

# TRIBUNALE DI CATANIA

## TERZA SEZIONE CIVILE

**N.R.G.A.C. 90200993/2012** - Ill.mo Giudice Onorario dott. Antonino A. M. Milazzo

Tra  
**Fallimento** [REDACTED] - *ATTORE*  
e

[REDACTED] / **Unicredit spa / Serit Sicilia spa**  
**Agente riscossione Catania** - *CONVENUTI*

Avv. Luca Licciardello  
Rappresentante **Fallimento** [REDACTED] (*ATTORE*)

Avv. Augello Giuseppe  
Rappresentante [REDACTED] (*CONVENUTI*)

Avv. Toro Salvatore Walter  
Rappresentante [REDACTED] (*CONVENUTI*)

Avv. Ferrara Annalisa  
Rappresentante **SERIT Sicilia spa Agente Riscossione Catania** (*CONVENUTA*)

[REDACTED] (*CONVENUTO Secondario*)

**UNICREDIT spa** (*CONVENUTO Secondario*)

IL SOTTOSCRITTO ING. GIAMPAOLO GRASSO con studio in Acireale (CT), via  
Martinez, n. 29,

NELLA QUALITÀ DI CTU DESIGNATO per l'espletamento del seguente

### MANDATO

*"... Quantificare i beni in comunione, provvedendo alla loro analitica descrizione (Q.1.); formare le varie quote e il loro valore (Q.2); verificare preliminarmente la eventuale comoda divisibilità in natura (Q.3); determinare i relativi eventuali*

Pag. 1 a 35

**90200933/2012** - Ill.mo Giudice Onorario dott. Antonino Milazzo (*REV. Agosto 2020*)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

conguagli predisponendo progetto di divisione ed eventuali alternative, verificando preliminarmente ipotesi transattive tra le parti (Q.4)..."



N.B.

Per mera semplicità di lettura, il "mandato" di cui sopra è stato suddiviso in n.4 quesiti (da Q1 a Q4).

RITIRATI i fascicoli di parte in data 24.01.2020, presso la "Terza Sezione Civile" del Tribunale di Catania, iniziava a svolgere il suo lavoro.

## 1. TERMINI

Il TERMINE entro il quale il CTU dovrà **esperire l'incarico e depositare la propria relazione** viene fissato, in ragione della richiesta di proroga dello Scrivente e conseguente visto autorizzativo di S.E. il Giudice del 26.06 u.s., come segue:

- Il TERMINE entro il quale il **CTU dovrà trasmettere la "bozza" della relazione alle parti** è: entro il 16 luglio 2020;
- Il TERMINE entro il quale le **parti dovranno trasmettere** allo Scrivente-CTU le eventuali osservazioni è fissato in: giorni 20 dalla ricezione della relazione in bozza;
- Il TERMINE entro il quale il **CTU dovrà depositare** la propria relazione: entro il 17 agosto 2020.

## 2. OPERAZIONI PERITALI E DEFINIZIONE ASSE EREDITARIO

### 2.1 Premessa

Preliminarmente allo svolgimento delle attività peritali il CTU ha condotto una ampia ricognizione delle produzioni delle parti, così da definire un quadro



Pag. 2 a 35

90200933/2012 - Il.mo Giudice Onorario dott. Antonino Milazzo (REV. Agosto 2020)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



complessivo di riferimento entro il quale avviare le stesse.

**I documenti ritenuti significativi ai fini della corretta ricostruzione dei fatti sono i seguenti:**

- Atto di citazione del 25 giugno 2012 – Fallimento [redacted] di [redacted] s.n.c. vs [redacted]  
[redacted]  
Unicredit s.p.a., Serit Sicilia s.p.a.
- Certificazione Notarile del Notaio Dott. Paolo Di Giorgi del 14 febbraio 2011;
- Comparsa di Costituzione e risposta con intervento volontario del Sig. [redacted] dell'Avv. Giuseppe Augello del 08 marzo 2013.

Successivamente, avvalendosi dei canali telematici dell'Agenzia del Territorio, si estrae il seguente materiale:

- o Planimetrie catastali:
  - Foglio 2, Particella 2108, sub 2;
  - Foglio 2, Particella 2108, sub 4;
  - Foglio 2, Particella 2108, sub 6.

In data 03.02.2020, previa convocazione mezzo pec delle parti, si svolge un incontro presso lo studio del CTU, alla presenza del solo Avv. Birgillito (in sostituzione dell'Avv. Augello) quale rappresentante dei convenuti [redacted] [redacted] durante il quale è stata esaminata la produzione in atti e, al contempo, è stata richiesta integrazione documentale (le risultanze, ivi compresi i documenti acquisiti, saranno meglio approfondite nel seguito).

In data 24.06.2020 è stata effettuata una ricognizione dei luoghi per cui è causa (immobile sito in Gravina di Catania, Via Ugo Foscolo 11) al fine di verificarne la rispondenza rispetto alla documentazione catastale e lo stato di conservazione generale.



## 2.2 Descrizione andamento operazioni peritali e studio dei documenti significativi prodotti dalle parti

Le operazioni peritali hanno rivolto la loro attenzione all'approfondita analisi delle produzioni delle parti e dei documenti significativi, ai fini della corretta definizione dell'asse ereditario.

- Dall'Atto di citazione del 25 giugno 2012 è desumibile che tra le attività fallimentari de ██████████ s.n.c. sono caduti anche i beni immobili siti in Gravina di Catania, Via Ugo Foscolo, n. 11, in comunione indivisa a ██████████ (fallita), ██████████ (fallito), ██████████ (fallito), ██████████ (non fallito), ██████████ (non fallita), ██████████ (non fallita). Il fallimento, per quanto accertato e riportato dal consulente tecnico della curatela Arch. Nicoletta Nicolosi, con relazione depositata il 04.03.2009, e successiva certificazione notarile del Notaio Paolo Di Giorgi di Catania del 14.02.2011, è detentore dei 66/85 dell'intero patrimonio di immobili ricaduto nelle attività fallimentari ed invoca lo scioglimento della comunione ordinaria di proprietà – ex art. 1111 c.c. – al fine di attribuire ad ognuno dei compartecipanti un immobile e/o quota di immobile corrispondente alla propria quota ideale.
- Dalla Certificazione Notarile del Notaio Dott. Paolo Di Giorgi del 14 febbraio 2011, è possibile ricavare una prima approfondita ricostruzione dell'asse ereditario dei beni per cui è causa, ferme restando le implicazioni legate ai regimi di comunione/separazione legale dei beni dei soggetti di cui sopra (aspetto che risulterà essere definitivamente chiarito, in virtù

della documentazione integrativa pervenuta a seguito dell'incontro del 03.02.2020). "Considerato l'atto di acquisto in Natar Scarvaglieri del 28 dicembre 1978, lo stato civile degli acquirenti ed il rispettivo regime patrimoniale (per quelli di essi all'epoca coniugati), il tutto come sopra meglio indicato, ove si accedesse alla soluzione per cui la costruzione realizzata – vigente il regime di comunione legale – sul suolo personale di uno dei coniugi appartiene, ai sensi e per gli effetti dell'art. 934 c.c., esclusivamente al proprietario del suolo, si può precisare che il fabbricato edificato sopra il terreno oggetto del suddetto atto si apparteneva alla sola [redacted] per 2/10 indivisi, al solo [redacted] per 2/10 indivisi, ai coniugi [redacted] per 1/10 indiviso e [redacted] per 1/10 indiviso (successivamente in regime di separazione convenzionale stante quanto sopra riportato), ai coniugi in comunione legale [redacted] per 1/10 indiviso e [redacted] per 1/10 indiviso ed ai coniugi in comunione legale [redacted] per 1/10 indiviso e [redacted] per 1/10 indiviso. ... Tale considerazione verrebbe evidentemente meno ove, invece, si accedesse alla contraria soluzione per cui la costruzione realizzata in vigenza del regime di comunione legale – anche se sul suolo personale di uno dei coniugi – appartiene ad entrambi i coniugi in regime di comunione legale (e quindi nel caso di specie anche a [redacted] coniuge di [redacted] – nata in [redacted] [redacted] nata in [redacted] coniuge di [redacted], entrambi intervenuti al predetto

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



atto); 2) dalle note di trascrizione relative all'atto di divisione del 17 luglio 1995 risulta assegnazione a stralcio in favore della sola [REDACTED] per 9/10 contro tutti gli altri soggetti, incluso il di lei coniuge [REDACTED]

[REDACTED] (i quali ultimi potrebbero non essere – oppure essere – aventi diritto stante quanto sopra precisato; ... ”

o Nella “Comparsa di Costituzione e risposta con intervento volontario del Sig. [REDACTED]” dell’Avv. Giuseppe Augello del 08 marzo 2013 viene rappresentata una diversa individuazione delle quote di comproprietà a seguito di una ricostruzione dell’asse ereditario e di un minuzioso studio dei titoli legali sottoscritti negli anni e dei regimi patrimoniali vigenti tra le parti. Circostanza, quest’ultima, che sembrerebbe giustificare anche l’attribuzione di quote di proprietà al Sig. [REDACTED]

### 2.3 Richiesta e successiva esaminazione di documentazione integrativa

Si precisa, anzitutto, che nel corso delle attività peritali, con PEC del 20.02 u.s., le parti hanno ricevuto la “doc. integrativa” pervenuta al Sottoscritto (cfr. ALL.TO 2), al fine di garantire trasparenza e costante rispetto del contraddittorio.

