



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio
nell'Esecuzione Immobiliare **277/2012** del R.G.E. (riunita con la 71/2014 R.G.E.)

promossa da

contro

RELAZIONE INTEGRATIVA

Teramo, li 22/09/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa.....	3
Descrizione	4
Lotto Unico.....	4
Titolarietà	4
Confini.....	4
Consistenza	5
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	6
Precisazioni.....	8
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	8
Stato di occupazione	8
Provenienze Ventennali.....	9
Formalita pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	11
ALLEGATI	

INCARICO

Il sottoscritto Arch. Procaccini Sergio, libero professionista, con studio in Via Filippo Turati, 4, 64100 - Teramo (TE), email info@studioprocaccini.it, PEC sergio.procaccini@pec.it, Tel. 0861/242330, Fax 0861/242330, in data 27/03/2013, accettava l'incarico quale esperto ex art. 568 c.p.c del G.E., Dott.ssa Cannavale Stefania.

In virtù dell'incarico ricevuto, trasmetteva alle parti e, depositava in Cancelleria Esecuzione Immobiliari, l'elaborato peritale del 22/09/2013, inerente alla stima dei diritti di usufrutto pari ad 1/2 dell'intero del sig. []

Successivamente, sulla base del pignoramento immobiliare trascritto in data **19/05/2014**, al n° **5281** di formalità (a favore della []), è stata promossa una nuova procedura esecutiva (n° 71/2014), contro la sig.ra [] nata in [] (EE), il [] cod. fis. [] della quale sono stati aggrediti i diritti di usufrutto, pari ad 1/2 dell'intero, in testa alla debitrice, sugli immobili di proprietà del sig. []

A seguito di istanza presentata dall'A. [] per l' [] []), il G.E. ha disposto, in data 25/06/2014, la riunione della procedura esecutiva n° 71/14 con quella n° 277/12, mandando al C.T.U. Arch. Sergio Procaccini "affinchè provveda all'integrazione della perizia all'esito di tale riunione, previo deposito da parte del creditore della presente procedura dell'istanza di vendita e della documentazione ex art. 567 c.p.c nei termini di legge".

In data **02/05/2014**, è stata depositata l'istanza di vendita inerente alla procedura esecutiva n° 71/2014 e, in data **16/09/2014**, è stata depositata la relazione notarile sostitutiva dei certificati storico-ipotecari ventennali.

In virtù della disposizione del G.E. del 25/06/2014, lo scrivente ha effettuato un nuovo sopralluogo presso i beni oggetto di pignoramento in data 20/09/2014.

Sulla base di nuove verifiche e del sopralluogo effettuati, si redige l'elaborato integrativo che segue. Si precisa che:

- gli allegati del presente elaborato integrano/sostituiscono i corrispondenti allegati riportati nella perizia del 23/09/2013;
- per una più facile lettura della perizia integrativa, vengono riportati tutti i paragrafi dell'elaborato peritale del 23/09/2013, modificati/integrati, ove necessario.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Marcacci n° 16.
Quota in vendita: **diritti di usufrutto 1/1**.

DESCRIZIONE

Gli immobili oggetto di pignoramento sono composti da un appartamento di civile abitazione al piano terzo, da locali ad uso sgombero al piano quarto/sottotetto (attualmente adibiti a civile abitazione) e da un box auto (con ripostiglio) al piano interrato, il tutto sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Marcacci n° 16. Il fabbricato è sito nella zona Nord del comune di Roseto degli Abruzzi, a poche centinaia di metri dalla S.S. 16 Adriatica, in zona pianeggiante, non completamente saturata dal punto di vista edificatorio. Il fabbricato, nel suo complesso, a destinazione mista



(commerciale/terziario/residenziale), di recente edificazione, composto da un piano interrato ad uso box auto e ripostigli, da un piano terra ad uso uffici e locali commerciali, da piani terra, primo, secondo e terzo ad uso residenziale e da un piano sottotetto, è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponature e tramezzature in laterizio. L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso/soggiorno, una cucina, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, un bagno, da una camera da letto e da un balcone sui lati Nord ed Ovest; i locali al piano sottotetto, sono attualmente adibiti a civile abitazione (disimpegno, ripostiglio, n° 2 camere, un bagno e un balcone sui lati Nord ed Ovest). I due livelli (piani terzo e sottotetto) sono collegati mediante scala interna. Il box auto al piano interrato, di forma rettangolare, è dotato di ripostiglio.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Rif. 1** - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Marcacci n° 16

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

Codice fiscale: _____

- P. _____
Codice fi: _____

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- _____
- _____
e, pertanto, per i **diritti di usufrutto pari ad 1/1**.

