

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare – R.G. 32/2023

TRIBUNALE: di Rovereto

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Cuccaro Michele

PERIZIA DI STIMA

Il tecnico
Arch. Gioia d'Argenio

Riva del Garda, ottobre 2023



Al Presidente del Tribunale di Rovereto – Corso Rosmini 65

Perizia di stima del C.T.U. relativa all'esecuzione immobiliare con numero di ruolo generale 32/2023:

-creditore procedente

- debitore esecutato:

Nomina del C.T.U.	07.09.2023
Conferimento d'incarico di perizia	10.09.2023
Data dell'invio telematico	23.10.2023
Data udienza	22.11.2023
Termine di consegna della perizia di stima	22.10.2023
Epoca di riferimento della perizia	settembre 2023



Il C.T.U., esaminati attentamente gli atti e i documenti della causa, avendo preso visione dei luoghi di causa, espletati i necessari accertamenti presso i pubblici uffici, presenta la seguente

PERIZIA DI STIMA

Al C.T.U. è stato posto il seguente quesito:

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;

- p.ed. .1272 P.M. 1 c.c. Riva:

Partita tavolare: 1806 II, Comune catastale: Riva, Piombi: nessun piombo

Foglio A2:

P.M. 1: A piano terra: terrapieno;

a primo piano: cortile, garage, camera, bagno, ripostiglio, poggiolo, due scale dal primo al secondo piano;

a secondo piano: cortile/giardino, portico, cucina/soggiorno, camera, bagno, poggiolo;

a pianta tetto: quattro camini;

esistono parti comuni;

si evidenzia intavolazione di divisione materiale tavolarmente apparente sub G.N. 153/4 d.d. 18.01.2010;

Foglio C comune: nessuna iscrizione;

quota 1/1;

Foglio C – P.M. 1:

si evidenziano intavolazione di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 2097/1 d.d. 18.06.2008; di prenotazione di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 869/1 d.d. 21.03.2011; di annotazione di pignoramento immobiliare tavolarmente apparente sub G.N. 2244/1 d.d. 15.07.2011; di



annotazione di pignoramento immobiliare tavolarmente apparente sub G.N.
2552/1 d.d. 01.08.2023;

Per l'estratto del libro fondiario si rimanda all' Allegato 1 di "documenti tavolari e catastali";

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 ed il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova;

- p.ed. .1272, sub. 1 c.c. Riva:
Categoria: A/2; Classe: 4
Consistenza: 6 vani; Superficie: 153,00 mq
Rendita: Euro 557,77; Valore I.M.I.S.: Euro 93.705,36.
- p.ed. .1272, sub. 2 c.c. Riva:
Categoria: C/6; Classe: 2
Consistenza: 61 mq; Superficie: 73,00 mq
Rendita: Euro 163,82; Valore I.M.I.S.: Euro 27.521,76.

Le planimetrie catastali della p.ed. .1272 subb.1 e 2 corrispondono allo stato autorizzato con la Variante n. 1 alla Concessione edilizia prot. n. 2007032306 – Reg. C. UT n. 105/2007 di data 27/09/2007 ma presentano delle difformità con lo stato realizzato per le quali si rimanda al punto 5.

Per la visura e le planimetrie catastali si rimanda all' Allegato 2 di "documenti tavolari e catastali"; per gli estratti degli elaborati grafici della variante n. 1 alla Concessione edilizia prot. n. 2007032306 – Reg. C. UT n. 105/2007 di data 27/09/2007 si rimanda all'Allegato 3 di "documenti urbanistici".



3. una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;

p.ed. .1272	
P.M. 1	sub. 1
<p>A piano terra: terrapieno; a primo piano: cortile, garage, camera, bagno, ripostiglio, poggiolo, due scale dal primo al secondo piano; a secondo piano: cortile/giardino, portico, cucina/soggiorno, camera, bagno, poggiolo; a pianta tetto: quattro camini</p>	<p>c.c. 307; foglio 7 Categoria: A/2; Classe: 4 Consistenza: 6 vani; Superficie: 153,00 mq Rendita: Euro 557,77; Valore I.M.I.S.: Euro 93.705,36</p>
	sub. 2
	<p>c.c. 307; foglio 7 Categoria: C/6; Classe: 2 Consistenza: 61 mq; Superficie: 73,00 mq Rendita: Euro 163,82; Valore I.M.I.S.: Euro 27.521,76</p>

4. qualora i beni pignorati necessitano di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;

il bene oggetto di stima risulta censito al Catasto Fabbricati;

5. 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;

Il bene oggetto di stima si trova nel Comune di Riva del Garda, nella frazione di Campi, in località Malacarne.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Riva del Garda, per quanto riguarda il sistema insediativo, la p.ed. .1272 ricade nell'Art 24 - "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale" e nell'art. 17 - "aree soggette a vincoli e rispetti specifici", paragrafo 3A "Aree di rispetto delle strade".

