



TRIBUNALE DI TERAMO

(Sezione Fallimentare)

Proc. Fall. n° 24-1/2023

Liquidazione Giudiziali: XXXX

Via XXXX

Il sottoscritto Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998 e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere l'Avv. Luana Maggitti ed il Dott. Andrea Partenza, liquidatori giudiziali nella procedura di cui in oggetto, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili della ditta "XXXX".

1

Dopo la formulazione del quesito, iniziavo le operazioni peritali per la ricognizione e verifica dei beni da stimare.

Per una chiarezza di esposizione ed in riguardo ai quesiti da trattare, si suddivide la presente nelle seguenti parti:

Sommario

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA.....	2
- 2 – DATI CATASTALI	2
- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI	4
- 3.1 – Immobili siti in Roseto degli Abruzzi – Via Nazionale	4
- 3.1.2 – Provenienza	5
- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:.....	5
- 3.2 – Immobile sito in Roseto degli Abruzzi – Via Lombardia	6



- 3.2.1 – Provenienza.....	7
- 3.2.2 - Regolarità Edilizia:.....	7
- 3.3 – Appezamento di Terreno sito in Roseto degli Abruzzi.....	7
- 3.3.1 – Provenienza.....	7
- 3.3.2 – Destinazione Urbanistica:	8
- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI	8
- 4.1 - Iscrizioni:	8
- 4.2 – Trascrizioni	9
- 5 – STIMA BENI IMMOBILI	10
- 5.1 – Immobili siti in Roseto degli Abruzzi – Via Nazionale	16
- 5.2 – Immobile sito in Roseto degli Abruzzi – Via Lombardia	16
- 5.3 – Appezamento di Terreno sito in Roseto degli Abruzzi.....	17
- 6 – RIEPILOGO	20

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

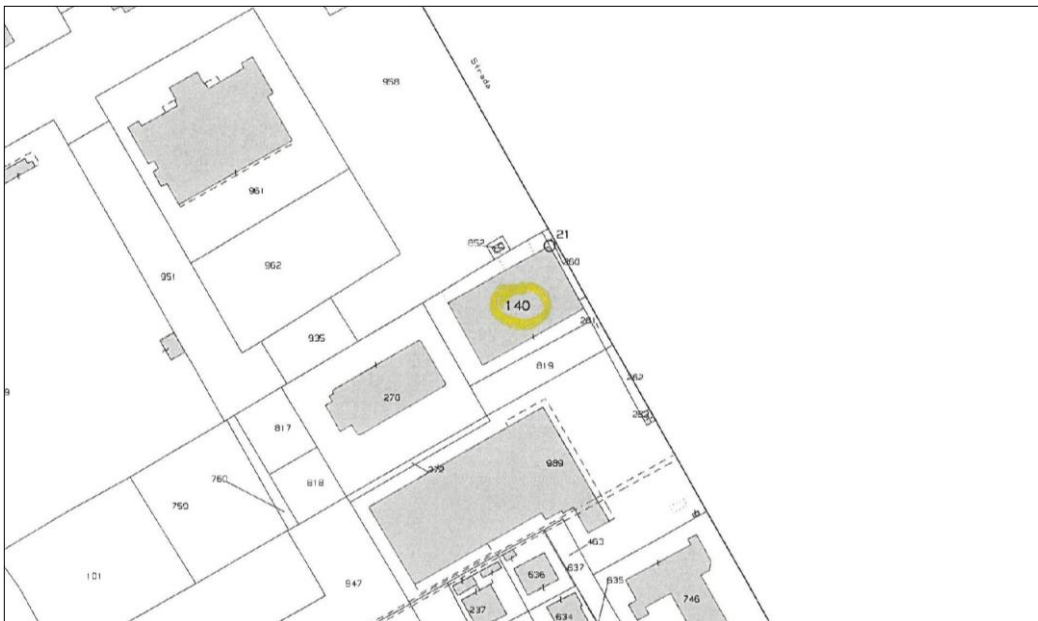
L'Azienda in oggetto, con sede in Roseto degli Abruzzi alla
Via Nazionale, n. 518, operava nel settore realizzazione tubi in acciai.