I coniugi esecutati, in occasione della stipula dell'atto di compravendita, hanno dichiarato di essere in regime di separazione legale dei beni.

L'ulteriore comproprietaria degli immobili (non esecutata) è la sig.ra I. _____, na _____, per la nuda proprietà 1/1.

Il sig. _____, co. _____, in _____

CONFINI

L'unità immobiliare di cui al subalterno 30, confina, al piano terzo, con il vano scala (sub. 1), proprietà _____ (sub.29), area condominiale, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 30, confina, al piano quarto, con il vano scala (sub. 1), proprietà C _____ (sub.31), area condominiale, salvo altri e/o variati.

L'unità immobiliare di cui al subalterno 15 confina con spazio di manovra (sub. 1), proprietà _____ (sub. 14), proprie _____, salvo altri e/o variati.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Appartamento	73,00 mq	85,00 mq	1,00	85,00 mq	2,72 m	terzo
Balcone	42,00 mq	45,00 mq	0,20	9,00 mq	0,00 m	terzo
Locali di sgombero attualmente adibiti ad	62,00 mq	72,00 mq	0,60	43,20 mq	2,85 m	quarto

appart.						
Balcone	33,00 mq	36,00 mq	0,20	7,20 mq	0,00 m	quarto
Box auto con ripostiglio	27,00 mq	31,00 mq	0,50	15,50 mq	3,00 m	interrato
Totale superficie convenzionale:				159,90 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				159,90 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza del piano quarto (sottotetto) di 2,85 ml circa, è quella massima dei locali.

Il locale ripostiglio al piano interrato ha un'altezza utile di circa 2,47 ml.

Le superfici e le altezze sopra indicate sono da intendersi come indicative.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 21/09/2013 al 25/08/2011	F/1 codice fiscale dei	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1449, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 539,70 Piano 3-4
Dal 14/03/2011 al 25/08/2011	F/1 codice fiscale 0021107067	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1449, Sub. 30, Zc. 1 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 539,70 Piano 3-4
Dal 25/08/2011 al 21/09/2013	F/1 codice fiscale	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1449, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano S1
Dal 14/03/2011 al 25/08/2011	F/1 codice fiscale	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 1449, Sub. 15, Zc. 1 Categoria C6 Cl.2, Cons. 27 mq Rendita € 93,43 Piano S1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1449 (ente urbano di mq 658), deriva dalla soppressa particella 1064. L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1064 deriva dalle sopresse particelle 1045 (di mq 625) e 1062 (di mq 33). L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1045 deriva dalla soppressa particella 1041 (di mq 23.558). L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1062 deriva dalla soppressa particella 1042 (di mq 20.933). L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1042 deriva dalla soppressa particella 1041 (di mq 23.558). L'unità immobiliare di cui al Catasto Terreni foglio 26, particella 1041 deriva dalle sopresse particelle 60 (di mq 160) e 62 (di mq 23.328).

DATI CATASTALI

Dati identificativi			Catasto fabbricati (NCEU)						
Foglio	Part.	Sub.	Dati di classamento						
			Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
26	1149	30	1	A2	3	5,5 vani		539,7	3-4
26	1449	15	1	C6	2	27 mq		93,43	S1



Corrispondenza catastale

Gli immobili necessitano, prima della stipula del decreto di trasferimento, di aggiornamenti catastale.

PRECISAZIONI

Nel titolo del pignoramento immobiliare contro il sig. _____ lo (diritti di usufrutto pari ad 1/2 dell'intero), trascritto in data 29/06/2012, al n° 7101 di formalità, (come del resto nella istanza di vendita, ex art. 567 C.P.C.) è riportato che, gli immobili oggetto di esproprio sono:

- 1) proprietà in ragione di 1/4 dell'immobile sito in comune di Roseto degli Abruzzi (TE), Lungomare Trento Piano 1 int. 3° censito al Catasto Fabbricati come segue:
 - fabbricato distinto al N.C.E.U. di detto comune al foglio 31, particella 431, sub. 3, classe 2 partita 3575 classamento A/2 consistenza 5,5 vani;
- 2) usufrutto in ragione di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in comune di Roseto degli Abruzzi sito in Via Marcacci 16 S1 censito al Catasto Fabbricati come segue:
 - unità immobiliare, distinta al N.C.E.U. di detto comune al foglio 26 particella 1449 sub. 15 cat. C/6 classe 2 consistenza 27 mq RC di Euro 93,43;
- 3) usufrutto in ragione di 1/2 in regime di separazione dei beni dell'immobile sito in comune di Roseto degli Abruzzi sito in Via Marcacci 16 S1 censito al Catasto Fabbricati come segue:
 - unità immobiliare, distinta al N.C.E.U. di detto comune al foglio 26 particella 1449 sub. 30cat. A/2 classe 3 consistenza 5,5 vani RC di Euro 539,70.

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare, invece, gli immobili colpiti sono unicamente quelli distinti al Catasto Fabbricati del comune di Roseto degli Abruzzi al foglio 26, particella 1449, subb. 15 e 30.

Poiché la pubblicità immobiliare è offerta dalla nota della trascrizione, lo scrivente procederà unicamente alla stima degli immobili riportati nella stessa.

Con il pignoramento immobiliare trascritto in data 19/05/2014, al n° 5281 di formalità, vengono colpiti i diritti di usufrutto, pari ad 1/2 dell'intero, della sig.ra _____ nat' _____ il _____

Esiste corrispondenza tra i il nominativo/dati anagrafici dei soggetti eseguiti e quelli riportati nei pignoramenti immobiliari.

Visto quanto dichiarato dagli eseguiti in occasione dei sopralluoghi effettuati presso i beni immobili, le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono soggette a TASSA DI REGISTRO.

E' stato effettuato il rilievo planimetrico dei beni oggetto di pignoramento come da restituzione grafica allegata all'elaborato peritale. Sono state accertate delle difformità urbanistico-edilizie tra quanto realizzato e quanto autorizzato.

Per il calcolo della superficie commerciale degli immobili è stata considerata la superficie lorda degli stessi, comprensiva delle tamponature esterne, delle tramezzature interne e della metà delle tramezzature a confine con altre proprietà. Sono stati applicati coefficienti di riduzione per la determinazione della superficie commerciale dei locali al piano quarto (sottotetto), dei balconi e del box auto/ripostiglio al piano interrato.



Per la determinazione del valore commerciale degli immobili in procedura, si è scelto il metodo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato nei tempi recenti, per i beni immobili simili a quello in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la consistenza superficiale, lo stato di manutenzione, i vincoli e le prescrizioni derivanti dagli atti di provenienza dei beni e dal regolamento di condominio, le situazioni urbanistico/edilizia e catastale, l'incidenza della parti comuni con altre unità immobiliari estranee alla procedura esecutiva, le caratteristiche intrinseche della procedura esecutiva immobiliare, il persistente periodo di crisi economica, le attuali difficoltà di accesso al credito, l'assenza dell'attestato di prestazione energetica degli immobili, i vincoli derivanti dagli atti di provenienza, della convenzione edilizia tra il comune di Roseto degli Abruzzi e la società trascritta in data 15/09/2005, al n° 9475 di formalità, ecc. Sono a carico dell'acquirente, tutti gli oneri e le spese per il rilascio dell'attestato di prestazione energetica da parte di tecnico abilitato. Sono stati tenuti in buon conto i valori commerciali pubblicizzati dall'Agenzia del Territorio ("Osservatorio Mercato Immobiliare"). La media dei prezzi dei beni analoghi determinata, è stata temperata, positivamente o negativamente, alla luce degli indici specifici dei beni oggetto della presente stima, effettuando le opportune aggiunte e detrazioni per riportare il bene all'ordinarietà. La stima è effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con tutte le azioni e ragioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti gravanti sugli immobili.

La società F _____, con l'atto di vendita a rog. Not. L. De Galitiis del 28/03/2002, trascritto a Teramo in data 19/04/2002 al n° 4338 di formalità, aveva acquistato, dalla sig.ra F _____ appezzamenti di terreno in comune di Roseto degli Abruzzi, distinti al Catasto Terreni del predetto comune, al foglio 26 particella 60 (fabbricato rurale di mq 160), 62 (di mq 23.328), 366 (di mq 75), 371 (di mq 435), 372 (di mq 40) e 373 (di mq 5). Nell'atto è riportato, tra l'altro, che l'acquirente si obbligava alla stipula della convenzione già deliberata dal comune di Roseto degli Abruzzi, entro mesi 6 a partire dalla data del rogito.

