

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare n° 34/22 promossa da:

XXXX

Contro

XXX

R.G. Es. n° 34/22- G. Es. dott. CUCCARO Michele

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

OGGETTO

Il presente rapporto di valutazione si riferisce ai seguenti beni immobili pignorati:

In C.C. MARCO

- **P.edd. 488 - Sub. 13 - P.M. 13**

PREMESSA

Il sottoscritto, geom. Roberto FAIT, nato a Rovereto il 15 giugno 1971, libero professionista con studio a Rovereto, Via Dante, civ. 10 ed iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1772, veniva nominato con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, di data 17/10//2022, perito estimatore dei beni immobili specificati in oggetto. Con l'accettazione telematica dell'incarico, al sottoscritto C.T.U. , veniva posto il seguente quesito:

“Indichi il C.T.U.

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
 - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
 - se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;
3. una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno;

nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;

4. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
5. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
6. se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.

Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al pignoramento.

Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

7. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi

i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico- artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.);

9. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;
11. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
12. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. 13. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
14. 14. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:
 - ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
 - non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
 - in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;
16. la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;
17. la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

18. la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Nell'immediato, il sottoscritto CTU, al fine di individuare con certezza la realtà oggetto di esecuzione, ha promosso tutti gli accertamenti necessari presso i pubblici uffici (Ufficio Catasto Fabbricati, Ufficio del Libro Fondiario, Ufficio tecnico del Comune di Rovereto), acquisendo la relativa documentazione tecnica.

Il sopralluogo fu reso possibile solo in data 10 ottobre 2023, allorquando il custode, XXX , entrò in possesso delle chiavi dell'immobile.

Con il rilievo metrico delle principali entità geometriche, acquisivo tutti gli elementi caratterizzanti, necessari alla redazione della seguente

RELAZIONE PERITALE

Punto 1

SITUAZIONE TAVOLARE



Estratto di mappa

Agli atti del Libro fondiario di Rovereto, il cespite immobiliare oggetto di stima, si definisce in:

- **P.edd. 488 - P.M. 13**

Così di seguito brevemente descritta:

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 215 Marco

1048 II

Apertura il 03/06/2005

DISTRETTO Rovereto

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso

P.M.13 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 5556/2022

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 19/11/2022				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 488		Edificio	0	1294	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.13 nel piano interrato: magazzino, ripostiglio, bocca di aerazione, due bocche di lupo di illuminazione; nel piano terra: due illuminazioni, aerazione, terrazzo con scala dal piano interrato.

PARTI COMUNI: alle porzioni 2.3.4.5.6.7.8.9.10.11.12.13.14.15.16.17.18.19.20.21: nel piano terra: due spazi d'accesso; alle porzioni 7.8.9.10.11.12.20.21: scala, vanoscala e pianerotoli dal piano interrato al piano terra; nel piano terra: atrio, vialetto pedonale; alle porzioni 14.15.16.17.18.19: nel piano interrato: area di manovra, corridoio, due bocche di aerazione; nel pianoterra: due griglie di aerazione; alle porzioni 13.14.15.16.17.18.19: nel piano interrato: rampa di accesso, area di manovra; nel piano terra: rampa; alle porzioni 7.8.9.10.11.12: nel piano terra: tre tratti di giardino; nel sottotetto: botola di accesso; nel tetto: tetto, finestra a tetto; scala, vanoscala e pianerotoli dal piano terra al secondo piano.

Altre P.M. non richieste

24/12/1992 - G.N. 4308/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 4308/1992 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21

riguarda p.ed. 488

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 13

27/04/1998 - G.N. 1560/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
Contratto d.d. 17/03/1998

C - P.M. 13

24/12/1992 - G.N. 4308/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

conduttura a soffitto per lo scarico delle acque nere, come individuato in linea
tratteggiata sulla planimetria.

a carico p.ed. 488 P.M. 13

a favore p.ed. 488 P.M. 7, p.ed. 488 P.M. 8, p.ed. 488 P.M. 9, p.ed. 488 P.M. 10,
p.ed. 488 P.M. 11, p.ed. 488 P.M. 12

Contratto d.d. 11/12/1992

05/09/2003 - G.N. 3659/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 113.000,00

importo massimo di EUR 113.000,00 oltre ad interessi legali nella misura di legge.

a carico p.ed. 488 P.M. 13

Gatti Sabrina nato/nata il 16/06/1970 a Rovereto

Atto d.d. 01/06/2001

10/10/2003 - G.N. 4198/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

EUR 5.000,00

importo massimo di EUR 12.000,00 di cui EUR 5.000,00 per capitale ed EUR
5.213,00 per spese.