Vista la necessità di pervenire ad una corretta definizione dell’asse ereditario, al fine della esatta attribuzione delle quote di comproprietà, considerato, altresì, che le osservazioni contenute alle pagg. 7, 8 e 9 della certificazione notarile del Notaio Dott. Paolo Di Giorgi del 14.02.2011 condurrebbero a molteplici scenari interpretativi rispetto alla ripartizione delle predette quote, lo scrivente CTU, in data 03.02.2020, ha ritenuto opportuno

convocare le parti. Come si evince dal verbale di inizio delle operazioni peritali (cfr ALL.TO A/Verbale 1° del 03.02.2020), è stata richiesta integrazione documentale di supporto all'attività di ricostruzione dell'asse ereditario e di definizione dei regimi patrimoniali vigenti tra le parti, e precisamente:

1. data matrimonio e regime patrimoniale dei coniugi [REDACTED] [REDACTED] (nata a [REDACTED]);
2. Documenti n.ri 13 e 14 (testamenti) depositati con comparsa di costituzione e risposta a seguito di riassunzione di giudizio interrotto di [REDACTED] del [REDACTED];
3. Nominativo coniuge di [REDACTED];
4. Estratto dell'atto di matrimonio con annotazione del regime patrimoniale di [REDACTED].

In relazione alla superiore elencazione, è pervenuta la documentazione che segue:

- In data 07.02.2020 l'Avv. Luca Licciardello, legale di parte attrice, fa pervenire estratto di Matrimonio di [REDACTED] [REDACTED] con relative annotazioni del regime patrimoniale vigente. Il documento conferma che i coniugi hanno contratto matrimonio in data 09.09.1982, in regime di patrimoniale di separazione dei beni.
- In data 13.02.2020 l'Avv. Giuseppe Augello fa pervenire, il nominativo del coniuge di [REDACTED] ed i documenti 13 e 14 (testamenti), originariamente depositati nel fascicolo telematico e mai pervenuti allo scrivente CTU. Con il documento 13 – Testamento di [REDACTED] – il testatore istituisce suo erede universale il Sig. [REDACTED] ed in caso di sua premorienza, lascia i suoi diritti di nuda proprietà sulla casa di via Ugo Foscolo, 11 – Gravina di Catania

- ai nipoti [REDACTED]  
[REDACTED] ed il diritto di usufrutto vita natural durante alla nipote

Con il documento 14 – Testamento di [REDACTED] – il testatore istituisce suo erede universale la Sig.ra [REDACTED] ed in caso di sua premorienza, lascia i suoi diritti di nuda proprietà sulla casa di via Ugo Foscolo, 11 – Gravina di Catania – ai nipoti [REDACTED] [REDACTED] ed il diritto di usufrutto vita natural durante alla nipote [REDACTED]

- In data 19.02.2020 l'Avv. Salvatore Walter Toro fa pervenire il Certificato di Matrimonio e la dichiarazione di scelta di regime patrimoniale dei coniugi [REDACTED]. Tale documento conferma che i citati soggetti hanno contratto matrimonio in data 19.01.1974 ed hanno dichiarato il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 07.12.1984.

#### 2.4 Definizione e rappresentazione schematica dell'asse ereditario

Dall'analisi della documentazione versata in atti da parte convenuta [REDACTED]

[REDACTED] come di seguito elencata:

- Memoria ex art. 183, VI comma, n.2 c.p.c.;
- Atto di compravendita del 28.12.1978, ai rogiti del Notaio Dott. Costantino Scarvaglieri, rep. 5222, racc. 2361;
- Nota di trascrizione atto di compravendita del 28.12.1978, ai rogiti del Notaio Dott. Costantino Scarvaglieri, rep. 5222, racc. 2361;
- Estratto registro atto di matrimonio di [REDACTED] [REDACTED]
- Atto del 12.01.1995 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 7492, racc. 2255;

- Atto del 14.03.1995 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 7690, racc. 2329;
- Atto del 01.08.1996 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 9619, racc. 3232;
- Atto di dichiarazione di scelta di regime patrimoniale di separazione di beni di [REDACTED] del 07.12.1994;
- Atto di registrazione di testamento pubblico del 24.07.2003 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 29810, racc. 7827;
- Atto del 10.11.2003 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 31794, racc. 7979;
- Atto del 29.06.2004 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 36919, racc. 8335.

Visti i documenti integrativi acquisiti dal CTU, come di seguito sintetizzati:

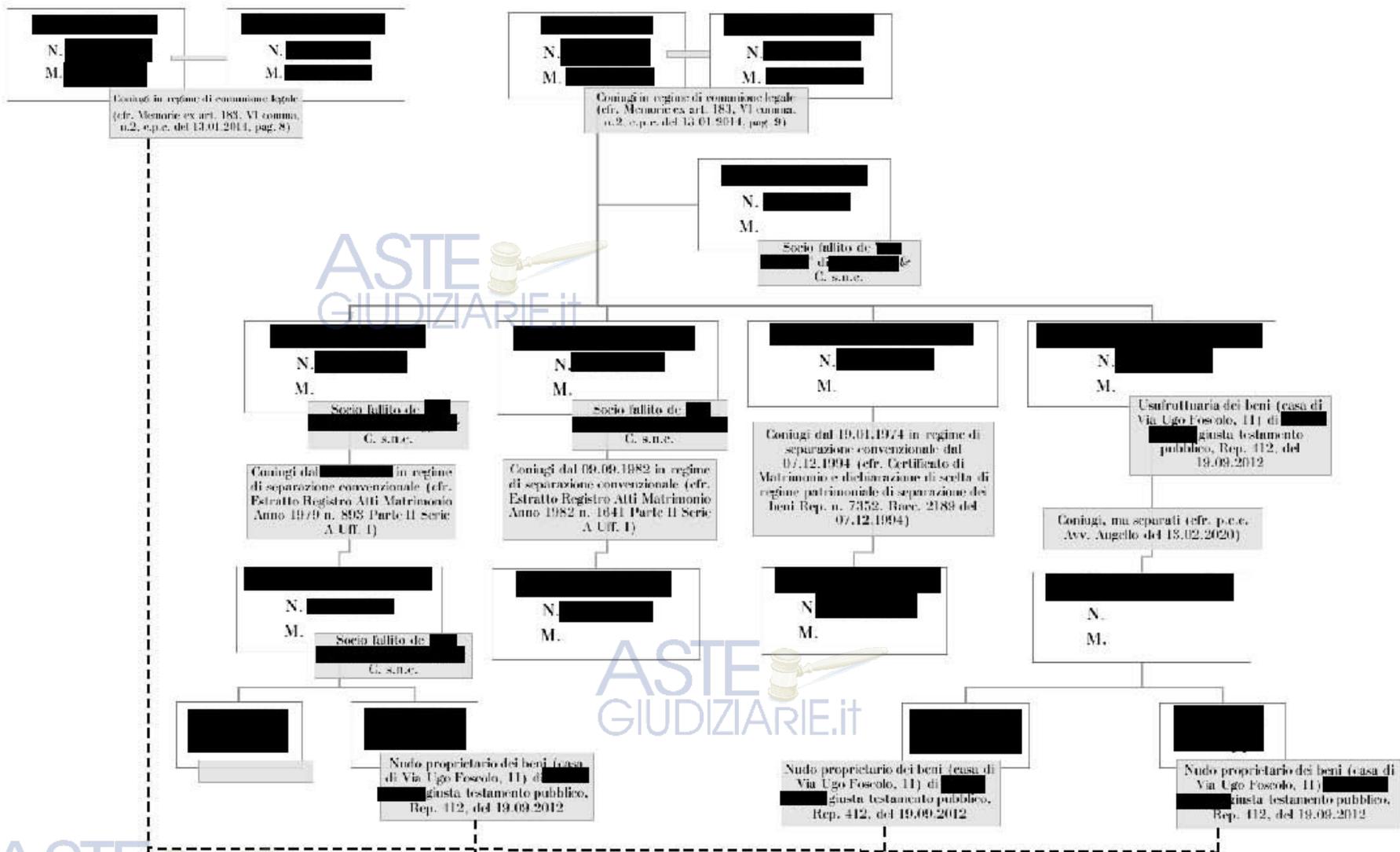
- Estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio dell'anno 1982 Atto n. 1641 Parte II Serie A Uff. 1 per i coniugi [REDACTED]  
[REDACTED]
- Testamento pubblico di [REDACTED] del 19.09.2012 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 412;
- Testamento pubblico di [REDACTED] del 19.09.2012 ai rogiti del Notaio Emanuele Magnano di San Lio, rep. 413;
- Certificato di matrimonio di [REDACTED]

**In ragione di tutto quanto sin qui esposto, si ritiene di proporre il diagramma relativo alla composizione dell'asse ereditario:**

**NB**

*Il grafico che segue, già in possesso delle parti, non è mai stato oggetto di alcuna osservazione e, inoltre, ricalca esattamente, in maniera più approfondita e circostanziata, quanto è stato proposto e allegato al "verbale del 03.02 u.s." (1° incontro).*





## CIÒ PREMESSO

Il C.T.U. ha potuto prendere visione dei luoghi ed essere edotto sugli avvenimenti pertinenti il procedimento in oggetto. Al termine di ogni incontro/sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto “per accettazione” dai presenti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale.

