

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

R. G. Es. n° 38/2024
G. Es. 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 08/01/2025, secondo il seguente quesito affidatogli al momento del giuramento in data 17/01/2025:

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 tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;
4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;
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;

6. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
7. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
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 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;

9. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. 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.);
11. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. la verifica dell'esistenza dei 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;

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 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;
15. 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;
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;
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 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;
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.;
19. 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;
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 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 termine fissato del 09/04/2024 (ex art. 127 ter c.p.c.).

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 Mori).

L'immobile pignorato consiste in un edificio adibito a ristorante-enoteca e vari depositi, con piazzale circostante ed area verde, ubicato in comune di Mori via G.Marconi n° 40.

E' stato effettuato il sopralluogo in data 12/02/2025 congiuntamente al custode.

1 – SITUAZIONE CATASTALE

Al Catasto Urbano di Rovereto gli immobili sono così descritti

C.C.Mori P.ed. 1931

Sub. 2 F.M. 14 Cat. D/8

Rendita Euro 9.890,63 Valore IMIS E. 675.035,50

Sub. 3 F.M. 14 Cat. D/7

Rendita Euro 8.297,00 Valore IMIS E. 566.270,25

Intestati

Con sede in

- PROPRIETARIO

2 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

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

PARTITA TAVOLARE n° 22289 C.C. Mori

FOGLIO A 1

P.ed. 1931 edificio con superficie di mq. 4.171

FOGLIO A 2 – nessuna iscrizione

FOGLIO B*sede**quota 1/1**06/11/2019 – G.N. 5651/2 intavolazione diritto di proprietà per 1/1**Atto d.d. 29/10/2019**riguarda p.ed. 1931**19/09/2019 – G.N. 4768/1 ANNOTAZIONE**contratto preliminare di vendita di data 11 settembre 2019 a favore di**er sé o persona o**ente o società che si riserva di nominare od associare.***FOGLIO C***15/11/1993 - G.N. 3900/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'**acquedotto e accesso per le eventuali opere di manutenzione da esercitarsi ai sensi del decreto e della planimetria.**a carico p.ed. 1931**a favore Comune di Mori**Decreto di esproprio d.d. 24/09/1993.**16/09/2021 - G.N. 5228/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA**Grava Corpo tavolare**EURO 1.800.000,00**importo complessivo di cui EUR 1.200.000,00 per capitale, gli interessi anche di preammortamento al tasso del 1,90% nominale annuo come determinati all'art.3 del contratto, gli eventuali interessi di mora e per le spese ed accessori.**Banco Bpm Società per Azioni sede di Milano, 09722490969**Atto d.d. 15/09/2021**16/09/2021 – G.N. 5228/2 ANNOTAZIONE**dell'avvenuto pagamento della somma mutuata per l'importo parziale di EUR 700.000,00**24/05/2023 – G.N. 2858/1 ANNOTAZIONE**avvenuto pagamento della somma mutuata per l'importo parziale di EUR 118.500,00.*

03/12/2024 – G.N. 6780/1 ANNOTAZIONE

*pignoramento immobiliare notificato in data 26/11/2024, a realizzo del credito di
 . per l'importo complessivo di Euro 11,828,05
 a carico p.ed. 1931.*

3 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di una palazzina con terreno di pertinenza circostante adibito a parcheggio, contrassegnata catastalmente con la p.ed. 1931 in C.C. Mori. Il fronte principale si affaccia sulla via G.Marconi, al civico n°40. In pratica il tratto della strada statale n°240 che attraversa il paese di Mori per l'accesso al lago di Garda. Rimane immediatamente a Ovest del centro sportivo del paese di Mori. La palazzina è stato oggetto recentemente di una ristrutturazione con cambio di destinazione ed i lavori non sono ancora conclusi.

La particella ha una superficie catastale di mq. 4.171 ed è completamente recintata da muretto con sovrastante grigliato in acciaio zincato.

Il sedime complessivo dell'edificio è di circa mq. 841,50.

Si accede da via G.Marconi attraverso un cancello carraio scorrevole e cancello pedonale. Vi è un piazzale asfaltato adibito a parcheggio con n° 12 posti macchina. Il piazzale continua sul lato Est, è pavimentato con piastre di cls e si allarga sul retro consentendo il posizionamento di n° 26 piazzole di soste per autovetture, previste in progetto o in alternativa il parcheggio di pulman.

Sul lato Nord, da via G.Marconi, vi è l'accesso principale all'edificio. Si entra in un grande salone di forma pressochè quadrata adibito ad enoteca avente una superficie di circa mq. 382,00 e alto 3,00mt.. Su tre lati esterni è tamponato con ampie vetrate costituite da serramenti in alluminio anodizzato colore nero e vetri termici che consentono una grande illuminazione.

Il pavimento è realizzato in laminato finto legno di colore grigio. A soffitto sono fissate al solaio in c.a. le guide che sostengono i corpi illuminanti. In mezzo alla sala vi è una presa di luce diretta dal soffitto.

L'enoteca è collegata direttamente con la cucina provvista di dispensa e con i servizi igienici per i clienti e servizi igienici e spogliatoi per il personale. Vi è un piccolo locale tecnico esterno sul lato Ovest.

Inoltre, dalla grande sala, vi è il collegamento con un'altra sala adibita a ristorante, di forma quadrata con superficie di circa mq.103, pavimentata con piastrelle di ceramica.