a carico p.ed. 488 P.M. 13

Gatti Sabrina nato/nata il 16/06/1970 a Rovereto

Sentenza d.d. 29/05/2003

06/10/2022 - G.N. 5556/1 ANNOTAZIONE

pignoramento immobiliare dd. 12/9/2022 notificato in data 21/9/2022 a realizzo del
credito di _____, nata a Rovereto il 16/06/1970 - c.f. _____,
nell'importo di Euro 54.142,75 oltre interessi.

a carico p.ed. 488 P.M. 13

La planimetria allegata al Piano di Casa sub. G.N. 4308/92 non corrisponde allo stato di fatto poiché non riporta le modifiche intervenute con i lavori di cui alla concessione di edificare n.3975/1999 di prot. P-152/99. Si rende quindi necessario provvedere alla variazione del Piano di Casa Materialmente Divisa, i cui costi possono quantificarsi in euro 700,00 oltre IVA ed oneri accessori.

Punto 2

SITUAZIONE CATASTALE

Il cespite immobiliare oggetto di stima, censito in P.ed. 488 C.C. MARCO è censito presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Rovereto nel seguente modo:

Dati della richiesta	Comune di ROVERETO (codice: H612) - Comune catastale di MARCO (codice: 215) - Particella edificiale: 488 - Subalterno: 13 - PM: 13	Ufficio Catasto competente Rovereto
----------------------	--	--

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
1	215	488	13	4	13	-	-	C/2	2	219 mq	264 mq	Euro 565,52 ----- Euro 95.007,36	VARIAZIONE n. 1965.A01.1992 del 01-01-1992 in atti dal 08-06-1994; CLASSAMENTO AUTOMATICO
Indirizzo						VIA PINERA; Piano: S1							
Notifica						-		Partita		1011594			
Legenda comuni catastali						215 - MARCO							

INTESTATO

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.215 / p.ed. 488 / P.M. 13		PROPRIETARIO	Intervolazione diritto di proprietà G.N. n. 1560.1998 del 27-04-1998 in atti dal 30-03-2005 (Contratto d.d. 17/03/1998) mod. con G.N. n. 1350.2013 del 07-03-2013 in atti dal 11-03-2013

Ultima situazione degli intestati al Catasto Fabbricati al 30-09-2016

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
----	-----------------	----------------	-----------------------

All'attualità, non vi è corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto rappresentato all'interno della planimetria catastale, poiché quest'ultima non riporta le modifiche intervenute con i lavori di cui alla concessione di edificare n. 3975/1999 di prot. P-152/99.

Per l'allineamento si rende quindi necessario promuovere una variazione catastale che rappresenti gli spazi soppalcati ed il modulo ufficio, ricavato nello spigolo sud-est, i cui costi, comprensivi della sanzione per ritardato accatastamento possono quantificarsi in euro 1.500,00 oltre ad iva, cassa di previdenza e sanzioni per ritardato accatastamento.

Punto 3

DESCRIZIONE



La realtà immobiliare oggetto di stima si definisce in un magazzino ad uso deposito attrezzi e macchinari di attività artigianale, situato al piano interrato dell'edificio condominiale a destinazione residenziale denominato “ Condominio Pinera”, ubicato in Via Pinera n. 27 a Marco di Rovereto ed identificato dalla P.M. 13 – Sub. 13 della P.ed. 488 C.C. MARCO.

L'ingresso al magazzino avviene attraverso un portone basculante in lamiera situato alla fine della rampa di accesso ai garage condominiali. Questa rampa è posizionata nello spigolo sud-est del cortile antistante l'edificio, chiuso da cancello pedonale e carraio scorrevole, di cui al civico numero 27.

Sviluppato su di un sedime planimetrico a forma di “Z”, il magazzino occupa una superficie utile di circa 240 m² a cui si devono aggiungere 36.26 m² di soppalco collocato nello spigolo nord-est e 10.25 m² dell’ufficio soppalcato, collocato nello spigolo sud-est, dotato di accesso autonomo dalla rampa garage esterna.

Realizzato sulla scorta della concessione edilizia del 1989, il magazzino presenta caratteristiche e finiture tipiche dei locali interrati dell’epoca, con murature perimetrali in calcestruzzo, pavimento in cemento e solai di copertura in lastre predalles a vista. Di altezza utile pari a 4.16 m. il magazzino risulta aerabile attraverso tre serramenti metallici sfocianti in bocche di lupo coperte con griglie al piano cortile.

