

ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI PESCARA



SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Prisco Enrico, nell'Esecuzione Immobiliare 176/2023 del R.G.E.



contra



Precisazione n. 2 del 20/01/2026

del Valore finale di Stima

in risposta al GE Dott. Anastasio MORELLI all'udienza del



1 di 19



Cronistoria peritale

Atteso che, nei tempi ordinati per il primo deposito, la ricerca iniziale dell'atto di "Cessione di Alloggio" per via telematica, reiterata più volte anche con l'ausilio di altri visuristi specialisti, a tutti i nominativi possibili in atti, presso la Conservatoria è stata di impossibile riscontro, tant'è che anche la richiesta dell'atto a mezzo pec all'Archivio notarile di Teramo Non ebbe ricevuto esito alcuno, e che a tutt'oggi si è dovuto attendere circa 40 giorni per la nuova ricerca e il rinvenimento dell'unico Atto notarile storico, che si allega alla presente.

L'immobile, in prima fase peritale, (riportato in atti, del diritto di Superficie fino al 19/07/1985 e poi dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 come Usufrutto e Nuda Proprietà), è stato considerato di proprietà, visto il Certificato notarile depositato e le diverse ipoteche a garanzia sull'immobile succedute nel tempo, nonché per la estinzione di fatto dell'usufrutto per decesso dell'usufruttuaria.

Purtroppo ad oggi Non risulta traccia di eventuale riscatto del terreno se Non la trascrizione in Visura storica catastale "Proprietà superficiale in capo a [redacted] e Proprietà per l'area in capo al Comune di Pescosansonesco fino al 19/07/1985", e successivamente indicate, la "Nuda Proprietà" per [redacted] e l'"Usufrutto" per [redacted] nell'atto pubblico del 11/12/1982 è riportato a penna che "la Sig.ra [redacted] vecchia intestataria catastale, ha lasciato l'immobile nella disponibilità di essa [redacted], da oltre Trenta anni".

Stante la conoscenza, prima del reperimento attuale dell'unico atto pubblico, l'immobile era stato valutato come segue :

L'immobile può essere posto in vendita per il diritto di Piena proprietà 1/1

Valore di stima del bene: € 67.530,38

Non è stato possibile reperire valori di mercato attendibili per immobili comparabili sulla piazza, a causa di mercato immobiliare inattivo.

Da indagine conoscitiva si è avuto notizia dal tecnico comunale che il più probabile prezzo di mercato potrebbe aggirarsi sui 400 euro a metroquadrato.

Da informazione in rete si è accertato che altro immobile all'asta giudiziale piazza e apprezzato a 507,88 euro a mq., ma con caratteristiche tipologiche e strutturali diverse.

Da Valori O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) registrati dall'Agenzia delle Entrate sulla base di Atti registrati, si è assunto il Valore medio tra un minimo di 375 €/mq. e un massimo di 560 €/mq. per abitazioni di tipo economico categoria A/3.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Pescosansonesco (PE) - Via Giuseppe Mazzini, 9	144,45 mq	467,50 €/mq	€ 67.530,38	100,00%	€ 67.530,38
				Valore di stima:	€ 67.530,38



Valore di stima: € 67.530,38

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica (Oneri concessori e Sanzione)	4000,00	€
Oneri tecnici di regolarizzazione urbanistica (Rilievi, Pratica edilizia di Condono, Certificazioni Conformità e Agibilità)	1500,00	€
Oneri tecnici di regolarizzazione catastale (Pratica catastale e Sanzione)	500,00	€

Valore finale di stima della Piena proprietà: € 61.530,38

VALORE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA ESTIMATIVA AFFRANCATO DAL DIRITTO DI USUFRUTTO ESTINTO COME RISULTA ESSERE ALLA DATA ODIERNA.
Pescara, li 31/10/2024

Stante a quanto espressamente riportato nell'atto di "Cessione di Alloggio" stipulato per notaio Nicola Giofrè Rep. 9619 del 11/12/1982, si riporta testualmente (...), *il Comune di Pescosansonesco in persona del suo Sindaco Di Donato Fernando, cede, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 952 C.C. a titolo di Superficie, e...*
che accetta ed acquista: - alloggio.....).

Poi successivamente, sempre nell'atto, viene specificato che *(Il terreno sul quale insiste l'alloggio di cui al presente atto, con il fabbricato e la relativa area di pertinenza rimane proprietà del Comune.)*.

L'art. 952 C.C. detta :

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al disopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

E' quanto è sembrato dalla Visura Storica catastale successivamente alla data del 19/07/1985, dalla quale in poi, scompare la Proprietà del suolo in capo al Comune di Pescosansonesco e anche la Proprietà Superficiaria in capo alla

E stando al dettato del codice civile, con l'Atto notarile del 11/12/1982 parrebbe sia stato ceduto un Diritto di Abitazione più che il Diritto di Superficie.

La Stima del Valore del Diritto di Superficie appare difficoltosa in quanto di fatto Non sussistono pagamenti di Canoni e Non è noto se il Diritto è temporaneo o illimitato.

La stima del diritto di superficie (diritto del superficiario)

Il valore del diritto di superficie dipende dalla durata del rapporto (a tempo determinato o indeterminato), dal fatto che la costruzione già esista o debba essere realizzata, dall'esistenza o meno di un corrispettivo da pagarsi sotto forma di canone annuo.



La stima del diritto a tempo determinato

Il valore del diritto di superficie corrisponde all'accumulazione al momento della stima dei redditi che egli godrà fino all'estinzione del rapporto (n anni). Se il superficiario è tenuto a pagare un canone annuo (Ca), questo andrà a ridurre il Bf (Bf - Ca).

La stima del diritto perpetuo

Se il superficiario non deve pagare alcun canone, il suo diritto si confonde con quello di proprietà, e si avrà:

$$Vds = Vo$$

dove Vo è il valore del fondo, da considerare nello stato in cui si trova al momento della stima (solo fabbricato o suolo più fabbricato).

Se il superficiario è tenuto a pagare un canone annuo, l'accumulazione iniziale degli infiniti canoni annui posticipati andrà portata in detrazione al valore fondiario, e si avrà:

$$Vds = Vo - Ca/i$$

A tal uopo Se si intende considerare il Diritto perpetuo (se Perpetuo) senza pagamenti di Canoni (così come risulta dall'analisi della situazione fattivamente accertata)

Allora,

Il Valore del Diritto di Superficie risulta pari al Valore già stimato per l'Immobile escluso dal Terreno su cui sorge il Fabbricato (dovendo considerare tutt'ora vigente la Proprietà del suolo in capo al Comune di Pescosansonesco).

Cioè,

Valore finale di stima del Diritto di Superficie: € 61.530,38

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in seno all'incarico ricevuto.

Pescara, li 20/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Prisco Enrico