

DOTT.ING. LUCIANO SPAMPINATO
Via Vittorio Emanuele III, 178 - 95032 Belpasso (CT)
Tel./Fax 0957911085 - cell.3462112827
email: luciano.spampinato@ingpec.eu

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc.esecutiva immobiliare n.423/2013 R.G. Es.

G.E.: Dott.ssa FASCETTO SIVILLO MARIA

**Promossa da: Condominio Zelea Residence, via Grotta
di San Giovanni n.23 Catania**

**nei confronti di: Sig. XXXXXXXXXXXXXXX e Sig.ra
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

PREMESSA:

L'anno duemilatredici, il giorno 11 del mese di
Novembre, il sottoscritto Dott. Ing. Luciano Spampi-
nato iscritto all'ordine degli Ingegneri della pro-
vincia di Catania al n° A5148, dopo aver ricevuto
apposito "Decreto di nomina" cron.2225/13, si pre-
sentava davanti alla S.V. Ill.ma affinché gli venis-
se conferito l'incarico di stima, regolarmente ac-
cettato, e prestasse l'apposito giuramento di rito
come da apposito separato verbale. Nella stessa sede
mi veniva concesso, per il deposito dell'elaborato
peritale, un termine di novanta giorni a decorrere
dall'inizio delle operazioni peritali.

OPERAZIONI PERITALI:

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il man-
dato affidatogli si è recato sui luoghi oggetto
d'interesse, previo apposito invito trasmesso in

data 23/11/2013 per posta raccomandata a/r
n.144760605624 al sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed alla
Sig.ra xxxxxxxxx(vedi Allegato nn.001) e per posta
certificata PEC all'Avv. xxxxxxxx, per Condominio
Zelea Residence (vedi Allegato n.002). La data è
stata fissata per Martedì 10 Dicembre 2013, alle
ore 11.00, in Via Grotta San Giovanni n.23, Catania.
Successivamente, su richiesta dell'Avv.xxxxxxx, la
data fissata per il sopralluogo è stata posticipata
al 20/12/2015 ed in quest'occasione era presente
unicamente il sig. xxxxxxxx che ha permesso l'inizio
delle operazioni peritali, come da verbale di segui-
to allegato (vedi Allegato n.003).

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:

**QUESITO "a": "identifichi esattamente i beni pignora-
ti, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i
dati catastali ed i confini quali emergenti dal so-
pralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti
prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rile-
vati in sede di sopralluogo con quelli emergenti
dai certificati in atti";** **RISPOSTA:** L'immobile og-
getto di pignoramento trattasi di un appartamento
per civile abitazione posto al primo piano, scala
"A", interno 4 ed un garage posto al piano semin-
terrato, il tutto facente parte di un complesso edi-

lizio denominato "Zelea Residence" sito in Via Grotta di San Giovanni n.23, nel Comune di Catania, località San Giovanni Galermo.

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al *foglio 3, particella 748, sub.4*, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €805,67, piano 1.

Il garage risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al *foglio 3, particella 748, sub.27*, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, rendita €109,08.

I confini dell'immobile sono i seguenti: a Nord, Sud ed Ovest con area libera su spazio condominiale e ad Est con vano scala ed appartamento in aderenza proprietà terzi. L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile.

QUESITO "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"***; **RISPOSTA:** I dati riportati nel-

l'atto di pignoramento e nella relativa "Nota di trascrizione" risultano corretti e vi è corrispondenza tra gli stessi. Il pignoramento ha colpito la quota pari ad $\frac{1}{2}$ della proprietà dei suddetti immobili, spettante a ciascuno dei due debitori, marito e moglie, in regime di separazione dei beni.

QUESITO "c": *"verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi";*

RISPOSTA:

L'immobile è di proprietà del Sig. xxxxxx nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx e della Sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxx il xxxxxxxx, in virtù di apposito atto pubblico rogato in Catania in data

28/04/2005 dal dott. Alberto SPINA, notaio in Catania, riportato al n.4111 di repertorio. Il regime patrimoniale dei Sigg.ri xxxxxxxxxxxx è di separazione dei beni, e sono entrambi proprietari degli immobili in esame in parti uguali per una quota pari ad $\frac{1}{2}$ ciascuno.