Si ritiene, altresì, utile sottolineare che non è intenzione del CTU addentrarsi in valutazioni “giuridiche” - individuazione di norme e loro interpretazione, accertamento dei casi di esclusione, formulazioni di ragionamenti presuntivi di tipo giuridico, ecc. - né, tantomeno, stabilire chi ha torto e chi ha ragione, chi è colpevole e chi non lo è; la colpa, l’inadempimento, la responsabilità sono concetti “giuridici” che S.E. il Giudice, e solo il Giudice, ha il potere di formulare. L’unico vero fine è, piuttosto, quello di esprimere analisi “tecnico-scientifiche” utili a valutare e accertare i fatti, in ragione dello studio delle produzioni delle parti, delle risultanze emerse nel corso delle attività peritali e delle eventuali ricerche documentali.

In definitiva, esaminati i documenti e gli atti esposti ai paragrafi precedenti, ivi compresi i “rilevi” dettati dalle parti nel corso delle operazioni peritali del 03.02 u.s. (cfr [ALL.TO A/Verbale I°](#)) e relativa produzione documentale integrativa, presenta la:

### **3. RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO IN RISPOSTA AL MANDATO**

Fatta la ricostruzione dell’asse ereditario di cui sopra si è proceduto ad effettuare una ricognizione dei luoghi in data 24.06.2020. Durante l’accesso presso gli immobili per cui è causa, lo Scrivente ha potuto prenderne visione ed essere edotto sullo stato dei medesimi. Al termine del sopralluogo è stato redatto un verbale, sottoscritto “per accettazione” dai presenti, che si allega alla corrente relazione per farne parte integrante e sostanziale (cfr. [ALL.TO A/Verbale II°](#)).



**3.1 Quantificare i beni in comunione, provvedendo alla loro analitica descrizione (Q.1.);**

**3.1.1 Descrizione analitica degli immobili e risultanze catastali**

Nel corso del sopralluogo (24.06.2020) è stato rilevato che l'impianto dei luoghi si articola in uno stabile con quattro elevazioni fuori terra al civico 11 e 11/A, di Via Ugo Foscolo, in Gravina di Catania (CT). L'edificio consta, in particolare, di 6 unità immobiliari a destinazione residenziale su tre elevazioni più un locale destinato a magazzino e deposito al piano terra. Lo stabile, di edificazione approssimativa risalente agli anni ottanta, si presenta, esternamente, in discreto stato di conservazione, anche se i fronti esibiscono deterioramenti dello strato di finitura.

Le unità immobiliari in esame sono così annotate in Catasto:

- Foglio 2, particella 2108, sub 2 (piano terra – categoria catastale C/2)
- Foglio 2, particella 2108, sub 4 (piano primo – categoria catastale A/2);
- Foglio 2, particella 2108, sub 6 (piano secondo – categoria catastale F/3).

Si coglie l'occasione per far rilevare che, stranamente, a tutt'oggi, l'immobile annotato in Catasto al Foglio 2, particella 2108, sub 6 risulta classificato come unità in corso di costruzione (F/3), mentre dalle rilevazioni effettuate nel corso del sopralluogo l'unità risulta abitata.

Posto che la formazione delle quote e l'esatta individuazione dei soggetti titolari scaturisce dalla ricostruzione dell'Asse ereditario (cfr. Par. 2.4), si ritiene utile richiamare, per completezza di informazione, l'elenco degli intestati per come riportati, oggi, nelle visure catastali:

- Foglio 2, particella 2108, sub 2: [REDACTED] (1/3); [REDACTED] (1/3); [REDACTED] (1/3). Per ciascuna quota viene precisata la dicitura "Proprietà" nell'apposita sezione Titolarità.



- Foglio 2, particella 2108, sub 4: [REDACTED] (1/3); [REDACTED] (1/3); [REDACTED] (1/3). Per ciascuna quota viene precisata la dicitura "Proprietà" nell'apposita sezione Titolarità.
- Foglio 2, particella 2108, sub 6: [REDACTED] [REDACTED] (non vi è attribuzione di quote né di titolarità, dove si rileva la sola dicitura "Altri diritti").

Le suddette unità immobiliari, nella fattispecie, sembrerebbero corrispondere alle planimetrie depositate in Catasto, per come estratte dallo scrivente (cfr. [ALL.TO 1 /Documentazione catastale e annotazioni](#)), al netto di alcune difformità riscontrate in sede di sopralluogo, e precisamente:

- L'unità di primo piano (Foglio 2, particella 2108, sub 4) è composta da tre camere, una lavanderia, un bagno, una cucina, un salone di ampie dimensioni ed un locale verandato attrezzato come "area living", ricavato dalla chiusura di un terrazzo sul versante Ovest ed è sprovvista di impianto di riscaldamento "a piastre radianti". Rispetto alla planimetria il tramezzo tra il vano cucina ed il salone risulta essere stato rimosso e, quindi, lo stesso salone è diviso in due porzioni attraverso una porta a vetro scorrevole a tutta altezza (cfr. [ALL.TO 1 /Documentazione catastale e annotazioni](#)).
- L'unità di secondo piano (Foglio 2, particella 2108, sub 6) è composta da due camere, un bagno, una cucina ed un salone di medie dimensioni. Il vano cucina è stato integrato al salone, in difformità a quanto rappresentato in Catasto. Altra difformità, rispetto alla rappresentazione planimetrica, è stata rilevata in corrispondenza dell'ultimo vano in fondo al corridoio di distribuzione (l. Ovest), per via di una presunta annessione di ulteriori vani appartenenti all'unità immobiliare contigua, mai formalizzata catastalmente ed urbanisticamente. Rispetto allo stato dei luoghi deve,

inoltre, essere evidenziato che il solaio del vano bagno è ampiamente sfondellato all'intradosso ed è visibile il sistema costruttivo in latero-cemento.

- L'unità di piano terra (Foglio 2, particella 2108, sub 2) non ha subito trasformazioni rilevanti a livello distributivo. Ciò nonostante, sono da segnalare numerose finestre a nastro sottotetto e due grandi vetrate d'accesso a Est, non riportate in planimetria. Si segnala l'errata rappresentazione della porta di accesso al vano scala sul fronte Est: nella realtà dei luoghi questa è collocata a quota maggiore rispetto a quanto rappresentato in planimetria.

### 3.1.2 Ricerca del valore di mercato. Modus operandi adottato per la formazione del giudizio di stima

#### 3.1.2.1 Premesse e definizione della "superficie commerciale"

Il più probabile valore di mercato ricercato (giudizio di valore) verrà rapportato alla "superficie commerciale", arrotondata al metro quadrato "per difetto o per eccesso", determinata misurando, al lordo, le murature esterne perimetrali. A tale "superficie" dovranno essere aggiunte le aree delle pertinenze esclusive (opportunamente "omogeneizzate") ottenendo, di conseguenza, la superficie (commerciale) "virtuale" complessiva, comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza delle unità.

Le fonti di "informazione" acquisite, relativamente alla conoscenza del valore di locazione (€/m<sup>2</sup>/mese) e valore di compravendita (€/m<sup>2</sup>) di immobili ricadenti nella microzona d'interesse, sono state opportunamente comparate sia con le indicazioni rivenienti dalle "banche dati delle quotazioni immobiliari" (listini ufficiali) sia dalle indagini di natura "diretta" (interlocuzioni svolte con le agenzie immobiliari della zona).

Le risultanze delle ricerche svolte sono state, inoltre, rapportate al caso in esame e alle peculiarità dell'immobile oggetto di stima, tenendo in considerazione i fattori



influenti sul valore dello stesso (caratteristiche intrinseche/estrinseche relative all'ambito urbano di riferimento).

È stata adoperata, nella fattispecie, una "stima per punti di merito" che potesse considerare le molteplici "peculiarità" di diversificazione non esprimibili attraverso un parametro unitario (in aderenza alle indicazioni di cui alla "Tabella TCM 3.1.1 del 17 luglio 2008"). Tale valutazione "empirica", come riscontrabile nei paragrafi che seguono, restituirà un preciso coefficiente di "merito" (decurtativo o amplificativo) da moltiplicare al valore di mercato "ricercato" nella stima per "comparazione", e precisamente:

Valore di mercato = *Superficie commerciale x Quotazione/m<sup>2</sup> x Coefficienti di merito*

3.1.2.2 VALORE NORMALE. Stima con il metodo del confronto (valori "OMI/ Banca dati delle quotazioni immobiliari", "BORSINO IMMOBILIARE" e valori desunti dalle quotazioni del "LIBERO MERCATO")

Comparazione diretta del manufatto oggetto di stima con quei beni ad esso simili, compravenduti di recente, sulla stessa piazza ed in regime di libero mercato.

3.1.2.3 VALORE ORDINARIO. Stima per capitalizzazione del reddito

Procedimento analitico tramite cui si determina la capacità del fabbricato di produrre un "reddito" nel futuro e trasformarlo in valore attuale per mezzo di capitalizzazione, ad opportuno saggio, dei redditi netti ordinari futuri.

3.1.2.4 VALORE CATASTALE (o Valore Fiscale)

Il valore catastale di un immobile rappresenta la base di calcolo per il pagamento di diverse imposte, quali: patrimoniali, successione, donazione e imposte di registro, ipotecarie e catastali. Tale valore (catastale) si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5/10%) per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso fabbricato.



