

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare – R.G. 16/2024

TRIBUNALE: di Rovereto

GIUDICE dell'ESECUZIONE: Dott. Cuccaro Michele

PERIZIA DI STIMA

Il tecnico
Arch. Gioia d'Argenio

Riva del Garda, luglio 2024



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 16/2024:

-creditore procedente: [REDACTED]

- debitore esecutato: [REDACTED]

Nomina del C.T.U.	04.06.2024
Conferimento d'incarico di perizia	05.06.2024
Data dell'invio telematico	29.07.2024
Data udienza	25.09.2024
Termine di consegna della perizia di stima	25.08.2024
Epoca di riferimento della perizia	luglio 2024



.....

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. .1646, P.M. 3 c.c. RIVA:

Partita tavolare: 3638 II, Comune catastale: Riva, Piombi: nessun piombo

Foglio A2:

P.M. 3: appartamento a primo piano ad Est delle scale con atrio, corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due stanze di cui una con poggiolo, bagno con gabinetto, nello scantinato cantina sul lato Sud-Ovest della casa e fra quelle delle porzioni 2 e 5 e nel sottotetto la soffitta nell'angolo Nord-Est della casa;

esistono parti comuni;

si evidenziano intavolazioni di consorzialità tavolarmente apparente sub G.N. 549/3 d.d. 17.11.1909, di divisione materiale tavolarmente apparente sub G.N. 3339/3 d.d. 16.09.2021;

Foglio C comune: nessuna iscrizione

Foglio B – P.M. 3:

_____ quota
1/2;

Foglio C – P.M. 3:

si evidenziano intavolazioni di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 550/1 d.d. 20.02.2006, di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 3560/1 d.d. 27.10.2023; di prenotazione di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 158/1 d.d. 16.01.2024; di annotazione di assegnazione di casa familiare

tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024; di annotazione di pignoramento immobiliare tavolarmente apparente sub G.N. 1679/1 d.d. 08.05.2024.

Per l'estratto del libro fondiario ed il piano di casa materialmente diviso 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. .1646, sub. 3 c.c. RIVA:

Categoria: A/4; Classe: 5

Consistenza: 5,5 vani; Superficie: 80,00 mq

Rendita: Euro 326,66; Valore I.M.I.S.: Euro 54.878,88

La planimetria catastale della p.ed. .1646 sub. 3 corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva del Garda, mentre lo stato di fatto differisce nella distribuzione interna dei locali. Per maggiori dettagli si rimanda al punto 5.

Per la visura e le planimetrie catastali si rimanda all' Allegato 2 di "documenti tavolari e catastali"; per quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva del Garda si rimanda all'Allegato 3 di "documenti urbanistici", per le difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato si rimanda all'Allegato 4 di "documenti urbanistici";

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

p.ed. .1646 c.c. RIVA	
P.M. 3*	sub. 3*
appartamento a primo piano ad Est delle scale con atrio, corridoio, ripostiglio, soggiorno, cucina, due stanze di cui una con poggiolo, bagno con gabinetto, nello scantinato cantina sul lato Sud-Ovest della casa e fra quelle delle porzioni 2 e 5 e nel sottotetto la soffitta nell'angolo Nord-Est della casa;	c.c. 307; foglio 13 Categoria: A/4; Classe: 5 Consistenza: 5,5 vani; Superficie: 80,00 mq Rendita: Euro 326,66; Valore I.M.I.S.: Euro 54.878,88
* descrizione non corrispondente all'attuale situazione	

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

i beni oggetto di stima risultano censiti 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;

i beni oggetto di stima si trovano nella zona di Rione De Gasperi, sita al di fuori del centro storico ma molto frequentata, all'interno del Comune di Riva del Garda.

Secondo il P.R.G. vigente del Comune di Riva del Grada, per quanto riguarda il sistema insediativo, la p.ed. .1646 ricade nell'Art. 25 "zona RB1 Residenziale esistente – consolidata".

Per l'estratto del P.R.G si rimanda all' Allegato 5 di "documenti urbanistici".

I titoli edilizi depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva del Garda sono:

- permesso di costruire risalente al 1954 e relativo certificato di abitabilità;
- autorizzazione edilizia d.d. 19.06.1984 per modifiche ed ampliamento della falda del tetto sul lato Nord-Est;



- relazione di asseveramento d.d. 28.10.1994 per la sostituzione delle finestre e porte esterne;
- relazione di asseveramento d.d. 14.10.1997 per l'adeguamento degli impianti elettrici alla legge n. 46/90.

L'edificio, situato in via Don Bosco n. 4, si presenta di forma rettangolare, con sviluppo in lunghezza lungo l'asse Nord Ovest-Sud Est, con tre piani fuori terra ed un interrato, libero su quattro lati.

