

Eva Grillo **architetto**

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA CIVILE  
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**Esec.n°669/2021**

**G.E. : Dott. F. Lentano**

Procedimento promosso da da CREDITO VALTELLINESE s.p.a.  
nei confronti di

08/05/2023

L'esperto

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA CIVILE  
ESECUCIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**Esec.n°669/2021**

**G.E. : Dott. F. Lentano**

Procedimento promosso da da CREDITO VALTELLINESE s.p.a.  
nei confronti di

**Conferimento incarico di stima**

L'anno 2022, il giorno 16 del mese di Marzo, a seguito di decreto di nomina del 12/03/2022 emesso nella Proc. N° 669/2021 R.G. Es. Imm., il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, accettava l'incarico prestando giuramento.

**Con lo stesso provvedimento il Giudice dell'Esecuzione richiede al sottoscritto di :**

**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

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia

M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com

eva.grillo@archiworldpec.it

P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

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 nè 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 di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio ;

**e-** segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

**f-** 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,

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

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-** Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

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.

**k-** 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV**);

**l-** Elenchi **ed individui i beni, evidenziando 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 ai 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.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

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;

**m-** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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 e il 20% del valore stimato;**

**n-** 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;

**o-** 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;

**p-** 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;

**q-** nel caso siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

### **Operazioni peritali**

Il giorno 12 Aprile 2022 alle ore 16:30 il sottoscritto CTU è presente sui luoghi presso l' immobile oggetto di pignoramento immobiliare giusta procedure esecutiva reg. gen. 669/2021 G.E. Dott. F. Lentano, promossa da CREDITO VALTELLINESE s.p.a.. Il sottoscritto ha eseguito rilievi fotografici all'interno dell'immobile; è stato possibile verificare lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si concludono alle ore 16:56.

### **Risposte ai quesiti contenuti nel mandato**

**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;**

-Unità immobiliare sita nel Comune di Catania (CT), Via Grimaldi n.136 piano: 1; censito al NCT al foglio 69, particella 13760 sub.6 (Cat. A/3, vani 6,5).

Confina a Nord/Est con Via Grimaldi, a Nord/Ovest con via Toledo e a Sud,Est, Ovest confina con altre proprietà e con area su un cortile comune.

**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;**

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore ed i dati riferiti al bene corrispondono alla relativa nota di trascrizione.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

**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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Il bene è di esclusiva proprietà dell'esecutato.

**d- accerti l'esatta provenienza dei beni**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio ;

All'esecutato, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile è pervenuta per atto di compravendita del 09/01/2019 Numero di repertorio 8418/5548 Notaio D'ANGELO GIULIANA Sede GRAMMICHELE (CT) trascritto il 14/01/2019 nn. 1397/1116 da potere di

A la quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del 26/02/1982 Voltura in atti dal 23/11/1993 Repertorio n.: 39834 Rogante: PONTE ERCOLE Sede: CATANIA Registrazione; Sede: CATANIA n:4896 del 18/03/1982.

**e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;**

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

La documentazione prodotta in atti è completa e non è stato necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta dal creditore precedente.

**f-** *Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 03 maggio 2023 è emerso quanto segue:

Nota di trascrizione del 17/11/2021 reg.gen. 51478 reg.part.38897

atto giudiziario del 27/10/2021 rep. 7873

atto esecutivo - verbale di pignoramento

immobile censito al foglio 69 part.13760 sub.6

via Grimaldi 136 - Catania

A favore di Credito Valtellinese spa - Sondrio

**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;*

Il sottoscritto ha provveduto all'identificazione catastale; è emerso che l'attuale planimetria catastale, con data 16/10/1953 poi presentata il 06/02/1956, non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto c'è una diversa distribuzione dei vani del sub.6 ed è presente una pianta che iclude il piano ammezzato ed una terrazza che non rientrano nel compendio pignorato; dall'esame dell'atto di compravendita il sottoscritto ha riscontrato che non vi è menzione del piano ammezzato.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Il piano sovrastante l'appartamento oggetto della presente relazione è di altra proprietà; questo secondo piano nasce dalla sopraelevazione autorizzata e realizzata in data 14/07/1960 così come appreso dagli elaborati reperiti presso l'archivio storico del Comune di Catania. Il numero civico riportato nella planimetria catastale è il 140; a seguito di aggiornamento della toponomastica ad oggi il civico è il 136.