### 3.1.3 Ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili per cui è causa

#### 3.1.3.1 Determinazione delle "Superficie Commerciale"

Facendo seguito a quanto constatato nel corso dell'ispezione dell'immobile di che trattasi e considerate, altresì, le ricerche catastali operate dallo Scrivente in evidenza:

#### Determinazione della consistenza delle superfici commerciali:

(La superficie lorda è stata ricavata dai catastali, unitamente a quanto è stato possibile verificare in sede di sopralluogo)

Nel rispetto delle indicazioni del **D.P.R. n. 138/98 – Allegato C** e del **Manuale della banca dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Allegato 5**, si procede alla determinazione della "superficie commerciale", che è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali. Si rileva, altresì, che nel caso di pertinenze (ornamento / accessorie) di un'unità immobiliare, il D.P.R. 138/98 stabilisce dei precisi criteri ai fini del calcolo della superficie "omogeneizzata".

**TAB. 1 e 2 – SUPERFICIE LORDA / SUPERFICIE COMMERCIALE**

Gravina di Catania, Via Ugo Foscolo, n.11 e 11/A				
<b>UA</b>	<b>Fg 2 Part. 2108 Sub. 2 - p.t. (C/2 - Magazzini e locali di deposito)</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coef. Sup Raggiagl.</b>	
	Deposito	237	100%	237
	-	0	50%	0
	-	0	30%	0
				<b>237 TOT Raggiagl. "Sub. 2"</b>
<b>UB</b>	<b>Fg 2 Part. 2108 Sub. 4 - p. 1 (A/2 - Abitazioni di tipo civile)</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coef. Sup Raggiagl.</b>	
	Abitazione	131,5	100%	131,5
	Veranda	33	50%	16,5
	Balcone (fino a 25mq)	25	30%	7,5
	Balcone (oltre 25mq)	27	10%	2,7
				<b>158 TOT Raggiagl. "Sub. 4"</b>
<b>UC</b>	<b>Fg 2 Part. 2108 Sub. 6 - p. 2 (F/3 - Unità in corso di costruzione)</b>	<b>Sup. mq</b>	<b>Coef. Sup Raggiagl.</b>	
	Abitazione	107,6	100%	107,6
	Veranda	7,3	50%	3,65
	Balcone (fino a 25mq)	25	30%	7,5
	Balcone (oltre 25mq)	26	10%	2,6
				<b>121 TOT Raggiagl. "Sub. 6"</b>



NB

UA = Magazzino, Fg. 2 Part. 2108, Sub. 2 (piano terra)  
UB = Abitazione, Fg. 2 Part. 2108, Sub. 4 (piano primo)  
UC = Unità in corso di costruzione, Fg. 2 Part. 2108, Sub. 6 (piano secondo)

### 3.1.3.2 Determinazione dei coefficienti di merito

La zona in esame, classificata "D2/Periferica/GRAMSCI-VITT.EMAN.-LEOPARDI-S.PAOLO-DELL'AUTONOMIA" del Comune di Gravina di Catania (CT) secondo la Banca dati delle quotazioni immobiliari, è del tutto contigua al tessuto del centro urbano comunale, ed è prossima ad arterie con vocazioni dal forte interesse economico-commerciale.

Fatta questa opportuna contestualizzazione, ed alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, i valori "medi" di mercato saranno, poi, parametrati alle caratteristiche (**estrinseche / intrinseche**)<sup>1</sup> dello stabile di che trattasi.

In conclusione, verrà eseguita una stima multiparametrica<sup>2</sup> per coefficienti di differenziazione (punti di merito):

#### UA (magazzino – piano terra)

**1,05** CARATTERI AMBIENTALI: ottimi;  
**0,80** ETA': tra 20 e 50 anni;  
**1,15** TIPOLOGIA: fabbricato econom.-civ.;  
**1,30** POSIZIONE: centrale/semiperiferica;  
**0,80** PANORAMICITÀ – ORIENTAMENTO: media/scadente;  
**0,70** STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre/scadente;  
**0,70** CARATTERI TECNOLOGICI: scadenti;  
**1,00** LIVELLO DI PIANO: terra.

<sup>1</sup>Fattori influenti sul valore dei fabbricati: **caratteristiche intrinseche** intese quali condizioni "interne" proprie dell'immobile; **caratteristiche estrinseche** riferite a condizioni "esterne" all'immobile, relative all'ambito urbano su cui insiste.

<sup>2</sup>**Stima per punti di "merito"**. Si utilizza quando le caratteristiche di diversificazione sono molteplici e non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna. Si determinano dei coefficienti correttivi (punti di merito) del valore locatizio, in funzione delle caratteristiche (estrinseche e intrinseche) dell'immobile.

Il prodotto dei sovrastanti coefficienti restituisce un **Coefficiente globale decurtativo**  
"C<sub>dec.</sub> = 0,49".



**UB** (abitazione – piano primo)

- 1,05 CARATTERI AMBIENTALI: ottimi;
- 0,80 ETA': tra 20 e 50 anni;
- 1,20 TIPOLOGIA: fabbricato econom.- civile;
- 1,30 POSIZIONE: centrale/semiperiferica;
- 0,90 PANORAMICITÀ – ORIENTAMENTO: media;
- 0,85 STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre;
- 0,80 CARATTERI TECNOLOGICI: mediocri;
- 1,05 LIVELLO DI PIANO: primo.



Il prodotto dei sovrastanti coefficienti restituisce un **Coefficiente globale decurtativo**  
"C<sub>dec.</sub> = 0,84".

**UC** (abitazione – piano secondo)

- 1,05 CARATTERI AMBIENTALI: buoni;
- 0,80 ETA': tra 20 e 50 anni;
- 1,20 TIPOLOGIA: fabbricato econom.- civile;
- 1,30 POSIZIONE: centrale/semiperiferica;
- 0,95 PANORAMICITÀ – ORIENTAMENTO: media;
- 0,70 STATO DI CONSERVAZIONE: mediocre/scadente;
- 0,75 CARATTERI TECNOLOGICI: mediocri/scadenti;
- 1,075 LIVELLO DI PIANO: secondo.



Il prodotto dei sovrastanti coefficienti restituisce un **Coefficiente globale decurtativo**  
"C<sub>dec.</sub> = 0,70".



**3.1.4 VALORE NORMALE (V<sub>n</sub>). Stima per comparazione**

Nota la "superficie commerciale" di riferimento il metodo utilizzato dallo Scrivente, per stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile, è quello che confronta il prezzo



richiesto per unità abitative simili per caratteristiche, consistenza e destinazione.

Nel caso in esame, il valore di mercato "ricercato" verrà rapportato alla "superficie commerciale", comunemente utilizzata nel campo immobiliare per indicare la consistenza di immobili.

Analizzando i dati pubblicati dal "Borsino Immobiliare"<sup>3</sup> (breviter *Borsino*) per l'anno in corso, a seguito di consultazione on-line del portale, si ricavano i seguenti valori economici di mercato (€/mq), in relazione alle destinazioni d'uso dell'unità in esame e della sua microzona di riferimento:

**TAB. 3 – VALORE MEDIO DI MERCATO: BORSINO IMMOBILIARE**

DESTINAZIONE	2°FASCIA (€/m <sup>2</sup> )	FASCIA MEDIA (€/m <sup>2</sup> )	1°FASCIA (€/m <sup>2</sup> )
Magazzini	521	707	893
Abitazioni	633	763	893

Sulla base delle indicazioni della "Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia delle Entrate"<sup>4</sup> (breviter *OMI*), desumibili dalla consultazione on-line del portale, relativamente ad immobili ricadenti nella microzona d'interesse, si riportano i sottostanti valori di mercato (€/m<sup>2</sup>) riferiti al secondo semestre/2019:

**TAB. 4 – VALORE MEDIO DI MERCATO: BANCA DATI OMI**

DESTINAZIONE	VALORE MINIMO (€/m <sup>2</sup> )	VALORE MASSIMO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR MEDIO (€/m <sup>2</sup> )
Magazzini	750	1.300	950
Abitazioni	700	1.000	850

Consultando, altresì, alcune Agenzie Immobiliari, unitamente alla visione di annunci on-line, relativamente al valore di mercato di immobili simili, ricadenti nella microzona di

<sup>3</sup>Il procedimento di calcolo (Borsino Immobiliare - <http://www.borsinoimmobiliare.it/>) è basato sul "confronto diretto" che si basa sul prezzo medio di mercato di immobili con la stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il prezzo così individuato viene "personalizzato" mediante l'utilizzo di coefficienti che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile.

<sup>4</sup>Le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale, individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea.

interesse, si riportano i seguenti dati (€/m<sup>2</sup>):

**TAB. 5 – VALORE MEDIO DI MERCATO: LIBERO MERCATO**

DESTINAZIONE	VALORE MINIMO (€/m <sup>2</sup> )	VALORE MASSIMO (€/m <sup>2</sup> )	VALOR MEDIO (€/m <sup>2</sup> )
Magazzini	950	1.650	1.300
Abitazioni	900	1.350	1.150

Interpolando i dati di cui sopra, il **VALORE DI MERCATO MEDIO** che verrà utilizzato sarà

pari a:

**TAB. 6 – VALORE MEDIO DI MERCATO INTERPOLATO**

DESTINAZIONE	VALORE MEDIO BORSINO (€/m <sup>2</sup> )	VALORE MEDIO OMI (€/m <sup>2</sup> )	VALORE MEDIO LIBERO MERCATO (€/m <sup>2</sup> )	VALORE MEDIO UTILIZZATO (€/m <sup>2</sup> )
Magazzini	707	950	1300	<b>986</b>
Abitazioni	763	850	1.150	<b>921</b>

Tenuto conto della consistenza della superficie commerciale dell'unità e in virtù del coefficiente di merito attribuito, il **PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (V<sub>N</sub>)** è pari a:

**TAB. 7 – VALORE NORMALE (V<sub>N</sub>)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )	VALORE MEDIO UTILIZZATO (€/m <sup>2</sup> )	COEFFICIENTE DI MERITO	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO (V <sub>N</sub> ) (€)
<b>UA</b> – Terra (magazzino)	237	986	0,49	<b>114.997</b>
<b>UB</b> – Primo (abitazione)	158	921	0,84	<b>122.535</b>
<b>UC</b> – Secondo (abitazione)	121	921	0,70	<b>78.296</b>

### 3.1.5 VALORE ORDINARIO (V<sub>0</sub>) Stima analitica per capitalizzazione

#### 3.1.5.1 Valore medio locativo

Noti i valori locativi (€/m<sup>2</sup>/mese)<sup>5</sup> dell'ambito urbano di riferimento, desunti dalle indicazioni delle "banche dati delle quotazioni immobiliari" (Borsino e OMI) e dalle

<sup>5</sup> I "valori locativi" sono da intendersi al **LORDO** delle "imposte e delle spese" a carico del "proprietario".

indagini di natura “diretta” (libero mercato), si ottiene il **valor medio “locativo”** dell’unità.