Le facciate esterne risultano intonacate, con serramenti e tapparelle in PVC, parapetti in metallo, tetto in legno con manto di copertura in coppi e lattonerie in rame.

Internamente l'unità abitativa, sita a piano primo, è composta da un ingresso, zona soggiorno-cucina, due camere, un bagno. Al piano interrato si trova la cantina ed esternamente a quota strada il posto auto e uno spazio verde di pertinenza.

I pavimenti sono in ceramica come i rivestimenti delle pareti del bagno e della zona cucina, le altre pareti sono tinteggiate.

Il riscaldamento è autonomo, con caldaia posizionata internamente, incassata in una parete del soggiorno, con sistema di distribuzione a radiatori.

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

Si segnala la presenza di umidità sulle pareti delle camere e del bagno confinanti con l'esterno verso Nord-Est, in particolare nella camera senza poggiatesta, dove sulla parete Nord-Est è stato posizionato un armadio che impedisce la traspirabilità della parete.

Essendo un fenomeno riscontrabile su tutte le pareti dell'abitazione confinanti con l'esterno verso Nord-Est si ritiene che una soluzione efficace potrebbe essere l'applicazione di un sistema di isolamento a cappotto all'intero edificio che ne gioverebbe in termini di isolamento termico e di risoluzione di ponti termici. La realizzazione del sistema di isolamento a cappotto porterebbe vantaggi a tutti i condomini che dovrebbero approvarne ed eventualmente sostenerne i costi pro quota.

La superficie commerciale della p.ed. .1646 P.M. 3 sub. 3 è di 80,00 mq, come dedotte dalla visura catastale.

La planimetria catastale della p.ed. .1646 sub. 3 corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva del Garda, mentre lo stato di fatto differisce nella distribuzione interna dei locali. Sono state eliminate le pareti divisorie tra ingresso e zona soggiorno-cucina ed è stata eretta una divisoria tra ingresso e zona cucina; è stata eliminata la tramezza tra ripostiglio e zona cucina per aumentare la superficie di



quest'ultima; è stato eliminato il disimpegno, la cui superficie ha aumentato quella del bagno e dell'ingresso; è stata spostata la parete divisoria tra la camera vicina all'ingresso ed il bagno a discapito della superficie della camera, che mantiene comunque una superficie maggiore a quella minima per le stanze singole come da regolamento edilizio; il ripostiglio confinante con l'altra camera è stato inglobato nella stessa. Di conseguenza sono state spostate le porte di ingresso del bagno e delle camere da letto.

Manca l'attestato di prestazione energetica.

Per le difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato si rimanda all'Allegato 4 di "documenti urbanistici", per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 6 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 dei beni 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 2024 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 i beni oggetto di stima consistono in un'unità immobiliare con cantina, posto auto e spazio di pertinenza sita in un edificio a destinazione residenziale, ubicato nella zona di Rione De Gasperi nel Comune di Riva del Garda, considerati la posizione e l'orientamento 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. .1646 P.M. 3 sub. 3: € 150.000,00.

L'unità immobiliare presenta alcune difformità edilizie descritte nel punto precedente, riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria che secondo la L.P. 15/2015 Art. 78, comma 3, lett. a) prevedono una comunicazione di opere libere.

Per sanare tale difformità è necessario pagare una sanzione di € 500,00 al Comune di Riva del Garda per la mancata comunicazione.



Dovrà seguire la redazione di un nuovo accatastamento e l'aggiornamento del piano di casa materialmente diviso i cui costi si stimano essere di € 1.600,00.

Manca l'attestato di prestazione energetica il cui costo si stima di circa € 350,00.

Pertanto al costo stimato complessivo di € 150.000,00 si devono detrarre i costi sopra esposti, rideterminando il valore più probabile di mercato ad € 147.550,00.

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

i beni oggetto di stima appartengono all'esecutato per la quota di 1/1.

Si evidenzia l'intavolazione di annotazione di assegnazione di casa familiare tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024;

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;

i beni oggetto di stima risultano occupati in virtù dell'intavolazione di annotazione di assegnazione di casa familiare tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024;

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

non risultano pendenze di procedimenti giudiziari sui beni 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.);

Si evidenzia l'intervento di annotazione di assegnazione di casa familiare tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024.

Le spese condominiali ordinarie risultano regolarmente pagate.

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

L'esecutato risulta non aver versato la quota a lui spettante per lavori straordinari di tinteggiatura pari ad € 461,77 più le spese legali per l'azione di recupero del credito. Essendo la spesa già stata deliberata rimane a carico dell'esecutato.

