

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Procaccini Sergio,
nell'Esecuzione Immobiliare 38/2017 del R.G.E.
promossa da

contro

INTEGRAZIONE DELL'ELABORATO PERITALE

Visto quanto disposto dal G.E. in data 17/01/2024, si integra l'elaborato peritale del 18/12/2023.

CONGRUO VALORE DI VENDITA (diritti di proprietà pari ad 1/2 dell'intero).

Il valore commerciale dei diritti di comproprietà pari ad 1/2 dell'intero in testa al sig. (a seguito della sentenza di divisione), è pari a:

$$\text{mq } 237,30 \times \text{€ } 740,00/\text{mq} \times 1/2 = \text{€ } 175.602,00 \times 1/2 = \text{€ } 87.801,00.$$

Ne deriva che, il valore proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 62.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

IPOTESI DI VENDITA PER LA PIENA PROPRIETA'

Nell'ipotesi di vendita del compendio pignorato per la piena proprietà

, il valore commerciale dei beni è pari ad € 175.602,00.

Ne deriva che, il valore proposto per la vendita, stimato a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in **€ 123.000,00 in cifra tonda** considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

E' ipotizzabile la parcellazione del compendio pignorato in n° 2 distinti cespiti:

Cespite 1: locale magazzino al piano terra (sub. 1) ed appartamento al piano primo (sub. 3), il tutto in fabbricato sito in comune di Tortoreto, Via Cattaneo;

Cespite 2: locale magazzino al piano terra (sub. 2) ed appartamento al piano primo (sub. 4), il tutto in fabbricato sito in comune di Tortoreto, Via Cattaneo.

Restano comuni ai cespiti nn° 1 e 2 l'area scoperta di pertinenza (di cui alle particelle 520 e 1182), il vano scala esterno e l'ingresso comune al piano primo, le spese per la demolizione delle tettoie/corpi di fabbrica abusivi, i lavori di separazione degli impianti e di realizzazione del tramezzo per la suddivisione del locale al piano terra (subb. 1 e 2), oltre a quanto meglio riportato nell'elaborato peritale del 18/12/2023.

Il valore commerciale dei singoli cespiti è pari a:

DESTINAZIONE	Sup.	Coeff.	Sup.	Valore	Totale
CESPITE N° 1					
Locale magazzino con w.c. P.T. (sub. 1)	78	0,50	39	826,75 €	32 243,31 €
Appartamento - P. 1 - (sub. 3)	83	0,70	58,10	826,75 €	48 034,26 €
Balcone P1 (sub. 3)	14	0,15	2,10	826,75 €	1 736,18 €
Ingresso comune	7	0,50	3,50	826,75 €	2 893,63 €
CESPITE N° 2					
Locale magazzino P.T. (sub. 2)	78	0,50	39	826,75 €	32 243,31 €

Appartamento sub. 4	66	1	66	826,75 €	54 565,59 €
Balcone P1 (sub. 4)	4	0,30	1,20	826,75 €	992,10 €
Ingresso comune	7	0,50	3,50	826,75 €	2 893,63 €
VALORE COMPLESSIVO					175 602,00 €
VALORE COMMERCIALE CESPITE N° 1					84 907,37 €
VALORE COMMERCIALE CESPITE N° 2					90 694,63 €

Ne deriva che, i valori proposti per le vendite, stimati a corpo e non a misura, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e degli altri fattori incidenti nella procedura esecutiva, è determinabile in:

CESPITE N° 1 € 59.500,00 in cifra tonda

CESPITE N° 2 € 63.500,00 in cifra tonda

considerando un abbattimento pari al 30% circa rispetto al valore commerciale relativo ad una libera contrattazione di mercato.

Si resta a disposizione per chiarimenti.

Teramo, li 11/02/2024

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