Ad eccezione dei lavori per la costruzione del soppalco e del modulo ufficio, il magazzino rivesta ancora le caratteristiche originarie.

Si riepilogano di seguito le superfici commerciali convenzionali dei cespiti immobiliari oggetto di stima, derivanti dagli elaborati grafici allegati al progetto di concessione edilizia n.3975/1999 di prot. P-152/99 d.d. 20/03/2000 a firma dell’Arch. PEROTTONI Gianluca.

MAGAZZINO		=264,00 mq
BOX UFFICIO		= 10.25 mq
SOPPALCO	36.26 x 0.30	=10.88 mq
SOMMANO		=285.13 mq

È opportuno sottolineare che i residuali spazi consortili non considerati nella tabella soprariportata vengono di fatto considerati pertinentziali, concorrendo comunque alla formulazione del prezzo di mercato.

Punto 4

CRITERI DI STIMA

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetusto “*Cost approach*” e coefficienti di qualità.

Alla superficie esposta nel capitolo precedente, si applicherà il prezzo di mercato, libero da qualsivoglia aggravio, ovvero ipoteche, servitù, atti di pignoramento etc., individuato dal sottoscritto tramite rilevazione presso fonti accreditate in campo di ricerche e statistiche di mercato immobiliare, relativamente ai prezzi medi di mercato riferiti a beni immobiliari compravendibili, localizzati nell’ambito dello stesso mercato immobiliare e debitamente corretti attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, attraverso l’impiego di opportuni coefficienti correttivi, che descrivano la specificità dell’immobile che ci occupa in differenziazione delle caratteristiche tipiche della media.

VALUTAZIONE

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “più probabile valore in libero mercato” e del “più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata” nell’ambito delle procedure esecutive.

Esso scaturisce dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile messo in correlazione con la situazione immobiliare della zona in cui esso ricade e dal movente per cui la stima è promossa, posto che la relazione contingente tra fatti e soggetti diversi, genera indici valutativi particolari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

E' appena il caso rammentare che, secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

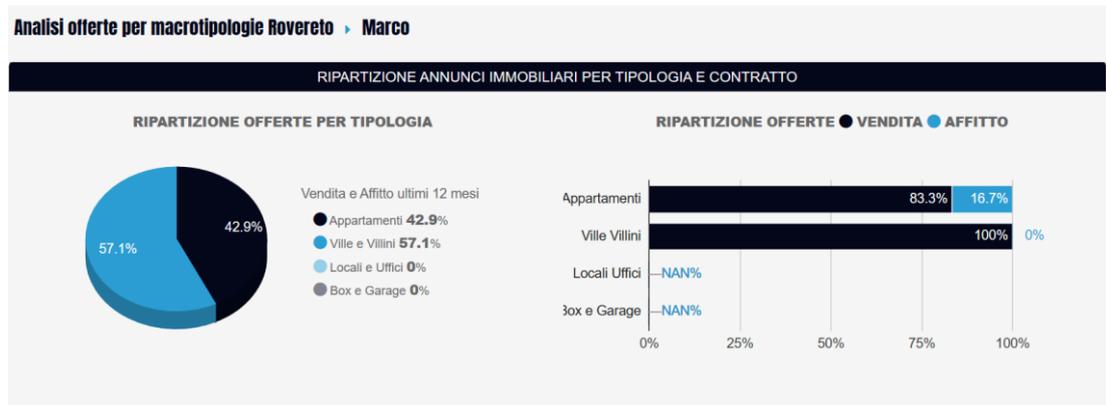
L'unità oggetto di stima si definisce in un magazzino ad uso deposito attrezzature per attività artigianale, inserito in ambito civile, dove la destinazione d'uso residenziale costituisce la connotazione funzionale dell'intero immobile.

E' opportuno specificare “magazzino civile”, poiché esso può svolgere soltanto una funzione finalizzata a conservare oggetti/merci dove al contempo non si ha permanenza umana, se non in via accessoria nelle fasi di carico e scarico.

L'interscambio, da effettuarsi nella stessa giornata, non è particolarmente agevole a causa dell'accesso al magazzino. L'ingresso avviene, infatti, attraverso un portone basculante non motorizzato, situato alla fine di una rampa di accesso al piano garage di un condominio a prevalente destinazione residenziale.

Per quanto sopra, l'impiego dell'unità in parola, potrebbe essere più adatto ad attività artigianali di piccole dimensioni o ad hobbisti che non vi debbano accedere frequentemente durante il giorno.

