



TRIBUNALE DI TERAMO

Sezione Fallimentare

Rif. 42/2024 Reg. Fall.

Liquidazione Giudiziale: XXXX

XXXX

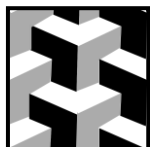
Il sottoscritto Dott. Geom. Di Natale Gabriele, con studio in Controguerra alla Via G. D'Annunzio n°69, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Teramo al n°998, a quello dei Commercialisti ed Esperti Contabili al n.13/B e dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale al n°221, veniva incaricato di assistere il Liquidatore Giudiziale Dott. Angiolino Di Francesco, per l'espletamento delle operazioni di valutazione dei beni mobili ed immobili di proprietà dell'Impresa Individuale XXXX con sede in XXXX (TE)..

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 relazione nelle seguenti parti:

Sommario

| | |
|--|---|
| - 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA | 2 |
| - 2 – DATI CATASTALI | 2 |
| - 2.1 – Tettoia sita in Bellante alla Fraz.ne Chiareto Ovest..... | 2 |
| - 2.2 – Locale Magazzino sito in Bellante alla Fraz.ne Chiareto Ovest..... | 3 |
| - 2.3 – Appezamenti di Terreno siti in Bellante..... | 3 |
| - 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI..... | 4 |
| - 3.1 - Caratteristiche Costruttive | 5 |



| | |
|--|----|
| - 3.2 – Provenienza | 6 |
| - 3.3 - Regolarità Edilizia: | 6 |
| - 3.4 – Situazione Urbanistica: | 6 |
| - 3.6 – Situazione Catastale: | 7 |
| - 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI..... | 7 |
| - 4.1 - Iscrizioni: | 7 |
| - 4.2 – Trascrizioni..... | 7 |
| - 5 – STIMA BENI IMMOBILI | 8 |
| Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale | 12 |
| Consistenza commerciale..... | 13 |
| Determinazione coefficiente globale..... | 14 |
| Valore unitario immobili..... | 14 |
| Valore unitario immobili..... | 15 |

- 1 - IDENTIFICAZIONE GENERALE DELL'AZIENDA

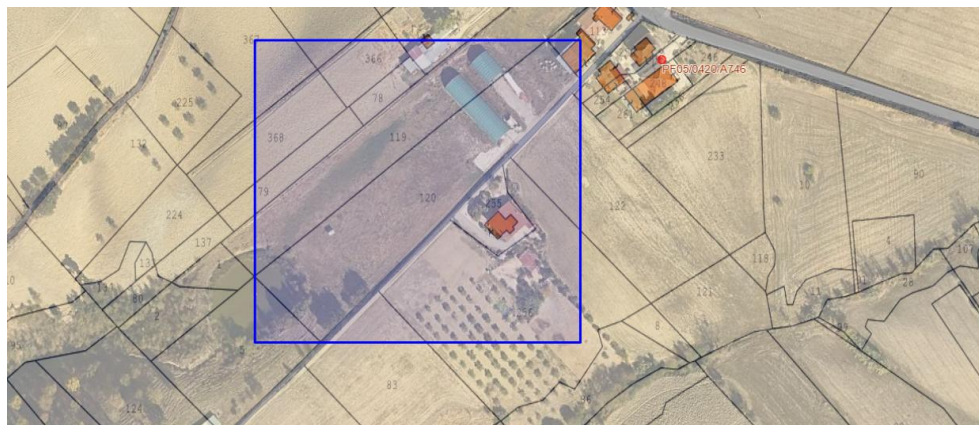
L'Azienda in oggetto, con sede in Bellante alla Fraz.ne Chiaretto, operava nel settore agricolo.

- 2 – DATI CATASTALI

- 2.1 – Tettoia sita in Bellante alla Fraz.ne Chiaretto Ovest

Diritti pari all'intero della Nuda proprietà su Tettoia, distinta al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Foglio **42** - Part. **264** - Sub. **1** - Cat. C/7 – Cl. U – Cons. 60 mq – R. 24,17. (N.C.T. – Part. 120).

L'immobile ha una rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, pertanto sarà necessario effettuare una variazione catastale prima del trasferimento di proprietà.





- 2.2 – Locale Magazzino sito in Bellante alla Fraz.ne Chiareto Ovest

Diritti pari all'intero della Nuda proprietà su Locale magazzino, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Foglio 42 - Part. 263 - Sub. 1 - Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 100 mq – R. 160,10. (N.C.T. – Part. 113).

