

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

Procedura esecutiva n.491/2019

Ruolo Gen. Esecuzioni Immobiliari

Giudice: Dott. Francesco Lentano
C.T.U.: Arch. Davide Orazio Spampinato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PREMESSA

Con decreto dell'11.05.2022 (*Allegato A*), il sottoscritto Arch. Davide Orazio Spampinato, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania, veniva nominato C.T.U. (Consulente Tecnico d'Ufficio) nella procedura esecutiva segnata al R. Gen.491/2019 della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania, con i quesiti di cui al mandato ricevuto.

Acquisita copia digitale dei documenti agli atti, lo scrivente ha potuto dunque accertare che la suddetta procedura riguardava, così come da atto di pignoramento, un'abitazione di tipo civile in Comune di San Giovanni La Punta, Via Morgioni n. 83 (piani 1° e 2°).

Al fine di acquisire ogni elemento utile all'espletamento del mandato conferitogli, lo scrivente –previo avviso inviato alle parti a mezzo p.e.c. (creditore) e raccomandata a/r (debitori)– in data 20.06.2022 effettuava sopralluogo presso la detta abitazione; in tale circostanza il tecnico aveva modo di raccogliere la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G* ed i rilievi presi in separato foglio (*Allegato D*) nonché di redigere il verbale prodotto in *Allegato B*.

Successivamente a quanto sopra riportato e svolte le dovute ed opportune indagini nonché acquisita ogni documentazione utile, il Consulente Tecnico si è dunque adoperato nell'approntare e depositare il presente elaborato peritale secondo modalità e termini di cui al già menzionato mandato conferitogli.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TUTTO CIO' PREMESSO, è stata predisposta la presente

Arch. Davide Spampinato –Via Calatafimi 8, Catania– tel.fax 095.532517 cell. 349.2337114 davideorazio.spampinato@archiworldpec.it



Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

relativa ai beni oggetto d'esecuzione immobiliare

- a) *Identificazione dei beni pignorati, eventuali pertinenze e accessori; indicazione dei dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti; conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Sulla scorta di quanto indicato agli atti e di quanto poi verificato dal C.T.U., è possibile asserire che l'oggetto d'esecuzione immobiliare è rappresentato da un appartamento in San Giovanni La Punta (CT). L'immobile in questione fa parte di fabbricato costituito dalle tre seguenti elevazioni fuori terra: piano terra adibito a bottega non interessata dalla procedura esecutiva in essere, piano primo adibito ad appartamento di cui al già menzionato immobile pignorato, piano secondo adibito a mansarda ad uso pertinenziale dell'unità posta al sottostante livello (vedasi *aereofoto* e *foto 1* in *Allegato G*); l'ingresso al suddetto fabbricato avviene dal civico n.4 di via Pietralunga (già Verdina II; vedasi *foto 2* e 7-8) e non dal civico n.83 di quella via Morgione risultante agli atti.

Con struttura portante intelaiata in conglomerato di cemento armato, muri esterni di tamponamento e tramezzi interni non-portanti in laterizio nonché solai misti in latero-cemento, il fabbricato ricomprendente l'immobile pignorato è stato realizzato circa quarant'anni fa ed oggi risulta caratterizzato da buono stato manutentivo, media ampiezza delle camere e funzionali terrazzini. Al momento del sopralluogo detto immobile risultava così composto:

- piano primo (appartamento): livello accessibile da scala esterna che porta al pianerottolo sul quale si apre la porta d'ingresso all'unità abitativa in questione (*foto 3, 6 e 19*); il primo ambiente che si presenta è un ampio salone (*foto 20-21*) dal quale si diparte un corridoio (*foto 23 e 35*) disimpegnante due vani letto (*foto 24-25 e 27-28*), un ripostiglio (*foto 29-30*), un bagno/lavanderia (*foto 33-34*) ed infine un soggiorno comprensivo di cucina (*foto 36-37-38*); tutti i summenzionati ambienti si affacciano su una balconata che segue l'intero sviluppo planimetrico dell'appartamento (vedasi *foto 4-5 e 9-10-11-12* nonché *14-15-16-17*);
- piano secondo (soffitta): livello identificabile come pertinenza dell'appartamento appena sopra descritto, vista la destinazione catastale e l'uso riscontrato in sede di sopralluogo; raggiungibile grazie allo stesso corpo scala già menzionato (*foto 39-40*), detto livello rappresenta locale di sgombero, come facilmente appurabile dalle *foto 46-47-48*, ricevendo

