

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

R. G. Es. n° 50/2023
G. Es. dott. Michele Cuccaro

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto geom. Marco Frisinghelli, libero professionista con studio a Rovereto, in via S.G.Bosco n° 36/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1108, è stato nominato perito estimatore dei beni in oggetto con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 12/01/2024, secondo il seguente quesito affidatogli al momento del giuramento in data 17/01/2024:

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. 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. 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.

La relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità.

Il perito rediga la perizia secondo lo schema sopra indicato e la spedisca in via telematica su PCT, sia in formato completo, sia in formato epurato dai dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 files, in formato zip laddove le dimensioni lo richiedano, con le seguenti denominazioni:

1. file da denominarsi “perizia”;
2. file da denominarsi “foto”;
3. file da denominarsi “documenti tavolari e catastali”;
4. file da denominarsi “documenti urbanistici”;
5. file da denominarsi “titoli” (sia di provenienza, sia limitativi del diritto di piena proprietà);
6. file da denominarsi “perizia epurata”.

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, i files di cui sopra dovranno essere necessariamente inviati anche all’A.N.E.A.D.

Le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative delle anticipazioni.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l’accesso forzoso all’immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest’ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì, si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

Ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

L’esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell’udienza fissata ai sensi dell’art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all’udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all’udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell’udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all’uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima dell’udienza del 18/04/2024.

0 – PREMESSA

Nell'intento di individuare le realtà oggetto di esecuzione il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Ufficio Tavolare, Ufficio del Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Edilizia comune di Rovereto).

L'immobile pignorato consiste in uno studio privato comprendente un locale a Piano terra ed un garage al piano interrato del condominio Verde Residenza ubicato in Rovereto, via V.Veneto n° 4

E' stato effettuato il sopralluogo in data 21 febbraio 2024 congiuntamente al custode.

1 – SITUAZIONE CATASTALE

Al catasto urbano gli immobili sono così descritti

C.C.Rovereto P.ed. 2171

P.M. 1 Sub.41 F.M. 16 Cat. C/6 cl.6 Consist. mq.32 Sup. mq.36

Rendita Euro 155,35 Valore IMIS E. 26.098,80

P.M. 1 Sub.50 F.M. 16 Cat. a/10 cl.2 Consist. 3,5 vani Sup. mq.103

Rendita Euro 1.364,74 Valore IMIS E. 114.638,16

Intestati

Con sede in

- PROPRIETARIA

2 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

All'ufficio Tavolare di Rovereto i beni sono così descritti:

PARTITA TAVOLARE n° 2569 C.C. Rovereto

FOGLIO A 1

P.ed. 2171 edificio con superficie di mq. 972

FOGLIO A 2

A primo piano interrato: garage

A piano terra: negozio, gabinetto.

PARTI COMUNI : vedi estratto tavolare allegato

FOGLIO C – COMUNE : vedi estratto tavolare allegato

FOGLIO B

Con sede in *– quota 1/1*

21/05/2007 – G.N. 2525/1 intavolazione diritto di proprietà' per 1/1

Contratto d.d. 17/05/2007

FOGLIO C

21/05/2007 - G.N. 2526/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Contemporaneità di grado G.N. 2527/2007 *EURO* *200.000,00*

Importo complessivo di EUR 269.626,00 di cui EUR 200.000,00 per capitale, EUR

49.626,00 per un triennio di interessi del 5,271% e di mora dell'8,271% ed EUR

20.000,00 per gli eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, per gli interessi di mora e per spese ed accessori.

A carico p.ed. 2171 P.M. 1

Cassa Rurale di Lizzana – Banca di Credito Coopertivo – Società Cooperativa sede di Lizzana di Rovereto.

Atto d.d. 17/05/2007

21/05/2007 - G.N. 2527/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Contemporaneità di grado G.N. 2526/2007 *EURO* *50.000,00*

Importo complessivo di EUR 67.406,50 di cui EUR 50.000,00 per capitale, EUR

12.406,50 per un triennio di interessi del 5,271% e di mora dell'8,271% ed EUR

5.000,00 per gli eventuali interessi maturati ad un tasso superiore, per gli interessi di mora e per spese ed accessori.