L'immobile ha una rendita presunta attribuita ai sensi dell'art. 19, comma 10, del dl 78/2010, pertanto sarà necessario effettuare una variazione catastale prima del trasferimento di proprietà.



- 2.3 – Appezamenti di Terreno siti in Bellante

Diritti pari all'intero della Nuda proprietà, distinti al N.C.T. del Comune di Bellante al Foglio 42 e precisamente:

- Part. 1 – SEMINATIVO – Cl. 03 – Sup. 06.10 – R.D. € 3,15 – R.A. € 2,68;
- Part. 2–Porz. AA -PASCOLO ARB. –Cl. U –Sup. 10.38 –R.D. € 0,75 – R.A. € 0,32;
- Part. 2 –Porz. AB -PASCOLO – Cl. U – Sup. 02.12 –R.D. € 0,10 – R.A. € 0,05;
- Part. 5–Porz. AA-PASCOLO ARB.–Cl. U–Sup. 04.71 –R.D. € 0,34 – R.A. € 0,15;



–Part. **5**–Porz. **AB-SEMINATIVO**–Cl. 02–Sup. 35.59–R.D. €. 23,89–R.A. €. 18,38;

–Part. **113**–FU DACCERT–Sup. 11.50 (N.C.E.U. Part. 263 -Sub. 1)

–Part. **119**–SEMINATIVO–Cl. 03–Sup. 67.50–R.D. €. 34,86–R.A. €. 29,63;

–Part. **120**–SEMINATIVO–Cl. 02–Sup. 81.70–R.D. €. 54,85–R.A. €. 42,19;
(N.C.E.U. Part. 264 -Sub. 1)

–Part. **124**–SEMINATIVO–Cl. 03–Sup. 41.10–R.D. €. 21,74–R.A. €. 18,48.

Sulle particelle 1-5-2-119-120 è sito un piccolo lago, mentre sulle particelle 5 e 124 sono state realizzate delle baracche fatiscanti.



- 3 – DESCRIZIONE BENI IMMOBILI

Gli immobili sono siti nel Comune di Bellante alla C.da Chiareto, e costituiti da terreni e fabbricati, nello specifico:

- a) Appezamento di terreno della superficie di Mq. 25.020,00 circa destinato a coltivazione agricola;
- b) Abitazione sviluppata su due livelli (particella 113 ad oggi non risulta accatastata) costituita da:



- Piano Terra della superficie di Mq. 83,00 circa, destinato in parte ad abitazione (ingresso, soggiorno, cucina e servizi) in parte a fondaco (Mq. 30,00 circa);
- Piano Primo della superficie di Mq. 113,00 circa, destinato ad abitazione e costituito da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, tre camere da letto e bagno;
- c) Rimessa attrezzi, (particella 113 ad oggi non risulta accatastata) posta al piano terra della superficie di Mq. 79,80 circa;
- d) Annessi (pollaio, forno, rimessa) (particella 113 ad oggi non risulta accatastata) della superficie di Mq. 44,28 circa;
- e) Stalla/deposito prodotti agricoli (particella 113 ad oggi non risulta accatastata) sviluppata su due livelli e precisamente:
 - Piano Terra della superficie di Mq. 79,20 circa, destinato a stalla;
 - Piano Primo della superficie di Mq. 79,20 circa, destinato a deposito prodotti agricoli;
- f) Tettoia/Fienile con struttura precaria in pani in legno e lamiera (particella 113 ad oggi non risulta accatastata) della superficie di Mq. 96,00 circa;
- g) Due Tendostrutture (part. 119-120) destinate a ricovero animali e fienile della superficie complessiva di Mq. 675,00 circa.

Sulle particelle 1-5-2-119-120 è sito un piccolo lago, mentre sulle particelle 5 e 124 sono state realizzate delle baracche fatiscenti.

Gli immobili presentano delle difformità rispetto allo stato autorizzato.

- 3.1 - Caratteristiche Costruttive

Il complesso immobiliare (casa colonica, rimessa, annessi stalla) risulta realizzata con struttura portante in muratura divisori in muratura,



attualmente l'immobile si trova in uno mediocre/scarso stato di conservazione.