2

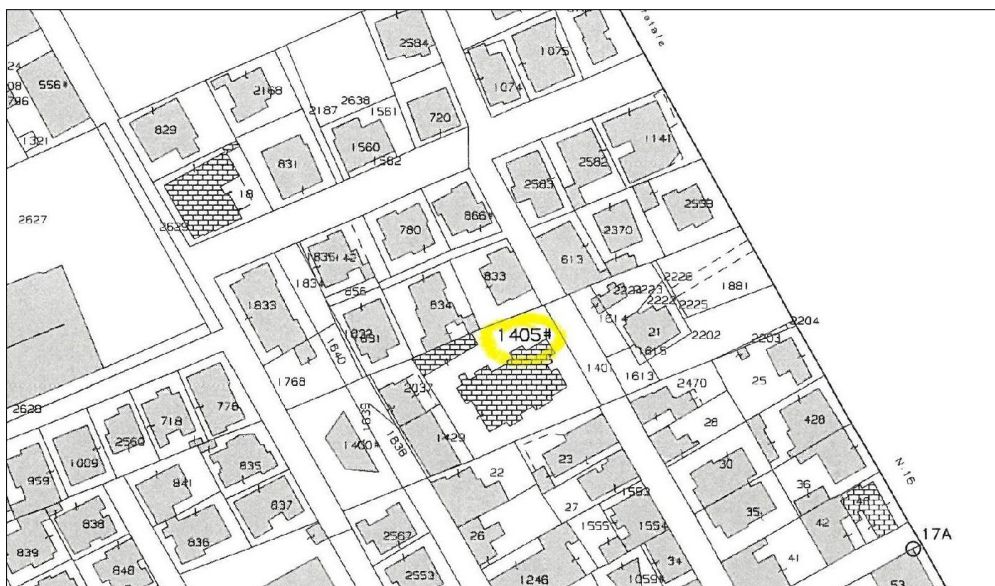
- 2 – DATI CATASTALI

Diritti di Usufrutto 1/1 su Locali commerciali siti nel Comune di
Roseto degli Abruzzi, distinti al N.C.E.U. al Foglio **54** Particella **140**:

- Sub. **34** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 3 –Cons. 52 -Sup. 72m² –R. 1.426,04;
- Sub. **43** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 2 – Cons. 45 -Sup. 51 m² – R. 1.059,77;
- Sub. **44** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 2 – Cons. 45 -Sup. 51 m² – R. 1.059,77;
- Sub. **84** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 3 –Cons. 99 -Sup. 130 m² – R. 2.714,96;
- Sub. **85** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 3 – Cons. 60 - Sup. 69 m² – R. 1.645,43;
- Sub. **130** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 3 –Cons. 229-Sup. 243m²–R. 6.280,06;



--Diritti di Usufrutto 1/1 su Appartamento sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi distinto al N.C.E.U. al Foglio **47** Particella **1405** - Sub. **2** - Z.c. 1 -Cat. A/2 -Cl. 2 -Cons. 5 vani -Sup. 87/80m²-R. 413,17.



--Diritti pari all'intero della piena proprietà su appezzamenti di terreno siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi distinti al N.C.T. al Foglio **50** e precisamente:

- Part. **403**-SEMIN IRRIG - Cl. 01-Sup.43.40 -R.D. € 59,40-R.A. € 30,26;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Part.**404**—SEMIN IRRIG —Cl. 01—Sup.96.66 —R.D. €. 132,29—R.A. €. 67,39;
- Part.**405**—SEMIN IRRIG —Cl. 01—Sup.18.38 — R.D. €. 25,16— R.A. €. 12,18.



- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

- 3.1 – Immobili siti in Roseto degli Abruzzi – Via Nazionale

4

Il complesso immobiliare su cui insistono gli immobili è siti in Roseto degli Abruzzi, alla Via Nazionale e distinti nel N.C.E.U. al Foglio **54** Particella **140** e precisamente:

- **Locale commerciale** (Sub. **34**) della superficie di Mq. 70,00 circa, costituito da vano commerciale, disimpegno, due servizi, marciapiede della superficie di Mq. 18,00 circa ed area esterna della superficie di Mq. 27,00 circa;
- **Locale commerciale** (Sub. **43**) della superficie di Mq. 53,00 circa, costituito da vano commerciale, disimpegno, servizi, balcone della superficie di Mq. 8,00 circa;
- **Locale commerciale** (Sub. **44**) della superficie di Mq. 53,00 circa, costituito da vano commerciale, disimpegno, servizi, balcone della superficie di Mq. 8,00 circa;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- **Locale commerciale (Sub. 84)** della superficie di Mq. 114,00 circa, costituito da vano commerciale, disimpegno, servizi, marciapiede della superficie di Mq. 23,00 circa, area esterna della superficie di Mq. 42,00 circa;
- **Locale commerciale (Sub. 85)** della superficie di Mq. 69,00 circa, costituito da vano commerciale, disimpegni, due servizi, marciapiede della superficie di Mq. 5,50 circa, area esterna della superficie di Mq. 16,00 circa;
- **Locale commerciale (Sub. 130)** della superficie di Mq. 243,00 circa, costituito da tre vani commerciale, disimpegni, due servizi, balcone della superficie di Mq. 58,00 circa.

