

x. 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

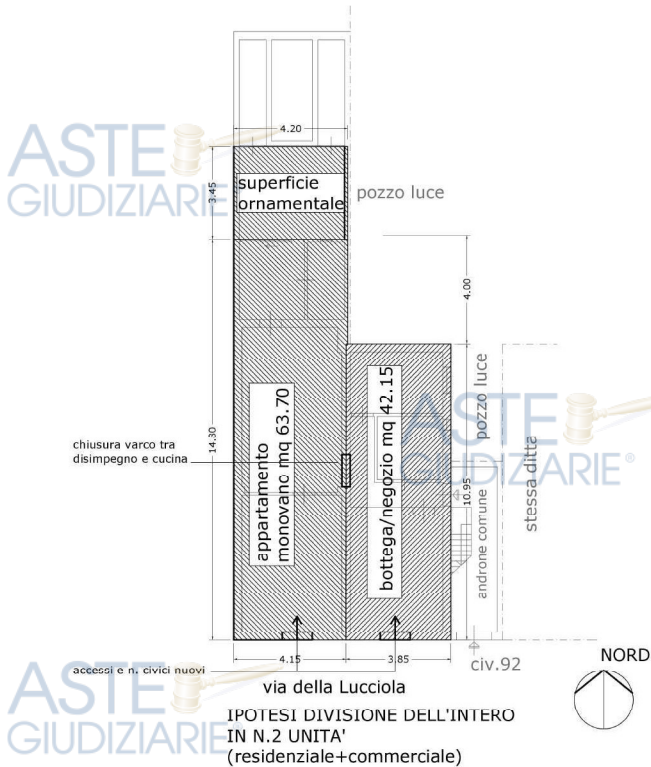
*Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise*

L'appartamento è posseduto dal debitore che ne risulta proprietario in piena proprietà con quota di 1000/1000, (o 1/1). Tale aspetto emerge dall'atto di donazione, dalle visure catastali e dalle ispezioni ipotecarie che confermano tali dati, (si veda pagina 33 per il dettaglio della dichiarazione di cui al rogito, pagina 7 e 8 per le visure ai fabbricati, pagina 37 per le ispezioni).

L'atto, all'art.10 riporta che il deb.esec. risulta coniugato in regime di comunione giusta dichiarazione *ex lege* 27.2.1985, (riportata a pagina 35); sempre dalla lettura del rogito non si rileva alcuna dichiarazione di parte donante relativamente la devoluzione del bene all'anzidetta comunione. Si deduce quindi, da ciò che emerge dagli atti, che il bene pignorato è "bene personale", (non cade in comunione).

...precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura

Sugli aspetti più squisitamente correlati al concetto di comoda divisibilità ci si vuole riallacciare a quanto detto al quesito v. Si ritiene che dal punto di vista struttural-funzionale un'ipotetica operazione di divisione dell'intero sia possibile. Considerando l'intero appartamento, si può ipotizzare - nonostante le dimensioni contenute, (mq 84,95 calpestabili) - una divisione in n.2 unità e per far sì che l'ipotetica operazione porti ad un apprezzamento di valore, si ipotizza di ricavare dalla divisione dell'intero un monovano ad uso residenziale e una unità ad uso commerciale bottega/negozio. Il grafico che si riporta nella pagina successiva schematizza l'operazione.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

1) Appartamento monovano

a) Superficie principale (100%)
 $\text{mq } (4.20 \times 4.00) + (4.15 \times 10.95) = \text{mq } 62.25$

b) Superficie ornamentale (10% fino a mq 25.00 e 2% l'eccedenza)
 $\text{mq } (4.20 \times 3.45) = \text{mq } 14.50$
 quindi: 10% di mq 14.50 = mq 1.45

SUPERFICIE COMMERCIALE

a)+b) = mq (62.25+1.45) = mq 63.70

2) Bottega/negozio

Superficie principale (100%)
 $\text{mq } (3.85 \times 10.95) = \text{mq } 42.15$

SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 42.15

Grafico indicante l'ipotesi di divisione

Come si desume dal disegno, chiudendo il varco esistente tra disimpegno e cucina e ricavando n.2 nuovi accessi, (con relativi civici), la divisione in ipotesi risulterebbe fattibile.

Tale operazione porterebbe a ricavare quindi n.2 unità, una residenziale da mq 63,70 e una commerciale da mq 42,15.

Occorre quindi spiegare in cosa consisterebbe l'operazione e valutarne i costi.

Iter autorizzativo

L'iter richiede alcuni passaggi, occorre preliminarmente richiedere la sanatoria con accertamento di conformità art.36 DPR 380/01 per regolarizzare il complesso di abusi che gravano sul cespite. Sanate le irregolarità si può procedere con una SCIA ai sensi dell'art.23ter del DPR n.380/01 per cambio d'uso rilevante con frazionamento, (da una a due unità).