luce solo dalla porta-finestra con affaccio su balconata (*foto 48-49-50*); la porta d'ingresso prospetta su ampio e panoramico terrazzo (*foto 42-43-44 e 53-54*).

Contrariamente alla soffitta/mansarda, l'appartamento risulta dotato dei comuni impianti civili (elettrico, idrico e di riscaldamento) nonché di finiture così distinte: tinteggiatura per i soffitti e carta da parati per buona parte delle pareti (come distinguibile in documentazione fotografica); pavimenti in gres ceramizzato e rivestimenti in piastrelle maiolicate nonché materiale sanitario con pezzi standard di marca nazionale (*foto 33-34*); porte interne in legno e vetro (vedasi particolare in *foto 32*) ed infissi esterni a taglio termico semplice (dotati di persiane ed individuabili anch'essi in buona parte della documentazione fotografica). Si noti che l'attuale ripostiglio, mutuato da un precedente bagno, risulta privo di finiture (come evidente in *foto 29-30*) così come la mansarda al secondo piano, caratterizzata dalla sola presenza di travi in legno a vista, che si presenta a quello stato rustico facilmente distinguibile in documentazione fotografica.

Gli ambienti interni risultano caratterizzati dalle seguenti altezze: al primo piano m.2,92 e al secondo piano m.2,80 (misura verificata al colmo ed accompagnata da valore minimo di m.1,20 di cui ai grafici in *Allegato D*).

Per quanto attiene allo sviluppo delle superfici commerciali dei detti ambienti costituenti i due livelli si ha quanto appresso riportato:

- piano 1° (appartamento): superficie netta pari a mq 125,00 circa alla quale vanno aggiunte le superfici di cui alle pareti esterne e ai tramezzi interni (circa mq 20,00) nonché al 25% della balconata perimetrale ($\text{mq } 62,00 \times 0,25 = \text{circa } 15 \text{ mq}$); il tutto, per un totale di mq 160,00;
- piano 2° (soffitta): superficie pari all'incirca a mq 95,00 da valutarsi però al 20% poiché riferita ad ambienti "mansardati" (sgombero sottotetto) e pertanto si ha: mq 97,00 $\text{circa} \times 0,20 = \text{mq } 19,00$; a ciò va aggiunta la superficie occupata da pareti esterne (mq 12,00 circa) ed il 25% di balcone+terrazzo ($\text{mq } 52,00 \times 0,25 = \text{circa } 13 \text{ mq}$); il tutto quantificabile in un totale di mq 44,00.

Aggiungendo infine circa 10 mq derivanti da metà della superficie della corte in comune con il sub.catastale posto al p.T (sviluppo al 10% fino a 25 mq con eccedenza calcolata al 2%, al netto dell'ingombro dell'edificio), si ha una superficie totale commerciale pari a mq 214,00.

● Pertinenze e accessori – L'appartamento pignorato presenta, come pertinenze, la mansarda e la relativa corte comune, entrambe già sopra menzionate.

● Dati catastali – L'immobile in questione risulta così catastalmente distinto: C.E.U. del Comune di S. Giovanni La Punta, foglio 8, particella 90, sub.3, categoria A/2 (abitazione civile), consistenza pari a 7 vani, superficie catastale 188 mq (comprensiva di aree scoperte). Gli intestatari catastali risultano corrispondenti ai nominativi degli esecutati, due dei quali nudi proprietari per 1/2 ed uno usufruttuario per 1/1. Visure, planimetrie catastali ed estratto mappa sono stati acquisiti dall'Agenzia del Territorio ed ivi prodotti in *Allegati E-F*.