**TAB. 8 – VALORE MEDIO LOCATIVO: BORSINO IMMOBILIARE**

DESTINAZIONE	2*FASCIA (€/m <sup>2</sup> /mese)	FASCIA MEDIA (€/m <sup>2</sup> /mese)	1*FASCIA (€/m <sup>2</sup> /mese)
Magazzini	2,2	3,0	3,7
Abitazioni	2,2	2,6	3,0

**TAB. 9 – VALORE MEDIO LOCATIVO: BANCA DATI OMI**

DESTINAZIONE	VALORE MINIMO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALORE MASSIMO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALOR MEDIO adottato (€/m <sup>2</sup> /mese)
Magazzini	4	7,0	5
Abitazioni	2,6	3,8	3,5

**TAB. 10 – VALORE MEDIO LOCATIVO: LIBERO MERCATO**

DESTINAZIONE	VALORE MINIMO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALORE MASSIMO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALOR MEDIO adottato (€/m <sup>2</sup> /mese)
Magazzini	6	10	8
Abitazioni	3,5	5,5	4,5

Interpolando i dati di cui sopra il **VALORE MEDIO LOCATIVO** utilizzato sarà pari a:

**TAB. 11 – VALORE MEDIO LOCATIVO INTERPOLATO (€/m<sup>2</sup>/mese)**

DESTINAZIONE	VALORE MEDIO BORSINO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALORE MEDIO OMI (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALORE MEDIO LIBERO MERCATO (€/m <sup>2</sup> /mese)	VALORE MEDIO LOCATIVO (€/m <sup>2</sup> /mese)
Magazzini	3	5	8	5,3
Abitazioni	2,6	3,5	4,5	3,5

**TAB. 12 – PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO (€/mese)**

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (m <sup>2</sup> )	VALORE MEDIO UTILIZZATO (€/m <sup>2</sup> /mese)	COEFFICIENTE DI MERITO	PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO (€/mese)
UA – Terra (magazzino)	237	5,3	0,49	623
UB – Primo (abitazione)	158	3,5	0,84	470
UC – Secondo (abitazione)	121	3,5	0,70	300



### 3.1.5.2 Stima analitica per capitalizzazione

Si procede alla "capitalizzazione" dei redditi: verrà effettuata la "comparazione" in base al parametro del reddito annuo netto capitalizzabile ( $R_n$ ). Tale "reddito" ( $R_n$ ) si ottiene dalla risoluzione della sottostante "espressione" (1.0):

#### ESPRESSIONE 1.0

$$R_n = \sum \text{canone annuo lordo} - \sum \text{spese padronali} = R_L - S_P$$

(differenza tra il "canone annuo lordo" e le "spese ordinarie" a carico della proprietà)

Dove:

$$R_L = \sum \text{canone annuo lordo} = \text{reddito lordo totale posticipato applicando un saggio "i"} = Ca \times |12 + (i \times (12+1)/2)|$$

di cui:

$Ca$  = canone mensile (anticipato) = più probabile valor locativo dell'immobile;

$i$  = saggio = 3,75%

$$S_P = \sum \text{spese padronali} (\approx 34/35 \% \text{ di } R_L) = Q + S + I + A + \text{Int.}$$

$Q$  = spese relative all'aliquota di manutenzione straordinaria, reintegrazione ed assicurazione = 7% di  $R_L$

$S$  = aliquota relativa a "sfitto ed inesigibilità" = 1% di  $R_L$

$I$  = aliquota relativa all'insieme delle imposte, tasse e contributi = 25% di  $R_L$

$A$  = spese relative all'aliquota di amministrazione = 1% di  $R_L$

$\text{Int.}$  = interessi quali mancati redditi sul capitale di anticipazione

$$= (Q+S+I+A) \times i \times 6/12$$

Da un'indagine svolta in zona su fabbricati simili a quello in esame, si ritiene di poter verosimilmente adottare un saggio di capitalizzazione ( $i_c$ ) pari al 4 % e 5,5% <sup>b</sup>; di conseguenza il valore "ordinario" dell'unità ( $V_0$ ) è pari a:

$$V_0 = R_n / i_c$$

<sup>b</sup>Il Saggio di capitalizzazione ( $i_c$ ), viene di norma determinato dal rapporto tra i "redditi lordi" dei beni simili scelti per il confronto e i prezzi di "mercato" degli stessi. Dovranno altresì essere valutate le condizioni "influenti" sulla variazione del saggio stesso (comodi e scomodi).

**TAB. 13 – VALORE ORDINARIO (V<sub>0</sub>)**

DESTINAZIONE	Ca: PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO (€/mese)	R <sub>n</sub> : REDDITO ANNUO NETTO CAPITALIZZABILE (€/anno)	I <sub>c</sub> : SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (%)	V <sub>0</sub> : VALORE ORDINARIO (€)
UA – Terra (magazzino)	623	7.570	5,5	137.635
UB – Primo (abitazione)	470	5.719	4	142.976
UC – Secondo (abitazione)	300	3.654	4	91.357

**3.1.6 VALORE CATASTALE (V<sub>c</sub>) (attendibilità del “Canone d’affitto” utilizzato)**

Nota la categoria catastali e i valori delle rendite, è stato quantificato il “valore catastale” (V<sub>c</sub>):

**TAB. 14 – VALORE CATASTALE (V<sub>c</sub>) – determinazione “affitto catastale”**

DESTINAZIONE	RENDITA CATASTALE (€)	FATTORE DI RIVALUTAZIONE (%)	RENDITA CATASTALE RIVALUTATA (€)	MOLTIPLICATORE CATASTALE	VALORE CATASTALE (V <sub>c</sub> ) (€)
UA – Terra (magazzino)	593,1	5,00	622,76	110	68.503,05
UB – Primo (abitazione)	677,85	5,00	711,74	110	78.291,68
UC – Secondo (abitazione)	N.D. (Cat. F/3 – unità in corso di costruzione)	N.D. (Cat. F/3 – unità in corso di costruzione)	N.D. (Cat. F/3 – unità in corso di costruzione)	N.D. (Cat. F/3 – unità in corso di costruzione)	N.D.

È bene specificare che il valore “catastale” di un immobile, da non confondere con il suo valore di “mercato”, è utilizzato in ambito meramente fiscale per determinare la base imponibile su cui applicare determinate imposte. Si ricorda, inoltre, che tale valore (catastale) è impiegato anche come riferimento per determinare il valore annuo del canone di locazione nella misura del 10% del valore “catastale” calcolato.

In ragione di quanto sopra, il canone d’affitto mensile derivante dal “valore catastale”, al netto del coefficiente decurtativo, è pari a:

$$\text{AFFITTO CATASTALE} = |(V_c * 0,1) / 12| * \text{Coefficiente di merito:}$$



**TAB. 15 – CANONE MENSILE DERIVANTE DAL “VALORE CATASTALE”**

DESTINAZIONE	VALORE CATASTALE (V <sub>c</sub> ) (€)	COEFFICIENTI DI MERITO	AFFITTO CATASTALE (€/mese)
UA – Terra (magazzino)	68.503,05	<del>0,49</del>	<b>571</b>
UB – Primo (abitazione)	78.291,68	0,84	<b>549</b>
UC – Secondo (abitazione)	n.d.	n.d.	<b>n.d.</b>

**NB**

Il dato di “affitto catastale” indicato nella soprastante TAB. (€/mese 570 “UA” ed €/mese 549 “UB”) è comparabile al “PIÙ PROBABILE VALORE LOCATIVO” adottato nella presente relazione (€/mese 623 “UA” ed €/mese 470 “UB”); tale evenienza avvalorava l’attendibilità delle stime sin qui condotte.

**3.1.7 INDICAZIONI DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO “RICERCATO”**

Il “metodo” adottato ha riguardato la definizione di due precisi “momenti”:

*la costruzione della scala dei prezzi e l’inserimento in essa del bene da stimare.*

Le “scale” dei prezzi, basate su fatti storici e l’applicazione del “metodo” più logico, hanno permesso di definire la collocazione del bene oggetto di stima.

In definitiva, il “giudizio di stima” formulato è emerso dall’analisi dell’immobile da valutare, dalle finalità per cui è stata eseguita la stima e da situazioni di fatto e ipotetiche oggettive, sulla base del principio della “verosimiglianza” delle condizioni assunte nel momento della stima medesima.

