

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO N. 477/2022 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

*Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania***1. Premessa.**

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al n. 477/2022 R.G.Es. e dopo aver prestato giuramento di rito, in data 03/09/2025, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 120, dalla data di giuramento, per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito in data 04/09/2025, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, la visura e la planimetria dell'immobile, in data 10/10/2025 l'atto di provenienza ai debitori eseguiti e in data 16/12/2025, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, la visura ipotecaria fisso, per il giorno 14 del mese di Ottobre 2025 alle ore 11.30, l'apertura delle operazioni peritali sul luogo dove è ubicato l'immobile oggetto di stima, ma queste non potevano essere espletate in quanto non si trovava nessuno che consentisse l'ingresso all'immobile.

In seguito a nuova convocazione, in data 06/11/2025, tali operazioni venivano



	espletate, attraverso rilievi metrici e fotografici, alla presenza del debitore esecutato	
	che consentiva l'ingresso all'immobile.	
	Inoltre è stata richiesta e reperita la documentazione urbanistica, dopo averne fatto	
	richiesta, presso gli uffici tecnici del Comune di Catania.	
	3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.	
	Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati	
	dall'esecuzione immobiliare n. 477/2022 R.G.Es. e per il quale ho ricevuto il	
	conferimento di incarico di stima è il seguente:	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla	
	risposta dei quesiti.	
	4. Risposte ai quesiti.	
	Quesito A: <i>"<u>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</u>";</i>	
	Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo	
	effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra e	
		2
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



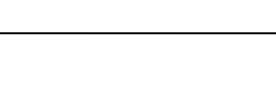

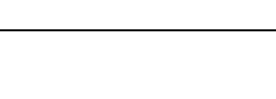

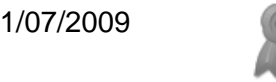
Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c1f60c68d572dd041ec066fb44aec98a



	l'appartamento, posto al piano sesto, confina a Sud-Est con area condominiale a Nord-Est con il pianerottolo dello stabile mentre dagli altri due lati confina con appartamenti di altre ditte.	
	Si rileva che i dati emergenti in sede di sopralluogo sono conformi con quelli emergenti dai certificati in atti.	
	Quesito B: <u>“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”;</u>	
	I dati riportati nell’atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e questi ha colpito solo ed esclusivamente quote appartenenti ai debitori esecutati.	
	Quesito C: <u>“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”;</u>	
	L’immobile appartiene per la proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, ad ambedue i debitori esecutati.	
		3
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: ORESTE GIUDIZIARE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c1f0c68d572dd041ec066fb4baec98a



	<p>Quesito D: <u>“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità</u></p>	
	<p><u>delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la</u></p>	
	<p><u>produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;</u></p>	
	<p>L’immobile risulta appartenere per la proprietà di 1/2 ciascuno, in regime di</p>	
	<p>comunione dei beni, ad ambedue i debitori eseguiti per scrittura privata di</p>	
	<p>compravendita autenticata del 18-10-2006, rep. 8746/1342 e trascritta presso</p>	
	<p>l’Ufficio del Territorio di Catania il 08-11-2006 al n. 72237 del registro generale</p>	
	<p>e al n. 41924 del registro particolare.</p>	
	<p>Quesito E: <u>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u></p>	
	<p><u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u></p>	
	<p><u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u></p>	
	<p><u>integrazione al creditore procedente”;</u></p>	
	<p>La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico</p>	
	<p>accertamento.</p>	
	<p>Quesito F: <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u></p>	
	<p><u>indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da</u></p>	
	<p><u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u></p>	
	<p>Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che</p>	
	<p>sull’immobile oggetto della procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni,</p>	
	<p>trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:</p>	
	<p>1. ISCRIZIONE nn. 17080/1401 del 30/03/2012 nascente da ipoteca volontaria</p>	
	<p>derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/03/2012;</p>	
	<p>2. TRASCRIZIONE nn. 41484/31816 del 16/09/2022 nascente da atto esecutivo o</p>	
	<p>cautelare - verbale di pignoramento immobili del 19/08/2022 con numero di</p>	
	<p style="text-align: right;">4</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	



repertorio 7482.