Le analisi immobiliari di zona in cui ricade l'edificio che ci occupa, sotto riportate, restituiscono, infatti, dati inequivocabili. La destinazione prevalente è quella residenziale, ove l'offerta è assorbita per intero tra appartamenti (42.959 e ville e villini (57.1%).



Da quanto sopra emerge che la destinazione urbanistica del cespite de quo, non trova sufficiente apprezzamento per l'area in esame.

Con il sopralluogo si è potuto accertare che la struttura principale, così come le finiture interne ed esterne, ad eccezione dei lavori per la realizzazione del soppalco e del modulo uso ufficio, rispecchia ancora quella originaria. Lo stato di conservazione può definirsi normale in riferimento all'uso fin qui esercitato ed alla normale vetustà.

In relazione alle considerazioni testé pronunciate, effettuate le opportune indagini di mercato, in relazione ai valori tipici ed elementi caratterizzanti le realtà immobiliari che ci occupano, il sottoscritto, ritiene congruo esporre i valori della singola unità, riferiti all'attualità.

Alle superfici utili lorde (SUL) attribuite a ciascuna destinazione, si applicherà quindi il prezzo di mercato, libero da qualsivoglia aggravio, individuato dal sottoscritto tramite rilevazioni operate presso fonti accreditate in campo di ricerche e statistiche di mercato immobiliare, relativamente ai prezzi medi di mercato riferiti a beni immobiliari compravendibili, localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare e debitamente corretti attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, che descrivano la specificità dell'immobile che ci occupa in differenziazione delle caratteristiche tipiche della media.

Nello specifico, le interrogazioni in merito al valore di mercato espresso in €/mq per depositi/magazzini compravendibili a Marco di Rovereto, riferiti all'attualità, formulate presso le seguenti fonti accreditate in materia di ricerche e statistiche di mercato, (Osservatorio dei Valori Immobiliari – Fonte OMI e borsino Immobiliare Guida Casa riportante il Listino dei prezzi commerciali degli immobili con il patrocinio di F.I.M.A.A. Trentino e Confcommercio) in virtù della necessità di acquisire dati certi, al fine di attribuire alla perizia la necessaria trasparenza e conseguente verificabilità all'interno del mercato immobiliare, hanno prodotto i seguenti risultati:

Box

	<i>Valore nuovo (€/mq)</i>
Agenzia del Territorio	€ 1.000,00 ÷ € 1.200,00

Laboratori/magazzini

	<i>Valore nuovo (€/mq)</i>
Guida casa	€ 800,00 ÷ € 950,00

Per quanto d'interesse è doveroso registrare che nei primi tre mesi del 2023, in Trentino si registra un calo delle compravendite nel mercato immobiliare dell'11,21% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Dalle somiglianze delle risultanze ottenute, unitamente alle considerazioni qualitative dell'immobile precedentemente esposte, ed alla contrazione del mercato immobiliare, il sottoscritto ritiene opportuno, adottare quale valore di riferimento quello di euro 900,00 riferito al metro quadrato di superficie convenzionale. La quotazione media sopra esposta sarà così corretta attraverso l'impiego di numeri moltiplicatori rappresentati da diversi coefficienti di differenziazione per l'ottenimento della quotazione dell'immobile che ci occupa, le cui caratteristiche differiscono da quelle tipiche della media.

Le peculiarità delle unità immobiliari, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi allo scrivente l'attribuzione ai cespiti immobiliari oggetto di valutazione la seguente valutazione:

a	Coefficiente di piano: interrato	0,96
b	Coefficiente di posizione relativa – marginale	0,94
d	Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione	0,65
		0,586

Si rettifica di conseguenza la quotazione media indicativa:

$$€ 900,00 \times 0.586 = 527,90 \text{ €/mq}$$

Le peculiarità dell'edificio, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi allo scrivente l'assunzione di un valore commerciale dell'immobile quello di € 528,00 al metro quadrato di superficie commerciale - convenzionale che di fatto determinano la seguente valutazione:

$$\text{Mq } 285.13 \times 528,00 \text{ €/mq} = € 150.548,64$$

Ai quali si devono detrarre le spese di sanatoria, variazione catastale, tavolare e spese condominiali arretrate per euro = € 700,00 + € 1.500,00 + 2.872,72 = € 5.072,72

Ne deriva che il valore della P.M.13 diviene:

$$€ 150.584,64 - 5.072,72 = € 145.511,92$$

Arrotondabile a

euro 145.500,00

(diconsi euro centoquarantacinquemilacinquecento,00)

Punto 5

I cespiti immobiliari pignorati oggetto di stima, sono in proprietà esclusiva.