L'edificio è inserito nella scheda n. 123 degli edifici dei centri storici, che prevede come categoria di intervento il risanamento.



Per l'estratto del P.R.G. e la scheda degli edifici dei centri storici si rimanda all' Allegato 3 di "documenti urbanistici";

Come si evince dalla scheda n. 123 degli edifici dei centri storici il periodo di costruzione della p.ed. .1272 risale in un periodo che va dal 1860 al 1939, originariamente adibito a stalla e fienile. Per il suo risanamento sono stati rilasciati principalmente due titoli edilizi: la concessione edilizia nel 2007 e la variante n.1 nel 2009.

L'edificio, costruito sul naturale pendio del terreno presenta sul fronte Est quattro piani fuori terra, sul fronte Ovest un solo piano fuori terra. E' stato realizzato in muratura di sassi a vista con serramenti, parapetti e parti rivestite in legno color testa di moro. Il tetto è anch'esso in legno con manto di copertura in coppi.

Dagli elaborati grafici reperiti nei vari enti competenti si evince che originariamente la P.M. 1, oggetto di stima, fosse un'unica unità abitativa sviluppata su due piani, individuata catastalmente dalla sub. 1, con garage, individuato catastalmente dalla sub.2.

Ad oggi presenta due unità abitative, una al primo piano composta da camera, bagno, e zona soggiorno/cucina (indicata come ripostiglio sugli elaborati grafici), poggiolo. La scala a chiocciola interna che porta al piano superiore è stata chiusa da pareti in legno e vetro. L'altra unità abitativa si trova al piano secondo ed è composta da un portico oggi chiuso da vetrate e trasformato in sala da pranzo, cucina/soggiorno, camera, bagno, disbrigo (punto di arrivo della scala a chiocciola interna oggi coperta da una botola), poggiolo.

Fanno parte della P.M. 1 a piano primo un cortile ed un garage. All'interno di quest'ultimo è stato ricavato un locale ad uso lavanderia che ospita anche la caldaia.

Dal cortile è possibile accedere alla quota del piano superiore attraverso una scala esterna in c.a. Vi è un'ultima scala, a chiocciola, che collega la lavanderia -garage al portico - sala da pranzo, chiusa a questa quota da una botola.

Al piano terra i pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti delle pareti del bagno e della parete che ospita la cucina, le altre pareti sono in parte intonacate in parte con sassi a vista.

Al piano superiore il pavimento del portico è in legno mentre quello delle altre stanze in ceramica come i rivestimenti delle pareti del bagno e della parete che ospita la cucina, le altre pareti sono in parte intonacate in parte con sassi a vista.

Il pavimento del garage è in ceramica.



L'unità immobiliare nel complesso presenta uno stato di finitura e di conservazione buoni.

La superficie commerciale della sub. 1 è di 153,00 mq, quella della sub. 2 è di 73 mq come dedotte da dalla visura catastale.

Lo stato realizzato presenta alcune incongruenze rispetto allo stato autorizzato:

- all'interno del garage è stato realizzato un vano di servizio per ospitare la caldaia ed il locale lavanderia;
- a piano primo il ripostiglio è utilizzato come soggiorno/cucina e la scala a chiocciola che collega il piano primo con il secondo è stata delimitata con pareti in legno e vetro;
- a piano secondo è stato chiuso il portico con serramenti in legno ed è utilizzato come zona pranzo.

Manca l'attestato di prestazione energetica.

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 5 di "Foto";

6. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sono state effettuate indagini di mercato intese a reperire parametri e prezzi di compravendita di altri immobili simili della zona facendo riferimento anche ai valori di compravendita forniti da Guida Casa 2023 a cura di F.I.M.A.A del Trentino e della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio.