La sig.ra P: _____ nata a _____ era pervenuta in possesso della proprietà degli immobili alienati alla società _____ (oltre a maggiore consistenza), con atto di compravendita a rog. Not. L. De Galitiis del 28/03/2002, rep. 65260, trascritto in data 19/04/2002, al n° 4338 di formalità, in virtù della denuncia di successione in morte del sig. _____ (nato _____) ap. _____, / 1967, trascritta in data _____ li formalità, successivo atto di accettazione tacita di eredità, trascritta in data _____ di formalità e per riunione di usufrutto (legale) a seguito del decesso della _____ nata a Rc _____ ed ivi deceduta in data _____

Il valore commerciale dell'usufrutto sarà determinato, all'attualità, moltiplicando il valore commerciale della piena proprietà degli immobili per il tasso legale (1,00%), per il coefficiente 80, (stabilito sulla base dell'età degli esecutati - 42/43 anni) e per un ulteriore coefficiente di riduzione pari a 0,80, che tiene conto delle difficoltà di vendita degli immobili per i diritti di comproprietà e non per l'intero. Pertanto, il valore commerciale dei diritti di usufrutto, sarà pari al 64% del valore commerciale della piena proprietà degli immobili (si faccia riferimento anche al paragrafo "Stima").



CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Le finiture degli immobili sono di buona qualità: pavimentazioni in materiale lapideo e parquet, rivestimento delle murature con intonaco civile e ceramica (servizi e cucina), infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio, sistema di oscuramento mediante persiane, davanzali in marmo. L'impianto elettrico, sottotraccia e sfilabile, è dotato di un buon numero di prese di corrente, interruttori e punti luce. L'impianto di riscaldamento è dotato di tubazioni incassate nelle murature e corpi radianti a colonna. I balconi sono pavimentati con materiale antigelivo. Il box auto al piano interrato (pavimento con battuto di cemento, con serranda metallica basculante, rivestimento delle murature con intonaco civile), è dotato di piccolo ripostiglio. Lo stato di manutenzione degli immobili è buono.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore/coniuge/figli/comproprietario non esecutato.

Visto quanto dichiarato dagli esecutati in occasione dei sopralluoghi effettuati, gli immobili oggetto di pignoramento sono utilizzati direttamente dai debitori e dell'altra comproprietaria (unitamente alla madre della sig.ra), e non sono soggetti a contratti di locazione/comodato. Gli esecutati hanno dichiarato che la sig.ra (na' madre della sig.ra E (esecutata), occupante gli immobili, è invalida al 100%.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
		compravendita			
Dal 07/09/2011 al 21/09/2013	F. M. ... (NA) ... F. ... di ...	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi De Galitiis	25/08/2011	95215	22256
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	07/09/2013	13245	8622
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 19/04/2002 al 07/09/2011	1/1. S.n.c. pa	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Not. Luigi De Galitiis	28/03/2002	65260	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		TERAMO	19/04/2002	5935	4338
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 20/04/1970 al 19/04/2002	proprietà.	riunione di usufrutto			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Teramo aggiornate al 11/08/2013, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Teramo
Reg. gen. - Reg. par.
Quota: 1/1
Importo:
A favore
Note: L'ipoteca è stata iscritta contro la società

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. part.
Quota: 1/2 usufrutto
Contro F.
Note: Il pignoramento immobiliare è a favore della
- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. par.
Quota: 1/2 usufrutto
Contro
Note: Il pignoramento immobiliare è a favore della

Annotazioni a iscrizioni

- **Frazionamento in quota**
Iscritto a Teramo il
Reg. gen. - Reg. par.
Quota: 1/1
A favore
Note: L'annotamento grava contro la società
attribuita, agli immobili pignorati, la quota di mutuo pari a complessivamente E' stata

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parti costituenti, è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli edilizi abilitativi (verifiche effettuate nel mese di Settembre 2013):



- Permesso di Costruire n° 54 del 12/03/2009, su richiesta della società F... e per edificazione lotto 7, per la realizzazione di una palazzina residenziale nella lottizzazione convenzionata "Parco degli Ulivi";
- D.I.A. prot. 3073 del 14/05/2009, su richiesta della società...;
- Permesso di Costruire n° 68 del 03/03/2011, su richiesta della società F... per variante al P.D.C. n. 54 del 12/03/2009 e alla D.I.A. prot. 3073 del 14/05/2009 - edificazione lotto 7, per la realizzazione di una palazzina residenziale nella lottizzazione convenzionata "Parco degli Ulivi";
- S.C.I.A. prot. 1630 del 13/03/2011, su richiesta della società...

