

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. **36/2023** promossa da:

******. con la mandataria ****S.p.A.**

CONTRO

***** *** *****

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Cuccaro

***** *** *****

Oggetto: Espropriazione immobiliare.

***** *** *****

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Enrico Manfrini, libero professionista in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° 1294, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili pignorati, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti nei Pubblici Registri Immobiliari ed all'ufficio Catasto del Comune di Rovereto al fine di individuare con certezza le realtà oggetto di stima nell'esecuzione, lo scrivente contattava il custode giudiziario per avere indicazioni sull'accesso agli immobili pignorati e fissare l'appuntamento per la visione del fabbricato. Il custode avv. *******, mi comunicava di non essere riuscita, nonostante i reiterati solleciti, a contattare la società per l'accesso congiunto all'immobile ubicato in comune di Brentonico loc. S. Valentino (TN). In data 23 gennaio 2024, alla presenza

dei Carabinieri di Brentonico e del fabbro che sostituiva la serratura, si accedeva all'immobile oggetto di stima.

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente perizia sono le realtà formanti la seguente Partita Tavolare in C.C. Brentonico.

1 – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * II p. ed. * p.m. * in cc. Brentonico

Foglio A/1

p. ed. * edificio di 1150 mq.

Foglio A/2

p. m. * a piano interrato: cantina; a piano sottotetto-mansarda: soggiorno, due stanze, bagno, ripostiglio, sottotetto inaccessibile, due finestre a filo tetto.

PARTI COMUNI: COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

Foglio B:

* SRL con sede di Ponte san Nicolò,** quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2 – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed * p.m. * – sub *** risulta così censita:

sub * cat. A/2,- classe 9, - consistenza 4 vani, - superficie 76 mq.-

Rendita € 320,20- IMIS € 53.793,60=

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio **p. ed.* p.m. *** c.c. Brentonico via **, Brentonico loc. S. Valentino (TN) denominato condominio *.

Il fabbricato è costituito da un condominio realizzato in via* a S. Valentino di Brentonico in provincia di Trento.

L'immobile è stato edificato nei primi anni '80 ed il piano di casa risale all'anno 1984.

Il fabbricato è costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto parzialmente abitabile ed in tale ambito è ubicata la p.m. * oggetto di stima.

Nella descrizione che segue, sono individuati i locali costituenti l'appartamento, precisando che risulta la finitura perlinata di legno a tutto il perimetro della zona abitabile.

Sub * – p.m. *: al piano sottotetto - mansarda, soggiorno, due stanze, bagno, ripostiglio, poggio e parte di sottotetto inaccessibile, due finestre a filo falda nella copertura contribuiscono all'illuminazione dell'unità immobiliare.

Al piano interrato una cantina di modeste dimensioni pari a circa 2 mq. risulta accorpata alla p.m. * in oggetto.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimenti in gres, riscaldamento a termosifoni con caldaia centralizzata, serramenti con ante oscuranti in legno.

Dall'ulteriore esame della documentazione relativa alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, è stato accertato il rilascio dell'agibilità del fabbricato dopo la costruzione dal 29.10.1982 e per la p.m. * oggetto di stima, a far data dal 18.01.1991

4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore venale dei beni considerati posti in comune commercio", ossia del valore di mercato, e a tale

criterio ben si adatta il metodo sintetico in base alla superficie e al prezzo unitario competente.

Per la quantificazioni delle superfici convenzionali e l'adozione dei coefficienti correttivi si fa riferimento alla norma UNI ISO 9836 (definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume), al DPR 23 marzo 1998, n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, tariffe d'estimo) e alla norma UNI 10750 (Servizi – Agenzie immobiliari – requisiti del Servizio).

La superficie lorda convenzionale dei beni pignorati, desunta dalle planimetrie depositate al Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Tavolare o da rilievo reale, o calcolata con il metodo CAD, viene precisata per ogni singola Unità Immobiliare nella relativa tabella di calcolo.

