

ASTE
GIUDIZIARIE®**TRIBUNALE DI CATANIA**
SESTA SEZIONE CIVILEASTE
GIUDIZIARIE®

Procedura esecutiva n.698/2019

*Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari**Giudice:* Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli*C.T.U.:* Arch. Davide Orazio SpampinatoASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA**ASTE
GIUDIZIARIE®

Con decreto del 22.03.2024 (*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.698/2019 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 detta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'unità immobiliare sita in Belpasso (CT), Strada Comunale (oggi via Palermo) in contrada Borrello (già c.da Gianlombardo).

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 07.05.2024 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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa al bene 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.*



o Descrizione – Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto di procedura esecutiva è rappresentato da un'unità con destinazione d'uso abitativa, sita al primo piano di un edificio ubicato al civico n.53 di via Palermo (già Strada Comunale) a Belpasso. Costituito da tre livelli fuori terra caratterizzati da struttura portante in calcestruzzo di c.a. e solai laterocementizi nonché muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio, al detto edificio è possibile accedere grazie ad una breve rampa di scale diretta al portone d'ingresso di cui a complesso residenziale (*foto 1-2-3 in Allegato G*), non di lusso, ricadente in Contrada Borrello ubicata in area periferica settentrionale del Comune di Belpasso (vedi *aereofoto* prodotta); quest'ultima, contraddistinta da un buon contesto residenziale nonché dalla presenza di attività afferenti ad ambiti commerciali, risulta raggiungibile da servizio extraurbano di autobus (A.S.T., linea Catania-Belpasso) e da medesimo servizio espletato dalla F.C.E. dalle linee Belpasso-Paternò e Belpasso-Piano Tavola.



Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare in questione, rilevata come da grafico prodotto in *Allegato D* e caratterizzata da un ottimo stato conservativo, presentava una distribuzione interna correlata al già menzionato uso abitativo: a tal uopo e per maggior comprensione si rimanda al suddetto grafico nonché alla documentazione fotografica prodotta in *Allegato G* (dalla *foto 4* alla *foto 11*). Non particolarmente provvisto di rilevante panoramicità (gli affacci si svolgono tutti verso corti interne o rientrate rispetto alla strada; vedasi *foto 1* e *12-13*), l'immobile –regolarmente dotato di impianti idrico ed elettrico (ma non di quello di riscaldamento)– si sviluppa secondo la seguente superficie commerciale: superficie interna pari a mq 63,00 circa (comprensiva di tramezzi interni), il 25% dei balconi presenti (mq $10,00 \times 0,25 = 2,50$ mq) ed il 60% della veranda realizzata su uno di essi (mq $4,50 \times 0,60 = 2,70$ mq); il tutto per una superficie commerciale di mq 68,00 (arrotond. per difetto).



Con un'altezza di m.2,80, l'immobile sopra descritto presenta le seguenti finiture: solai e pareti regolarmente tinteggiati, pavimenti e rivestimenti in gres ceramizzato, infissi esterni



in alluminio a taglio termico semplice, porte interne in legno tamburato, materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale.

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

o Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto al N.C.E.U. del Comune di Belpasso: foglio 33, part.lla 204, sub.15, categoria A/3 (abitaz. economica), superficie catastale 69 mq (incluso aree scoperte). Visura, planimetria ed estratto mappa sono stati acquisiti telematicamente dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotti in *Allegati E-F*.

o Confini attuali – L'immobile confina a nord e ad ovest con stessa ditta, ad est con altra unità immobiliare, a sud con vano scala condominiale.

o 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, a meno della precisa localizzazione dell'immobile: negli anni è infatti variata la toponomastica che, per l'appunto, oggi non corrisponde più alle indicazioni in atto di pignoramento e in attestazione notarile.

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

I dati riportati in atto di pignoramento risultano corretti, anche in merito a corrispondenza tra di essi.

c. *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 pignorato appartiene ai due debitori, coniugi proprietari in regime di comunione di beni; sussiste pertanto una condizione di comproprietà tra i suddetti esegutati (ciascuno proprietario per 1/2 del bene in questione).

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.*

o Provenienza del bene pignorato – Dall'analisi dei dati raccolti e dei documenti acquisiti (vedasi *Allegato C*), il C.T.U. può affermare che l'immobile pignorato risulta pervenuto agli esegutati per atto d'acquisto dell'1.07.2005, Repertorio n.98181, Raccolta n.29959, rogato dal Notaio Fabrizio Grassi di Trecastagni, trascritto il 04.07.2005 ai n.ri 45217/24673, da potere dei

sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]
[REDACTED]; a quest'ultimi il detto bene era a sua volta pervenuto da potere della società
catanese "[REDACTED]" per atto di compravendita rogato in data 02.08.1989 dal
Notaio Giorgio Inzirillo di Belpasso, Rep. n.28751, Racc. n.7784, registrato il 14.08.1989 al
n.10091 e trascritto il 22.08.1989 ai n.ri 29744/23772.

o Formalità di cui al bene in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data
13.09.2019, Reg. Gen. n°36982 e Reg. Partic. n°27338, risultano pubblicate solo le formalità
pregiudizievoli di cui si specificherà nel dettaglio in paragrafo f della presente relazione.