A carico p.ed. 2171 P.M. 1

Cassa Rurale di Lizzana – Banca di Credito Cooperativo – Società Cooperativa sede di Lizzana di Rovereto.

Atto d.d. 17/05/2007

06/12/2023 – G.N. 6646/2 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20/11/2023, a realizzo del credito di Principio SPV S.r.l., con sede in Milano- c.f. 12112280966, per l'importo di Euro 126.833,40, oltre a spese e interessi.

A carico p.ed. 2171 P.M. 1

3 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile è ubicato nel centro di Rovereto in via Vittorio Veneto n° 4, al piano piano terra del corpo a Nord del "Condominio Verde Residenza", di n°3 piani fuori terra. E' contrassegnato tavolarmente dalla P.M. 1 della p.ed. 2113 in C.C. Rovereto.

La porzione materiale comprende anche un garage interrato ubicato al 1° Piano interrato. Si tratta di un negozio con accesso e vetrine fronte strada, su via V.Veneto.

Recentemente è stato trasformato in uno "studio di ostetrica". In realtà si trova al piano rialzato rispetto al piano strada. Vi si accede dal marciapiede tramite alcuni gradini esterni. Originariamente si poteva accedervi anche dal vano scale condominiale tramite una porta ancora esistente e tamponata dall'interno. Vi è un grande locale di forma pressochè quadrata, un locale adibito ad archivio/deposito sul retro ed un bagno. In prossimità del bagno vi è una scala in ferro che collega il piano terra con il locale al piano interrato. Nel locale più grande è stata posizionata una tramezza in legno che risulta non autorizzata e non finita e che può essere facilmente demolita.

Ha una superficie commerciale di circa 103 mq. al piano terra. Il garage sottostante ha una superficie commerciale di circa mq. 42,50 e vi si accede da corsia esterna sul lato Ovest del condominio. Il portone carraio di accesso è stato tamponato con una lastra di cartongesso e l'accesso può avvenire solamente tramite scala interna, dal piano superiore.

Il condominio è stato costruito nei primi anni '70.

Il cambio di destinazione da negozio a studio di ostetrica e relativa ristrutturazione è stato effettuato a seguito della presentazione della SCIA n° 44356/16 d.d. 08/08/2015.

E' stato comunicato che i lavori sono terminati in data 24/08/2016.

La nuova destinazione d'uso pertanto risulta "studio di ostetrica", luogo di lavoro non aperto al pubblico con collocamento non obbligatorio.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, i serramenti delle vetrine sono in alluminio anodizzato con vetri termici. Le finestre sul retro sono in PVC con vetri termici. I serramenti interni sono in legno tamburato.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato con corpi radianti in acciaio.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione e non necessita di opere particolari per il suo utilizzo.

4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

CRITERI E SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di ricercare il più probabile valore di mercato in caso di vendita a mezzo asta giudiziaria a seguito di esecuzione immobiliare.

L'immobile è considerato libero da qualsiasi aggravio, ovvero ipoteche, servitù ecc.

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si atterrà al principio dell'ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive.

Si ritiene opportuno, applicare un metodo di stima sintetico in base al più probabile valore di mercato, ricavato confrontandolo con il valore di beni analoghi recentemente oggetto di compravendita in zona.

Come parametro tecnico di confronto si assume la superficie denominata commerciale, che comprende i muri perimetrali fino ad uno spessore di 50 cm. e metà dei muri divisorii con altre proprietà fino ad uno spessore di 25 cm., attribuendo un valore unitario per mq.. (Le superficie sono state dedotte dai disegni di progetto).

Si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione e della vetustà.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

STIMA			
P.ED.12171 C.C.ROVERETO			
P.M.1 - SUB.41			
1°PIANO SOTTOSTRADA	mq.	E./mq.	
GARAGE	42,5	700,00 €	29 750,00 €
P.M.1 - SUB.50			
PIANO TERRA	mq.	E./mq.	E.
STUDIO DI OSTETRICA	103	1 800,00 €	185 400,00 €
SOMMANO			215 150,00 €
ARROT.			- 150,00 €
VALORE STIMATO			215 000,00 €

(Diconsi Euro duecentoquindicimila/00)

5– VERIFICA DELLA DIVISIBILITA’

Si ritiene non sia possibile dividere l’immobile.