Il valore di mercato derivante dal cambio d'uso e dal frazionamento

L'ipotesi di divisione vedrebbe quindi la realizzazione di:

- n.1 bottega da mq 42,15 commerciali;
- n.1 Appartamento monovano di superficie principale da mq 62,25 x 100% = mq 62,25 e superficie ornamentale (corte esclusiva) da mq 14,50 x 10% = mq 1,45 per complessivi metri quadri commerciali mq (62,25 + 1,45) = mq 63,70

Secondo stime *OMI* i valori dei negozi sono compresi in una forbice di €/mq 800,00-1300,00. Ipotizzando quindi un prezzo medio di 1.050 €/mq per la bottega si avrebbe: €/mq (1.050,00 x mq 42,15) = € 44.257,50

Sempre secondo stime *OMI* i valori di appartamenti economici (A/3) per la microzona suburbana "E2 – 23 San Giorgio" sono compresi in un range di €/mq 550,00-820,00.

Ipotizzando allora un prezzo medio di €/mq 685,00 si avrebbe:

$$\text{€/mq (685,00 x mq 63,70) = € 43.634,50}$$

Quindi, secondo una stima sintetica sviluppata sulla scorta di valori di stima *OMI* raccolti da *Agenzia delle Entrate*, si avrebbe un valore complessivo dei due cespiti ricavati di:

-bottega da mq 42,15 commerciali: € 44.257,50;

-appartamento monovano con corte esclusiva da mq 63,70 commerciali: € 43.634,50

per un totale di € (44.257,50 + 43.634,50) = € 87.892,00

€ 88.000,00 in arrotondamento.

Le quote

Potrebbero essere per entrambe le ipotetiche unità di 1000/1000 (o 1/1): con il frazionamento si ricaverebbero dall'attuale intero - detenuto per 1000/1000 - due cespiti per altrettante quote da 1000/1000 (o 1/1).

I costi

Il valore di mercato indicato in precedenza andrebbe chiaramente decurtato di tutti i costi da sostenere per il progetto di divisione che vede già quali costi autorizzativi € 17.000,00 e rotti occorrenti per definire solo la sanatoria art. 36, a cui si dovrebbero aggiungere i necessari per la SCIA art 23ter con cambio d'uso concernenti sostanzialmente la corresponsione di oneri di urbanizzazione e costi per "cantierare" l'opera).

Chiaramente, l'ipotetico frazionamento sconta – come l'intero - tutte le riduzioni da considerare: riduzione per mancanza di garanzia per vizi, messa a norma impianti, svalutazione per pesi.

Questo, quindi, senza scendere troppo nel dettaglio dei rispettivi costi, è sufficiente già a far comprendere che l'operazione di frazionamento, ancorché fattibile, a livello di valore di mercato ricavato non comporterebbe un apprezzamento, anzi, per converso, un deprezzamento, dato che a parità pressoché di valori di mercato stimati, (€ 88.000,00 per il frazionamento e € 87.000,00 l'intero), si dovrebbero sostenere costi autorizzativi superiori (sanatoria art.36 + cambio d'uso art.23ter) oltre gli ulteriori aggravii già accennati.

A quanto detto bisogna aggiungere che ancorché fosse realizzabile un autonomo godimento di entrambe le unità in ipotesi, (appartamento con corte + bottega), non è da escludere che possano anche risultare non più vantaggiosamente godibili rispetto all'attuale intero appartamento.

Per cui, in estrema sintesi la ipotetica divisione (o frazionamento) comporterebbe:

- un valore di mercato che non si discosta di molto da quello stimato per l'intero;
- costi autorizzativi superiori: oltre i costi di sanatoria art.36 occorrerebbe sommare i costi della SCIA art.23ter (per cambio d'uso rilevante con frazionamento);
- costi realizzativi: i costi da sostenere per il cantiere edile utile alla effettuazione delle opere per rendere possibile la divisione dell'attuale intero appartamento in due unità
- aggravii invariati: riduzione per mancanza di garanzia per vizi, messa a norma impianti, svalutazione per pesi;
- l'ipotetica unità residenziale appartamento monovano rimarrebbe gravato dalla servitù di passaggio (accesso) al locale vasche e motore di sollevamento acqua potabile.

Per chiudere i ragionamenti appena espressi, si deduce che:

- l'intero pignorato può essere frazionato;
- lo può essere in quote concrete;
- la divisione comporterebbe, a fronte di un valore di mercato stimato pressoché pareggiabile, deprezzamenti rispetto al valore stimato dell'intero.

y. 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero 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.

*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*

La procedura non riguarda beni pignorati in quota. Il pignoramento colpisce un unico bene immobile e per l'intero, quindi l'intera quota in capo al deb. esec. giusto atto di donazione citato nel corso della narrativa.