- 3.1.2 – Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla società:

- Particelle 140 – Sub. 34-43-44-84-85, con atto di compravendita del Notar Lauro del 21/07/2014 – Rep. 8538, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 23/07/2014, Reg. Part. 6624. **Il diritto di Usufrutto per la durata di 5 (cinque) anni dalla data di trascrizione, risulta scaduto il 23/07/2019.**
- Particelle 140 – Sub. 130, con atto di compravendita del Notar Lauro del 16/04/2014 – Rep. 8333, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 17/04/2014, Reg. Part. 3157. **Il diritto di Usufrutto per la durata di 15 (quindici) anni dalla data di trascrizione, con scadenza il 17/04/2029.**

- 3.1.3 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente:



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Permesso di Costruire n. 242 del 05/10/2006 – Demolizione e ricostruzione fabbricato;
- Permesso di Costruire n. 132 del 28/05/2007 – Variante al PdC n. 242 del 05/10/2006;
- Permesso di Costruire n. 302 del 22/10/2007 – Variante al PdC n. 132 del 28/05/2007;
- Permesso di Costruire n. 2 del 16/10/2008 – Variante al PdC n. 302 del 22/10/2007;
- Permesso di Costruire n. 283 del 23/12/2010 – Sanatoria Edilizia;
- Certificato di Agibilità n. 7 del 21/01/2008;
- Segnalazione Certificata di inizio Attività n. 20547 del 18/07/2012;
- Segnalazione Certificata di inizio Attività in Sanatoria n. 26887 del 04/10/2012;
- Certificato di Agibilità n. 112 del 30/09/2013.

6

- 3.1.4 – Considerazioni Generali:

In data 19/11/2023, a seguito della vendita dei beni nell'ambito della procedura esecutiva n. 237/2018 il G.E. autorizzava la cancellazione della trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione giudiziaria . Pertanto i suddetti beni saranno esclusi dalla valutazione ad eccezione della part.130 per la quale il diritto di usufrutto non risulta ancora scaduto.

- 3.2 – Immobile sito in Roseto degli Abruzzi – Via Lombardia

Il complesso immobiliare su cui insiste l' immobile è sito in Roseto degli Abruzzi, alla Via Lombardia e distinti nel N.C.E.U. al Foglio **47** Particella **1405** - Sub. **2**. L'immobile destinato ad abitazione della superficie di Mq. 80,00 circa, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina,



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e balconi della superficie di Mq. 24,00 circa.

- 3.2.1 – Provenienza

L'immobile è pervenuto alla società, con atto di compravendita del Notar De Rosa del 23/09/2014 – Rep. 51061, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 24/09/2014, Reg. Part. 8510. Il diritto di Usufrutto per la durata di 10 (dieci) anni dalla data di trascrizione, con scadenza il 23/09/2024.

- 3.2.2 - Regolarità Edilizia:

L'intero complesso immobiliare risulta realizzato in forza delle seguenti Concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Roseto degli Abruzzi e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 92 del 12/04/1976;
- Concessione Edilizia n. 111 del 30/09/1977;
- Concessione Edilizia n. 53 del 25/05/1977;
- Concessione Edilizia n. 41 del 23/02/1984;
- Agibilità n. 6 del 24/01/1978.

7

- 3.2.3 - Apprezamenti Generali:

Gli immobili allo stato attuale risulta in buono stato di conservazione.

- 3.3 – Appezamento di Terreno sito in Roseto degli Abruzzi

L'appezzamento di terreno sito in Roseto degli Abruzzi, distinto nel N.C.T. al Foglio **50** Particelle **403-404-405** della superficie complessiva di Mq. 15.844,00, attualmente incolto.

- 3.3.1 – Provenienza

L'appezzamento di terreno è pervenuto alla società, con atto di compravendita del Notar De Rosa del 11/03/2021 – Rep. 65295,