La planimetria riporta l'errato orientamento del Nord.

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

L'edificio in cui ricade l'immobile si trova inglobato all'interno di due zone omogenee del P.R.G. denominate ZONA D1 ed una zona adibita a verde pubblico.

Ai sensi delle norme di attuazione del vigente P.R.G. nella zona classificata con la lettera D 1 nel P.R.G. 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 uguale 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.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Le costruzioni a sistema lineare dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) lunghezza massima del corpo di fabbrica ml. 60;
- b) i corpi di fabbrica non devono mai formare cortile chiuso, possono tuttavia articolarsi tra di loro in composizioni unitarie;
- c) i distacchi minimi tra i fronti lunghi dei corpi di fabbrica non devono essere inferiori alla media delle altezze massime dei due fabbricati.

Quelli tra i fronti di testata non inferiori ai  $\frac{2}{3}$  della media delle altezze massime dei due fabbricati. Nel caso che due corpi di fabbrica prospettino fra di loro, uno col fronte lungo e l'altro con la testata, il distacco minimo tra i due corpi di fabbrica non deve essere inferiore ai  $\frac{5}{6}$  della media delle altezze massime dei due fabbricati. In ogni caso, il distacco minimo tra due corpi di fabbrica non deve essere mai inferiore a ml. 12;

- d) le distanze minime dai confini del comparto non dovranno essere inferiori alla metà dell'altezza per i fronti di testata; tali distanze in ogni caso non dovranno mai essere inferiori a ml. 6,00.

Le costruzioni a blocco dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- a) fronti continue non superiori a ml. 25 aumentabili a ml. 35 purché la parte eccedente i ml. 25 venga costruita in ritiro di almeno ml. 4 ai due terminali del fronte, in parti eguali;
- b) il perimetro esterno dell'area coperta dovrà risultare inscritto in una circonferenza di diametro pari a ml. 53,00;
- c) è vietata la costruzione di cortili chiusi e di chiostrine. Sono tuttavia consentite chiostrine con un lato aperto, che non abbiano mai profondità e larghezza inferiori a ml. 4,00. Su tali chiostrine aperte non possono però affacciarsi che bagni, cessi, corridoi e scale;

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

d) per i distacchi tra i corpi di fabbrica e le distanze dai confini, tutti i fronti degli edifici a blocco vanno considerati come fronti lunghi e pertanto valgono le norme relative ai fronti lunghi degli edifici lineari.

Sia per le costruzioni a sistema lineare che per quelle a blocco, le costruzioni accessorie (rimesse, lavanderie, portinerie) devono trovare posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati, al di sotto cioè del piano di campagna, devono rispettare dai confini le distanze minime di cui sopra. Nei progetti dovrà essere chiaramente indicata la sistemazione a terra dell'intero comparto. Qualora la superficie del comparto sia di almeno mq. 5000, ed il progetto dell'intero comparto venga convenzionato con l'Amministrazione Comunale, i fabbricati potranno elevarsi fino all'altezza di m. 24,10, se consentito dalla larghezza stradale, per un numero di piani pari a 7 (compreso il piano terra o rialzato od attico), a condizione che il 20% della effettiva superficie del comparto venga riservato ad uso pubblico, fermo restando l'indice di fabbricabilità fondiaria di 6,5 mc/mq. ed il rispetto delle norme per i distacchi minimi fra i fabbricati e le distanze dai confini. La superficie da lasciare ad uso pubblico deve essere sistemata, a cura e spese dei proprietari, secondo le modalità della convenzione. Le destinazioni d'uso consentite in questa zona sono le medesime della zona D.

#### ZONA VERDE PUBBLICO

Questa zona è destinata alla creazione di parchi pubblici.

