

Oggetto: Procedimento esecutivo immobiliare n.33/2015 R.G.Es. promosso da [REDACTED] contro [REDACTED] **INTEGRAZIONI.**

Il sottoscritto arch. Paolo Cardella, nominato quale CTU nell'ambito del procedimento esecutivo di cui in oggetto, redige la presente relazione suppletiva ad integrazione dell'elaborato peritale depositato in data 26/07/2016.

All'udienza del 28/09/2016, infatti, il G.E. disponeva che il perito provvedesse alla redazione ed all'accatastamento della planimetria aggiornata all'attuale stato dei luoghi ed, al contempo, precisasse se ed in quali termini la esistenza del diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 del bene incida sulla stima del bene pignorato.

Orbene, ad integrazione di quanto relazionato, lo scrivente puntualizza quanto segue:

1. la planimetria catastale è stata aggiornata dallo scrivente e si allega alla presente integrazione unitamente alla visura. L'aggiornamento ha riguardato non soltanto la diversa distribuzione interna dei vani per effetto della demolizione del divisorio della cucina ma anche la variazione toponomastica (Via F. Paladini n.141), in quanto la visura non ancora aggiornata riportava un indirizzo non più esistente (Vicolo Ciccianera);
2. Con D.M. 11 dicembre 2015 è stato fissato nella misura dello 0,2% annuo il saggio d'interesse legale, pubblicato sulla G.U. n. 291 del 15.12.2015. La modifica ha comportato anche l'adeguamento dei coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie. Alla luce di quanto detto, il calcolo dell'usufrutto vitalizio sulla quota di 1/2 del bene, considerando il coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario pari a 150 (77 anni), si ottiene come segue:

€ 102.000,00 x 0,2% = € 204 (Rendita annua)

€ 204 x 150 = € 30.600,00 (Valore usufrutto)

€ 102.000,00 - € 30.600,00 = € 71.400,00 (Valore nuda proprietà)

€ 71.400,00/2 = € 35.700,00 (Nuda proprietà per 1/2)

€ 102.000,00/2 = € 51.000,00 (Proprietà per 1/2)

€ 51.000,00 + € 35.700,00 = **€ 86.700,00 (Valore immobile con incidenza usufrutto)**

Con ciò lo scrivente ritiene di avere fornito le necessarie integrazioni e resta a disposizione dell'Ill.mo G.E. per ulteriori approfondimenti o delucidazioni.

Caltanissetta, 10/11/2016

Il CTU
Arch. Paolo Cardella