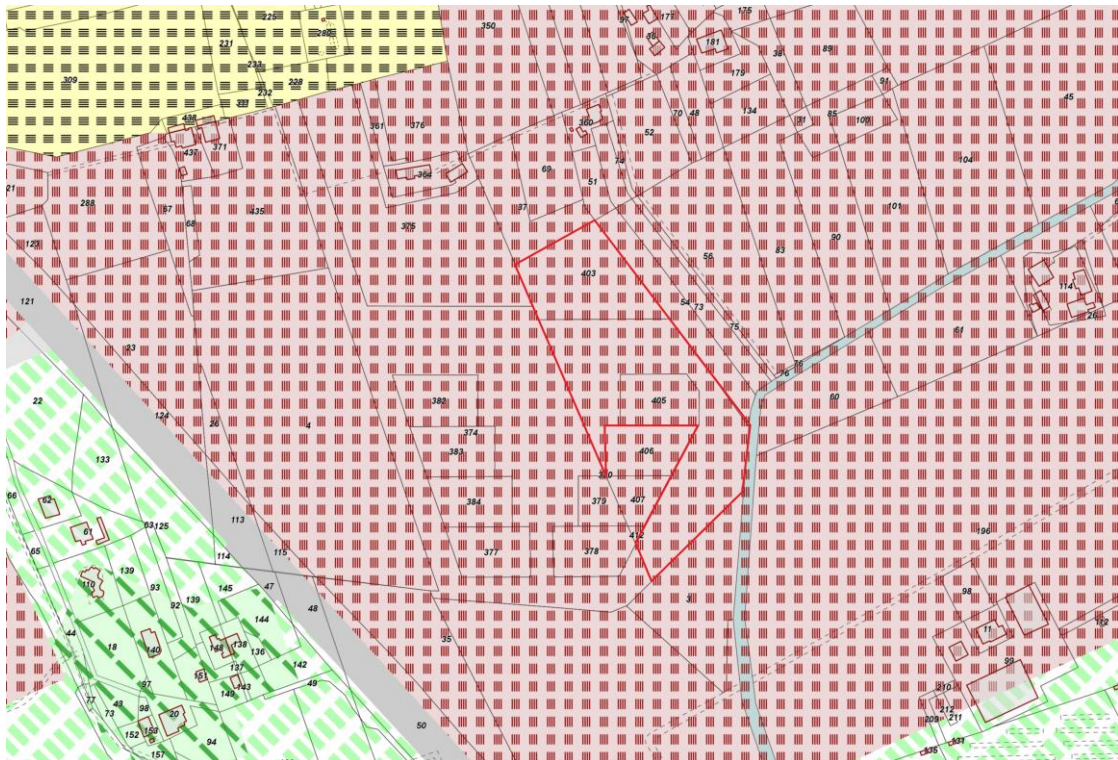


Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 19/03/2021, Reg. Part. 2974. (Proprietà/1).

- 3.3.2 – Destinazione Urbanistica:

In base al piano regolatore del Comune di Roseto degli Abruzzi, le particelle 403-404-405 ricadono in Zona D5 – Industria e/o artigianato, Art. 24 N.T.A..



STRALCIO PRG

- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

---Iscrizione del 31/03/2014 - Reg. Part. 389 - Reg. Gen. 3571

Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo

– Totale €. 147.000,00

a favore XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 54 Part. 140 – Sub. 34-43-44-84-85-130 - Usufrutto



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 4.2 – Trascrizioni

---Trascrizione del 14/09/2018 - Reg. Part. 8855 - Reg. Gen. 12626

Atto Esecutivo o cautelare

Verbale di pignoramento immobiliare

a favore XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 54 Part. 140 – Sub. 34-43-44-84 - Usufrutto

---Trascrizione del 09/06/2023 - Reg. Part. 6930 - Reg. Gen. 9587

Domanda Giudiziale

Revoca atti soggetti a trascrizione

a favore FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

contro XXXX

contro XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 34 Part. 387 – Sub. 28

----Trascrizione del 08/08/2023 - Reg. Part. 9701 - Reg. Gen. 13362

Domanda Giudiziale

Revoca atti soggetti a trascrizione

a favore FINO 2 SECURITISATION S.r.l.

contro XXXX

contro XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 34 Part. 387 – Sub. 68

---Trascrizione del 26/09/2023 - Reg. Part. 11201 - Reg. Gen. 15409

Atto Giudiziario

Sentenza di apertura liquidazione giudiziale

a favore XXXX

contro XXXX



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 54 Part. 140 – Sub. 34-43-44-84-85-130 – Usufrutto 1/1

Immobile distinto al N.C.E.U. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 47 Part. 1405 – Sub. 2 - Usufrutto 1/1

Immobile distinto al N.C.T. comune di Roseto degli Abruzzi al Foglio 50 Part. 403-404-405 - Proprietà 1/1

- 5 – STIMA BENI IMMOBILI

Al fine di procedere alla verifica di quanto richiesto appare opportuno esprimere alcune considerazioni in merito all'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo triennio e precisamente:

✓ Considerazioni sul Mercato Immobiliare-Quadro Macroeconomico

Appare opportuno, al fine far ben comprendere la situazione immobiliare in cui versa la zona, facendo una disamina del quadro macroeconomico.

Infatti, continua l'andamento di instabilità dei prezzi che interessa il mercato e che coinvolge, in generale, con diverso andamento, tutte le tipologie immobiliari. L'incertezza sugli investimenti, la confusione normativa e la pressione fiscale sui fabbricati sono gli elementi fondamentali di questa particolare situazione. Anche l'attuale situazione economica in conseguenza dei bassi tassi, che hanno raggiunto livelli inconsueti, pone qualche nuova riflessione anche a proposito degli investimenti immobiliari. Infatti una riduzione dei tassi di interessi dovrebbe comportare un aumento dei prezzi delle costruzioni; in realtà si è constatata una diminuzione. In particolare l'indice sintetico sull'andamento del mercato immobiliare ha segnato una diminuzione che rappresenta una evoluzione sfavorevole del mercato, soprattutto di quello industriale, con vendite in diminuzione e prezzi bassi.