Nelle zone destinate a parchi pubblici, è vietata la costruzione di qualsiasi tipo di edificio; potranno solo essere ammessi chioschi di vendita, per un'altezza massima di metri tre e per un massimo di mq. 1 per 1000 mq. di verde pubblico.

Detti spazi inoltre dovranno essere corredate di attrezzature per il gioco dei bambini e sistemati convenientemente a giardino. Il verde privato esistente, a corredo di edifici residenziali, ove ricada in zona destinata a « verde pubblico » potrà mantenere la destinazione di verde privato.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

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.

A seguito di accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania, eseguito dal sottoscritto in data 17/11/2022, è emerso che l'edificio in cui ricade l'appartamento in oggetto, in origine consisteva in un volume al piano terra realizzato in muratura portante; a seguito di richiesta di autorizzazione edilizia presentata dalla proprietà in data 26/07/1950 prot.6155 e rilasciata dal Comune di Catania con provvedimento del 13/03/1951 n.1067, venne realizzata la sopraelevazione di un piano. Trattasi del piano occupato dall'immobile oggetto del pignoramento.

Successivamente fu fatta richiesta di autorizzazione per la costruzione del secondo piano, sempre ad uso abitativo, autorizzata dalla Commissione edilizia del Comune di Catania in data 14/07/1960 n.762.

Nella planimetria catastale ad oggi in atti è riportato il primo accatastamento che risale al 06/02/1956 dove è riportata la pianta dell'immobile oggetto della procedura insieme al piano ammezzato costituito da due vani e da una terrazza.

Da un primo confronto tra il progetto approvato dal Comune e la planimetria catastale del primo piano, si evince la mancata corrispondenza della distribuzione degli ambienti dell'appartamento; ovvero non vi è conformità.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

In occasione del sopralluogo presso l'immobile sono emerse parziali difformità tra il progetto approvato, la planimetria catastale e lo stato di fatto. Il piano ammezzato non è comunicante con l'appartamento di parte esecutata ed è di proprietà di soggetti estranei alla procedura.

Al fine di verificare la congruità urbanistica dell'immobile, il sottoscritto in data 04/05/2022 ha effettuato a mezzo pec la richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio della direzione urbanistica di Catania protocollata al num.182060/2022, ed ha provveduto a versare tramite bonifico bancario i diritti di segreteria per un importo di € 50,00. In data 05/10/2022 il sottoscritto, non avendo ricevuto riscontro, ha inviato a mezzo pec una email di sollecito al Comune di Catania, ma senza alcun riscontro.

In data 05/01/2023 il Comune di Catania inviava al sottoscritto a mezzo pec una richiesta di integrazione dei diritti di segreteria a firma del geom. Giovanni Motta e del direttore ing. Biagio Bisignani; la richiesta esplicitava l'integrazione di € 50,00 oltre a quanto già versato. Il sottoscritto provvedeva tempestivamente, a mezzo bonifico bancario, ad integrare la somma e richiedeva al Comune di Catania urgente riscontro visto che la richiesta giungeva dopo otto mesi dalla richiesta di accesso agli atti del 04/05/2022.

Ad oggi chi scrive non ha ricevuto riscontro, pertanto non è stato possibile verificare se le modifiche apportate all'immobile siano state comunicate ed autorizzate alle autorità competenti. E' possibile supporre che le modifiche di diversa distribuzione interna non siano mai state comunicate all'ufficio comunale di competenza, in quanto i lavori eseguiti avrebbero richiesto la presentazione di una CILA (comunicazione inizio lavori asseverata) che, come previsto dalla normativa, avrebbe avuto come conseguenza l'aggiornamento della DOCFA (planimetria catastale) e la presentazione della stessa presso l'Agenzia delle Entrate. Esaminando l'attuale planimetria catastale, la pianta del piano ammezzato che compare riportato nello stesso elaborato, non è oggetto del pignoramento e non ha collegamenti interni con l'immobile ubicato al primo piano.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Si allega alla presente:

- copia della richiesta di accesso agli atti presso l'archivio storico del Comune di Catania e relativa corrispondenza a mezzo posta elettronica;
- copia delle richieste di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico - archivio del Comune di Catania

j- Verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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. 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le opere di modifica interna riguardano la diversa distribuzione di alcuni vani, ovvero la chiusura di varchi interni, la realizzazione di nuove tramezzature divisorie, lo spostamento degli impianti e la nuova destinazione d'uso di alcuni vani.