- 3.2 – Provenienza

Gli immobili sono pervenuti alla Sig.ra XXXX, con atto di donazione Notar XXXX del 14/03/1995 – Rep. 77459, Trascritto presso la Conservatoria di Teramo in data 04/04/1995 - Reg. Part. 2776.

- 3.3 - Regolarità Edilizia:

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Bellante i fabbricati sono stati edificati in epoca ante 1967 e con successive autorizzazioni e precisamente:

- Ante 1967;
- Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 66 – Prat. 1346 – Prot. 5965 del 06/10/1987 – Costruzione locale da adibire a rimessa attrezzi;
- Concessione per eseguire Attività Edilizia o di Trasformazione Urbanistica n. 86 – Prat. 1112 – Prot. 2065 del 12/09/1986.

Gli immobili non risultano conformi allo stato autorizzato, pertanto necessitano di regolarizzazione, sia Comunali che Catastali.

Le tendostrutture non risultano autorizzate, come anche il lago e le baracche poste sulla particella 124.

- 3.4 – Situazione Urbanistica:

In base al Piano Regolatore del Comune di Bellante, gli appezzamenti di terreno ricadono in zona:

- Part.lle 1-113-119-120 – Zona E – Agricola – Sottozona E1 – Agricola normale (Art. 27 N.T.A.);



- Part.lle 2-5-124 in parte – Zona E – Agricola – Sottozona E1 – Agricola normale (Art. 27 N.T.A.) ed in parte – Sottozona E4a – Agricola di interesse bioecologico (Art. 27 N.T.A.).

Gli immobili allo stato attuale risultano in scarso stato di conservazione, la tettoia è pericolante ed in parte crollata.

- 3.6 – Situazione Catastale:

Allo stato attuale gli immobili risultano catastalmente intestati per la Nuda Proprietà alla Sig.ra XXXX e per Usufrutto intestati al Sig. XXXX (Rettifica per errata compilazione Voltura n. 49705.1/2001 – Pratica n. 49784 in atti dal 05/04/2001) invece del Sig. XXXX (con atto di donazione del 14/03/1995 – Rep. 77459, trascritto a Teramo in data 04/04/1995 - Reg. Part. 2776. In data 17/06/2025 è stata fatta richiesta presso l’Agenzia del Territorio per rettifica nominativo.

- 4 – ATTI PREGIUDIZIEVOLI

- 4.1 - Iscrizioni:

- 4.2 – Trascrizioni

➤ Trascrizione del 28/03/2017 - Reg. Part. 2485 - Reg. Gen. 3764

ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO AUTENTICATO

a favore SOCIETA’ GASDOTTI ITALIA SPA

contro XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Bellante al Foglio 42 - Part. 119-120

➤ Trascrizione del 13/11/2013 - Reg. Part. 10408 - Reg. Gen. 14060



ATTO TRA VIVI

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

a favore XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Bellante al Foglio 42 - Part. 1-2-5-113-119-120-124

➤ **Trascrizione del 06/11/2024 - Reg. Part. 13488 - Reg. Gen. 18269**

ATTO GIUDIZIARIO

SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

a favore XXXX

contro XXXX

Immobile distinto al N.C.E.U. Comune di Bellante al Foglio 42 - Part. 1-2-5-113-119-120-124 – Nuda Proprietà

- 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, 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 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.

- 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..

- 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 coltivazione.

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

Diritti pari all'intero della Nuda proprietà su appezzamento di terreno con soprastante fabbricato colonico su due livelli, rimessa attrezzi, annessi, stalla, fienile e strutture prefabbricate destinate a ricovero animali e fienile, distinto al N.C.E.U. del Comune di Bellante al Foglio 42 e precisamente:

- Part. **264** - Sub. **1** - Cat. C/7 – Cl. U – Cons. 60 mq – R. 24,17. (N.C.T. – Part. 120)

- Part. **263** - Sub. **1** - Cat. C/2 – Cl. 2 – Cons. 100 mq – R. 160,10. (N.C.T. – Part. 113)

distinti al N.C.T. del Comune di Bellante al Foglio **42** e precisamente:

–Part. **1** – SEMINATIVO – Cl. 03 – Sup. 06.10 – R.D. €. 3,15 – R.A. €. 2,68;