In data 23/07/2011 è stato rilasciato il Certificato di Agibilità n° 57.

La palazzina di cui le unità immobiliari oggetto di stima sono parti costituenti, è stata realizzata in virtù di convenzione edilizia, ex art. 28 Legge 1150/42, trascritta in data 15/09/2005, al n° 9475 di formalità.

In occasione dei sopralluoghi effettuati presso gli immobili oggetto di stima, sono state accertate difformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato riconducibili essenzialmente a differenti quote misurate, al cambio di destinazione d'uso dei locali al piano sottotetto (trasformati in locali di civile abitazione), alla realizzazione di una varco di connessione tra il box auto ed il locale ripostiglio al piano interrato, ecc..

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono soggetti a spese condominiali ed a regolamento di condominio (a rog. Not. Giovanni De Rosa, del 26/05/2011, rep. 1713, e successiva modifica delle tabelle millesimali non trascritta). Alla data attuale, come da comunicazione dell'amministratore del condominio, la morosità nei versamenti delle rate condominiali inerenti alle unità immobiliari oggetto di stima, è pari ad € 1.211,90.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

• **Rif. 1 - Appartamento ubicato a Roseto degli Abruzzi (TE) - Via Marcacci n° 16**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono composti da un appartamento di civile abitazione ai piani terzo, da locali ad uso sgombero al piano quarto (sottotetto) e da un box auto (con ripostiglio) al piano interrato, il tutto sito in comune di Roseto degli Abruzzi, Via Marcacci n° 16. Il fabbricato è sito nella zona Nord del comune di Roseto degli Abruzzi, a poche centinaia di metri dalla S.S. 16 Adriatica, in zona pianeggiante, non completamente satura dal punto di vista edificatorio. Il fabbricato, nel suo complesso, a destinazione mista (commerciale/terziario e residenziale), di recente edificazione, composto da un piano interrato ad uso box auto e ripostigli, da un piano terra ad uso uffici e locali commerciali, da piani terra, primo, secondo e terzo ad uso residenziale e un piano quarto (sottotetto) ad uso locali sottotetto, è stato realizzato con struttura portante in c.a., tamponature e tramezzature in laterizio. L'appartamento al piano terzo è composto da un ingresso, soggiorno, una cucina, un disimpegno, un piccolo ripostiglio, un bagno, da una camera da letto e da un balcone sui lati Nord ed Ovest; i locali al piano sottotetto, sono attualmente adibiti a civile abitazione (disimpegno, ripostiglio, n° 2 camere, un bagno e un balcone sui lati Nord ed Ovest). I due livelli (piani terzo e sottotetto) sono collegati mediante scala interna.

Identificato al catasto Fabbricati:



- Fg. 26, Part. 1149, Sub. 30, Zc. 1, Categoria A2

- Fg. 26, Part. 1449, Sub. 15, Zc. 1, Categoria C6

Gli immobili vengono posti in vendita per **i diritti di usufrutto**.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Rif. 1 - Appartamento Roseto degli Abruzzi Via Marcacci n° 16	159,90 mq	1.400,00 €/mq	€ 223.860,00	64,00	€ 143.270,40
Totale lotto:					€ 143.270,40

Valore di stima del bene per la piena proprietà: € 223.860,00.

Valore di stima dei diritti di usufrutto pari ad 1/1: € 223.860,00 x 1% x 80 x 0,80 = **€ 143.270,40**.

Deprezzamento del 30,00 %.

Valore finale di stima: € 100.289,28.

Il valore commerciale dei diritti di usufrutto pari ad 1/1, è determinato in **€ 143.270,40**.

Il valore del lotto proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 100.289,28**, considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimento.