Sono stati realizzati due bagni di cui uno adibito anche a lavanderia, sostituiti i pavimenti, i rivestimenti dei bagni, gli infissi esterni ed in parte quegli interni.

Alla data del sopralluogo era evidente che i lavori fossero stati realizzati in epoca recente.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Al fine di sanare le difformità, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 3 comma 5 della L.R. 16/2016 (**C.I.L.A. tardiva**), si procederà alla quantificazione delle somme da pagare a titolo di sanzione.

Nel caso in esame non sono dovuti oneri di urbanizzazione in quanto non sussiste aumento di volume né oneri sul costo di costruzione in quanto trattasi di intervento di cui all'art. 3 comma 1 lettera b della L.R. 16/2016.

Determinazione della sanzione

La sanzione stabilita al comma 5 art. 3 L.R. 16/2016 è pari a € 1.000,00.

Gli elaborati da allegare all'istanza della CILA, dovranno essere redatti da un tecnico abilitato; l'onorario del professionista abilitato è stimato nell'ordine di € 1.500,00 per la CILA. Questo importo si dovrà sottrarre al valore commerciale del bene.

La presentazione della CILA tardiva, prevede il previo aggiornamento della **DOCFA (planimetria catastale)** dove sarà riportata la nuova distribuzione interna dell'appartamento.

La DOCFA sarà redatta da un tecnico abilitato e presentata presso l'Agenzia delle Entrate per l'approvazione. La planimetria aggiornata (DOCFA), farà parte della documentazione da allegare alla CILA tardiva. L'onorario del professionista abilitato per la redazione della DOCFA ammonta a € 500,00, oltre a questa somma si dovrà provvedere al pagamento della tassa per la presentazione della planimetria che ammonta a € 50,00. **Per un totale di € 550,00.**

La CILA prevede i pagamenti di seguito elencati:

1. versamento alla tesoreria del Comune di Catania per la sanzione per CILA tardiva € 1.000,00
2. versamento alla tesoreria del Comune di Catania per i diritti di segreteria quantificabili in € 160,00.

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Il totale degli importi per la CILA ammonta a € 1.500,00 (onorario professionista) +€  
1.160,00 (sanzione e diritti di segreteria)= € 2.660,00.

Il DPR n°380/2001 art. 24 e il D.L. n. 222 del 25/11/2016 all'art.3 che sostituisce l'art. 24 del DPR 380/2001 così recita: «Art. 24 (L) (Agibilità). — 1. La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante **segnalazione certificata (SCA)**.

Gli interventi eseguiti hanno interessato modifiche agli impianti presenti nell'appartamento, pertanto a seguito della presentazione della CILA tardiva, si dovrà produrre la segnalazione certificata per l'agibilità (SCA) che dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) attestazione del direttore dei lavori o, qualora non nominato, di un professionista abilitato che assevera la sussistenza delle condizioni di cui al comma 1 (la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata);
- b) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- c) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82;
- d) gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

- e) dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi.

La SCA prevede i pagamenti elencati a seguire:

- versamento alla tesoreria del Comune di Catania per diritti di segreteria € 120,00

Gli elaborati da allegare all'istanza della SCA, dovranno essere redatti da un tecnico abilitato; l'onorario del professionista abilitato è stimato nell'ordine di € 1.200,00 per la redazione della SCA; anche questo importo si dovrà sottrarre al valore commerciale del bene.

Riepilogo delle spese per la regolarizzazione urbanistica:

DOCFA € 550,00

CILA tardiva € 2.660,00

SCA € 1.320,00

Totale € 4.530,00

**k- 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV);

L'immobile alla data del sopralluogo era occupato dal debitore e dalla sua famiglia.

