

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE FALLIMENTARE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA N. 12/2023

OMISSIS

Giudice delegato: Dott. Alessandro CHIAUZZI

Liquidatore: OCC Sandro GIANDOMENICO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

STIMA DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Chieti 12 febbraio 2024

Il C.T.U
Geom. Fabio D'Andreagiovanni

INDICE

PREMESSA pag. 1

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE PERITALI pag. 1

RISPOSTA AL QUESTO pag. 2

Redazione di perizia tecnica completa di piantine catastali, foto e descrizione dettagliata dell'immobile, con l'indicazione dello stato di occupazione e di conservazione, con la determinazione degli eventuali oneri condominiali arretrati e dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, ovviamente, con il calcolo del valore dell'usufrutto vita natural durante della debitrice (rispetto al valore della piena proprietà). La perizia dovrà contenere anche una bozza di descrizione del bene da inserire nell'avviso di vendita.

ALLEGATI pag. 8

PREMESSA

Il sottoscritto geom. Fabio D'Andreagiovanni, con studio tecnico in Chieti in Via D. Spezioli n. 58, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti al n. 1241 ed al n. 154 del registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti, è stato nominato dal Giudice Delegato **Dott. Alessandro Chiauzzi**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe con visto del 02.01.2024 alla richiesta del Liquidatore OCC Giandomenico Sandro.

I quesiti per i quali il sottoscritto è stato chiamato a rispondere sono i seguenti.

Redazione di perizia tecnica completa di piantine catastali, foto e descrizione dettagliata dell'immobile, con l'indicazione dello stato di occupazione e di conservazione, con la determinazione degli eventuali oneri condominiali arretrati e dei costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli e, ovviamente, con il calcolo del valore dell'usufrutto vita natural durante della debitrice (rispetto al valore della piena proprietà). La perizia dovrà contenere anche una bozza di descrizione del bene da inserire nell'avviso di vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare il mandato conferitomi si è proceduto come segue.

In data 10.01.2024 acquisivo presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti la documentazione catastale presente agli atti (All. B).

In data 18.01.2024, congiuntamente al liquidatore OCC Sandro Giandomenico, mi recavo presso l'immobile oggetto di procedura in Via Verdi n. 2 del Comune di Chieti (CH), ed alla presenza del citato liquidatore e della Sig.ra OMISSIS, davo lettura dei quesiti formulati, provvedevo ad individuare i beni oggetto di pignoramento ed eseguivo un dettagliato rilievo metrico e fotografico. Alle ore 12:45 dichiaravo chiuse le operazioni peritali con riserva di effettuare nuovo sopralluogo a data da destinare e redigevo apposito verbale (All. A).

Sulla base di quanto accertato attraverso indagini dirette e dallo studio della documentazione acquisita, il sottoscritto C.T.U. riferisce quanto segue.

1.

“descrizione del bene con i dati catastali, e stato di occupazione e conservazione, e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione”

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Il bene oggetto di procedimento è costituito da una unità abitativa posta al piano secondo oltre corte esclusiva pertinenziale al piano terra, facente parte di un edificio pluripiano composto da 12 abitazioni disposte su 4 piano fuori terra oltre locali garage al piano seminterrato, è ubicato nel Comune di Chieti (CH) in Via Giuseppe Verdi n. 2, ed è così identificato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti.

- Fg. 31 Part. 4285 sub 27 graffata alla Part. 4288 sub 22 ed è catastalmente intestato a:
 - OMISSIS, Usufruttuaria per 1/1;
 - OMISSIS, Nuda Proprietaria per ½;
 - OMISSIS, Nuda Proprietaria per ½.

L'immobile sopra descritto è così intestato a seguito di atto di compravendita a rogito Notaio Mastroberardino Antonio di Pescara del 18.09.2017 Rep. 175472 Racc. n. 45749 Trascritto a Chieti l'3.10.2017 R.P. n. 12072, R.G. n. 16446.

Attualmente l'immobile risulta occupato ed è abitazione principale dalla Sig.ra OMISSIS, titolare del diritto di usufrutto, e del suo nucleo familiare composto da due minori.