Considerato che il bene oggetto di stima consiste in un'unità immobiliare con garage sita in un edificio a destinazione residenziale, ubicato nella frazione di Campi, località Malacarne n. 7 nel Comune di Riva del Garda, considerati la posizione dell'immobile, la natura dei vincoli urbanistici, lo stato di conservazione e finitura, il valore più probabile di mercato si ritiene essere pari a:

- Ped. .1272 P.M. 1 sub. 1: € 230.000,00;
- Ped. .1272 P.M. 1 sub. 2: € 45.000,00;

Dal momento che il bene oggetto di stima presenta alcune irregolarità tra lo stato realizzato e lo stato autorizzato, per le quali si rimanda al punto 5, a seguito di un



confronto con il tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Riva del Garda, è emerso quanto segue:

- per regolarizzare la situazione relativa al portico è necessaria la messa in pristino dello stato autorizzato,
- per regolarizzare le altre difformità sono possibili due alternative:
 1. il ripristino dello stato autorizzato con la demolizione delle pareti in legno e vetro attorno alla scala a chiocciola interna, l'utilizzo del ripostiglio a piano primo in quanto tale e non come zona pranzo/cucina, la demolizione della parete costruita nel garage per ricavare il vano lavanderia/caldaia.
In tal caso la spesa per le opere da eseguire si può stimare pari ad € 1.000,00, calcolata facendo riferimento all'Elenco Prezzi P.A.T. 2023 ed ai prezzi correnti di mercato;
 2. la presentazione del permesso a costruire in sanatoria presso il Comune di Riva del Garda, con una spesa stimabile pari ad € 4.100,00.

Al valore del bene oggetto di stima pari ad € 275.000,00 vanno sottratti i costi di seguito elencati:

- costo della messa in pristino del portico stimabile pari ad € 1.500,00;
- costo della redazione dell'attestato di prestazione energetica stimabile pari ad € 350,00.

Nella prima ipotesi ai costi di cui sopra si va ad aggiungere il costo di € 1.000,00, nella seconda ipotesi si vanno ad aggiungere i seguenti costi:

- costo del permesso a costruire in sanatoria per regolarizzare lo stato di fatto ovvero la divisione della P.M. 1 in due unità abitative distinte, con la trasformazione del ripostiglio in soggiorno, la chiusura della scala a chiocciola e la creazione del nuovo vano ad uso lavanderia nel garage stimabile pari ad € 4.100,00;
- costo della redazione dell'attestato di prestazione energetica per la seconda unità abitativa stimabile pari ad € 350,00;
- costo della modifica catastale e del piano di casa materialmente diviso stimabile pari ad € 2.000,00.

Non vengono calcolati oneri di costruzione nel caso in cui le modifiche siano state effettuate 10 anni dopo la sottoscrizione della convenzione per l'esenzione del contributo di concessione.



Da quanto sopra esposto il valore di mercato stimato di € 275.000,00 può essere rideterminato come di seguito:

- nella prima ipotesi in € 272.150,00
- nella seconda ipotesi in € 266.700,00.

Per maggiori dettagli sui costi si rimanda al punto 14.

7. La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

il bene oggetto di stima appartiene all'esecutato per la quota di 1/1;

8. 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 dell'Agenzia 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 per l'eventuale 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;

il bene oggetto di stima risulta occupato in parte da terzi a titolo gratuito ed in parte dall'esecutato;

9. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

non risultano pendenze di procedimenti giudiziari sul bene oggetto di stima;



10. l'esistenza di formalità, vincoli ed 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.);

il bene oggetto di stima non risulta soggetto a vincoli ed oneri.

Non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali;

11. l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali.

Altre formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati consistono nelle iscrizioni ipotecarie e nell'atto di pignoramento per i quali si rimanda al foglio C dell'estratto del libro fondiario.

12. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

i beni oggetto di stima non esistono i presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

13. 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;



presso gli uffici tecnici del Comune di Riva del Garda è stata depositata parte della documentazione necessaria al rilascio del certificato di agibilità. Il Comune è in attesa di integrazioni per il rilascio dello stesso.

Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Riva del Garda certifica che la p.ed. .1272 C.C. Riva è ubicata in area interessata dalle seguenti destinazioni urbanistiche:

Nuovo P.u.p. (a): “Area a bassa sismicità (zona sismica 3)” in “Area con penalità bassa - P2” art. n. 17 N.T.A. della Carta di Sintesi delle pericolosità;

P.T.C. (b): -----;

P.R.G. (c): incluso per il 100% nella Zona A101 – Centro Storico – parte Area a destinazione libera e parte edificio soggetto a scheda n. 123 intervento ammesso – risanamento (art. 24 N.T.A.), interessata dal vincolo Fascia di rispetto stradale (Le) – generata da Viabilità Locale esistente (art. 17 N.T.A).

L'area è inoltre soggetta alle prescrizioni generali del Regolamento Edilizio, nonché a tutte le vigenti Normative provinciali, regionali e statali in materia.