Da segnalare che i tempi medi di attesa per la vendita di un immobile sono aumentati negli ultimi tempi a 6/8 mesi e che il valore medio degli



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

stessi, compravenduti, è diminuito del 30-35%. In particolare sono stabili, ovvero in leggero rialzo, i prezzi delle localizzazioni più richieste, mentre rimangono invariati se non in calo quelli degli immobili periferici e di scarsa qualità. Da ciò potrebbe derivare un interesse, a prezzi molto contenuti, per gli investimenti soprattutto orientati nel recupero edilizio. Risultano, invece, in costante diminuzione le compravendite di immobili terziari e soprattutto di seconde case. Anche i prezzi delle compravendite registrano un andamento contraddittorio e, in certi casi, con variazioni rilevanti. Tale tendenza di mercato si è registrata anche nelle zone semicentrali e periferiche dovute ad una offerta tendenzialmente in aumento, a fronte di una domanda in diminuzione dovuta all'attuale periodo economico. Le quotazioni rilevate dal mercato hanno evidenziato, nell'ultimo trimestre, una tendenza alla diminuzione in tutti i settori. Ugualmente per i canoni di locazione si è verificata una quotazione con notevole flessione, rispetto allo scorso anno; detta diminuzione è giustificabile con la debolezza della domanda e, soprattutto, con la non corrispondenza tecnica degli immobili offerti rispetto alle esigenze tecnologiche della domanda. Ricerche effettuate di recente da operatori specializzati hanno, tuttavia, evidenziato che nel corrente anno soltanto su alcune zone centrali e comunque di qualità, si è registrata una modesta crescita, mentre nelle altre zone limitrofe e di scarso interesse si è avuta una stabilità ed in parte una diminuzione delle quotazioni nei valori di mercato, dovuta sia alle specifiche e peculiari caratteristiche intrinseche ed estrinseche possedute dagli immobili offerti, sia alla scarsa liquidità di denaro. La situazione della domanda e dell'offerta, conseguentemente anche i prezzi, è molto diversa se viene analizzato un determinato settore ove vengono trattati immobili di particolare pregio, ovvero, li pone al di fuori dei valori medi di mercato.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- Indagini di Mercato:

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche- l'una incentrata su alcune qualificate pubblicazioni nel settore immobiliare – l'altra su una puntuale disamina di immobili che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto e precisamente.

- Criteri di Valutazione

A seguito della forte crisi industriale che ha colpito la piccola e media impresa, si è in presenza sia di numerosissime immobili in vendita - che di strutture in procedura che non riescono a trovare acquirenti a causa di congiunture finanziarie, oltrechè in presenza di terreni disponibili per la costruzione di nuove strutture .

Nella formulazione del giudizio di stima per stabilire il valore dell'immobile, il sottoscritto ha fatto riferimento sia agli attuali prezzi di mercato in vigore nella zona (sulla base della loro disponibilità), tenendo conto altresì delle loro condizioni intrinseche ed estrinseche degli stessi, nonchè dei valori dall'Osservatorio Immobiliare.

Pertanto si procederà alla valutazione degli stessi considerando le superfici dei fabbricati e dei terreni , secondo il procedimento di stima sintetico in considerazione delle caratteristiche socioeconomiche ed urbanistiche dei beni oggetto di stima. Il valore di stima degli Immobili è riferito alla sua destinazione urbanistica nonchè alla sua conformità ai titoli autorizzativi ed è onnicomprensivo dell' area di pertinenza e degli Impianti tecnici in esso posti in opera, che non essendo amovibili sono da ritenersi parte integrante del fabbricato.

Fatti i dovuti conteggi estimativi, considerate le condizioni in cui versano le strutture facenti parte dell'intero complesso immobiliare e le dovute proporzioni, il sottoscritto ritiene di poter effettuare la valutazione dell'intero compendio aziendale come di seguito riportato



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

applicando i prezzi già al netto delle considerazioni di vetustà e di altri fattori in genere incidenti sul giudizio di stima.