Lo Scrivente ritiene – *in ragione di quanto sin qui esposto* – di poter **FORNIRE UN “VALORE” CHE SIA IL “PIÙ PROBABILE” E “IL PIÙ IDONEO”** per quanto riguarda il suo ammontare, e precisamente:



TAB. 16 – VALORI DI MERCATO “RICERCATO” (più probabile e idoneo)

DESTINAZIONE	VALORE NORMALE (V <sub>N</sub> ) (€)	VALORE ORDINARIO (V <sub>O</sub> ) (€)	VALORE CATASTALE (V <sub>C</sub> ) <sup>7</sup> (€)	VALORE DI MERCATO RICERCATO (€) $\frac{ (V_N+V_O) + (V_C \cdot 0,10) }{2,10}$ (arrotondato)
UA – Terra (magazzino)	114.997	137.635	68.503	<b>123.563</b>
UB – Primo (abitazione)	122.535	142.976	78.292	<b>130.162</b>
UC – Secondo (abitazione)	78.296	91.357	-	<b>84.826</b>
			<b>SOMMANO</b>	<b>338.551</b>

In definitiva si ritiene di poter affermare che, alla data odierna, il “più probabile valore di mercato” dell’unità sopradescritta è, nell’insieme (UA + UB + UC), pari:

**€ 338.551,00**

(Euro TrecentoTrentoOttoMilaCinquecentoCinquantaUno/00)

### 3.2 Formare le varie quote e il loro valore (Q.2)

Alla luce del ricostruito Asse ereditario (Par. 2.4), lo Scrivente mette in evidenza che le contestazioni alla Curatela contenute nella Comparsa di Costituzione e Risposta del 08.03.2013 (convenute [REDACTED] [REDACTED] e, più in generale, la ricostruzione dei fatti dell’Avv. Augello, sono da ritenersi fondate e corroborate da titoli legali e integrazioni documentali, come esposto al Par. 2.3 della presente relazione. Legittima è da ritenersi, anche, la posizione del Sig. [REDACTED] il quale, nella predetta comparsa, dichiara di vantare diritti di proprietà sugli immobili per cui è causa. Si ritiene, pertanto, che, verosimilmente, la ricostruzione della Curatela proposta al G.D. alle pagg. 11 e 12 della relazione del Curatore Avv. Gaetano Cocuzza, sulle risultanze delle relazioni ipocatastali del notaio Dott. Paolo di Giorgi del 18.10.2011 (doc. 5 della

<sup>7</sup>Al “valore catastale” - considerato il suo primario utilizzo in ambito fiscale - è stato applicato un “coefficiente” che ne decurta notevolmente il “peso” sul calcolo della media complessiva



produzione del Fallimento), abbia, probabilmente, attribuito quote di proprietà in misura superiore rispetto a quelle effettivamente spettanti al Fallimento.

In definitiva, dopo aver verificato l'attendibilità della ricostruzione delle ideali quote di proprietà, come indicata alle pagg 6 -21 della Comparsa di Costituzione e Risposta del 08.03.2013 (Avv. Augello), in virtù delle evidenze documentali e dell'Asse ereditario cui si è pervenuti, **si può ragionevolmente proporre la**

**distribuzione che segue:**

Il Fallimento di [REDACTED] s.n.c." può dichiararsi comproprietario del 64,48%, pari a 877/1360 delle quote di proprietà degli immobili di cui ai sub 2, 4 e 6, discendenti dalle proprietà dei falliti [REDACTED]

e precisamente:

- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 3119/10000 (pari al 31,195%) a [REDACTED];
- 3119/10000 (pari al 31,195%) a [REDACTED]

- Il restante 35,52%, pari a 483/1360 dei suddetti immobili, va dichiarato di proprietà in quota anche di [REDACTED]

[REDACTED] (in comunione legale con [REDACTED] così distribuito:

- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 209/10000 (pari al 2,090%) a [REDACTED]
- 1567/10000 (pari al 15,670%) a [REDACTED] coniugato in comunione legale dei beni con [REDACTED];
- 1567/10000 (pari al 15,670%) a [REDACTED] coniugata in separazione legale dei beni.



### 3.3 Verificare preliminarmente la eventuale comoda divisibilità in natura (Q.3)

Si richiamano, anzitutto, i dati superficiali "commerciali" degli immobili di che trattasi (cfr. Par. 3.1.3.1):

Sub 2: 237 mq

Sub 4: 158 mq

Sub 6: 121 mq

**Totale Sup. Commerciale: 516 mq**

Le superiori metrature vengono, di seguito, rapportate alle quote di proprietà (cfr. Par. 3.2):

██████████	2,090% =	10,78 mq
██████████	31,195% =	160,97 mq
██████████	<u>31,195%</u> =	<u>160,97 mq</u>
<b>Totale ██████████:</b>	<b>64,48% =</b>	<b>332,72 mq</b>

██████████	2,090% =	10,78 mq
██████████	2,090% =	10,78 mq
██████████	15,670% =	80,86 mq
██████████	<u>15,670%</u> =	<u>80,86 mq</u>
<b>Totale "restanti quote":</b>	<b>35,52% =</b>	<b>183,28 mq</b>

In ragione delle soprastanti metrature e quote di proprietà (cfr. Parr. 3.1.3.1 e 3.2), considerate, inoltre, le imprescindibili caratteristiche che deve rispettare una qualsivoglia unità immobiliare originata dall'eventuale frazionamento di un'altra pre-esistente, si ritiene che gli immobili in esame non siano singolarmente divisibili, al fine di pervenire alla formazione di più unità "autonome e funzionali" che possano rispettare gli imprescindibili requisiti urbanistici di agibilità/abitabilità.



3.4 Determinare i relativi eventuali conguagli predisponendo progetto di divisione ed eventuali alternative, verificando preliminarmente ipotesi transattive tra le parti (Q.4). Individuazione di "scenari potenziali" di attribuzioni immobiliari e/o controvalore economico.

Si evidenzia che le operazioni peritali si sono svolte alla sola presenza del rappresentate dei convenuti [REDACTED]

[REDACTED] e considerato, inoltre, che non è pervenuta al CTU alcuna concreta ipotesi di componimento bonario della controversia, si procederà, sulla base della sintesi proposta al superiore paragrafo (3.3), all'individuazione di diversi scenari di attribuzione di unità immobiliari "intere" (ovvero come da odierno stato dei luoghi) e/o conguagli (controvalore economico), il tutto da parametrarsi alle quote attribuite a ciascuna delle parti, in risposta al "Q.2" (cfr. Par. 3.2) ed al "più probabile valore di mercato" in risposta al "Q.1" (pari a 338.551,00 €, cfr. Par. 3.1).

#### SCENARI POTENZIALI

##### *attribuzioni immobiliari e/o controvalore economico*

[REDACTED] 2,090% = 10,78 mq:

non si ritiene sia possibile assegnare una precisa attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un controvalore economico (a copertura dell'intera quota):

$338.551 \text{ €} \times 2,090\% = 7.075,72 \text{ €}$

[REDACTED] 31,195% = 160,97 mq:

potrebbero verificarsi 3 diverse condizioni (l'una esclude l'altra, anche in ragione delle scelte che



dovranno essere coordinate e condivise con il titolare della medesima quota %, [REDACTED]

1. attribuzione dell'intera unità "Sub. 4" (158mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (160,97mq-158mq) sul tot. della sup. commerciale dell'asse ereditario (516mq):

$$338.551 \text{ €} \times \frac{(160,97-158)}{516} 1\% = 1.948,64 \text{ €}$$

2. attribuzione dell'intera unità "Sub. 6" (121mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (160,97mq-121mq) sul tot. della sup. commerciale dell'asse ereditario (516mq):

$$338.551 \text{ €} \times \frac{(160,97-121)}{516} 1\% = 26.224,58 \text{ €}$$

3. nel caso in cui non si proceda con alcuna attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un controvalore economico (a copertura dell'intera quota):

$$338.551 \text{ €} \times 31,195\% = 105.610,98 \text{ €}$$

Nicotra Alessandro

$$\underline{31,195\%} = \underline{160,97 \text{ mq}}$$

potrebbero verificarsi 3 diverse condizioni (l'una esclude l'altra, anche in ragione delle scelte che dovranno essere coordinate e condivise con il titolare della medesima quota %, [REDACTED]):

1. attribuzione dell'intera unità "Sub. 4" (158mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (160,97mq-158mq) sul



tot. della sup. commerciale dell'intero asse ereditario (516mq):

$$338.551 \text{ €} \times \frac{(160,97-158)}{516} 1\% = 1.948,64 \text{ €}$$

**2. attribuzione dell'intera unità "Sub. 6" (121mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (160,97mq-121mq) sul**

tot. della sup. commerciale dell'asse ereditario (516mq):

$$338.551 \text{ €} \times \frac{(160,97-121)}{516} 1\% = 26.224,58 \text{ €}$$

**3. nel caso in cui non si proceda con alcuna attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un controvalore economico (a copertura dell'intera quota):**

$$338.551 \text{ €} \times 31,195\% = 105.610,98 \text{ €}$$

**Totale "La Sicofer":**

$$64,48\% = 332,72 \text{ mq}$$

**potrebbero verificarsi 2 diverse condizioni (l'una esclude l'altra, anche in ragione delle scelte che dovranno essere coordinate e condivise con la totalità delle parti):**