Descrizione dei Beni

Trattasi di unità immobiliare destinato ad abitazione posto al piano secondo oltre corte esclusiva destinata a giardino al piano terra facenti parte di una palazzina edificata nel 1985 composta da 12 appartamenti e locali garage.

L'abitazione è così costituita: ingresso, ampio soggiorno, cucina abitabile, disimpegno 3 camere da letto, bagno, w.c. e ripostiglio, sono presenti due balconi a livello.

L'abitazione si presenta in ottime condizioni di manutenzione e conservazione. Le finiture interne sono di ottima qualità e fattura, i pavimenti sono in parquet, in monocottura i rivestimenti della cucina e dei servizi igienici, pareti e soffitti tinteggiati, finestre in alluminio con vetro camera a taglio termico, tapparelle avvolgibili motorizzate, porte interne in legno tamburato laccate, portoncino d'ingresso blindato.

Nell'appartamento sono presenti tutti gli impianti; elettrico, termico con caldaia a condensazione, idrico, di climatizzazione e fotovoltaico con batterie di accumulo, perfettamente funzionanti e adeguati alle normative vigenti.

L'altezza interna netta è di mt. 2,70.

La corte esclusiva, posta al piano terra, destinata a giardino si presenta ben curata.

Lo stato dei luoghi risulta conforme alla planimetria di accatastamento presente agli atti (All. B planimetria catastale presenti agli atti).

2.

"regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità"

L'unità immobiliare in oggetto, unitamente al resto del complesso immobiliare, fu edificata con originaria Concessione Edilizia n. 4652/2501/209 del 28/07/1982, successive Concessioni Edilizie in Variante n. 35018/3876 del 3/05/1984, n. 44108/4691 del 4/002/1985 e n. 26131/2862 del 16.05.1985. Per l'immobile inoltre è stato rilasciato il certificato di abitabilità in data 30/07/1986 Prot. n. 1410/86 U.I..

I presenti dati sono stati desunti dal titolo di provenienza.

3.

"oneri, di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente"

Dalle informazioni assunte ad oggi non esistono oneri di natura condominiale arretrati.

4.

"determinazione il valore dell'usufrutto con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15"

IMMOBILE

DATI CATASTALI

Comune di Chieti (CH)

- Fg. 31 Part. 4285 sub 27 graffata alla Part. 4288 sub 22 – Cat. A/2 – classe 2 – Cons. 6,5 vani – Rendita 654,61 – Via Giuseppe Verdi n. 2 – Piano T e 2.

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente l'immobile risulta così intestato:

- OMISSIS, Usufruttuaria per 1/1;
- OMISSIS, Nuda Proprietaria per ½;
- OMISSIS, Nuda Proprietaria per ½.

DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI PER IL CALCOLO DI STIMA

Sulla scorta della documentazione grafica acquisto e delle misurazioni effettuate in loco, si passa a determinare la superficie da utilizzare per i calcoli di stima usando come

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

parametro la superficie lorda per l'abitazione e netta per la corte esclusiva come normalmente in uso.

- Abitazione piani 2°	127,50 mq. lordi
- Balconi	42,70 mq. utili
- Corte/Giardino	240,00 mq. utili

SUPERFICIE DI CALCOLO

Per determinare l'esatta superficie da utilizzare per il calcolo si procede con l'applicazione dei coefficienti di rivalutazione e/o di ragguaglio normalmente applicati nelle stime immobiliari, considerando la destinazione urbanistica assentita, dell'uso attualmente in essere e di tutti i parametri ritenuti necessari.

- Superficie residenziale	127,50 mq.
- Balconi (il 33% di mq. 42,70)	14,10 mq.
- Corte/Giardino (il 10% di mq. 240,00)	<u>24,00 mq.</u>
Sommano	165,60 mq.
In c.t.	165,00 mq. superficie di calcolo

VALUTAZIONE - CRITERI

Al fine di una corretta determinazione del valore di mercato del diritto di usufrutto dell'immobile si procederà prima alla valutazione della piena proprietà applicando due distinte metodologie di stima, analitica o per capitalizzazione del reddito e comparativa, successivamente si calcolerà il valore dell'usufrutto.

Per la stima analitica della piena proprietà si è tenuto conto del canone di locazione espresso in €/mq. di superficie rivalutata e ragguagliata, debitamente capitalizzato, dato estrapolato dai tabulati O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia e dalle principali banche dati, determinando tale valore in € 4,50/mq.