6 – VERIFICA OCCUPAZIONE IMMOBILE

L’immobile attualmente è libero.

7 – VERIFICA PENDENZA DI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano altre pendenze di provvedimenti giudiziari.

8 – FORMALITA’, VINCOLI E ONERI ...CHE RESTERANNO A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

A carico dell’acquirente resteranno gli oneri per la sanatoria (vedi punto 12) quantificati approssimativamente in Euro 3.000,00 (sanzione più spese tecniche e variazione al catasto urbano).

9 – FORMALITA', VINCOLI E ONERICHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

Nei confronti del condominio "Verde Residenza" risultano esserci i seguenti debiti:

- gestione anno 2022/2023 E. 2.154,05
- gestione anno 2023/2024 E. 1.966,00

per un totale di E. 4.120,04.

Vedi dettaglio allegato.

10 – VERIFICA PRESUPPOSTI L.178/2020 Art.1 c.376-377-378

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e pertanto non vi sono i presupposti di cui alla L.178/2020 art. 1 commi 376-377-378.

11 – VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio sul P.R.G. di Rovereto ricade in Zona di TESSUTO SATURO DA RISTRUTTURARE B3 (art.58) 5 Piani.

Con SCIA n° 44356/16 d.d. 08/08/216 vi è stato un cambio di destinazione con opere da "negozio" a "studio privato di ostetrica". I lavori sono terminati in data 24/08/2016.

Non risulta essere stato presentato il certificato di agibilità.

12 – VERIFICA OPERE ABUSIVE

Si rileva che al piano interrato il garage, che compare nel progetto autorizzato, in realtà è adibito a magazzino dato che è stata tamponata la porta di accesso per gli automezzi.

Sul progetto autorizzato compare la scala di accesso che scende dal piano superiore e non compare invece il tratto di scala che sale dal piano interrato. La posizione della scala impedisce di fatto l'ingresso di autovetture. Pertanto è necessaria una sanatoria per questo cambio di destinazione o in alternativa la demolizione della scala, la chiusura del foro sul soffitto e la riapertura della porta di accesso dal piano interrato.

13 – VERIFICA ALTRI AGGRAVI (censo, livello o uso civico ecc.)

Non risulta che i bene pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico.

14 – SPESE DI GESTIONE O MANUTENZIONE

Non vi sono particolari spese di gestione e manutenzione.

15 – FORMAZIONE DI EVENTUALI LOTTI

Non sono stati formati lotti.

16 – VERIFICA ASSOGGETTAMENTO O MENO AD I.V.A.

Il bene è soggetto ad IVA.

17 – VERIFICA CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ai sensi del

D.M. 22.1.2008 n.37 – G.U. 12.3.2008

Non risulta alcuna documentazione in merito.

Non risulta sia stata eseguita l'APE.

18 – DATA FINE LAVORI

La fine lavori è avvenuta in data 24/08/2016.

RIEPILOGO A BASE DELLA PUBBLICITA'

Pertanto il prezzo di stima è il seguente:

*Studi di ostetrica a piano terra con superficie di circa mq. 103 e garage a piano interrato di superficie di circa mq. 42,50 ubicato in condominio, in Rovereto, via V.Veneto, contrassegnati catastalmente con la P.ed. 2171, P.M. 1 Sub. 50 – Sub.41
Con accesso diretto dalla strada pubblica.*

PREZZO COMPLESSIVO STIMATO

E. 215.000,00

(Diconsi Euro duecentoquindicimila/00)

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

Rovereto, 28 febbraio 2024

Il tecnico estimatore: Geom. Marco Frisinghelli

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- DOCUMENTI TAVOLARI E CATASTALI

- 1 – MAPPA CATASTALE Scala 1: 1.000
- 2 - VISURA CATASTO URBANO p.ed. 2171 P.M.1 C.C.ROVERETO
- 3 - PLANIMETRIE CATASTALI
- 4 - ESTRATTO TAVOLARE
- 5 – ESTRATTO PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

- DOCUMENTI URBANISTICI

- 6 - ESTRATTO P.R.G.
- 7 – SCHEMA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

- FOTO

- 8 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- TITOLI

- 9 – SPESE CONDOMINIALI