L'usufrutto a termine

L'usufrutto a termine, diversamente da quello vitalizio, è costituito per una durata predeterminata, per esempio dieci anni, vent'anni, eccetera, con il massimo di trenta anni se usufruttuario è una persona giuridica (art. 979, 2 comma Cod. Civ.). Il valore dell'usufrutto a termine viene determinato in base al tasso di interesse legale, con una formula attuariale, come meglio spiegato a seguire, per cui quando cambia il tasso di interesse legale, cambia anche il valore dell'usufrutto a termine. L'usufrutto si estingue alla scadenza del termine, quando il nudo proprietario acquisisce la piena proprietà e la disponibilità del bene. Il diritto di usufrutto a termine viene utilizzato, in ambito agricolo, quale strumento alternativo all'affitto o al comodato, poiché consente di ottenere l'esenzione dall'Imu quando l'usufruttuario è un imprenditore agricolo professionale o un coltivatore diretto, che conduce direttamente il fondo.

Calcolo del valore dell'usufrutto a termine

Il calcolo del valore dell'usufrutto a tempo determinato di norma è effettuato secondo le disposizioni di cui agli artt. 46 e 48 del D.P.R. n. 131/1986, Testo Unico dell'imposta di registro. Il calcolo del valore dell'usufrutto costituito non "a vita" bensì per un certo periodo di tempo, è determinato a norma dell'art. 46 del D.P.R. 131/1985, assumendo come annualità l'ammontare ottenuto moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse" (art. 48, comma 1, secondo periodo, T.U.R.). A sua volta, il predetto art. 46 del Testo Unico Imposta



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

di Registro, il quale verte in tema di base imponibile di rendite e pensioni, stabilisce che il valore della rendita o pensione è costituito, nel caso di rendita a tempo determinato, “dal valore attuale dell’annualità, calcolato al saggio legale di interesse, ma in nessun caso superiore al ventuplo dell’annualità, se si tratta di rendita o pensione a tempo determinato” (art. 46, comma 2, lett. b), T.U.R.) Va precisato che siccome la durata dell’usufrutto non può eccedere la vita dell’usufruttuario” (art. 979 Codice civile) il valore dell’usufrutto costituito per un tempo determinato comunque non può superare il valore che l’usufrutto avrebbe se fosse stato costituito non per un tempo determinato, ma con estinzione programmata alla morte dell’usufruttuario (art. 46, comma 4, D.P.R. n. 131/1986) e cioè se si trattasse di un usufrutto vitalizio.

Formula per il calcolo del valore del diritto di usufrutto a termine

14

Per calcolare il valore di un diritto di usufrutto (oppure, del diritto di uso o del diritto di abitazione) costituito per un tempo determinato (ad esempio: per dieci anni), immaginando l’usufrutto (oppure l’uso o l’abitazione), come una sequenza di un’utilità di flusso costante nel tempo, occorre prendere in considerazione il valore di una rendita e cioè di una sequenza di flussi costanti di denaro che si susseguono nel futuro a scadenze tra loro temporalmente equidistanti. Una rendita di questo tipo è detta “posticipata”, in quanto il flusso di denaro viene corrisposto al termine del periodo di riferimento, e “temporanea”, dato che è composta da un numero definito di rate. Il termine “posticipato” intende il fatto che l’importo pagato alla scadenza 1 riguarda il periodo che va dalla scadenza 0 alla scadenza 1 e che viene, quindi, pagato al termine del periodo stesso.



Volendo determinare il valore attuale, cioè al tempo 0, di una rendita composta da n rate costanti e posticipate di importo R, immaginando la prima rata in pagamento alla scadenza 1, si deve procedere calcolando il valore attuale, al tasso d'interesse annuo i, di tutte le rate che compongono la rendita. Tale calcolo è espresso dalla seguente formula:

$$VA = R * (1-(1+i)^{-n})/I$$

Nella suindicata formula R sta per l'importo della rendita annua pagato in via posticipata al termine del periodo annuale considerato; i sta per il tasso di interesse legale; n sta per il numero degli anni nei quali la rendita è pagata. Questa formula, essendo preordinata al calcolo del valore attuale di una rendita composta da n rate costanti e posticipate di importo R, ponendo il pagamento della prima rata alla scadenza 1, è quella che occorre per il calcolo del valore di un usufrutto temporaneo di durata n anni. Si osserva che la rendita annuale R nel caso del calcolo dell'usufrutto, come visto sopra, a norma dell'art. 46 del D.P.R. 131/1985, si ottiene moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse e pertanto se $R = VP * i$ dove VP è il valore della piena proprietà, la formula di cui sopra può essere così semplificata:

$$VU = VP * (1-(1+i)^{-n})$$

Dove VU è il valore attuale al tempo 0 dell'usufrutto a termine di n anni vigente un tasso di interesse legale (tasso di interesse legale è dello 0,01% secondo i coefficienti aggiornati al D.M. 18 dicembre 2022) i data una proprietà del valore VP. Nello sviluppo del calcolo il risultato di $(1-(1+i)^{-n})$ è indicato come coefficiente per il calcolo del valore usufrutto a termine.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- 5.1 – Immobili siti in Roseto degli Abruzzi – Via Nazionale

Diritti di Usufrutto 1/1 su Locali commerciali siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi, distinti al N.C.E.U. al Foglio **54** Particella **140** - Sub. **130** –Z.c. 1 -Cat. C/1 –Cl. 3 –Cons. 229-Sup. 243m²–R. 6.280,06; Locale commerciale della superficie di Mq. 243,00 circa, costituito da tre vani commerciale, disimpegni, due servizi, balcone della superficie di Mq. 58,00 circa.