**1. controvalore economico (a copertura dell'intera quota [REDACTED]):**

$$338.551 \text{ €} \times 64,48\% = 218.297.68 \text{ €}$$

**2. attribuzione dell'intera unità "Sub. 2" (237mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (333,72mq-237mq) sul tot. della sup. commerciale dell'asse ereditario (516mq):**



338.551 € x ((333,72-237)/516 l% = **63.458,63 €** (da dividere, a sua volta, in proporzione agli aderenti

██████████)



██████████ 2,090% = 10,78 mq

non si ritiene sia possibile assegnare una precisa attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un **controvalore economico** (a copertura dell'intera quota):

338.551 € x 2,090% = **7.075,72 €**

██████████

2,090% = 10,78 mq

non si ritiene sia possibile assegnare una precisa attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un **controvalore economico** (a copertura dell'intera quota):

338.551 € x 2,090% = **7.075,72 €**



██████████

15,670% = 80,86 mq

non si ritiene sia possibile assegnare una precisa attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un **controvalore economico** (a copertura dell'intera quota):

338.551 € x 15,670% = **53.050,94 €**

██████████

15,670% = 80,86 mq

non si ritiene sia possibile assegnare una precisa attribuzione immobiliare, si stima, pertanto, un



**controvalore economico** (a copertura dell'intera quota):

$338.551 \text{ €} \times 15,670\% = 53.050,94 \text{ €}$

**Totale "restanti quote": 35,52% = 183,28 mq**

**potrebbero verificarsi 2 diverse condizioni** (l'una esclude l'altra, anche in ragione delle scelte che dovranno essere coordinate e condivise con la totalità delle parti):

**1. controvalore economico** (a copertura delle "restanti quote"):

$338.551 \text{ €} \times 35,52\% = 120.253,32 \text{ €}$

**2. attribuzione dell'intera unità "Sub. 4"** (158mq), unitamente ad un controvalore economico per la quota di superficie residua (183,28mq-158mq) sul tot. della sup. commerciale dell'asse ereditario (516mq):

$338.551 \text{ €} \times ((183,28 - 158) / 516) 1\% = 16.586,37 \text{ €}$  (da dividere, a sua volta, in proporzione agli aderenti "restanti quote")

**Si ritiene, infine, di sottolineare che i soprastanti "scenari" non sono esaustivi della totalità dei possibili "incastrì" che potrebbero realizzarsi anche, e soprattutto, in ragione di una condivisa e coordinata azione tra le parti, nel rispetto dei capisaldi che la presente relazione ha inteso prospettare:**

- quote attribuite a ciascuna delle parti in risposta al "Q.2" (cfr. Par. 3.2);
- "più probabile valore di mercato" dell'asse ereditario per cui è causa, individuato in risposta al "Q.1" (cfr. Par. 3.1).

Sommario

1. TERMINI .....	2
2. OPERAZIONI PERITALI E DEFINIZIONE ASSE EREDITARIO .....	2
2.1 Premessa .....	2
2.2 Descrizione andamento operazioni peritali e studio dei documenti significativi prodotti dalle parti .....	4
2.3 Richiesta e successiva esaminazione di documentazione integrativa.....	6
2.4 Definizione e rappresentazione schematica dell'asse ereditario.....	8
3. RELAZIONE DELLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO IN RISPOSTA AL MANDATO .....	11
3.1 Quantificare i beni in comunione, provvedendo alla loro analitica descrizione (Q.1.); .....	12
3.1.1 Descrizione analitica degli immobili e risultanze catastali .....	12
3.1.2 Ricerca del valore di mercato. Modus operandi adottato per la formazione del giudizio di stima .....	14
3.1.3 Ricerca del più probabile valore di mercato degli immobili per cui è causa .....	16
3.1.4 VALORE NORMALE ( $V_n$ ). Stima per comparazione .....	18
3.1.5 VALORE ORDINARIO ( $V_o$ ) Stima analitica per capitalizzazione .	20
3.1.6 VALORE CATASTALE ( $V_c$ ) (attendibilità del “Canone d'affitto” utilizzato).....	23
3.1.7 INDICAZIONI DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO “RICERCATO” .....	24
3.2 Formare le varie quote e il loro valore (Q.2) .....	25
3.3 Verificare preliminarmente la eventuale comoda divisibilità in natura (Q.3) .....	27

3.4 Determinare i relativi eventuali conguagli predisponendo progetto di divisione ed eventuali alternative, verificando preliminarmente ipotesi transattive tra le parti (Q.4). Individuazione di “scenari potenziali” di attribuzioni immobiliari e/o controvalore economico..... 28



**Allegati (parte integrante e sostanziale della consulenza):**

- ALLTO A: Verbali delle operazioni peritali (I° del 03.02 u.s. + II° del 24.06 u.s.)
- ALLTO B: Osservazioni delle parti. [REDACTED]; 29.07.2020; [REDACTED]  
[REDACTED]; 30.07.2020; [REDACTED]  
[REDACTED]; 30.07.2020.
- ALLTO 1: Documentazione catastale e annotazioni relative al sopralluogo del 24.06 u.s. (II° incontro)
- ALLTO 1bis: Documentazione catastale NCT Fg 2, Part. 1898 (Gravina di Catania)
- ALLTO 2: Documentazione integrativa prodotta dalle parti, in conseguenza delle risultanze del I° incontro (03.02 u.s.)

Con la presente relazione, **costituita da n.35 pagine**, oltre allegati, LO SCRIVENTE ritiene di avere assolto il mandato assegnatogli.

**SEGUONO:**

**RISCONTRI DEL CTU IN RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**, in cui si confermano le tesi sin qui esposte, con la semplice puntualizzazione di alcuni aspetti sollevati dalle medesime, e precisamente:

- ***Precisazione su asse ereditario (cfr. par. 2.4 della "relazione")***, scaturente dalla scomparsa del Sig. [REDACTED] (facente parte del gruppo "restanti quote") avvenuta nell'anno 2015;
- ***Attribuzione quote e stima del tratto residuale di terreno*** distinto al NCT del Comune di Gravina di Catania al Fg 2, Part. 1898.

Tanto si doveva nel rispetto del proprio mandato, si rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento dovesse occorrere.

**ACIREALE (CT), il 07.08.2020**



**II C.T.U.**  
**Giampaolo Grasso**  
Ordine Ing. Catania n.A5945



## **RISCONTRI DEL CTU ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI**

Il CTU, a seguito della trasmissione della prima stesura della “Relazione della Consulenza Tecnica di Ufficio” del 10.07 u.s., ha ricevuto, mezzo PEC, le note critiche delle parti (osservazioni) nel rispetto della sottostante tempistica:

1. Osservazioni dell'Avv. Luca Licciardello, quale rappresentante dell'attore Fallimento [redacted] 29.07.2020;
2. Osservazioni dell'Avv. Giuseppe Augello, quale rappresentante dei convenuti-intervenienti [redacted] [redacted] 30.07.2020;
3. Osservazioni dell'Avv. Salvatore Walter Toro, quale rappresentante dei convenuti [redacted] 30.07.2020.

### **P R E M E S S E**

Al di là della retorica di rito, è intenzione dello Scrivente evidenziare che, ai fini del corretto espletamento del mandato, si considerano le “memorie” delle parti un imprescindibile elemento per la valutazione tecnica e la risposta ai quesiti posti da S.E. il Giudice, così da instaurare una dialettica costruttiva quale fondamentale elemento del diritto che arricchisce il “contraddittorio”.

### **NB**

Con il termine Relazione s'intenderà richiamata la primaria “Relazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio – CTU”.

### **PRECISAZIONE SUL PAR. 2.4 DELLA “RELAZIONE” (definizione e rappresentazione schematica dell'asse ereditario)**

Pur confermando la rappresentazione dell'asse ereditario contenuta al Par. 2.4 della “relazione”, considerato che il Sig. [redacted] (facente parte del gruppo “restanti quote”, con il 15,670%) è deceduto nell'anno [redacted] si ritiene di dover specificare che, in virtù del testamento visionato in atti, questo ha istituito come suoi eredi, relativamente agli immobili subb. 2, 4 e 6 (oggetto di stima, cfr. Par. 3 della “relazione”) i nipoti [redacted] - tutti nudi proprietari -

mentre l'usufruttuaria, vita natural durante, è la Sig.ra [REDACTED] la quale, peraltro, è la madre dei predetti germani [REDACTED]

NEI PARAGRAFI CHE SEGUONO, VERRÀ FORNITA UNA SINTETICA VALUTAZIONE RISPETTO ALLE OSSERVAZIONI FORMULATE DALLE PARTI, NEL RISPETTO DELL'ORDINE CRONOLOGICO D'ARRIVO.

#### 1. Riscontro alle note dell'Avv. Luca Licciardello [REDACTED]

1. ... dalla perizia non è dato sapere se gli immobili oggetto del giudizio di scioglimento della comunione siano o meno conformi da un punto di vista urbanistico.

*A mio avviso tale aspetto andrebbe chiarito, anche ai fini del valore di mercato degli immobili e della futura vendita e/o divisione ...*

Il "mandato" nulla reca rispetto alla verifica di "conformità urbanistica", ciò nonostante il CTU si ritiene disponibile, sin da subito, ad esperire gli accertamenti di rito, solo ed esclusivamente nel caso in cui S.E. il Giudice ritenesse opportuno integrare l'originario mandato. Si evidenzia, al riguardo, che l'intero Par. 3.1 della "relazione" tiene conto di tutti i fattori influenti il valore, ivi comprese, al di là degli usuali parametri, le **difformità dei vani interni osservate in sede di sopralluogo** (24.06 u.s.). In ultimo, si evidenzia che nel Par. 3.1.3.2 della "relazione" sono stati determinati dei **coefficienti di merito "decurtativi"** che già modificano, al ribasso, i valori finali di stima; a riprova di ciò, si sottolinea che l'odierna "stima" è ben inferiore rispetto a quella già presente in atti, redatta, nel 2009, dal CTU in illo tempore nominato dal Giudice delegato al Fallimento della SICOFER.