ALLEGATI

- 1) INQUADRAMENTO TERRITORIALE
(vista aerea - fuori scala grafica)
- 2) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
(visure - elaborato planimetrico - elenco subalterni - planimetrie catastali - estratto del foglio di mappa)
- 3) DOCUMENTAZIONE COMUNALE
(titolo del Permesso di Costruire n° 54 del 12/03/2009 - titolo della D.I.A. prot. 3073 del 14/05/2009 - titolo del Permesso di Costruire n° 68 del 3/03/2011 ed estratto degli elaborati grafici riprodotti fuori scala grafica - titolo della S.C.I.A. prot. 1360 del 14/03/2011 ed estratto degli elaborati grafici riprodotti fuori scala grafica)
- 4) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DEGLI IMMOBILI
(piante piani terzo, quarto ed interrato)
- 5) VERSAMENTI RATE CONDOMINIALI
- 6) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 7) ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA RR.II.
(relazione notarile - ispezioni presso la Conservatoria RR.II.)

Teramo, li 22/09/2014

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio



TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.
Esecuzione Immobiliare n° 277/2012 del R.G.E. (riunita con la 71/2014 R.G.E.)
promossa da

contro

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO

Visto quanto richiesto dal G.E. in data 26/02/2024, si trasmette la seguente relazione di aggiornamento.

VALORE COMMERCIALE DELL'USUFRUTTO ALL'ATTUALITA'

Premesso che:

- la superficie commerciale degli immobili è pari a circa mq 159,90 (come determinato nelle precedenti relazioni di stima);
- l'età degli esecutati, alla data attuale, è di ... anni () e di ...
- per quanto pubblicizzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'area omogenea (C10) nella quale ricadono gli immobili in procedura, il valore commerciale degli immobili (abitazioni civili - aggiornamento al II° semestre 2023), varia tra un minimo di € 1.300,00/mq ed un massimo di € 1.950,00/mq;
- a seguito di verifiche effettuate, è stato accertato che, con atto di compravendita, a rog. Not. F. Campitelli, del 21/12/2023, rep. 60003, trascritto il 22/12/2023, al n° 15031, in comune di Roseto degli Abruzzi, in Via Marcacci n° 18, sono stati alienati un appartamento ad uso di civile abitazione al piano terzo, con annesso locale ad uso cantina al piano primo interrato, della superficie catastale totale di mq. 90 ed un locale ad uso garage ubicato al piano primo interrato, della consistenza catastale di mq 14, il tutto distinto al C.F. al foglio 26, particella 1422, subb. 13 e 25, al prezzo di € 140.000,00,

tutto ciò premesso, il valore commerciale del diritto di usufrutto è pari a:

$$\text{mq } 159,90 \times \text{€ } 950,00/\text{mq} \times 28 \times 2,50\% = \text{€ } 106.333,50.$$

ove:

- mq 159,60 è la superficie commerciale degli immobili;
- € 950,00/mq è il valore commerciale al metro quadro che tiene conto delle difficoltà di vendita per diritti e non per l'intero;
- 28 è coefficiente moltiplicatore per soggetti di età ... i (per il calcolo dell'usufrutto);
- 2,50% è il tasso di interesse legale (per il calcolo dell'usufrutto).

Pertanto, il valore del lotto proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento, degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 74.400,00 in cifra tonda**, considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.



DETERMINAZIONE DELL'INDENNIZZO DI OCCUPAZIONE

Premesso che:

- la superficie netta degli immobili è pari a circa mq 138,70 (come desumibile dall'elaborato peritale - mq 730,00 + mq 8,40 + mq 37,20 + mq 6,60 + mq 13,50);
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, nell'area omogenea (C10) nella quale ricadono gli immobili in procedura (aggiornamento al II° semestre 2023), pubblicizza valori di locazione per abitazioni civili, compresi tra minimo di € 4,50/mq netto ed un massimo di € 6,70/mq netto,

il canone di locazione per gli immobili oggetto di procedura sarà pari a:

$$\text{mq } 138,70 \times \text{€ } 5,50/\text{mq} = \text{€ } 760,00/\text{mese in cifra tonda.}$$

Pertanto, a parere dello scrivente, un congruo indennizzo di occupazione degli immobili sarà pari ad € 350,00/€ 400,00 mese.

ERRATA CORRIGE

Nell'elaborato peritale del 22/09/2014, al paragrafo "dati catastali", si corregga la particella 1149 (erroneamente indicata) con la particella 1449 (dato corretto).

Teramo, li 15/04/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Procaccini Sergio