L'immobile confina con proprietà (sub. 39) Di Pasquale Giancarlo, aree condominiali, salvo altro o varianti;

LOC. COMMERCIALE	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
<i>Loc. Commerciale</i>	<i>140 sub 130</i>	<i>243,00 mq</i>	<i>€. 1.400,00</i>	<i>€. 340.200,00</i>
<i>Balcone</i>		<i>58,00 mq</i>	<i>€. 450,00</i>	<i>€. 26.100,00</i>
				VALORE €. 366.300,00

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO A TERMINE

Dati di ingresso:

Valore della piena proprietà: € 366.300,00

Tasso interesse legale: 0,01 %

Anni di durata dell'usufrutto: 15

Risultato:

Coefficiente: 0,0015

Valore dell'usufrutto: € 549,45

Valore della nuda proprietà: € 365.750,55

Il valore dell'usufrutto è pari al **0.15 %** della piena proprietà

Il valore dell'usufrutto della società Lisitea S.r.l. per una durata di anni 15 (quindici) dalla data di trascrizione, con scadenza il 17/04/2029 è pari ad **€ 549,45 (cinquecentoquarantanovemila/45)**.

- 5.2 – Immobile sito in Roseto degli Abruzzi – Via Lombardia

Diritti di Usufrutto 1/1 su Appartamento sito nel Comune di Roseto degli Abruzzi distinto al N.C.E.U. al Foglio **47** Particella **1405** - Sub. **2**



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

-Z.c. 1 -Cat. A/2 -Cl. 2 -Cons. 5 vani -Sup. 87/80m²-R. 413,17.

L'immobile destinato ad abitazione della superficie di Mq. 80,00 circa, è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, un bagno, un ripostiglio e balconi della superficie di Mq. 24,00 circa.

L'immobile confina con proprietà (sub. 3) De Luca Maria, aree condominiali, salvo altro o varianti.

ABITAZIONE	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Abitazione	1405 sub 2	80,00 mq	€. 1.750,00	€. 140.000,00
Balcone		24,00 mq	€. 550,00	€. 13.200,00
				VALORE €. 153.200,00

CALCOLO DEL VALORE DELL'USUFRUTTO A TERMINE

Dati di ingresso:

Valore della piena proprietà: € 153.200,00

Tasso interesse legale: 0,01 %

Anni di durata dell'usufrutto: 10

Risultato:

Coefficiente: 0,0010

Valore dell'usufrutto: € 153,20

Valore della nuda proprietà: € 153.046,80

Il valore dell'usufrutto è pari al 0.1 % della piena proprietà

Il valore dell'usufrutto della società XXXX per una durata di anni 10 (dieci) dalla data di trascrizione, con scadenza il 23/09/2024 è pari ad **€. 153,20 (centocinquantatre/20)**.

- 5.3 – Appezamento di Terreno sito in Roseto degli Abruzzi

Diritti pari all'intero della piena proprietà su Appezamenti di terreno siti nel Comune di Roseto degli Abruzzi distinti al N.C.T. al Foglio **50** e precisamente:

- Part. **403** –SEMIN IRRIG– Cl. 01–Sup.43.40 –R.D. €. 59,40–R.A. €. 30,26;
- Part. **404** –SEMIN IRRIG–Cl. 01–Sup.96.66 –R.D. €.132,29–R.A. €. 67,39;
- Part. **405** –SEMIN IRRIG –Cl. 01–Sup.18.38 –R.D. €. 25,16–R.A. €. 12,18.



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

L'appezzamento di terreno della superficie complessiva di
Mq. 15.844,00, attualmente risulta libero.



18

In base al piano regolatore del Comune di Roseto degli Abruzzi, le particelle 403-404-405 ricadono in Zona D5 – Industria e/o artigianato, Art. 24 N.T.A.

L'appezzamento di terreno confina con proprietà XXXX proprietà XXXX, salvo altro o varianti.