Circa la produzione di atto di provenienza, si fa rilevare che quest'ultima non risulta
necessaria in quanto il succitato atto è –seppur di poco– anteriore al ventennio; si fa però
rilevare che gli esecutati, in sede di sopralluogo, hanno consentito al Consulente di ottenere
copia di pagine estratte dal contratto di mutuo ivi prodotte in *Allegato C*.

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

In merito ad eventuali mancanze documentali e con riferimento all'esame dei documenti
agli atti, è possibile riscontrare ogni completezza di cui all'art.567, II comma, c.p.c., e
pertanto non si riscontra la necessità di sollecitare parte creditrice ad eventuali integrazioni.

f. *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 seguenti pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni:

- *iscrizione* n.45218/15430 del 04.07.2005, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa
con sede in Siena e contro gli esecutati – Iscrizione nascente da ipoteca volontaria a
garanzia di mutuo di credito fondiario dell'1.07.2005, Rep. n.98182, Racc. n.29960, rogato
dal Notaio Fabrizio Grassi;

- *trascrizione* n.36982/27338 del 13.09.2019, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena
spa con sede in Siena e contro gli esecutati – Trascrizione nascente da verbale di
pignoramento immobiliare del 13.08.2019, Tribunale di Catania, Repertorio n.8446/2019.

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 ad inizio relazione, il bene pignorato risulta così individuato al N.C.E.U. del Comune di Belpasso: foglio 33, part.lla 204, sub.15, categoria A/3 (abitaz. economica), superficie catastale pari a 69 mq (incluso aree scoperte); in merito a variazioni e/o particolari risultanze, con riferimento alla visura storica ivi prodotta in *Allegato E*, si rilevano una variazione del quadro tariffario avvenuta l'1.01.1992 ed una variazione derivante da inserimento dei dati di superficie (09.11.2015).

○ Regolarità catastale – L'immobile risulta regolarmente censito come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio 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 l'immobile pignorato ricade in microzona catastale con codice D6 (zona periferica nord: via Vittorio Emanuele III/Trieste/Silvio Pellico/Pr. di Piemonte/S. Giuseppe/Monfalcone), 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 corrisponde a quella rappresentata in piante catastali; va però rilevato che la finestra posta vicino all'ingresso risulta attualmente occlusa (verso l'interno) e che una porzione del balcone sud-ovest è stata chiusa a veranda. Non si registra infine alcuna difformità circa i dati catastali.

h. *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 all'immobile pignorato, lo scrivente –contestualmente a semplici verifiche effettuate– può affermare che, con riferimento al P.R.G. del Comune di Belpasso, esso fa parte di un fabbricato ricadente in cosiddetta “zona C1” (zona di espansione) comprendente le parti di territorio destinate alla costruzione di nuovi complessi insediativi e con edificazione “anche di tipo economico e popolare, direttamente connesse con la struttura urbana esistente” (vedasi art.19 delle Norme di attuazione); sono consentite attività subordinate all'approvazione di apposito piano esecutivo.

i. *Specifiche sull'unità abitativa in merito ad eventuale edificazione in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata.*

In virtù di mancato riscontro da parte degli enti preposti (vedasi quanto più avanti riportato in paragrafo *j*) non è possibile confermare se l'immobile in oggetto risulti o meno far parte di fabbricato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata (rif.: convenzione *ante* o *post* L.179/1992, cosiddetta legge Ferrarini-Botta)

j. 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 – Da quanto dedotto dai documenti agli atti e da quelli esibiti dagli esecutati, l'edificio ricomprendente l'unità pignorata risulta far parte di un complesso residenziale realizzato su terreno interessato da licenza rilasciata negli anni '80 dal Comune di Belpasso a "La Gambarella s.r.l.", ditta costruttrice con sede in Catania (cod.fisc.: 00860080878); sulla precisazione di quanto appena sopra (nr. di protocollo e data) il CTU non può esprimersi in quanto, nonostante regolare richiesta avanzata all'ente preposto (vedasi quanto prodotto in *Allegato C*), al momento della redazione della presente perizia non ha ricevuto alcun riscontro dal Servizio Edilizia Privata, Condono e Sanatoria del Comune di Belpasso.

○ Attestazioni e difformità – In merito ad eventuali difformità di tipo urbanistico-edilizio, si ribadisce quanto già riportato –con riferimento ai grafici catastali– in precedente paragrafo *g* del presente elaborato peritale (uniche difformità: una finestra internamente occlusa, in prossimità della porta d'ingresso, ed una veranda realizzata su una porzione del balcone sud-ovest). Circa la sussistenza di attestazioni, si rileva infine che gli esecutati non hanno prodotto al C.T.U. alcuna certificazione di conformità degli impianti e nemmeno A.P.E. a riscontro dell'attuale classe energetica d'appartenenza.