2. ... non è stato oggetto di CTU il tratto di terreno sito in Gravina di Catania, Contrada Agatessa, distinto in NCT di detto Comune al foglio 2, part. 1898 di mq. 51, sebbene lo stesso sia compreso nell'asse divisionale ed è indicato al punto 4) dell'atto di citazione del Fallimento attore. ...

**Il tratto di terreno sito in Gravina di Catania, Contrada Agatessa (poi via Ugo Foscolo, n.11), distinto in NCT di detto Comune al Fg 2, Part. 1898, mq 51 (vedi ALLTO 1bis), è una porzione di superficie residuale del più ampio terreno edificabile, anch'esso in Gravina, annotato in Catasto al Fg 2, Part. 1211 (poi part.2108), sul quale i proprietari costruirono un edificio per civile abitazione di quattro elevazioni f.t. (piano terra, primo, secondo e terzo), censito al NCEU al Fg 2, Part. 2108 (già particella 1211), subb. 2, 3 (oggi sub 9), 4, 5, 6, 7, e 8; i subb. 2, 4 e 6 rappresentano, in particolare, le unità in comunione oggetto della presente stima.**

Il terreno su cui sorge l'edificio, rispetto al quale la porzione ora in esame (Fg 2, Part. 1898) è da intendersi quale parte restante, fu acquistato con atto di compravendita del 28.12.1978, ai rogiti del Notaio Dottor Costantino Scarvaglieri (rep. 5222, racc. 2361, registrato in data 19.01.1979 al n. 1222 e trascritto in data 27.01.1979, presso di RR.II. di Catania ai nn. 3474/2961), da [REDACTED]

[REDACTED] Alla data di acquisto del terreno, come ampiamente documentato nella ricostruzione dell'asse ereditario (cfr. Par. 2 della "relazione"), la Sig.ra [REDACTED] ed il Sig. [REDACTED] erano di stato civile libero. Il Sig. [REDACTED] era coniugato in regime di comunione legale dei beni con la Sig.ra [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] era coniugata in regime di comunione legale dei beni con il Sig. [REDACTED]. Ne deriva che le "quote" di proprietà su detto terreno (Part. 1898), effettivamente, si appartenevano come di seguito:

- ✓ 2/10 a [REDACTED] (CT [REDACTED])
- ✓ 1/10 a [REDACTED]
- ✓ 1/10 a [REDACTED]
- ✓ 2/10 ad [REDACTED]
- ✓ 1/10 a [REDACTED]

Si precisa che rispetto alla superiore, corretta, ripartizione non possono influire i successivi matrimoni contratti da [REDACTED] con [REDACTED] e da [REDACTED] (quest'ultima nata il [REDACTED], considerato che entrambi sono in regime di separazione convenzionale di beni.



Per quanto attiene "il più probabile valore di mercato" attribuibile alla Part. 1898, si deve, anzitutto, evidenziare che trattasi di area di modesta estensione su cui, al netto delle prescrizioni previste dal vigente PRG comunale per la "zona territoriale omogenea" di appartenenza (distanze, ritiri, volumetria residua, etc.), non si ritiene, ammesso che sia possibile, possano sussistere concrete possibilità edificatorie ma, piuttosto, nel caso in cui si potesse ricreare un collegamento diretto con le zone pertinenziali esterne (poste a Nord) del limitrofo edificio "Part. 2108", la creazione di uno slargo per il parcheggio esterno di un numero massimo di 2/3 auto. Ciò premesso, attribuendo un valore unitario di 60€/mq si ottiene:

- 51mq X 90€/mq = 3.060 €

Il superiore valore viene, in definitiva, così ripartito in funzione delle quote di proprietà su-indicate:

✓ 2/10 a [REDACTED]	612 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €
✓ 2/10 ad [REDACTED]	306 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €
✓ 1/10 a [REDACTED]	306 €

TOTALE: 3.060 €

Ad ulteriore chiarimento, si evidenzia che, diversamente da quanto avviene per gli immobili di cui alla Part. 2108 (subb. 2, 4 e 6), la porzione di terreno di che trattasi (Part. 1898) segue, rispetto al primario asse ereditario di cui al par. 2.4 della "relazione", uno schema assai diverso, come meglio esposto di seguito.

In data 19.09.2002 muore il Sig. [REDACTED] la sua quota di comproprietà viene devoluta per 1/3 al coniuge [REDACTED] e per 2/3 ai figli [REDACTED].

Ne deriva che (alla data del 19.09.2002) le quote di proprietà su detto terreno, effettivamente, si appartenevano come di seguito:

32/150 a [REDACTED]
17/150 a [REDACTED]
15/150 a [REDACTED]
32/150 ad [REDACTED]

2/150 a [REDACTED]  
2/150 a [REDACTED]  
20/150 a [REDACTED]  
15/150 a [REDACTED]  
15/150 a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

In data 02.04.2015 muore la Sig.ra [REDACTED], la sua quota di comproprietà va in eredità al marito Sig. [REDACTED] in virtù delle disposizioni testamentarie (testamento pubblico del 19.09.2012, rep. 412), che diventa erede universale.

*Ne deriva che (alla data del 02.04.2015) le quote di proprietà su detto terreno, effettivamente, si appartenevano come di seguito:*

32/150 a [REDACTED]  
17/150 a [REDACTED]  
15/150 a [REDACTED]  
32/150 ad [REDACTED]  
2/150 a [REDACTED]  
2/150 a [REDACTED]  
20/150 a [REDACTED]  
30/150 a [REDACTED]

In data 08.05.2015 muore il Sig. [REDACTED], le sue quote di comproprietà vanno in eredità, in parti uguali, alle nipote [REDACTED], in virtù delle disposizioni testamentarie (testamento pubblico del 19.09.2012, rep. 413), le citate sorelle [REDACTED] vengono istituite eredi "... in ogni eventuale altro bene ...".

*Ne deriva che (alla data del 08.05.2015) le quote di proprietà su detto terreno, effettivamente, si appartenevano come di seguito:*

47/150 a [REDACTED]  
17/150 a [REDACTED]  
15/150 a [REDACTED]  
32/150 ad [REDACTED]  
17/150 a [REDACTED]  
2/150 a [REDACTED]  
20/150 a [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



In data 17.08.2015 muore la Sig.ra [REDACTED] le sue quote di comproprietà vanno in eredità, in parti uguali, ai figl [REDACTED]

Ne deriva che (alla data del 17.08.2015) le quote di proprietà su detto terreno, effettivamente, si appartenevano come di seguito:

51/150 a [REDACTED]

21/150 a [REDACTED]

15/150 a [REDACTED]

36/150 ad [REDACTED]

21/150 a [REDACTED]

6/150 a [REDACTED]

Quanto sopra- descritto corrisponde all'assetto proprietario attuale.

Si coglie, infine, l'occasione per rilevare che l'elenco degli intestati catastali, nonché le relative quote di proprietà, non corrisponde con quanto ricostruito e documentato in atti.

3. ... evidenziare, infine, che la Curatela, considerati i fondi limitatissimi di cui dispone, non è nelle condizioni di potersi vedere attribuite quote che prevedano conguagli in denaro ...

I Parr. 3.3 e 3.4 della "Relazione", da intendersi integralmente richiamati, descrivono il modus operandi con cui lo Scrivente ha risposto al mandato relativamente alla "... comoda divisibilità ..." ed alla determinazione di "... conguagli ... ed eventuali alternative ...". In tal senso, nel confermare le proprie posizioni, il CTU ritiene di non dover aggiungere e/o chiarie null'altro.



**2. Riscontro alle note [dell'Avv. Giuseppe Augello](#)**

1. ... I convenuti e intervenienti prendono atto di – e, chiaramente, condividono – quanto affermato e concluso dal C.T.U. ...
- ... Gli odierni concludenti prendono atto, pure, della non comoda divisibilità degli immobili oggetto della Consulenza ...
- ... Per quanto concerne, inoltre, gli “scenari potenziali” prospettati dal C.T.U., i concludenti si riservano di manifestare la propria volontà e/o le proprie richieste in riferimento ad attribuzioni immobiliari e/o conguagli alla prossima udienza ...

Il CTU, nel confermare le proprie posizioni, ritiene di non dover aggiungere e/o chiarire null'altro.

**3. Riscontro alle note [dell'Avv. Salvatore Walter Toro](#)**

1. in ordine alla bozza di Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio da Ella resa nel procedimento in oggetto, comunico di non avere, allo stato, nulla da osservare.
- Rinvio ogni conclusiva valutazione, anche in merito alle diverse soluzioni prospettate, all'esito di eventuali avverse osservazioni alla CTU ...

Il CTU, nel confermare le proprie posizioni, ritiene di non dover aggiungere e/o chiarire null'altro.

Tanto si doveva nel rispetto del proprio mandato e si resta a disposizione dell'Ill.mo  
Decidente per ogni ulteriore chiarimento dovesse occorrere.

**ACIREALE (CT), li 06.08.2020**



*Giampaolo Grasso*  
**C.T.U. Ing. Giampaolo Grasso**