Altre formalità, vincoli ed oneri che saranno cancellati consistono nell'iscrizione dell'atto di pignoramento per il quale 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;

per 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;

Il Comune di Riva del Garda ha rilasciato il certificato di agibilità il 2 dicembre 1954. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Riva del Garda certifica che la p.ed. .1646 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. 17 N.T.A. della Carta di Sintesi della pericolosità);

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

P.R.G. (c): incluso per il 100 % nella Zona **B101 - RB1** - Residenziale Esistente – Consolidata (art. 25 N.T.A.), interessata dal vincolo **Fascia di rispetto stradale (Le)** - generata da Viabilità Locale Esistente (art. 17 N.T.A.), interessata dal vincolo **Z602** - Subarea De Gasperi (specifico riferimento normativo) (art. 23 ter N.T.A.);

P.R.G. (d): invariato vedi P.R.G. (c); T.A. della Carta di Sintesi della pericolosità);

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

Per il certificato di agibilità ed il certificato di destinazione urbanistica si rimanda all' Allegato 7 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;

La planimetria catastale della p.ed..1646 sub. 3 corrisponde a quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Riva del Garda, mentre lo stato di fatto differisce nella distribuzione interna dei locali. Sono state eliminate le pareti divisorie tra ingresso e zona soggiorno-cucina ed è stata eretta una divisoria tra ingresso e zona cucina; è stata eliminata la tramezza tra ripostiglio e zona cucina per aumentare la superficie di quest'ultima; è stato eliminato il disimpegno, la cui superficie ha aumentato quella del bagno e dell'ingresso; è stata spostata la parete divisoria tra la camera vicina all'ingresso ed il bagno a discapito della superficie della camera, che mantiene comunque una superficie maggiore a quella minima per le stanze singole come da regolamento edilizio; il ripostiglio confinante con l'altra camera è stato inglobato nella stessa. Di conseguenza sono state spostate le porte di ingresso del bagno e delle camere da letto.

Le difformità edilizie sopra descritte sono riconducibili ad interventi di manutenzione straordinaria che secondo la L.P. 15/2015 Art. 78, comma 3, lett. a) prevedono una comunicazione di opere libere. Per sanarle quindi è necessario pagare una sanzione di € 500,00 al Comune di Riva del Garda per la mancata comunicazione.

Dovrà seguire la redazione di un nuovo accatastamento e l'aggiornamento del piano di casa materialmente diviso i cui costi si stimano essere di € 1.600,00 e la redazione dell'attestato di prestazione energetica il cui costo si stima di circa € 350,00.

Per le difformità tra lo stato di fatto e lo stato autorizzato si rimanda all'Allegato 4 di "documenti urbanistici";

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;

i beni oggetto di stima non risultano gravati 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;

le spese fisse di gestione o di manutenzione degli esercizi 2022 e 2023 ammontano rispettivamente ad € 1.203,11 ed € 1.384,71.

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;*

i beni oggetto di stima sono di natura e consistenza tali da costituire un unico lotto:

lotto 1: p.ed. .1646 P.M. 3 sub. 3, 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.;

i beni oggetto di stima non sono assoggettati 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;

poiché l'ultimo titolo edilizio risale 1954 ed i lavori di redistribuzione interna, che hanno riguardato anche gli impianti, risalgono al 2006 e da allora l'edificio non è stato oggetto di interventi di ristrutturazione, gli impianti non necessitano di adeguamenti. Se in

futuro gli impianti dovessero essere oggetto di intervento dovranno rispettare quanto previsto dal D.M. 22.01.2008 n. 37;

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. 1 unità immobiliare di 80 mq

Ubicazione: Comune di Riva del Garda, via Don Bosco n. 4

Identificativo tavolare: c.c. RIVA, P.T. 3638 II, p.ed. .1646, P.M. 3

Identificativo catastale: p.ed. .1646 sub. 3

Quota di proprietà: 1/1

Diritto pignorato: proprietà

Conformità edilizia: no

Conformità tavolare: no

Annotazioni precedenti al pignoramento:

si evidenziano intavolazioni di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 550/1 d.d. 20.02.2006, di diritto di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 3560/1 d.d. 27.10.2023; di prenotazione di ipoteca tavolarmente apparente sub G.N. 158/1 d.d. 16.01.2024; di annotazione di assegnazione di casa familiare tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024

Immobile occupato: si. Si evidenzia annotazione di assegnazione di casa familiare tavolarmente apparente sub G.N. 494/1 d.d. 13.02.2024

Spese condominiali arretrate: solo di tipo straordinario

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:

si evidenzia intavolazione di consortalità tavolarmente apparente sub G.N. 549/3 d.d. 17.11.1909

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici: no

valore di mercato: 147.550,00 per l'unità immobiliare

Con la presente perizia di stima, composta di n. 14 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, luglio 2024

Il C.T.U.

Arch. Gioia d'Argenio