Per la stima comparativa della piena proprietà si è tenuto conto, del valore unitario al mq. di superficie rivalutata e ragguagliata.

Per il valore al mq., oltre ai dati OMI, (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio con riferimento specifico all'ubicazione ed alla destinazione e tipologia, si è provveduto ad effettuare una ricerca di mercato presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari ed operatori economici del settore.

Considerato che l'edificio condominiale è stato oggetto di interventi di efficientamento energetico ai sensi della legge 34/2020 (Superbonus 110%) il valore di stima utilizzato è di € 1.200,00/mq.

STIMA ANALITICA

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

(Mq. x Canone di locazione mensile lordo al mq. - Spese presunte 40% x Saggio di capitalizzazione 3,5 %)

ABITAZIONE

- mq. 165,00 x € 4,50 – 40% = € 445,50
- € 445,50 x 12 = € 5.346,00 (canone annuo di locazione al netto delle spese)
- € 5.346,00 / 3,5 % = € **152.742,86 (valore di stima analitica)**

STIMA COMPARATIVA

ABITAZIONE mq. 165,00 x € 1.200,00 = € **198.000,00 (valore di stima comparativa)**

VALORE MEDIO (analitica/comparativa)

[(€ 152.742,86 + € 198.000,00)/2] = € 175.371,43

In c.t. € 175.000,00

STIMA VALORE D'USUFRUTTO VITALIZIO

Definito il valore della piena proprietà si procederà alla stima del valore d'usufrutto vitalizio.

Il valore d'usufrutto vitalizio è stato determinato applicando al valore di piena proprietà dell'immobile l'interesse legale pari al 2,5 % in vigore dal 1 gennaio 2024 (D. MEF del 29 novembre 2023, pubblicato nella G.U. n. 288 dell'11 dicembre 2023), e i coefficienti indicati nella tabella di *sopravvivenza e mortalità* (decreto MEF del 21 dicembre 2023, pubblicato in G.U. n. 302 del 29 dicembre 2023) secondo la fascia di età dell'usufruttuario.

Nello specifico l'età del destinatario dell'usufrutto è di 44 compiuti.

Si precisa che nella stima si è considerato che l'usufruttuario non è affetto da particolari malattie che possano ridurre sensibilmente la vita probabile.

CALCOLO VALORE D'USUFRUTTO

Valore immobile € 175.000,00 x 2,5 % (interesse legale) = € 4.375,00

Valore dell'Usufrutto € 4.375,00 x 32 (coefficiente per la fascia di età 41 – 45 anni) = € 140.000,00

Pertanto il valore a base d'asta del titolo di usufrutto vitalizio è di:

€ 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

5.

"formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"

Le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate sono le seguenti.

- Nota di trascrizione del 6.02.2024, R.G. n. 2400, R.P. n. 1885

Specie: Atto Giudiziario

Descrizione: Sentenza di Apertura Liquidazione Controllata

A favore di: Massa dei Creditori della Liquidazione Controllata di OMISSIS

Formalità risultanti dalle visure ipotecarie aggiornate al 12.02.2024.

I diritti da versare all'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare per la cancellazione della trascrizione citata ad oggi sono di € 294,00.

6.

"certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06 (Attestato di Prestazione Energetica)"

Agli atti non sono presenti certificazioni di cui all'ex art. 6 D.Lvo 311/06.

7.

"bozza di descrizione per avviso di vendita"

Vendita per intero del diritto di usufrutto vitalizio sull'abitazione sita in Via Giuseppe Verdi n. 2 del Comune di Chieti (CH).

Appartamento ad uso civile abitazione, posto al piano secondo, composto da: ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno 3 camere da letto, bagno, w.c. e ripostiglio per una superficie lorda di mq. 127,50 circa, due balconi a livello per una superficie utile di mq. 42,70 circa, con annessa corte esclusiva al piano terra di mq. 240,00 circa destinata a giardino. L'altezza netta interna è pari a mt. 2,70.

L'appartamento confina con pianerottolo condominiale, proprietà OMISSIS, proprietà OMISSIS e loro aventi causa, salvo altri. La corte confina con proprietà condominiale, Via Giuseppe Verdi, corti esclusive di OMISSIS, OMISSIS e loro aventi causa, salvo altri.