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”;

Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.




L'immobile risulta essere regolarmente censito in C.F. e non necessita di nessuna variazione catastale.

Quesito H: “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Per l'immobile oggetto della procedura lo scrivente non ritiene necessario la produzione del certificato di destinazione urbanistica.

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



	<p>Nulla da segnalare.</p>	
	<p>Quesito L: <u>“In caso di immobili abusivi, ove l’abuso non sia in alcun modo</u></p>	
	<p><u>sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e</u></p>	
	<p><u>verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in</u></p>	
	<p><u>proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota:</u></p>	
	<p>Nulla da segnalare.</p>	
	<p>Quesito M: <u>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u></p>	
	<p><u>condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, ivi</u></p>	
	<p><u>compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello</u></p>	
	<p><u>stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente ha verificato che non esistono vincoli derivanti da contratti incidenti</p>	
	<p>sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere</p>	
	<p>storico-artistico.</p>	
	<p>Quesito N: <u>“verifichi l’esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura</u></p>	
	<p><u>condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili</u></p>	
	<p><u>all’acquirente”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente ha verificato che non esistono formalità, vincoli e oneri.</p>	
	<p>Quesito O: <u>“verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o</u></p>	
	<p><u>uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà</u></p>	
	<p><u>sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei</u></p>	
	<p><u>suddetti titoli”;</u></p>	
	<p>L’immobile pignorato non risulta essere gravati da censo, livello o uso civico.</p>	
	<p>Quesito P: <u>“accerti l’importo annuo delle spese fisse di gestione o di</u></p>	
	<p><u>manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo</u></p>	
	<p>7</p>	



	<i>debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato”;</i>	
	Lo scrivente ha constatato, che allo stato attuale lo stabile è privo di amministratore di condominio.	
	Quesito Q: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle	
	RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD.4/REV)”;	
	L’immobile risulta essere occupato dai debitori esecutati.	
	Quesito R: “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.	
	Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l’altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l’esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché	
		8
	8	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c160c68d572dd041ec066fb44baec98a



	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente</i>	
	<i>normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Questo appartamento fa parte di uno stabile composto da otto piani fuori terra e l'appartamento, posto al piano sesto, confina a Sud-Est con area condominiale a Nord-Est con il pianerottolo dello stabile mentre dagli altri due lati confina con appartamenti di altre ditte.	
	Lo stabile, di cui fa parte l'immobile oggetto di stima, che si trova ubicato nel popolare quartiere di Librino, realizzato intorno alla prima metà degli anni 80 circa, con struttura intelaiata in c.a., che non presenta visibili modifiche strutturali ne altre visibili modifiche di rilevanza statica, e il prospetto esterno si presenta intonacato e in un discreto stato di conservazione mentre i serramenti dell'appartamento, realizzati in alluminio dalla parte interna e da serrande in PVC in quella esterna, si presentano anch'essi in un discreto stato di conservazione ed all'appartamento vi si accede sia attraverso un vano scala in discreto stato di conservazione che anche attraverso l'ausilio di un vano ascensore.	
	Questo appartamento presenta una superficie lorda complessiva pari a 78,40 mq. ed una superficie balconata pari a 12,30 mq, ed è formato da un soggiorno di 19,00 mq. dal quale si accede alla sinistra ad una cucina di 7,00 mq. e a una camera da letto di 12,40 mq. con annesso bagno di 3,60 mq, mentre alla destra si accede, attraverso un disimpegno di 3,20 mq. ad una camera da letto di 15,10 mq. e con un	
		9
	9	







