a Catania; esso ricade nel quartiere denominato “Picanello” situato nella zona nord-orientale della città, dove si ha destinazione prevalentemente residenziale e caratterizzata dalla presenza di scuole ed esercizi commerciali. In posizione pressoché periferica rispetto al centro città, l'area in cui ricade l'immobile è immediatamente prossima al viale Ulisse (tratto viario di circonvallazione ove trova ubicazione la direzione provinciale dell'Agenzia delle Entrate) e risulta regolarmente servita da mezzi di trasporto pubblico e da infrastrutture primarie di base.

○ Determinazione della superficie commerciale – La superficie commerciale, uno degli elementi necessari per calcolare in genere il valore di mercato degli immobili, rappresenta un

parametro oggettivo a cui attenersi per le valutazioni patrimoniali. Nel caso in questione, tenendo conto del *Codice delle Valutazioni Immobiliari* (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) e della superficie calpestabile (superficie totale netta) pari a mq 115,00 alla quale va aggiunta la superficie occupata da pareti (circa 12 mq) ed il 25% della superficie di cui alla balconata presente (5,25 mq) nonché il 60% della veranda presente (3,60 mq) si ha una superficie commerciale pari a mq 135,00 (arrotondata per difetto).

Per concludere, prima di passare alla determinazione del valore del bene fin qui descritto, è possibile riassumere i dati di rilievo secondo il seguente schema utile (comprensivo di coefficienti di valutazione, necessari per la stime di cui al successivo paragrafo):

- composizione interna: 5 vani (+servizi);
- altezza interna utile: h=m.3,00
- panoramicità: buona
- periodo di costruzione: primissimi anni Settanta
- stato globale di conservazione: sufficiente
- impianti esistenti: non rispondenti alla vigente normativa
- superficie commerciale (S_c): mq 135,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,77):

<i>destinazione d'uso</i> (appartam., garage)	1,00
<i>ubicazione</i> (centrale, periferica, isolata)	1,00
<i>posizione piano</i> (p.terra, 1°, 2°, etc)	1,00
<i>orientamento</i> (nord, sud, est, ovest)	1,00
<i>esposizione e vista</i> (affacci o meno su strada)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (muratura, c.a, antisism.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom., civile, di lusso)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70, <2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta, indiretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (ottimo, normale, scadente)	0,95
<i>impianti</i> (ottimi, buoni, scadenti)	0,95

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

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per l'immobile oggetto di stima e sia dai coefficienti di

valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile all'immobile in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quello da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire l'immobile oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato e tenuto conto della consistenza (superficie commerciale S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui al già riportato schema riassuntivo) nonché di quanto relazionato sullo stato in cui si trova l'unità pignorata nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto appresso riportato.

Tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale $S_c = mq\ 135,00$) nonché dei coefficienti di valutazione ($C_v\ 0,77$) e stabilito il parametro a mq di € 950,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato: $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€\ 98.750,00}}$ (arrotondato per difetto).

- *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;*

Ottenuto il valore di mercato del bene immobiliare oggetto d'esecuzione, lo scrivente è chiamato ad operare onde ottenere un cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (rif.: art. 568 c.p.c.). Tale riduzione, stabilita in una misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori nel caso in questione individuabili in oneri di regolarizzazione urbanistica (definizione della pratica di sanatoria e regolarizzazione della veranda), stato d'uso e di manutenzione (meno che buono, piuttosto sufficiente) e stato di possesso (proprietà 1/1 in virtù di successioni testamentarie). In virtù di quanto appena sopra, per l'unità in oggetto si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% in virtù dell'influenza dei menzionati fattori e pertanto si ha:

Appartamento in Catania, via Villa Glori n.68, p.3° – Valore stimato (€ 98.750,00) ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi (-€ 14.812,50) = **€ 84.000,00** [arrotondato per eccesso]

- *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 l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo le normali procedure, in lotto unico (il bene pignorato non è materialmente divisibile, ai fini di una potenziale vendita in più lotti separati).

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

A supporto della descrizione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*.

- *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.*

Rilevato che la quota d'appartenenza dell'esecutato è pari all'intero del bene pignorato (e non la quota di 1/2 riportata sia in atto di pignoramento e sia in nota di trascrizione), va detto che per l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo procedure che tengano conto di ciò e del fatto che l'immobile in questione, come già sopra dichiarato, non risulta comodamente divisibile.

- *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.*

Visto quanto già appena sopra riportato nonché le tipologia e conformazione dell'immobile, si rileva che non è predisponibile alcun progetto divisionale.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, lo scrivente, grato per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata da relativi allegati.

Arch. Davide Orazio Spampinato