Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf Firmato Da: VALERIANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20cc20

TRIBUNALE DI TERAMO

SEZIONE EE. I I .

***Procedura esecutiva immobiliare n.*** **124/2021 R.G.E.**

***Promossa da: \*\*\*\*\*\*\*\****

***Codice fiscale e partita IVA:* \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

***Contro:*** **\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

***Codice fiscale:*** **\*\*\*\*\*\*\*\*\***

***Nata a:* \*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\***

***Esperto estimatore e Custode:*** **Geom. Luca Valeriani**

INTEGRAZIONE

Teramo, li 04/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode

Geom. Luca Valeriani

PREMESSE

Premesso che:

* in data 26/10/2021 lo scrivente veniva incaricato quale Esperto Estimatore e Custode dei beni oggetto di pignoramento prestando giuramento in data 08/11/2021;
* in data 05/05/2023 redigeva Perizia di Valutazione Immobiliare inviandone copia alle parti contestualmente al deposito telematico come da procedura;
* in data 06/06/2023, il G.E. *“…dà atto che nella relazione estimatoria non risulta valutata l’incidenza economica sul valore stimato del diritto di abitazione, ancorché oggetto di azione revocatoria.*

*… dispone, che il tecnico integri la sua relazione entro gg 30 …”*

Tutto ciò premesso, dopo la lettura delle osservazioni ricevute lo scrivente è in grado di fornire i chiarimenti richiesti.

CONSIDERAZIONI

Nell’originaria perizia di Valutazione è chiaramente indicato l’attuale intestazione Catastale dei beni oggetto di pignoramento (Pag. 3-4), che per comodità qui di seguito si riporta:

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

\*\*\*\*\*\*\*\* (Proprietà 1/1)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

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

\*\*\*\*\*\* (Abitazione 1/2)

\*\*\*\*\*\* (Abitazione 1/2)

\*\*\*\*\*\* (debitore esecutato) Proprietà 1/1

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf Firmato Da: VALERIANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20cc20

Ancora oggi, i beni oggetto di pignoramento risultano catastalmente in ditta come sopra indicato.

**Risulta però annotato di “inefficacia parziale” l'atto di donazione a firma del notaio Ennio Vincenti - rep. \*\*\*\* del \*\*\*\*/2012 con il quale sono stati trasferiti e costituiti i diritti di abitazione. Ed inoltre risulta gravante sui beni oggetto di pignoramento una domanda giudiziale - revoca atti soggetti a trascrizione, relativo all’atto sopra citato** (atto di donazione notaio Ennio Vincenti rep. \*\*\*\* del \*\*\*\*/2012 con il quale sono stati trasferiti e costituiti di diritti di abitazione).

Da quanto riportato in perizia, risulta esplicitata sia lo stato attuale dell’intestazione, sia la presenza della Trascrizione di Domanda Giudiziale (Revoca Atti), oltre che l’Annotazione di Inefficacia dell’atto di Donazione del diritto di abitazione. Il tutto dettagliatamente esposto anche nel paragrafo “Formalità Pregiudizievoli” (Pag. 7 dell’originaria Perizia).

Pag. **2** a **3**

Firmato Da: CIARROCCHI SOFIA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 615a6db91302766f04a3d988f33e7dcf Firmato Da: VALERIANI LUCA Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 20cc20

Nell’originaria perizia al Paragrafo “Stima” (Pag. 11) era stato già riportato espressamente il deprezzamento legato alla presenza nell’intestazione del Diritto di Abitazione, e la relativa presenza sia di domanda Giudiziale di Revoca, che delle annotazioni di inefficacia parziale.

Lo scrivente ha quantificato, sin dalla perizia originaria di stima, il deprezzamento come segue:

**Presenza di diritto di Abitazione Oggetto di Revoca ed Inefficacia pari al 5,00% del valore di stima,** riportato a pag. 12, nella tabella dei deprezzamenti, alla voce “Stato di Possesso”.

La presente voce di deprezzamento è stata applicata, prudenzialmente, al fine di considerare, l’effettiva presenza, allo stato, del diritto di abitazione a favore di soggetti nati nel 1933 e 1937, pur considerando la presenza sia della domanda Giudiziale di Revoca, sia delle annotazioni di inefficacia parziale.

Pertanto, in risposta al quesito integrativo posto dal G.E. si chiarisce e si ridetermina **l’incidenza economica** della presenza del **Diritto di Abitazione** a favore di soggetti nati nel 1933 e 1937 **pari a Euro 9.000/00** così calcolato: valore di stima di € 180.000/00 x 5%.

In conclusione, seppur il valore proposto per la vendita al netto delle tipologie dei deprezzamenti, rappresenti un *“suggerimento”* avanzato dall’Esperto Estimatore all’Ill.mo Giudice dell’Esecuzione o al suo Delegato alla vendita, si riepilogano di seguito, i valori riportati in Perizia:

Valore di Stima della Piena Proprietà € 180.000,00 Valore proposto al netto dei deprezzamenti € 135.000,00 Incidenza economica del Diritto di Abitazione € 9.000,00 Valore proposto escluso il diritto di abitazione € 144.000,00

Nella speranza di aver bene integrato la relazione precedentemente depositata, si resta a disposizione.

Teramo, li 04/07/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c. e Custode

Geom. Luca Valeriani

Pag. **3** a **3**