● Confini attuali – L'immobile fin qui analizzato, nell'insieme, confina a nord, ad est e a sud con area su corte comune, a sud-est con corpo scala e a nord-est con area su stessa ditta.

● Conformità dei dati acquisiti con quelli agli atti – I dati rilevati in sede di sopralluogo risultano conformi con quelli emergenti dai documenti e dai certificati agli atti.

b) *Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, 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.*

I dati riportati in atto di pignoramento e in nota di trascrizione risultano corretti, anche in merito a corrispondenze tra di essi; va però fatto rilevare quanto già anticipato al superiore paragrafo in merito all'ubicazione del bene (via Pietralunga n.4 anziché via Morgione n.83). Va altresì rilevato che il detto pignoramento è stato preceduto, negli anni passati, da altra esecuzione immobiliare, iscritta al R.G. n.1139/2012 (Giudice N.G. Mangiameli).

c) *Verifica della 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.*

Uno dei soggetti esecutati, madre degli altri due (ciascuno nudo proprietario per 1/2) nonché usufruttuaria dell'immobile in questione, risulta coniugato in regime di separazione di beni così come riportato in verbale di sopralluogo (*Allegato B*) e confermato da atto di mutamento di convenzione matrimoniale, ivi prodotto in *Allegato C* e rogato il 27.12.1991 dal Notaio Rita Pelleriti (Rep. n.23642, Racc. n.3843; registrato a Catania il 07.01.1992 al n.89) vedasi produzione in *Allegato C*).

d) *Accertamento dell'esatta provenienza dei beni, in virtù di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto d'acquisto del debitore se anteriore al ventennio.*

● Provenienza dei beni pignorati – Da un'analisi dei dati raccolti e della documentazione

acquisita (vedasi *Allegato C*), il C.T.U. può affermare che l'immobile in questione risulta pervenuto agli esecutati per atto di compravendita del 26.05.2008 (Repertorio n.40466, Raccolta n.22913, rogato dal Notaio Marco Cannizzo, registrato il 26.05.2008 al n.13989 e trascritto il 27.05.2008 al n.31748 di Registro Generale e al n.21000 di Registro Particolare) da potere di A quest'ultimi l'immobile era a sua volta pervenuto da edificazione su terreno acquistato con atto di compravendita rogato il 03.08.1984 da Notaio Francesco Tropea (atto n.136549 del repertorio n.1645 progressivo), registrato il 23.08.1984 al n.3205 e trascritto il 29.08.1984 ai nn.35376/28584 dei Registri Immobiliari di Catania, da potere di che *illo tempore* avevano ricevuto detto terreno per successione in morte del padre

● Formalità di cui ai beni in oggetto – Nel ventennio anteriore al pignoramento trascritto in data 26.06.2019, Reg. Gen. n°25350 e Reg. Partic. n°18746, non risulta pubblicata alcuna formalità afferente al bene in oggetto se non il verbale di pignoramento del 15.11.2012 (R.G.n°55524, Reg. Part. n°44928) nonché quanto più avanti riportato alla lettera f della presente relazione. Circa la produzione di atto di provenienza da parte esecutata, si fa rilevare che quest'ultima ha provveduto in tal senso così come attestato da quanto ivi prodotto in *Allegato C*.

e) *Segnalazione di eventuali impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta.*

In merito ad eventuali mancanze documentali, non si registrano incompletezze né necessità di sollecitare il creditore a possibile integrazione. Dall'esame dei documenti agli atti è stato possibile riscontrare infatti ogni completezza di cui all'art.567, II comma, c.p.c.

f) *Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, con indicazione degli estremi, ed elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.*

Sul bene immobiliare pignorato gravano, ad oggi, le pregiudizievoli iscrizioni e trascrizioni qui di seguito riportate:

- *iscrizione* n.31749/5710 del 27.06.2008, in favore di Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena e contro gli esecutati – Iscrizione scaturente da concessione a garanzia di mutuo del 26.05.2008 ai rogiti di Notar Cannizzo, Repertorio n.40467 Raccolta n.22914;
- *trascrizione* n.55524/44928 del 15.11.2012, in favore di di 'BMW Financial Services Italia s.p.a.' con sede in S.Domenico Milanese (MI) contro uno dei due nudi proprietari esecutati – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 30.08.2012, Ufficiale Giudiziario c/o Corte d'Appello di Catania, Repertorio n.5254/2012;
- *trascrizione* n.25350/18746 del 26.06.2019, in favore di di 'Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.' con sede in Siena e contro gli esecutati – Trascrizione nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 07.06.2019, Tribunale di Catania, Repertorio n.5664.

In merito alla menzionata trascrizione n.55524/44928 di cui a verbale di pignoramento del 30.08.2012, va fatto rilevare che essa afferisce a procedura esecutiva immobiliare iscritta al R.G. Es. n.1139/12, promossa dallo stesso creditore ('BMW Financial Services Italia' oggi 'BMW Bank GMBH') non intervenuto nella presente procedura n.491/2019.

g) *Identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.*

● **Identificazione catastale** – Come già riportato alla lettera **a** della presente relazione, i beni pignorati risultano individuati al C.E.U. del Comune di San Giovanni La Punta così come segue: foglio 8, particella 90, sub. 3, categoria A/2 (abitazione civile), consistenza pari a 7 vani, superficie catastale mq 188,00 (comprensiva di aree scoperte).

● **Regolarità catastale** – I suddetti immobili risultano regolarmente censiti come da verifica effettuata presso sportello telematico dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Catania), che ha consentito allo scrivente di poter produrre la documentazione di cui agli *Allegati E-F*. Con riferimento alle generalità catastali, si fa altresì notare che l'immobile pignorato fa parte di fabbricato ricadente in microzona catastale n.4 (codice D4; zona periferica), porzione censuaria con tipologia prevalente correlata ad abitazioni civili e destinazione d'uso di tipo residenziale.

● **Difformità delle piante e dei dati catastali** – In virtù del sopralluogo effettuato, circa l'appartamento può asserirsi che l'attuale distribuzione interna differisce in modo marginale dalla pianta catastale per la mancanza di separazione tra cucina ed adiacente vano e per la traslazione di un tramezzo posto a divisione tra l'ampio ingresso e l'adiacente stanza; inoltre

gli attuali wc e ripostiglio non corrispondono a lavanderia e bagno catastalmente indicati. Di contro, non si registrano difformità in merito ai dati catastali.

h) Indicazione, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, della destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico vigente.

Il rilascio di certificazione di destinazione urbanistica è direttamente correlato solo a terreni risultanti al Catasto Terreni e non ad unità ricadenti in Catasto Urbano, come nel caso in questione; pertanto, relativamente ai beni pignorati, lo scrivente – contestualmente ad accesso agli atti avvenuto il 28.06.2022, come da attestazione prodotta in *Allegato C*– si è limitato all'acquisizione delle informazioni appresso riportate.

L'appartamento e la mansarda in questione fanno parte di un edificio ricadente nella cosiddetta 'zona E' del vigente P.R.G. del Comune di San Giovanni La Punta. Così come da Norme Tecniche d'Attuazione (art.15, pag.16; anno 2006), in detta zona, destinata in prevalenza ad attività agricole, sono consentiti: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, di cui all'art.20 della L.R. 71/1978; demolizione di fabbricati e ricostruzione degli stessi, ai sensi dell'art.12 della L.R. 40/1995, nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali, con esclusione degli edifici individuati come emergenze storico-architettoniche da salvaguardare o degli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n.490 del 29.10.1999.