- Part. **2**–Porz. **AA** -PASCOLO ARB. –Cl. U –Sup. 10.38 –R.D. € 0,75 – R.A. € 0,32;
- Part. **2** –Porz. **AB** -PASCOLO – Cl. U – Sup. 02.12 –R.D. € 0,10 – R.A. € 0,05;
- Part. **5**–Porz. **AA**-PASCOLO ARB.–Cl. U–Sup. 04.71 –R.D. € 0,34 – R.A. € 0,15;
- Part. **5**–Porz. **AB**-SEMINATIVO –Cl. 02 –Sup. 35.59 –R.D. € 23,89 –R.A. € 18,38;
- Part. **113** –FU DACCERT – Sup. 11.50 (N.C.E.U. Part. 263 -Sub. 1)
- Part. **119** –SEMINATIVO–Cl. 03–Sup. 67.50 – R.D. € 34,86 – R.A. € 29,63;
- Part. **120** –SEMINATIVO–Cl. 02–Sup. 81.70 – R.D. € 54,85 – R.A. € 42,19;
- (N.C.E.U. Part. 264 -Sub. 1)
- Part. **124** –SEMINATIVO–Cl. 03–Sup. 41.10 – R.D. € 21,74 – R.A. € 18,48.

I dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) – Agenzia Entrate per il 2^ semestre 2024:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: TERAMO

Comune: BELLENTE

Fascia/zona: Extraurbana/LOCALITA %20CASALENA,%20CHIARETO,%20VILLA%20PENNA%20%20ZONA%20RURALE%20DEL%20TERRITORIO

Codice zona: R3

Microzona: 0

Tipologia prevalente:

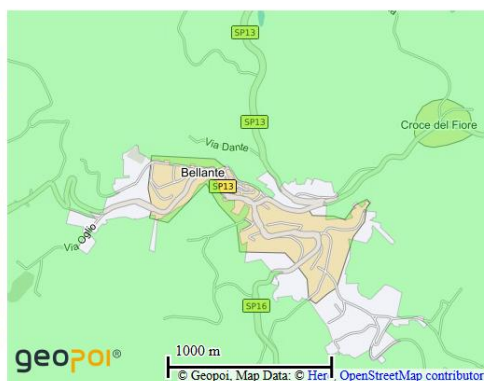
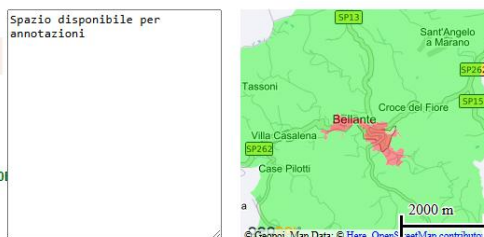
Destinazione:

Nel 2° semestre 2024 resta sospesa la rilevazione nelle zone centrali dei comuni di Castelli, Isola del Gran Sasso d'Italia e Montorio al Vomano, in cui il mercato immobiliare risulta ancora sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016.

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 460 | 690 | L | 1,6 | 2,3 | N |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 320 | 480 | L | 1,1 | 1,6 | N |
| Box | Normale | 280 | 400 | L | 1,3 | 1,9 | N |
| Ville e Villini | Normale | 590 | 880 | L | 2 | 2,9 | N |

Stampa

Legenda



Determinazione dei parametri correttivi del valore unitario medio zonale

Applicando al suddetto valore medio zonale degli opportuni coefficienti di apprezzamento e deprezzamento che tengano conto delle caratteristiche che influenzano la formazione del valore di mercato,



desunti sia dalla letteratura che per apprezzamento, si arriva a determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

Nel caso in esame verranno considerati e calcolati i seguenti parametri:

- **Vetustà KV**

Da 0 a 5 anni di anzianità: 1,10

Da 6 a 10 anni di anzianità: 1,05

Da 10 a 20 anni di anzianità: 1,00

Da 20 a 40 anni di anzianità: 0,90

Oltre 40 anni di anzianità: 0,80

- **Stato di conservazione KC**

Ottimo: 1,15

Normale: 1,00

Mediocre: 0,70

Scadente: 0,60

- **Spazi esterni pertinenziali KE**

Presenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 1

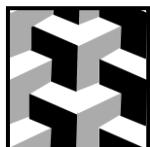
Assenza di spazi esterni pertinenziali di proprietà esclusiva: 0,90

Consistenza commerciale

Per la determinazione della consistenza commerciale si utilizzeranno opportuni coefficienti di ragguaglio¹. In particolare si opererà riferimento ai coefficienti indicati nell'allegato "C"² del DPR 138/1998 che sono alla base della determinazioni delle superfici catastali come riportati in visura catastale.