L'immobile risulta così censiti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio di Chieti: Comune di Chieti Fg. 31 Part. 4285 sub 27 graffata alla Part. 4288 sub 22 – Cat. A/2 –

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Classe 2 – Cons. 6,5 vani – Superficie Catastale totale 155 mq. – Rendita 654,61 – Via Giuseppe Verdi n. 2 – Piano T e 2.

PREZZO A BASE D'ASTA € 140.000,00 (Euro centoquarantamila/00)

Il tutto ad evasione dell'incarico affidatomi.

Chieti 12 febbraio 2024

Il C.T.U.

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

- All. A "OMISSIS";
- All. B "Documentazione catastale (OMISSIS, planimetrie, OMISSIS)";
- All. C "OMISSIS";
- All. D "Documentazione Fotografica".

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Allegato "B"

Documentazione catastale (OMISSIS, OMISSIS, planimetria)

Data: 10/01/2024 - n. T338784 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Chieti	Dichiarazione protocollo n. CH0052991 del 08/06/2017	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Chieti Via Giuseppe Verdi civ. 2	
	Identificativi Catastali:	Compilata da: Luciano Stefano
	Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
	Foglio: 31	Prov. Chieti
	Particella: 4285	N. 1671
	Subalterno: 27	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA

VIA G. VERDI

CORTE ESCLUSIVA

PIANO SECONDO
h = ml. 2,70

Ultima planimetria in atti

Data: 10/01/2024 - n. T338784 - Richiedente: DNDFBA68L10C632I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/01/2024 - Comune di CHIETI(C632) - < Foglio 31 - Particella 4285 - Subalterno 22 > - Uju graffiata
VIA GIUSEPPE VERDI n. 2 Piano T-2

Allegato “D”

Documentazione Fotografica

VISTA ESTERNA

Foto 01



INGRESSO

Foto 02



SOGGIORNO

Foto 03



Foto 04



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Foto 05



Foto 06



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

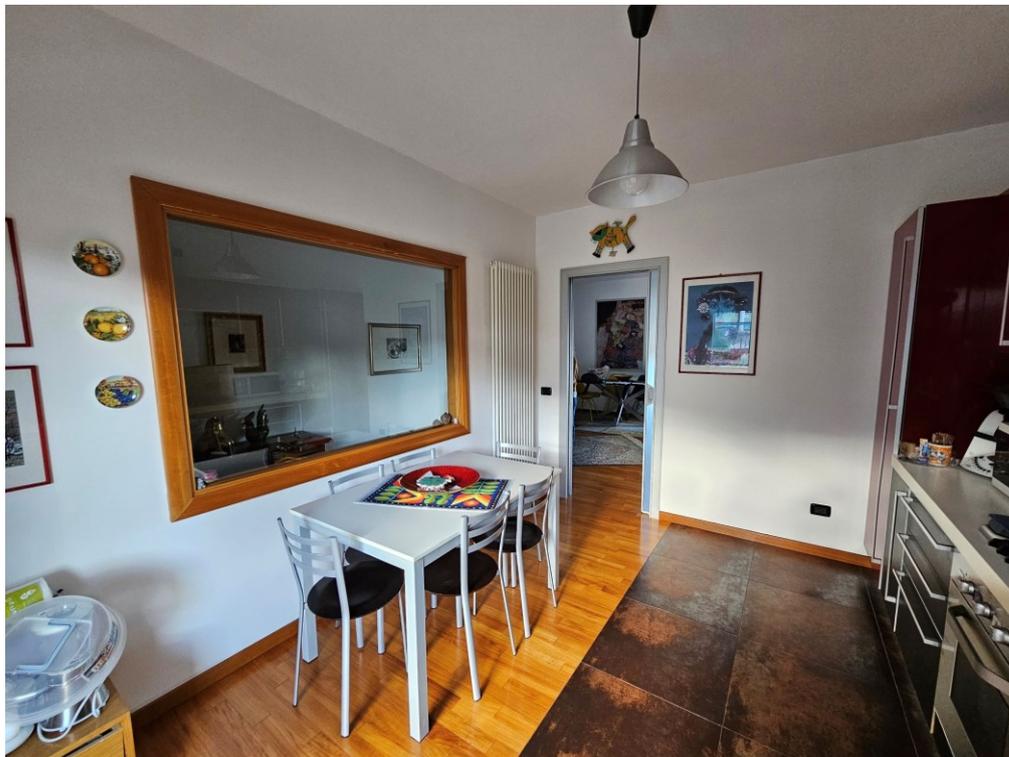
Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