Per la valutazione dei beni è adottato il parametro del metro quadrato commerciale ridotto con opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona dove sorge l'edificio, della fase di espansione o stagnazione cui è attualmente oggetto la zona, dell'epoca di edificazione del fabbricato residenziale, dell'accessibilità con gli automezzi, della sua consistenza e vetustà, dello stato di finitura, conservazione e manutenzione dell'edificio, della destinazione urbanistica.

I valori di mercato degli immobili sono stati reperiti tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e la pubblicazione di Guida Casa (affiliato F.I.M.A.A.) con i seguenti parametri:

Locali in zona usati:

Guida Casa:

Valore indicato appartamenti standard a Brentonico da risanare: €. (500,00 – 700,00=).

Nel caso di specie trattasi di categoria catastale A2, costruzione di fabbricati di tipo civile.

La zona di S. Valentino non ha subito negli anni un gran fervore edilizio e pertanto anche il prezzo dei fabbricati non si è certo incremento di valore, anche in quest'ultimo periodo di inizio rinascita del mercato immobiliare.

Da informazioni pervenute, le scarse compravendite che si perfezionano, non spuntano comunque valori come nella zona di Brentonico.

Da segnalare inoltre che il condominio non ha effettuato negli anni manutenzioni particolari od aggiornamenti termici e pertanto anche il valore delle singole unità non può essere ragguagliabile ad unità abitative che hanno effettuato miglioramenti da cappotto isolante.

L'edificio p. ed. * p.m. * C.C. Brentonico. superfici commerciali.

Sub *: al piano sottotetto - mansarda, soggiorno, due stanze, bagno, ripostiglio, poggiolo e parte di sottotetto inaccessibile per complessivi 77 mq. comprensivi della cantina al piano interrato ad €. 650/mq..

Valore complessivo **p. m. * in p. ed * C.C. Brentonico:** €. 50.050,00= arrotondati ad €. **50.000,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La **p. m. * in p. ed *** in C.C. Brentonico è alienabile singolarmente e pertanto si propone **1 lotto unico.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la **p. m. * in p. ed *** è occupata da terzi concessi dall'esecutato, come abitazione casa vacanze.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La p. ed * ha necessità di amministratore condominiale ed è stato individuato nella signora dott. ssa **i in provincia di Rovigo.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, l'edificio p. ed. * in C.C. Brentonico è dotato del certificato di agibilità.

11. OPERE ABUSIVE.

Dall'esame della documentazione acquisita, non è stata rilevata difformità dei locali e delle finiture interne. La presenza del certificato di agibilità rilasciato dall'amministrazione comunale, ratifica la circostanza.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Per la p. ed. * a Brentonico, le spese di riscaldamento sono gestite dall'amministratore; la tipologia di riscaldamento centralizzato della zona riscaldata, risale all'epoca di costruzione.

L'amministratore dichiara che alla data della presente relazione, non sussistono debiti della p.m. * verso il condominio.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi €.**50.000,00=**

Lotto 1: p.m. * in p. ed. * in C.C. Brentonico : appartamento mansarda-sottotetto in loc. S. Valentino, ad €. **50.000,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Come già ribadito, la caldaia della p. ed. * risulta in gestione all'amministratore del condominio.

17. DATA FINE LAVORI.

La data presunta è desumibile dalle verifiche del piano di casa ma ancor più dal certificato di agibilità dell'anno 1982, rilasciato dall'amministrazione comunale.

RIEPILOGO

Lotto 1: P.T. * II p. ed. * p.m. * in cc. Brentonico: appartamento mansarda-sottotetto di 77 mq commerciali in loc. S. Valentino via *****, ad €. **50.000,00=**

*** **

Questo è quanto il Perito può scientemente e coscienziosamente riferire in esito al mandato conferitogli.

In fede.

Rovereto, 31 gennaio 2024

Il Tecnico:

Dott. Ing. Enrico Manfrini

ALLEGATI:

1. Mappa Catastale;
2. Estratto Tavolare;
3. Visure Catastali;

4. Planimetrie NCEU;

5. Documentazione fotografica.