¹ Coefficiente, generalmente minore di uno, attraverso il quale è possibile rapportare all'unità immobiliare urbana principale la superficie delle proprie pertinenze.

² Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R, P, T).



Abitazione

| Tipologia | Sup.(Mq) | Coeff.Ragg. | Superficie Commerciale(Mq) |
|---|----------|-------------|----------------------------|
| Abitazione | 196,00 | 100% | 196,00 |
| Fondaco | 30,00 | 50% | 15,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | | | 211,00 |

Parametri:

Vetustà KV = 0,80 (oltre 40 anni di anzianità)

Stato di conservazione KC = 0,60 (Scadente)

Spazi esterni pertinenziali accessibilità KE = 1,00 (presente)

Determinazione coefficiente globale

Il coefficiente totale di adeguamento (KTOT) del valore medio zonale risulta pari a:

$$KTOT = 0,80 \times 0,60 \times 1,00 = \mathbf{0,48}$$

Valore unitario immobili

Il valore unitario delle unità oggetto di stima risultano pari a:

$$\text{Abitazione} \rightarrow \text{€}/\text{mq } 600,00 \times 0,48 = \text{€. } 288,00 \text{ €/mq}$$

$$\text{Mq. } 211,00 \times \text{€. } 288,00 = \text{€. } \mathbf{60.768,00}$$

Annessi Agricoli

| Tipologia | Sup.(Mq) | Coeff.Ragg. | Superficie Commerciale(Mq) |
|---|----------|-------------|----------------------------|
| Rimessa attrezzi | 79,80 | 100% | 79,80 |
| Annessi | 44,28 | 50% | 22,14 |
| Stalla/deposito | 158,40 | 50% | 79,20 |
| Tettoia/fienile | 96,00 | 30% | 28,80 |
| Tendostrutture | 675,00 | 20% | 135,00 |
| TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ | | | 344,94 |



Valore unitario immobili

Il valore unitario delle unità oggetto di stima risultano pari a:

Annessi → Mq. 344,94 x €. 100,00 = €. **34.494,00**

Terreni agricoli → Mq. 25.020 x €. 1,50 = €. **37.530,00**

| | VALORE |
|------------------|----------------------|
| ABITAZIONE | €. 60.768,00 |
| ANNESI AGRICOLI | €. 34.494,00 |
| TERRENI AGRICOLI | €. 37.530,00 |
| | €. 132.792,00 |

Usufruttuario → XXXX ANNI 65 (nato il 15/02/1960)

| Età usufruttuario | Valore usufrutto | Valore nuda proprietà |
|-------------------|------------------|-----------------------|
| da 61 a 63 | 55% | 45% |
| da 64 a 66 | 50% | 50% |
| da 67 a 69 | 45% | 55% |

CALCOLO USUFRUTTO E NUDA PROPRIETA'

Interesse Legale di Riferimento: 2,50%

Valore della Piena Proprietà €

Usufrutto Vitalizio Età:

Usufrutto a Termine Durata:

Usufrutto Vitalizio

| | |
|------------------------------|--------------|
| Valore della piena proprietà | € 132.792,00 |
| Età dell'usufruttuario | 65 anni |
| Tasso di interesse legale | 2,50% |
| Coefficiente moltiplicatore | 20 |
| Valore dell'usufrutto | € 66.396,00 |
| Valore della nuda proprietà | € 66.396,00 |

Nuda Proprietà Pacitti Zena → €. 66.396,00



A detrarre oneri di sanatoria, accatastamento, ecc. per un importo pari ad €. 12.000,00:

$$€. 66.396,00 - €. 12.000,00 = \underline{\underline{€. 54.396,00}}$$

*Il valore del bene in procedura proposto per la vendita, in considerazione della mancanza di garanzia per vizi, delle modalità di pagamento e di altri fattori incidenti nella procedura è determinabile un abbattimento del 25% , per cui il valore a base d'asta risulta pari a pari a €. 40.797,00 arrotondato ad **€. 40.800,00** (quarantamilaottocento/00)*

Il Valore Complessivo del compendio immobiliare della Sig.ra Pacitti Zena ammonta ad **€. 40.800,00**

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 11/09/2025

IL TECNICO

(Dott. Geom. Gabriele Di Natale)