L'edificio di cui appena sopra ricade inoltre in area soggetta a vincolo sismico-paesaggistico di cui agli artt.32-33 della L.47/85 e agli artt.23-24 della L.R.37/85; a tal proposito si fa notare che la competente Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, in data 14.04.199 (Prot. n.10131), ha rilasciato relativo parere con nulla-osta alla concessione in sanatoria di cui si dirà nei seguenti paragrafi *i* e *j*.

i) Accertamento della conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e indicazioni sull'epoca in cui furono realizzati gli immobili, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalazione, anche grafica, di eventuali difformità e modifiche e gli estremi autorizzativi.

● Epoca di realizzazione degli immobili e rispondenze a provvedimenti autorizzativi – Il fabbricato ricomprensente l'immobile pignorato è stato realizzato tra la fine degli anni Settanta e la prima metà degli anni Ottanta, in assenza di concessione edificatoria, su terreno agricolo

parzialmente espropriato dall'A.N.A.S. per la realizzazione di opere autostradali. Ai fini di condono per l'abuso edilizio perpetrato, a distanza di circa un ventennio è stata poi presentata relativa istanza ai sensi della L.724/94: a tal proposito, in *Allegato C*, lo scrivente produce copia della richiesta di sanatoria presentata al Comune di San Giovanni La Punta in data 01.03.1995 con Prot. n°6054. In merito a tale istanza, non risulta emesso alcun provvedimento, positivo o negativo ma va rilevato il rilascio dell'agibilità provvisoria n.06/98 del 13.02.1998 prot. n.4790 (anche in questo caso si rimanda a quanto ivi prodotto in *Allegato C*)

● Riscontro di eventuali difformità e/o modifiche – Le variazioni e/o difformità sono di scarsa rilevanza e comunque si rimanda a quanto già menzionato in paragrafo *g* del presente elaborato peritale.

j) *Verifica, ai fini di domanda in sanatoria, di sussistenza delle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge 47/85 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01, nonché chiarimenti in merito a sanabilità o condonabilità ai sensi del D.L. 269/2003.*

In virtù del combinato disposto dell'art 46, comma 5, D.P.R. 380/01 e dell'art.40, comma 6, della L. 47/85, è possibile affermare condizioni di sanabilità peraltro già in essere come da istanza di condono edilizio in sanatoria presentata l'1.03.1995, prot. n°6054, pratica edilizia n.A-00554; per essa sono stati pagati oblazione (bollettini n.950 del 28.12.1994 e n.17/090 del 23.05.2008) ed oneri concessori (bollettino n.17/090 del 23.05.2008). Si noti che in merito alla suddetta istanza, il Comune di San Giovanni La Punta non ha rilasciato alcuna concessione o provvedimento, positivo o negativo, nei termini di legge; si rileva, comunque, che nulla osta al suo rilascio, previo disbrigo di pratica di regolarizzazione urbanistica (della cui quantificazione si dirà alla fine del paragrafo *m*).

k) *Accertamento relativo al fatto che 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.*

Al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente gli immobili in oggetto risultavano abitati ed utilizzati dai debitori. Non si rileva infine alcuna sussistenza di condizioni di affitto o locazione.

1) *Individuazione dei beni, evidenziazione di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ogni immobile la sua ubicazione, gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni; descrizione del contesto in cui esso si trova, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

● Tipologia dell'immobile – Il bene in questione è rappresentato da un'unità destinata ad uso residenziale e posta al piano primo (con mansarda pertinenziale al piano secondo) di un edificio con struttura in cemento armato, muri esterni di tamponamento, tramezzi interni in laterizio e solai latero-cementizi.

● Ubicazione del bene – Il sopra detto immobile è sito in S.Giovanni La Punta (CT), via Morgione n.83 (oggi via Pietralunga n.4, già via Verdina II); esso ricade in area destinata ad attività agricole del vigente P.R.G. comunale.

● Accessi e confini del bene – Al bene pignorato si accede da vano scale esterno raggiungibile da portone d'ingresso posto al civico n.4 di via Pietralunga, S.Giov. La Punta. I confini sono i seguenti: a nord, ad est e a sud con area su corte comune, a sud-est con corpo scala e a nord-est con area su stessa ditta.