CUCINA

Foto 07



Foto 08



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Foto 09

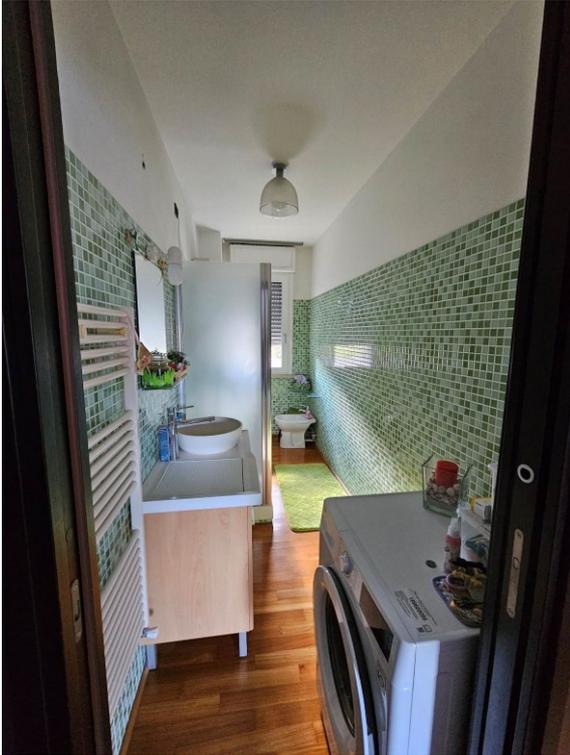


Foto 10



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

W.C.
Foto 11



DISIMPEGNO
Foto 13

Foto 12

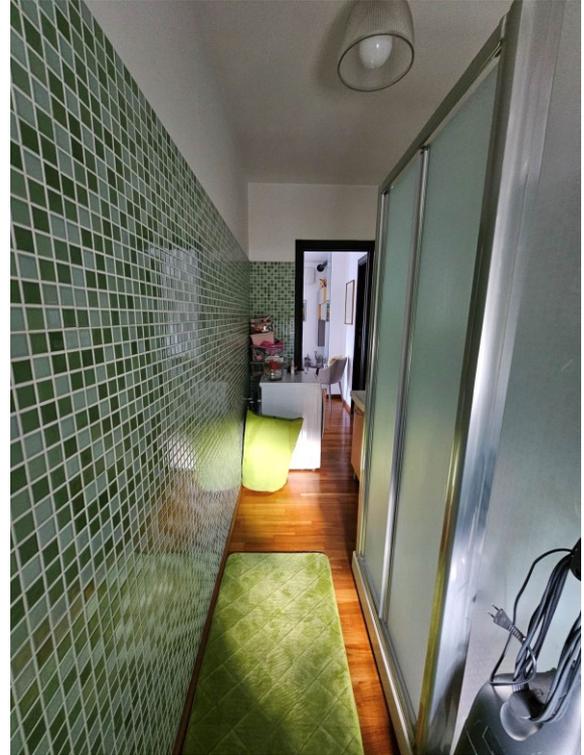


Foto 14



BAGNO
Foto 15

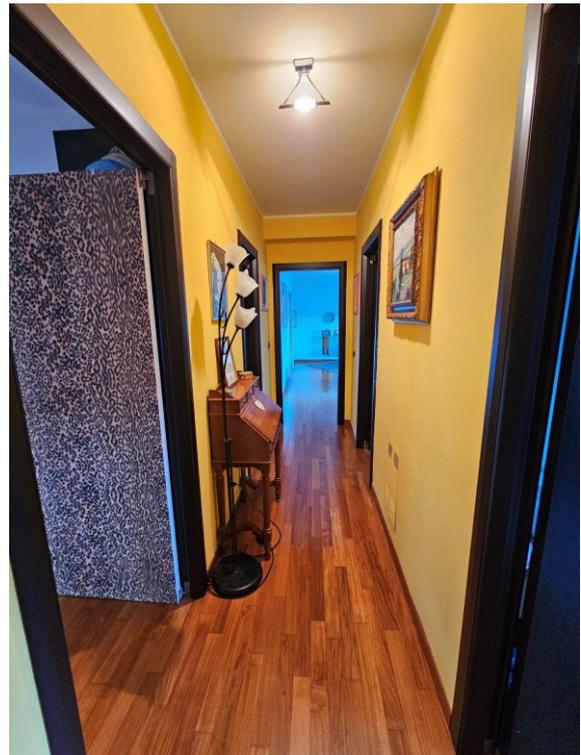


Foto 16



Foto 17



CAMERA DA LETTO SINGOLA

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Foto 18



19

Foto



CAMERA DA LETTO MATRIMOBIALE

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Foto 20



Foto 21



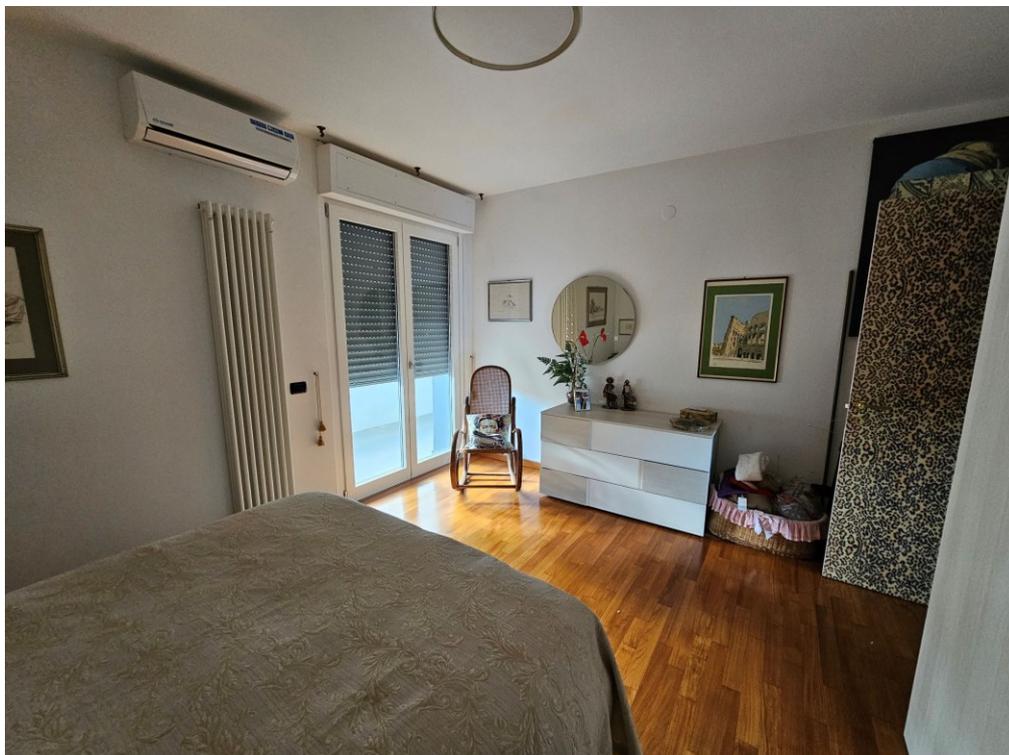
FOTO 22

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it



FOTO 23



CAMERA DA LETTO SINGOLA

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 - 66100 CHIETI - Italy - Tel. e Fax 0871 402410 - P.IVA 01569000696 - C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Foto 24



Foto 25



BALCONI

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Foto 26



Foto 27



CORTE / GIARDINO

Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it

Foto 28



Geom. Fabio D'Andreagiovanni

Progettazione Sicurezza lavoro Perizie Stime Pratiche catastali Topografia Calcolo millesimali
Via D. Spezioli n. 58 – 66100 CHIETI – Italy – Tel. e Fax 0871 402410 – P.IVA 01569000696 . C.F. DNDFBA68L10C632I
www.studio-dfa.it e_mail: info@studio-dfa.it indirizzo Pec: fabio.dandreagiovanni@geopec.it