	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p> <p>altro ingresso ad una lavanderia e ad un bagno di complessivi 7,00 mq. ed infine</p>	
	<p>posto di fronte l'ingresso vi è un'apertura che immette nell'unico balcone esterno e</p>	
	<p>presenta un'altezza di 2,70 m. dal soffitto.</p>	
	<p>Nel suo complesso si presenta in un sufficiente stato di conservazione sia per</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p>
	<p>quanto riguarda la pavimentazione, per i rivestimenti delle pareti e dei soffitti</p>	
	<p>nonché per la piastrellatura del bagno che della lavanderia che si presentano</p>	
	<p>anch'esse in un sufficiente stato di conservazione.</p>	
	<p>L'immobile quindi, nel suo complesso, si distingue per un livello di rifinitura</p>	
	<p>sufficiente e uniforme alla media con quelli riscontrati nella stessa zona.</p>	
	<p>Quesito S: <u>"determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo,</u></p>	
	<p><u>a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella</u></p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p>
	<p><u>commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo</u></p>	
	<p><u>analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la</u></p>	
	<p><u>riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del</u></p>	
	<p><u>bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di</u></p>	
	<p><u>regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso,</u></p>	
	<p><u>i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo</u></p>	
	<p><u>nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova</u></p>	
	<p><u>formulazione)";</u></p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p>
	<p>Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia</p>	
	<p>del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati</p>	
	<p>Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della</p>	
	<p>approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza</p>	
	<p>personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto</p>	
		10
	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p> <p>10</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	<p>ASTE GIUDIZIARIE</p>

Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c1f0c68d572dd041ec06bfb41baec98a







	della tipologia e delle caratteristiche di questo specifico immobile oggetto di stima,	
	e delle particolarità dello stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola	
	con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	ASTE GIUDIZIARIE®
	considerazione: il criterio del " <i>più probabile valore di mercato</i> ", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	ASTE GIUDIZIARIE®
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito r</i> ;	
	Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto	
	piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34,	
	particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	ASTE GIUDIZIARIE®
	zona si ha un valore di mercato pari a € 737,00 al metro quadrato di superficie	
	lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna e del 20% della superficie	
	balconata) e precisamente la superficie commerciale dell'immobile è pari a 88,24	
	mq.:	
	Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a 737,00 €/mq x 88,24 mq.	
	≅ 65.032,88 € che lo scrivente arrotonda a 65.000,00 €.	
		11
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	ASTE GIUDIZIARIE®



	<p>Quesito T: <u>“tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;</u></p>	
	<p>Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.</p>	
	<p>Date le caratteristiche dell'immobile e tenuto conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura pari al 20 % del valore stimato si ha un valore pari a 52.000,00 €.</p>	
	<p>Quesito U: <u>“indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;</u></p>	
	<p>Lo scrivente propone la vendita in un unico lotto.</p> <p style="text-align: center;"><u>Lotto A:</u></p>	
	<p>Immobile 1: appartamento sito in Catania, Viale Moncada n.19, scala B, sesto piano, interno 42, composto da tre vani più accessori, censito nel C.F. al foglio 34, particella 708 sub. 53 (cat. A/3) cl. 5.</p>	
	<p>Il valore complessivo del Lotto A è pari a 52.000,00 €.</p>	
	<p>Quesito V: <u>“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”;</u></p>	
	<p style="text-align: right;">12</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c160c68d572dd041ec066fb44aee98a



	<p>La documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato viene</p>	
	<p>direttamente allegata alla presente in formato digitale e si è acquisita la planimetria catastale dell'immobile.</p>	
	<p>Quesito W: <u>“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</u></p>	
	<p><u>separate a favore della procedura”;</u> L'immobile risulta essere di proprietà esclusiva dei debitori esecutati.</p>	
	<p>Quesito X: <u>“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.</u></p>	
	<p><u>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</u></p>	
	<p><u>da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo</u></p>	
	<p><u>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,</u></p>	
	<p><u>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</u></p>	
	<p><u>del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti</u></p>	
	<p><u>all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e,</u></p>	
	<p>13</p> <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

Firmato Da: ORESTE GIGLIU Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5c1f0c68d572dd041ec066fb41aec98a