QUESITO "d": accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio; **RISPOSTA:** Gli immobili in oggetto sono pervenuti al Sig. xxxxxxxx, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx alla Sig.ra xxxxxxxx, nata a xxxxxxxx il xxxxxx, con atto del 28/04/2005 a rogito del Notaio Alberto SPINA di Catania, trascritto all'Ufficio del Territorio di Catania il 02/05/2005 ai nn.30197/16744, da potere di xxxxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx cui detti immobili pervennero con atto a rogito Notaio Achille MUSCARA' di Catania del 31/12/1991 e trascritto presso la conservatoria dei RR.II. Di Catania il 10/01/1992 ai nn.1939/1599, con il preso dell'usufrutto vitalizio a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx usufrutto riunitosi alla nuda proprietà per morte dell'usu-

fruttuario, deceduto in Catania il xxxxxxxx; a
xxxxxxxxxxxxxx detto diritto di usufrutto pervenne
con i succitato atto a rogito notaio Achille MUSCA-
RA' di Catania del 31/12/1991, trascritto presso
la Conservatoria dei RR.II. Di Catania il 10/01/1992
ai nn.1939/1599.

QUESITO "e": *"segnali tempestivamente al giudice la
impossibilità di procedere a un completo accertamen-
to per la **incompletezza della documentazione prodot-
ta**, indicando la documentazione mancante al fine di
sollecitare una eventuale integrazione al creditore
precedente;* **RISPOSTA:** La documentazione

prodotta, integrata dalle planimetrie catastali
prodotte dallo stesso CTU, è sufficiente allo
svolgimento dell'incarico

QUESITO "f": *"accerti **se sul bene gravino iscrizioni
o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli
estremi; elenchi, quindi, le formalità
(iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il de-
creto di trasferimento";* **RISPOSTA:** Esistono, relati-
vamente alla data del 24/06/2013 come certificato
dal Notaio Giuseppe Boscarino, nel ventennio ante-
riore alla trascrizione del pignoramento le seguenti
formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizie-
voli:

- ipoteca di €234.000,00 (di cui €117.000,00 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 02/05/2005 ai nn.30198/10255 a favore della "Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A." con sede in Padova;
- pignoramento trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 24/06/2003 ai nn.35457/29040 a favore del "Condominio Zelea Residence di Vai Grotta di San Giovanni 23 - Catania", con sede in Catania;

QUESITO "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";* **RISPOSTA:** Detto immobile risulta censito nel Catasto Fabbricati del comune di Catania al foglio 3, particella 748, sub.4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €805,67, piano 1 e al foglio 3, particella 748, sub.27, categoria C/6,

classe 3, consistenza 24mq, rendita €109,08 (vedi allegati nn....).

QUESITO "h": "indichi, acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"; **RISPOSTA:** La destinazione del bene è di appartamento per civile abitazione per il sub.4 e di garage per il sub.27;

QUESITO "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;

RISPOSTA: L'immobile in oggetto è stato realizzato in virtù di apposita Concessione Edilizia n.503 del 13/09/1984, prorogata con provvedimento n.15 del

11/01/1988 e provvedimento n.306 del 05/04/1989 e Concessione Edilizia n.492 del 05/09/1984, rettificata con provvedimento n.162 del 27/02/1989 e per entrambe le suddette concessioni è stata rilasciata la variante con provvedimento n.208 del 14/03/1990.

QUESITO "j": "verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'**art.**

40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, 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 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"; **RISPOSTA:** Per gli im-

mobili in esame non è necessario presentare alcuna domanda di sanatoria.

QUESITO "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'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)";* **RISPOSTA:** I beni pignorati sono occupati dai debitori con la loro famiglia;

QUESITO "l": *"elenchi ed **individu**i i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia,*

l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

RISPOSTA:

IMMOBILE N.1: appartamento per civile abitazione

L'immobile in oggetto trattasi di un appartamento per civile abitazione posto al primo piano di un fabbricato a quattro elevazioni fuori terra, scala "A", interno 4, facente parte di un complesso edilizio denominato "Zelea Residence" sito in Via Grotta di San Giovanni n.23, nel Comune di Catania, località San Giovanni Galermo.

L'appartamento risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 3, particella 748, sub.4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita €805,67, piano 1 e confina a Nord, Sud ed Ovest con area libera su spazio condominiale ed a

Nord-Est con vano scala ed appartamento in aderenza proprietà terzi. L'accesso all'immobile avviene da un vano scala comune con le altre unità abitative presenti nello stesso stabile.