**l- Elenchi ed individui i beni, evidenziando gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via,

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ai 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;

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato nel Comune di Catania in via Grimaldi n. 136 al primo piano di edificio con ingresso su via pubblica. L'edificio dell'immobile confina a Nord/Est con Via Grimaldi, a Nord/Ovest con via Toledo e a Sud,Est, Ovest confina con altre proprietà e con area su un cortile comune.

Si trova in un'area urbana nei pressi del centro storico di Catania vicino la Via Plebiscito, il porto di Catania e altre zone limitrofe dotate di servizi. La foto 1-2 rivela la struttura muraria del fabbricato storico.

Si accede all'appartamento posto al primo piano attraverso il portone d'ingresso su via Grimaldi (foto 3-4); l'androne permette l'accesso alla scala in comune con altri appartamenti (foto 5-6). La scala è in muratura con finitura in marmo e delimitata da una ringhiera e corrimano in ferro, le pareti sono rifinite con intonaco e pittura. Il corpo scala presenta umidità e infiltrazioni, in evidente stato di ammaloramento (foto 3). Superata la soglia d'ingresso all'appartamento (foto 7-8) si accede ad un balcone che aggetta sul cortile

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

comune lato Sud/Ovest (foto 9). Successivamente sul lato Sud/Est dell'appartamento si trova un vano adibito a sala da pranzo (foto 10-11) con accesso al balcone su Via Grimaldi.

Proseguendo lungo il corridoio (foto 12-13) verso il lato Nord/Est due vani camere da letto con accesso al balcone su Via Grimaldi (foto 14-15). Verso il lato Ovest c'è un primo vano (foto 16-17) con accesso ad un secondo vano adibito a doppio servizio/lavanderia (foto 18-19) con affaccio su un pozzo luce.

Lungo il corridoio si trova un vano bagno (foto 20-21) con affaccio sul pozzo luce, mentre a seguire lungo il corridoio c'è un vano adibito a cucina/soggiorno (foto 22-23) con accesso al balcone su Via Grimaldi e Via Toledo.

Tutti i vani prendono aria e luce direttamente dall'esterno, dotati di porte-finestre e finestre che determinano l'illuminazione e l'aerazione naturale sufficiente a renderlo abitabile. L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 3,00 m, mentre nel corridoio è pari a 2,46 m e nel vano bagno è pari a 2,50 m. La superficie commerciale complessiva è di circa 170,00 mq. L'appartamento è stato ristrutturato di recente ed è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Le pareti dell'appartamento sono tinteggiate con ducotone, la cucina è rivestita con piastrelle di ceramica, i bagni rivestiti anche a parete con piastrelle. I vani cucina/soggiorno, camera da letto e bagno hanno le pareti e il soffitto con evidenti fenomeni di infiltrazioni d'acqua che hanno determinato la formazione di muffe e macchie (foto 24-25). Gli infissi esterni sono in alluminio.

**m- Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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 e il 20% del valore stimato;****

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Criteria e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la "dottrina economica estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" degli immobili in esame. Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).

Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare. Per quanto concerne il procedimento indiretto esso si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce il reddito ordinario netto futuro dell'immobile.

Determinazione del valore: stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come sopra accennato, sul riferimento di valori unitari di mercato che beni con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate, della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

tenendo conto di caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

<b>Immobile</b>	<b>Sup.utile</b>	<b>Sup. commerciale</b>
Appartamento	140,00	170,00
balconi	20,00	6,00 (30% della sup.utile)
<b>totale</b>	<b>160,00 mq</b>	<b>176,00 mq</b>

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale è pari a 176,00. Il valore dell'immobile €/mq tiene in considerazione i valori medi di vendita degli immobili ubicati nella medesima zona.

Il valore di mercato ricavato è di 650,00 €/mq; il medesimo procedimento è stato utilizzato per ricavare il valore di locazione degli immobili della zona che è di 2,30 €/mq per mese.