--Determinazione Valore del Terreno

Premesso:

-che il terreno oggetto di stima è stato acquistato dalla società XXXX, nella maggiore consistenza, dell'appezzamento di terreno di Mq. 23.790,00 con atto Notaio Teresa De Rosa del **02/02/2016** rep. 53986 per un valore di "permuta" pari ad €. 90.000,00;



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

- che con atto Notaio Teresa De Rosa del **26/11/2020** rep. 64601 – parte del terreno per una superficie di Mq. 2.936,00 –veniva ceduto alla società Rapagnà srl srl al Prezzo €. 122.950,82 (al Mq. 41,90 €.);
- che successivamente con atto Notaio Teresa De Rosa del **11/03/2021** rep. 65295 – parte del terreno per una superficie di Mq. 15.844 –veniva ceduto alla Lisitea srl al Prezzo €. 886.287,06 (al Mq. 56,00 €.);

tutto ciò premesso,

ai fini della stima del valore al metro-quadro del terreno si è adottato sia il metodo sintetico comparativo operando riferimento a compravendite recenti di terreni simili a quelli di interesse ricadenti in zona “D2-Artigianato”¹ e sia il metodo empirico dell’incidenza operando riferimento ad una compravendita ad oggetto un capannone industriale ricadente nelle limitrofa zona D4 nella considerazione che l’OMI per la zona in esame indica una percentuale di incidenza area nella misura del 13/18% sul valore dell’immobile realizzato².

Inoltre nella stima del valore unitario dell’area *de qua* si terrà conto anche delle due sentenze della Corte d’Appello di L’Aquila nn. 372/2012 e 1071/2012, che hanno riguardato la determinazione dell’indennità di esproprio delle aree acquisite dal Comune di Roseto degli Abruzzi nell’ambito della attuazione del piano particolareggiato della limitrofa zona D4, determinata in Euro 50,00 al mq con riferimento alla data della emissione dei decreti di esproprio (21.07.2004).

¹ 1) Atto Notaio Teresa De Rosa del 24/11/2020 rep. 64582 – Terreno in zona D2 della superficie Mq. 620 - Prezzo €.18.600,00 pari ad **Euro 30,00 al mq.**; 2) Decreto di Trasferimento Immobili – Tribunale di Teramo rep. 98/2020 – Terreno in zona D2 della superficie di Mq. 2.890 - Prezzo €. 45.000,00 pari ad Euro 15,60 al mq (al netto della superficie della strada **Euro 17,00 al mq**); 3) Atto Notaio Teresa De Rosa del 23/03/2018 rep 58967 – Terreno in zona D2 della superficie di mq 3.490 – Prezzo € 80.000,00 pari ad **Euro 23,00 al mq.**

² Preliminare di Compravendita Notaio Paolo Di Silvestre del 06/07/2023 rep. 8497 ad oggetto un capannone della superficie complessiva, tra coperto e scoperto, di mq 2.000. Prezzo € 310.000,00 - Incidenza area 20% pari ad **Euro 31,00 al mq** (€ 310.000 x 20% : mq 2 000)



Dott. Geom. Gabriele Di Natale

Conseguentemente il valore unitario da considerare ai fini della stima del terreno ricadente nel vigente PRG in Zona D5 – Industriale e/o artigianato di cui all'art. 24 del NTA, tenendo conto peraltro che l'attuazione ad oggi è riservata ad un piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica, può essere assunto un prezzo medio pari ad €. 40,00 al mq. - Tenendo conto di tutte le considerazioni in essere relativamente alla procedura concorsuale nonché nell'incertezza del mercato riguardante il settore industriale e della tempistica da parte dell'Ente nella predisposizione del piano attuativo, si propone un abbattimento del 25%.

Pertanto il valore a base di calcolo è pari ad €. 30,00.

TERRENO	Particelle	Superficie	Prezzo €/mq	Valore
Terreno	403-404-405	15.844,00 mq	€. 30,00	€.475.320,00
			VALORE	€. 475.320,00

20

6. RIEPILOGO

Alla luce di riportato nei capitoli precedenti, si riportano di seguito gli immobili oggetto di stima suddivisi nei seguenti lotti:

- **LOTTO 1** - Immobile sito in Roseto degli Abruzzi distinto al N.C.E.U.
al Foglio 54 Particella 140 - Sub. 130 (Usufrutto 1/1)**€. 549,45**
- **LOTTO 2** - Immobile sito in Roseto degli Abruzzi distinto al N.C.E.U.
al Foglio 47 Particella 1405 - Sub. 2 (Usufrutto 1/1)**€. 153,20**
- **LOTTO 3** - Appezamento di terreno sito in Roseto degli Abruzzi
distinto al N.C.T al Foglio 50 Part.lla 403-404-405
(Proprietà 1/1).....**€. 475.320,00**

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare della società Lisitea S.r.l. ammonta ad .. **€. 476.022,65**



Ritenendo con tanto di aver pienamente ottemperato al mandato affidatogli, il sottoscritto rassegna la presente relazione peritale, ringraziando la S.v. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti in merito a quanto suesposto.

Controguerra li 22/11/2023

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)