Per il certificato di destinazione urbanistica si rimanda all' Allegato 6 di “documenti urbanistici”;

14. 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 procedimento, i costi per il procedimento 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;

Lo stato realizzato presenta alcune incongruenze rispetto allo stato autorizzato:

- all'interno del garage è stato realizzato un vano di servizio per ospitare la caldaia e la lavanderia;



- a piano primo il ripostiglio è utilizzato come soggiorno/cucina e la scala a chiocciola che collega il piano primo con il secondo è stata delimitata con pareti in legno e vetro;
- a piano secondo è stato chiuso il portico con serramenti in legno ed è utilizzato come zona pranzo.

Alcune di queste modifiche hanno portato a trasformare la P.M. 1 da un'unica unità abitativa sviluppata su due piani a due unità abitative distinte, sviluppate ciascuna su un piano.

A seguito di un confronto con il tecnico dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Riva del Garda, è emerso che se le modifiche sono state eseguite dieci anni dopo la stipula della convenzione per l'esenzione del contributo di concessione sottoscritta nel 2007 e avendo verificato il rispetto delle norme igienico sanitarie e delle norme vigenti ai sensi della normativa urbanistica di riferimento e del regolamento edilizio comunale per entrambe le unità immobiliari, si può sanare la situazione di fatto presentando presso il Comune di Riva del Garda un permesso di costruire in sanatoria. In questo modo può essere regolarizzata la divisione della P.M. 1 in due unità abitative, il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio a piano primo in zona pranzo, la chiusura della scala a chiocciola interna, il vano lavanderia/caldaia all'interno del garage.

La redazione e la presentazione del permesso di costruire in sanatoria comportano i seguenti costi:

- spese tecniche di redazione della pratica di sanatoria, stimate circa pari ad € 2.500,00;
- costo minimo di sanzione e spese di segretarie pari a € 1.600,00.

La chiusura del portico al piano secondo va necessariamente rimossa in quanto la p.ed. .1272 si trova secondo P.R.G. del Comune di Riva del Garda in "Ambiti e manufatti di interesse storico-ambientale e/o di rilevanza culturale" ed è inserita nella scheda n. 123 degli edifici dei centri storici, che prevede come categoria di intervento il risanamento. Pertanto non è permesso un aumento di volume.

Il costo per eseguire tale rimozione si stima essere circa pari ad € 1.500,00, calcolati facendo riferimento all'Elenco Prezzi P.A.T. 2023 ed ai prezzi correnti di mercato.



15. *la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello, o uso civico e 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;*

il bene oggetto di stima non risulta gravato da pesi quali censo, livello o uso civico;

16. *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;*

per il bene oggetto di stima non è stato costituito un condominio pertanto non è possibile determinare le spese condominiali;

17. *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 in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento ed un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;*

il bene oggetto di stima è di natura e consistenza tali da costituire un unico lotto:

lotto 1: p.ed. .1272 P.M. 1, subb. 1 e 2, c.c. Riva;

18. *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.;*



il bene oggetto di stima è assoggettato ad I.V.A.;

19. verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 – G.U. 12.03.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

presso gli uffici del Comune di Riva del Garda sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti installati come previsto dal D.M. 22.01.2008 n. 37.

Per le dichiarazioni di conformità degli impianti si rimanda all' Allegato 7 di "documenti urbanistici";

20. 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 appalto a terzi), lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380";

l'esecutato non è persona giuridica o munita di partita IVA;

Lotto 1

Descrizione sintetica: n. 2 unità immobiliari con garage

Ubicazione: Comune di Riva del Garda, località Malacarne n. 7

Identificativo tavolare: c.c. Riva, P.T. 1806 II, p.ed. .1272, P.M. 1

Identificativo catastale: p.ed. .1272 subb. 1 e 2

Quota di proprietà: 1/1

Diritto pignorato: proprietà

Conformità edilizia: no

Conformità tavolare: si

Annotazioni precedenti al pignoramento:

si evidenziano intavolazione di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 2097/1 d.d. 18.06.2008; di prenotazione di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 869/1 d.d. 21.03.2011;

Immobile occupato: dall'esecutato e da terzi a titolo gratuito

Spese condominiali arretrate: non è stato costituito condominio



Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: no

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: no

valore di mercato: € 272.150,00- € 266.700,00.

Con la presente perizia di stima, composta di n. 15 pagine dattiloscritte e n. 7 allegati, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice per l'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Riva del Garda, ottobre 2023

Il C.T.U.

Arch. Gioia d'Argenio