● Dati catastali – Il bene oggetto di procedura esecutiva è distinto al foglio 8 del Catasto Urbano del Comune di S.Giovanni La Punta, part.lla 90, sub.3, categoria A/2 (abitazione civile), consistenza pari a 7 vani, superficie catastale 188 mq (comprensiva di aree scoperte).

● Pertinenze ed accessori – L'immobile sopra descritto presenta, come pertinenze, la mansarda e la relativa corte in comune con unità al piano terra non interessata da pignoramento.

● Caratteristiche e destinazione di zona – Si è già detto che l'unità immobiliare in questione risulta sita in via Pietralunga, strada secondaria di cui alla maglia periferica del Comune di San Giovanni La Punta, con destinazione residenziale; poco distante dagli assi viari di collegamento ai centri più prossimi –Valverde e S.Gregorio–, l'area in cui ricade il bene in questione risulta regolarmente servita dalle infrastrutture primarie.

● Dati commerciali di rilievo – Ai fini della determinazione del valore del bene, è possibile riportare quanto segue (compresi coefficienti di valutazione, per stima di cui al punto **m**):

- composizione interna appartamento: 5 vani (+servizi) con altezza interna=m.3,05

- composizione interna mansarda: vano unico con altezza (al colmo)=m.2,80

- stato globale di conservazione: buono; panoramicità: buona

- periodo di costruzione: fine anni '70/primi anni '80

- impianti esistenti: non rispondenti alla vigente normativa.
- superficie commerciale (S_c): mq 214,00
- coefficienti di valutazione (C_v pari a circa 0,62), così distinto:

<i>destinazione d'uso</i> (appartam.+soffitta)	1,00
<i>ubicazione</i> (periferica)	0,90
<i>caratteristiche di piano</i> (senza ascensore)	1,00
<i>orientamento</i> (nord-est)	0,90
<i>esposizione e vista</i> (affacci o meno su strada)	0,95
<i>solidità strutturale</i> (cem.arm.)	1,00
<i>qualità di finiture</i> (econom.)	0,90
<i>altezza interna</i> (>2,70)	1,00
<i>luminosità</i> (diretta)	1,00
<i>stato conservazione</i> (normale)	1,00
<i>impianti</i> (fuori norma)	0,90.

m) Determinazione del valore degli immobili con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria.

La determinazione del più probabile valore di mercato è condizionata sia dall'esistenza o meno di un mercato attivo per gli immobili oggetto di stima e sia dai coefficienti di valutazione ivi adottati come da schemi riassuntivi sopra riportati. Onde poter dunque ottenere il detto probabile valore si ricorre ad un metodo di calcolo basato su quella che viene definita *stima a valore reale*, alla quale si perviene mediante studio della tendenza del mercato locale. Considerato che detto valore esprime un rapporto che si concretizza in funzione della domanda e dell'offerta di un determinato bene sul mercato, per individuare il più probabile prezzo attribuibile agli immobili in esame è stata necessaria un'indagine mirata e basata su alcuni principali osservatori immobiliari (Borsino Immobiliare, FIAIP, etc) nonché sui cosiddetti *asking price* (prezzi di offerta nel confronto di mercato) e sulle inserzioni di compravendita pubblicate sul web; quindi, sono stati esaminati e comparati quei beni aventi analoghe caratteristiche o similitudini con quelli da valutare in modo da poter così definire una «scala prezzi» nella quale inserire gli immobili oggetto di stima.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, tenuto conto delle consistenze (superfici commerciali S_c), dei coefficienti di valutazione (nella sommatoria C_v di cui allo schema riassuntivo di cui al precedente punto **I**) e di quanto relazionato sullo stato in cui si trova l'oggetto di pignoramento nonché stabilito il parametro €/mq, si perviene a quanto segue:

tenuto conto dello stato in cui si trova l'immobile e della sua consistenza (superficie commerciale $S_c = mq$ 214,00) nonché dei coefficienti di valutazione (C_v 0,62) e stabilito il parametro a mq di € 550,00 (quotazione Q), si ottiene un valore di mercato (V_c) così calcolato (ed arrotondato per eccesso): $V_c = S_c \times C_v \times Q = \underline{\underline{€ 73.000,00}}$.