Punto 6

Il bene immobile si trova attualmente privo di occupanti. Durante l'ispezione, è emerso che il magazzino versa in uno stato di abbandono, con materiali e attrezzature disperse in tutto il locale. È importante notare che non sono presenti elementi identificativi che consentano di attribuire i beni contenuti nel magazzino al proprietario.

Punto 7

Non è dato a sapere se i cespiti immobiliari pignorati, oggetto di stima, siano interessati da procedimenti giudiziari. Al Libro fondiario, a carico della P.M. 13 della P.ed. 488 C.C. MARCO al sub. G.N. - G.N. 5556/1 d.d. 06/10/2022 è registrato l'atto di pignoramento immobiliare dd. 12/9/2022 notificato in data 21/9/2022.

Punto 8

Non vi sono vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

Dall'interrogazione promossa all'amministratore condominiale si è accertato che la proprietà del cespite immobiliare che ci occupa è debitrice verso il condominio per :

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	Euro 2.872,72
----------------------------------	---------------

Punto 9

Le formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati sono rappresentati dalle iscrizioni ipotecarie.

Punto 10

L'immobile non rientra nei casi previsti dall'art.1, commi 376 a 378 della Legge 178/2020.

Punto 11

La regolarità edilizia ed urbanistica del bene risulta verificata. Ad eccezione di qualche dimensione che rientra nelle tolleranze costruttive, le principali misure dimensionali risultano soddisfatte.

Punto 12

Non vi sono opere abusive.

Punto 13

Le unità immobiliari non risultano gravata da censo, livello o uso civico.

Punto 14

Non è dato a sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione del cespite immobiliare oggetto di stima.

Dall'interrogazione promossa all'amministratore condominiale si è accertato che la proprietà del cespite immobiliare che ci occupa è debitrice verso il condominio per :

Periodo: 01/01/2021 - 31/12/2021	Euro 2.872,72
----------------------------------	---------------

Punto 15

In cespite immobiliare in un unico locale non divisibile in lotti.

Punto 16

L'unità immobiliare, di proprietà di persona fisica, non è assoggettabile ad IVA.

Punto 17

Presso gli uffici del Comune di Rovereto, a carico della P.ed. 488 C.C. MARCO è in deposito un certificato di abitabilità rilasciata in data 12/01/1993 al prot.n. 29699/92.

Punto 18

L'esecutato è una persona fisica. Non è dato a sapere la data di fine lavori.

Riepilogo

- Magazzino ad uso deposito attrezzi e macchinari di attività artigianale, situato al piano interrato dell'edificio residenziale condominiale. Sviluppato su di un sedime planimetrico a forma di "Z", il magazzino occupa una superficie utile di circa 240 m² a cui si devono aggiungere 36.26 m² di soppalco collocato nello spigolo nord-est e 10.25 m² dell'ufficio soppalcato, collocato nello spigolo sud-est, dotato di accesso autonomo dalla rampa garage esterna.
- Il magazzino è ubicato in Via Pinera n. 27 a Marco di Rovereto
- Esso è iscritto al Libro fondiario in P.ed. 488 C.C. MARCO – P.TAV 1048 P.M. 13.
- Catastalmente il bene pignorato si identifica in cat. C/2 cl.2.
- La quota di proprietà dell'esecutato è di 1/1.
- Il diritto pignorato è riferito alla proprietà.
- La conformità edilizia è verificata .
- La conformità catastale non è soddisfatta ed i costi per la regolarizzazione sono quantificabili in euro 1.500,00 oltre IVA ed oneri professionali e sanzione per ritardato accatastamento.
- La conformità tavolare non è soddisfatta ed i costi per la regolarizzazione sono quantificabili in euro 700,00.
- L'immobile risulta libero.
- Ci sono spese condominiali arretrate per un importo pari a € 2.872,72.
- Valore dell'unità immobiliare € 145.500,00

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione

Rovereto, 2 novembre 2023

Geom. Roberto FAIT



Allegati:

- 1) Estratto mappa
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Estratti del Libro Fondiario
- 4) Piano di Casa Materialmente diviso
- 5) Visura catastale
- 6) Planimetria catastale
- 7) Concessione edilizia n.3975/99
- 8) Certificato di destinazione urbanistica
- 9) Spese condominiali arretrate