La struttura portante dello stesso è realizzata con telai di travi e pilastri in cemento armato, la copertura è a solaio orizzontale ed i prospetti esterni sono regolarmente intonacati e tinteggiati con intonaci per esterni di colore chiaro (color rosa e crema). L'accesso all'appartamento al primo piano è, naturalmente, anticipato da un androne comune che, con il vano scala finemente rivestito in marmo nelle pedate ed alzate, conduce agli appartamenti soprastanti. L'accesso all'appartamento avviene da una porta blindata con rivestimento in legno che introduce al salotto, dotato di un'ampia finestra con affaccio sul prospetto Sud-Est. Un corridoio centrale serve tutti gli altri ambienti dell'abitazione, tra cui una stanza da pranzo con angolo cottura, con apertura sul balcone esterno nel prospetto Nord-ovest, tre stanze da letto, due bagni e lavanderia. L'intero appartamento si sviluppa su una superficie calpestabile complessiva di 145mq circa, di cui 120mq coperta. Le rifiniture dei vari ambienti sono realizzate con gres porcellanato nei pavimenti di

tutti gli ambienti, idropittura alle pareti e duco-
tone nei soffitti. I bagni sono dotati di tutti i
sanitari necessari, oltre che di vasca da bagno e
box doccia e l'aerazione e l'illuminazione è di tipo
diretto. L'illuminazione e l'aerazione degli altri
ambienti è garantita dalle varie finestre e porte-
finestre sui prospetti liberi Nord-Ovest e Sud-Est.
Gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocame-
ra sulla parte interna ed avvolgibili su quella
esterna, mentre quelli interni sono in legno tambu-
rato. Gli impianti presenti nell'immobile sono quel-
lo idrico ed elettrico posti interamente sottotrac-
cia, oltre a quello citofonico, telefonico e di ri-
scaldamento a piastre radianti correttamente appli-
cate a parete. Complessivamente l'immobile appare in
ottime condizioni ed il valore dello stesso è in-
fluenzato dalla posizione rispetto il comune di ap-
partenenza.

IMMOBILE N.2: garage

L'immobile in oggetto trattasi di un garage a pianta
rettangolare posto al piano cantinato del corpo A
all'interno del complesso edilizio denominato "Zelea
Residence" sito in Via Grotta di San Giovanni n.23,
nel Comune di Catania, località San Giovanni Galer-
mo, confinante a Nord-Est con locale autoclave, a

Sud-Est con corsia di manovra, a Sud-Ovest con altro garage ed a Nord-Ovest con terrapieno. Detto garage risulta censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 3, particella 748, sub.27, categoria C/6, classe 3, consistenza 24mq, rendita €109,08. Il garage si presenta con piastrelle a pavimento e pareti e soffitto intonacati in ducotone. L'accesso è servito da saracinesca manuale ed all'interno del garage è presente l'impianto elettrico e la servitù di un pluviale di scarico nell'angolo Nord-Ovest. Detto garage ha una consistenza di 24mq catastali.

QUESITO "m": *"determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria";*

RISPOSTA:

Si procederà alla valutazione facendo riferimento agli attuali prezzi di mercato, utilizzando il metodo sintetico comparativo:

Nella seguente stima si farà riferimento ai valori di mercato per immobili analoghi a quello in oggetto, per ubicazione e caratteristiche costruttive, ottenuti sia dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari, che tenendo conto delle valutazioni espresse dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare)

di Catania. Le indagini di mercato effettuate, relative a fabbricati ricadenti nella zona d'interesse e simili all'immobile in esame per caratteristiche tipologiche, costruttive ed architettoniche, hanno consentito di identificare il valore medio di mercato degli immobili nella zona oggetto d'interesse. Una volta stabilito il valore unitario medio della zona, occorre introdurre una serie di coefficienti correttivi che consentiranno di stabilire il valore reale dell'immobile.