Ottenuto detto valore lo scrivente è chiamato poi ad operare ai fini dell'ottenimento del cosiddetto *valore di mercato rettificato* in correlazione all'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti. Tale riduzione, stabilita in una misura tra il 15% ed il 20%, deve tener conto di alcuni fattori individuabili in regolarizzazioni urbanistiche (vedasi quanto anticipato in paragrafo *j*), stato d'uso e di manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici. In virtù di quanto appena sopra, per l'immobile in oggetto si ritiene poter stabilire la percentuale del 15% in virtù dell'influenza di una parte dei fattori già sopra menzionati; pertanto si ha: *valore stimato* (€ 73.000,00) *ridotto del 15% per assenza garanzia per vizi* (€ 10.950,00) = **€ 62.000,00** [arrotondato per difetto].

n) Indicazione dell'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento.

Vista la tipologia del bene oggetto d'esecuzione, può asserirsi che la vendita potrà essere attuata seguendo le normali procedure afferenti a lotto unico (appartamento + mansarda pertinenziale).

o) Produzione di idonea documentazione fotografica esterna ed interna degli immobili pignorati.

A supporto della descrizione del bene pignorato, si produce la documentazione fotografica di cui all'*Allegato G*. Si fa rilevare che, per una precisa localizzazione delle foto, si rimanda a schemi planimetrici (con punti di ripresa) di cui all'*Allegato D*.

p) Accertamento, nel caso di beni indivisi, della valutazione della quota di pertinenza dell'esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisazione sui beni nel caso essi risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Il bene in questione rappresenta bene indiviso e oggetto di pignoramento solo per parti e quote di cui si è fatto cenno ad inizio relazione (paragrafo *c*): per il detto bene si ha che uno dei soggetti esegutati –la madre degli altri due– risulta essere usufruttuario mentre gli altri

due –i figli– sono nudi proprietari (1/2 ciascuno); occorrerà pertanto determinare le esatte quote di usufrutto e di nuda proprietà correlate al valore dell'immobile interessato.

In merito alla quota di nuda proprietà, va operato un calcolo ben elaborato e che deve tener conto dell'individuazione dell'usufrutto tramite la tabella fornita dal legislatore e riportata in fondo al presente paragrafo. In essa è evidenziata la riga riferita al D.M. del 13.12.2021 la cui entrata in vigore ha stabilito che la misura del saggio degli interessi legali di cui all'art.1284 del codice civile è fissata all'1,25% in ragione d'anno, con decorrenza dall'1.01.2022. Ai sensi del D.Lgs. n°346 del 31.10.1990, artt. 14 e 17, va detto che il valore di usufrutto viene calcolato attraverso il prodotto del valore pieno dell'immobile, del saggio di interesse e di un coefficiente sull'età fornito dalla legge espressa in percentuale e variabile secondo la fascia di età a cui appartiene l'usufruttuario.

Nel caso in questione, detta fascia d'età deve far riferimento a quella che va dai 54 ai 56 anni, essendo l'usufruttuaria nata il 17.12.1967; ciò in considerazione del prospetto di cui all'altra tabella più avanti ivi riportata, facente capo a decreto interdirigenziale del 21.12.2021 (rif.: G.U. n°309/2021). Procedendo al calcolo applicato al bene interessato da condizione di quote d'usufrutto e di nuda proprietà, si ha pertanto:

USUFRUTTO [calcolo del valore del diritto reale di godimento]

$$\text{valore del bene} \times 1,25\% \times \text{coefficiente sull'età} = € 62.000,00 \times 0,0125 \times 52 = € 40.300,00$$

NUDA PROPRIETÀ [calcolo del valore della proprietà senza il diritto reale di godimento]

$$\text{valore del bene} - \text{valore usufrutto} = € (62.000,00 - 40.300,00) = € 21.700,00$$