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 comma 5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003; quantificazione di oneri necessari per la demolizione degli eventuali abusi, 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 in oggetto non risulta interessato da pratiche di sanatoria edilizia in correlazione ad un'eventuale presenza di opere abusive di cui alle previsioni dell'art.40, 6° comma della

legge 47/85. L'unico illecito, se così lo si vuol definire, è rappresentato dalla già menzionata veranda realizzata senza alcuna autorizzazione ma "sanabile" con C.I.L.A. per opere di chiusura ai sensi dell'art.20, comma 3, L.R. n. 4/2003.

l. 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 il bene in oggetto risultava in uso a parte eseguita e pertanto non sussistono condizioni contrattuali di affitto o di locazione.

m. 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.

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

○ Ubicazione del bene – L'unità immobiliare di cui sopra è sita in Belpasso, via Palermo n.53 (già via Strada Comunale, c.da Borrello); essa ricade in area periferica del summenzionato comune, ove si ha destinazione prevalentemente residenziale.

○ Accessi e confini del bene – Il bene pignorato risulta raggiungibile da androne di cui a portone d'ingresso di palazzina facente parte di complesso edilizio accessibile dal civico n.53 di via Palermo a Belpasso; l'immobile confina a nord e ad ovest con stessa ditta, ad est con altra unità immobiliare, a sud con vano scala condominiale.

○ Dati catastali – L'immobile oggetto di procedura esecutiva –così come da dati riportati dalla visura catastale ivi prodotta in *Allegato E*– è catastalmente distinto al foglio 33 del

N.C.E.U. del Comune di Belpasso, particella 204, sub.15, categoria A/3 (abitazioni di tipo economica), consistenza pari a 69 mq (comprensiva di 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.53 di via Palermo (già Strada Comunale) a Belpasso, ovvero in area periferica individuata dalle contrade Gianlombardo/Borrello e contraddistinta da un buon contesto residenziale nonché dalla presenza di attività afferenti ad ambiti commerciali.

○ 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 comprensiva di tramezzi interni) pari all'incirca a mq 63,00 alla quale va aggiunto il 25% della superficie di cui ai balconi presenti (2,50 mq) ed il 60% della veranda realizzata su uno di essi (2,70 mq), si ha –per arrotondamento in difetto– una superficie commerciale pari a mq 68,00.

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 catastali;
- altezza interna utile: h=m.2,80
- panoramicità: sufficiente
- esposizione: nord
- periodo di costruzione: anni '80
- stato globale dell'edificio: ottimo
- stato globale dell'unità immobiliare: ottimo
- superficie commerciale (S_c): mq 68,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari ad un totale di circa 0,99):

<i>destinazione d'uso</i> (appartamento)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	1,00
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (nord)	0,90
<i>esposizione e vista</i> (miste)	1,00
<i>solidità strutturale</i> (c.a.)	1,00

qualità di finiture (civile)	1,00
altezza interna (>2,70)	1,00
luminosità (diretta)	1,00
stato conservazione (ottimo)	1,10
impianti (ottimi)	1,00

n. 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; 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.

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 di quanto sopra e della consistenza dell'immobile (superficie commerciale $S_c = \text{mq } 68,00$) nonché dei coefficienti di valutazione ($C_v 0,99$) e stabilito il parametro a mq di € 950,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato (ed arrotondato per eccesso): $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{\text{€ } 64.000,00}}$.

Ottenuto il succitato valore di mercato del bene immobiliare oggetto d'esecuzione, lo

scrivente è chiamato infine 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 afferenti ad aspetti urbanistici (regolarizzazione della veranda già menzionata in seno alla presente relazione), a stato d'uso e di manutenzione nonché allo stato di possesso. In virtù di quanto fin qui descritto ed analizzato, per l'unità in oggetto si ritiene dunque poter stabilire la percentuale del 15% e pertanto si ha:

- **Unità immobiliare sita in Belpasso (CT), via Palermo n.53 (già Strada Comunale, contrada Borrello)** – Valore stimato ridotto del 15% in virtù di assenza di garanzia per vizi, cioè: € (64.000,00 – 9.600,00) = **€ 55.000,00** (arrotondato per eccesso).

o. *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 va attuata seguendo le normali procedure, in lotto unico, in quanto le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile non consentono alcun frazionamento.

p. *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*.

q. *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 quanto già riportato ai paragrafi **c** e **d** della presente relazione limitatamente alle quote interessate da pignoramento, va detto che per l'oggetto d'esecuzione la vendita può essere attuata seguendo procedure che tengano conto di quanto detto e del fatto che l'immobile in questione, come già sopra dichiarato, non risulta comodamente divisibile.

r. *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, il sottoscritto –grato per la fiducia accordatagli– rassegna la presente relazione, corredata da relativi *Allegati*.

Arch. Davide Orazio Spampinato