Valore di mercato €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A)
650,00	176	€ 114.400,00

#### Coefficiente di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

<b>Caratteristiche</b>	<b>Coeff. Differenziazione</b>
Ubicazione normale	1,00
Edificio in condominio sino a tre piani fuori terra	1,00
Edificio in condizioni normali	0,90
Citofono apriporta	1,00
Persiane e tapparelle in medio stato di conservazione	0,90

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Finestre con vetri ordinari	0,98
Pavimentazione: cotto, ceramiche e simili	1,00
Infissi esterni con vetri ordinari	0,98
Con impianto di acqua calda autonomo	1,00
Privo di riscaldamento	0,96
Con aria condizionata - split	0,99
Vetustà immobile (oltre 55 anni)	0,90
Normo dimensionamento: sufficiente	1,00
Occupato dall' esecutato	0,95
<b>Coeff. Globale unico</b>	<b>0,65</b>

Valore di mercato €/mq	Coeff. Globale unico	Valore Unitario €/mq
650,00	0,65	€ 423,51

Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (B)
€ 423,51	176	€ 74.537,44
Arrotondando all'Euro		€ 74.500,00

**Determinazione del valore: stima analitico-ricostruttiva****Capitalizzazione del reddito**

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile
2,30	176	€ 404,80
Reddito lordo mensile	Mesi	Reddito lordo annuale
404,80	12	€ 4.857,60

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Calcolo delle spese in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	<b>4%</b>
Servizi	2%	5%	3,5%	<b>3,5%</b>
Inesigibilità	1%	3%	2%	<b>2%</b>
Assicurazioni	-	-	0,5%	<b>0,5%</b>
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	<b>1,5%</b>
Amministrazione	1%	3%	1,8%	<b>1,8%</b>
Imposte	-	-	11,25%	<b>11,25%</b>
<b>Totale</b>				<b>24,55%</b>

Reddito lordo annuale	Detrazione 24,55 %	Reddito netto ann. (R)
4857,60	€ 1.192,54	€ 3.665,06
Arrotondando all'Euro		3.600,00

Saggio di capitalizzazione medio (r)	%
Centro urbano di media dimensione	3,5

Secondo la formula  $V=R:r$

Reddito annuale (R)	Saggio di cap. medio (r)	Valore stimato (C)
€ 3.600,00	3,5	€ 102.857,14
Arrotondando all'Euro		102.800,00

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	€ 114.400,00
Valore stimato (B)	€ 74.500,00
Valore stimato (C)	€ 102.800,00
Media (A+B+C):3	€ 97.233,33
<b>Arrotondato all'euro</b>	<b>€ 97.200,00</b>

Il valore dell'immobile è pari a € 97.200,00

Considerato il valore dell'immobile è pari a € 97.200,00 applichiamo una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi.

Riduzione del 15%	€ 14.580,00
Valore definitivo	€ 82.620,00
Arrotondando all'Euro	€ 82.600,00

Il valore di mercato è pari a € 82.600,00

Al valore dell'immobile occorre sottrarre le seguenti spese:

<b>Valore dell'immobile</b>	€ 82.600,00
Spese per regolarizzazione urbanistica dell'immobile	- € 4.530,00
Valore finale del bene	= € 78.070,00
<b>Arrotondato all'euro</b>	<b>€ 78.000,00</b>

Il valore dell'immobile al netto delle spese è pari a € 78.000,00

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia  
 M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
 eva.grillo@archiworldpec.it  
 P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

**n-** indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in piu' 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;

Si ritiene di procedere alla vendita in unico lotto.

**o-** *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al mod. 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

Il rilievo fotografico qui allegato mostra lo stato dei beni alla data del sopralluogo.

**p-** *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;*

L'immobile è interamente di proprietà della parte esecutata per una quota di 1/1.

**q-** *nel caso 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 essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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*

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia

M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com

eva.grillo@archiworldpec.it

P. IVA 04685690879



Eva Grillo **architetto**

*parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costruire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

L'immobile è interamente di proprietà della parte esecutata e pertanto non è necessario predisporre divisioni in lotti.

Catania 08 maggio 2023

C.T.U.

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia  
M +39 3395230957 evagrillo@gmail.com  
eva.grillo@archiworldpec.it  
P. IVA 04685690879