Si ribadisce che il lotto da porre in vendita quindi è uno, è formato dal cespite pignorato di cui il deb. esec. risulta proprietario e che consente di comporre nell'interezza la quota di proprietà di quest'ultimo, (piena proprietà in ragione di 1000/1000, o 1/1). Si è illustrato un progetto di divisione spiegando le ragioni che renderebbero preferibile, la soluzione di vendita in lotto unico. Si rimanda per dettagli alla lettura del precedente quesito x.



Il sottoscritto consulente tecnico d'ufficio dava inizio alle attività peritali il giorno 14 di ottobre del 2025. Rassegna la presente memoria in ordine a quanto richiesto nel mandato essendosi basato sui rilievi ed accertamenti condotti e sulle valutazioni ivi espresse.

Resta a disposizione del magistrato per qualsivoglia occorrenza.

Si producono e si allegano al presente lavoro:

- Verbale di sopralluogo;
- Elaborati grafici;
- Documentazione fotografica;
- Dichiarazione di avvenuta trasmissione alle Parti;
- Certificazioni banca dati catastale (visure urbano e terreni, planimetrie ed estratto di mappa);
- Certificazioni banca dati ipotecaria (visure ipocatastali deb. esec e immobile pignorato);
- Certificato di Destinazione Urbanistica;
- Certificato di residenza storico del deb. esec.

Costituisce atto separato:

- Istanza di Liquidazione dell'Onorario e spese.

15/12/2025

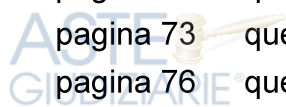
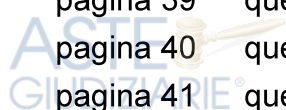
Il C.T.U. incaricato
Geom. Luca Monforte



Professional stamp and signature of Luca Monforte, Geometa della Provincia di Cosenza. The stamp is circular and contains the text: "COMUNE DI MONFORTE", "PROVINCIA DI COSENZA", "GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI COSENZA", "MONFORTE". The signature "Luca Monforte" is written in black ink over the stamp.



pagina 1	Introduzione
pagina 2	Quesiti formulati dal g.e. facenti parte del mandato peritale
pagina 6	Svolgimento del mandato peritale. Sintesi. Risposte ai quesiti formulati (esiti degli accertamenti)
pagina 7	quesito a.
pagina 28	quesito b.
pagina 31	quesito c.
pagina 33	quesito d.
pagina 39	quesito e.
pagina 40	quesito f.
pagina 41	quesito g.
pagina 42	quesito h.
pagina 45	quesito i.
pagina 52	quesito j.
pagina 57	quesito k.
pagina 65	quesito l.
pagina 67	quesito m.
pagina 70	quesito n.
pagina 71	quesito o.
pagina 72	quesito p.
pagina 73	quesito q.
pagina 76	quesito r.
pagina 78	quesito s.
pagina 86	quesito t.
pagina 90	quesito u.
pagina 91	quesito v.
pagina 93	quesito w.
pagina 101	quesito x.
pagina 105	quesito y.
pagina 106	Conclusioni



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento n. 473/2024 - BRISCA SECURITISATION SRL vs. P. [REDACTED]

S. [REDACTED] presso l'immobile di via della Lucciola n. 92 Catania.

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il giorno quattordici del mese di ottobre dell'anno duemilaventicinque, alle ore 15:30, presso i locali del cespite iscritto in Catasto al fg 101 particella 1492 sub.1, sito in via della Lucciola n.92 - Catania, dopo regolare comunicazione a mezzo racc. A/R del 29/09/2025, si sono trovati sul posto i Signori:

[REDACTED] parte creditrice;
[REDACTED] in qualità di difensore di

- SIG. [REDACTED] / SIG. RA [REDACTED] parte esecutata;
[REDACTED] in qualità di difensore di

- il Signor AVOGATO BONGIOVANNI TUSSIO in qualità di Custode Giudiziario.

È presente il Signor [REDACTED] in qualità di CTP di

e il Signor [REDACTED] in qualità di CTP di

Sono presenti altresì i Signori LA SANDRA [REDACTED] (FIGLIA)
nella qualità di

oltre al sottoscritto CTU incaricato, Luca Monforte, geometra.

Alla presenza continua degli intervenuti si è proceduto alle operazioni peritali consistenti in:

- misurazioni di [REDACTED];
- foto di [REDACTED]
- rilievi di [REDACTED];

Dopo di ciò, l'Avv. [REDACTED] fa rilevare che:

[REDACTED]

Viene consegnato un documento

da _____

Infine, poiché il sottoscritto non ha più nulla da esaminare o misurare, né altri hanno da aggiungere dichiarazioni, chiude il presente verbale alle ore 16:30

Esso viene letto, confermato e sottoscritto dai Presenti.

Firme

IL C.T.U.

[Handwritten signature]

IL COSTODE GIUDIZIARIO

[Handwritten signature]