Per ciascun parametro indicheremo il coefficiente scelto per ciascuno dei due immobili:

Parametro di zona: l'ubicazione dell'immobile, ricca di appartamenti simili per classe e consistenza, consente di applicare un valore stimato pari a:

IMM.1 Kz= 0,90 IMM.2: Kz= 0,90

Strutturale: non si riscontrano particolari segni di dissesto e lesioni tali da compromettere la sicurezza strutturale dell'immobile, per cui la situazione attuale consente di applicare un valore pari a:

IMM.1 Kst= 1,00 IMM.2 Kst= 1,00

di finitura: le caratteristiche di finitura interna consentono di applicare un valore pari a:

IMM.1 Kfn= 0,95 IMM.2 Kfn= 0,90

impiantistico: la tipologia di impianti presente

consente di applicare un valore pari a:

IMM.1 Kimp= 1,00 IMM.2 Kimp= 0,95

funzionalità: in termini di razionale fruizione dell'immobile, considerata la distribuzione interna degli ambienti, la dimensione dei vani (idonei ad assolvere alle richieste di base per un bene simile) e le dimensioni complessive, si applica un valore pari a:

IMM.1 Kfz= 1,00 IMM.2 Kfz= 1,00

di trasformazione: la dimensioni, la posizione, la conformazione e la distribuzione interna fanno considerare coerente l'attuale utilizzazione dell'immobile, per cui si ritiene di poter applicare un valore pari a:

IMM.1 Kt= 1,00 IMM.2 Kt= 1,00

parametri architettonici: lo sviluppo architettonico dell'immobile fa ritenere equo applicare un valore pari a:

IMM.1 Ka= 1,00 IMM.2 Ka= 1,00

parametri conservativi e manutentivi: tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile e tenuto conto della vetustà dello stesso, si ritiene di poter applicare un valore pari a:

IMM.1 Km= 1,00 IMM.2 Km= 0,95

esposizione e luminosità: tenendo conto dell'esposi-

zione dell'immobile e della luminosità dello stesso,
si ritiene di poter applicare un valore pari a:

IMM.1 K1= 1,00 IMM.2 K1= 0,95

Dal prodotto dei suddetti coefficienti si ricava un
coefficiente globale di cui tenere conto nella valu-
tazione dell'immobile:

$$Kglob.=Kz* Kst* Kfn* Kimp* Kfz* Kt* Ka* Km* K1$$

che per l'immobile 1 vale $Kglob.1= 0,86$

mentre per l'immobile 2 vale $Kglob.2= 0,69$

Per cui si avrà:

IMMOBILE 1

valore medio di zona: 1.200,00 €/mq

valore stimato: $0,86 \times 1.200,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{1.026,00 \text{ €/mq}}}$

Consistenza dell'immobile: Rapporti Mercantili

superficie coperta: 120mq 100 %

superficie balconata: 25 mq 25 %

Superficie Commerciale: 126,25 mq

Valutazione Sintetica Comparativa:

$$126,25 \text{ mq} \times 1.026,00 \text{ €/mq} = 129.532,50 \text{ €}$$

che si arrotonda ad €130.000,00 (diconsi Euro cento-
trentamila/00)

IMMOBILE 2

valore medio di zona - garage: 600,00 €/mq

valore stimato: $0,69 \times 600,00 \text{ €/mq} = \underline{\underline{416,68 \text{ €/mq}}}$

Consistenza dell'immobile: Rapporti Mercantili

superficie coperta: 24mq 100%

Superficie Commerciale: 24 mq

Valutazione Sintetica Comparativa:

24 mq x 416,68 €/mq = 10.000,32 €

che si arrotonda ad €10.000,00 (diconsi Euro diecimila/00)

QUESITO "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";* **RISPOSTA:** Può essere possibile procedere alla vendita dell'immobile in due lotti, costituiti il primo dall'immobile 1 (appartamento per civile abitazione) ed il secondo dall'immobile 2 (garage).

QUESITO "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";* **RISPOSTA:** VEDI ALLEGATO 1 - Rilievo fotografico

QUESITO "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"; RISPOSTA: I due debitori, coniugi, sono in regime di separazione dei beni, ma essendo entrambi debitori, i due singoli beni (appartamento e garage) sono entrambi di proprietà di ciascuno di essi per una quota parte pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso.

QUESITO "q": "nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il

C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente"; RISPOSTA: Essendo presenti due immobili pignorati in quota il quesito chiede di valutare la possibilità di una comoda divisione "... in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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)...". Purtroppo, data la notevole differenza di valore tra i due immobili in oggetto, non potendo soddisfare il requisito per il quale il conguaglio in denaro non deve eccedere il 20% del valore della quota, si ritiene che non è possibile procedere ad una comoda divisione dei beni.

Tanto dovevasi per mandato ricevuto

Belpasso, 14/07/2015

Il tecnico

(dott. ing. Luciano SPAMPINATO)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