Tasso di interesse legale vigente = 1,25 %				Prospetto dei coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate al saggio di interesse legale dello 1,25%			
TABELLA DEI TASSI DI INTERESSE LEGALE				Anno di riferimento: 2022 ▾			
Dal	Al	Saggio	Norma	Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
21/04/1942	15/12/1990	5,00%	Art. 1284 cod.civ.	da 0 a 20	76,00	95,00	5,00
16/12/1990	31/12/1996	10,00%	L. 353/90 e L.408/90	da 21 a 30	72,00	90,00	10,00
01/01/1997	31/12/1998	5,00%	L. 662/96	da 31 a 40	68,00	85,00	15,00
01/01/1999	31/12/2000	2,50%	Dm Tesoro 10/12/1998	da 41 a 45	64,00	80,00	20,00
01/01/2001	31/12/2001	3,50%	Dm Tesoro 11/12/2000	da 46 a 50	60,00	75,00	25,00
01/01/2002	31/12/2003	3,00%	Dm Economia 11/12/2001	da 51 a 53	56,00	70,00	30,00
01/01/2004	31/12/2007	2,50%	Dm Economia 01/12/2003	da 54 a 56	52,00	65,00	35,00
01/01/2008	31/12/2009	3,00%	Dm Economia 12/12/2007	da 57 a 60	48,00	60,00	40,00
01/01/2010	31/12/2010	1,00%	Dm Economia 04/12/2009	da 61 a 63	44,00	55,00	45,00
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	Dm Economia 07/12/2010	da 64 a 66	40,00	50,00	50,00
01/01/2012	31/12/2013	2,50%	Dm Economia 12/12/2011	da 67 a 69	36,00	45,00	55,00
01/01/2014	31/12/2014	1,00%	Dm Economia 12/12/2013	da 70 a 72	32,00	40,00	60,00
01/01/2015	31/12/2015	0,50%	Dm Economia 11/12/2014	da 73 a 75	28,00	35,00	65,00
01/01/2016	31/12/2016	0,20%	Dm Economia 11/12/2015	da 76 a 78	24,00	30,00	70,00
01/01/2017	31/12/2017	0,10%	Dm Economia 7/12/2016	da 79 a 82	20,00	25,00	75,00
01/01/2018	31/12/2018	0,30%	Dm Economia 13/12/2017	da 83 a 86	16,00	20,00	80,00
01/01/2019	31/12/2019	0,80%	Dm Economia 12/12/2018	da 87 a 92	12,00	15,00	85,00
01/01/2020	31/12/2020	0,05%	Dm Economia 12/12/2019	da 93 a 99	8,00	10,00	90,00
01/01/2021	31/12/2021	0,01%	Dm Economia 11/12/2020				
01/01/2022	-	1,25%	Dm Economia 13/12/2021				

q) *Predisposizione, nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota, di progetto di divisione in natura in virtù delle singole quote dei comproprietari.*

Per il bene pignorato, interessato da quote parte di nuda proprietà e di usufrutto, va evidenziato che le caratteristiche tipologiche e distributive dell'immobile non consentono la comoda divisibilità e risulta quindi necessario tener conto delle quote –rispetto al valore complessivo del bene in questione– già sopra calcolate.

Avendo adempiuto all'incarico conferitogli, il CTU, grato per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione corredata dagli allegati già menzionati in seno al superiore testo; quanto sin qui esposto è stato inviato in copia alle parti processuali (vedasi *Allegato H*).

Arch. Davide Orazio Spampinato

ALLEGATI

- A. *Conferimento incarico C.T.U.*
- B. *Lettera di convocazione e verbale di sopralluogo*
- C. *Documentazione acquisita dal C.T.U.*
- D. *Grafici elaborati dal C.T.U.*
- E. *Visure catastali*
- F. *Planimetrie ed estratti catastali*
- G. *Documentazione fotografica*
- H. *Lettera di trasmissione copia della perizia e relativa dichiarazione del C.T.U.*