Anche il ristorante è provvisto di ampie vetrate sul lato Est con grande luminosità.

Sul retro vi è un corpo d casa "al grezzo" che in progetto è previsto diventi una sala degustazioni ed il blocco servizi igienici con n° 8 bagni per complessivi 220 mq.. E' privo di serramenti pavimenti ed impianti.

Da una scala esterna sul lato Sud si accede al tetto/terrazzo pavimentato con piastre in sasso lavato che copre l'area adibita a enoteca, servizi e ristorante.

Si accede al piano interrato sia da una rampa di scale sul retro del fabbricato che dalla rampa pavimentata carrabile sul lato Ovest. In fondo alla rampa vi è il grande portone di ingresso.

La rampa ha una larghezza di circa 4,40 mt. e consente l'accesso di mezzi di trasporto merci di grandi dimensioni. Dall'ingresso si accede ad un locale adibito a magazzino e area di manovra di circa mq. 162,00 con bagno e locale tecnico.

Il magazzino principale ha una superficie di circa mq. 358,00, pavimentato con piastrelle di cotto. E' adibito a deposito e affinamento vini. Da questo si accede ad un altro locale di circa mq. 77 adibito a deposito/stoccaggio vini. Vi sono inoltre altri due depositi sul lato Ovest per complessivi mq. 24,00. Il piano interrato ha una superficie complessiva di mq. 724,50, un'altezza di circa 4,00 mt. ed è provvisto di diverse spine di acqua necessaria per le lavorazioni. L'impianto di illuminazione è realizzato mediante apparecchi al neon a soffitto. Il magazzino principale è provvisto di impianto di climatizzazione. Vi sono alcune porte tagliafuoco per accedere ai cavedi esterni.

L'immobile è provvisto di tutti gli impianti. in particolare:

- impianto fognario per scarico acque meteoriche e acque reflue e degrassatore;
- impianto idrico sanitario;
- l'impianto di riscaldamento è realizzato mediante caldaia a gas metano;
- Impianto elettrico;
- I impianto di allarme.

L'immobile per la parte in cui sono terminati i lavori di ristrutturazione si presenta in ottimo stato di manutenzione.

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 dello buon stato di manutenzione e della completezza degli impianti funzionali all'attività commerciale prevista.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

STIMA P.ED. 1931 C.C.MORI				
PIANO INTERRATO				
SUB.3	PIANO INTERRATO	mq.	E./mq.	E
magazzino		724,5	800,00 €	579 600,00 €
loc.termico		23,5	400,00 €	9 400,00 €
SOMMANO				589 000,00 €
PIANO TERRA				
SUB. 2	PIANO TERRA	mq.	E./mq.	E
enoteca-ristorante		621,5	1 600,00 €	994 400,00 €
portico		180,5	600,00 €	108 300,00 €
locali al grezzo		220	800,00 €	176 000,00 €
terrazzo/tetto		600	160,00 €	96 000,00 €
piazzale - 38 posti macchina		38	6 000,00 €	228 000,00 €
sistem. a verde		1485	32,00 €	47 520,00 €
SOMMANO				1 650 220,00 €
VALORE SUB.2 + SUB.3				
			arrot.	80,00 €
VALORE COMPLESSIVO STIMATO				2 239 300,00 €
(diconsi euro duemilioni duecentotrentanovemilatrecento/00)				

5– VERIFICA DELLA DIVISIBILITA’

Si ritiene non sia conveniente dividere l’immobile.

6 – VERIFICA OCCUPAZIONE IMMOBILE

L’immobile è occupato dai proprietari. Al piano terra è arredato in previsione di un’apertura. Al piano interrato sono immagazzinate confezioni di vino ed altro, correlate con l’attività soprastante.

7 – VERIFICA PENDENZA DI PROVVEDIMENTI GIUDIZIARI

Non risultano altre pendenze di provvedimenti giudiziari.

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

Non sono state rilevate formalità , vincoli e oneri che resteranno a carico dell’acquirente.

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

Non sono state rilevate formalità , vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all’acquirente.

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 Mori ricade in:

AREA COMMERCIALE NORMALE D121 ART.30

E’ stato rilasciato il permesso di costruire n° 19936 d.d. 26/08/2021 per

“RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON COSTRUZIONE DI NUOVI VOLUMI DI SERVIZIO” sulla p.ed. 1931 in C.C. Mori.

I lavori sono stati in gran parte eseguiti. Mancano i lavori sui locali sul retro che è previsto sia destinato a degustazione con ed il blocco servizi che attualmente sono “al grezzo”.

Sulla concessione vi sono le prescrizioni che dovranno essere ottemperate prima della fine lavori quali: dichiarazione di conformità degli impianti, variazioni catastali aggiornate, linea vita ecc.

12 – VERIFICA OPERE ABUSIVE

Complessivamente si è riscontrato la conformità tra lo stato esistente ed il progetto autorizzato. Solo nel locale “al grezzo” sul retro vi è una parete non prevista sul progetto. Siccome non è stata presentata la “fine lavori” e il titolo edilizio non è scaduto, è possibile presentare una variante in corso d’opera per opere interne.

Pertanto non sono state riscontrate opere abusive.

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

Le dichiarazioni di conformità degli impianti dovranno essere presentate a fine lavori.

Non risulta sia stata eseguita l'APE.

18 – DATA FINE LAVORI

Non è ancora avvenuta la “fine lavori”.

RIEPILOGO A BASE DELLA PUBBLICITA'

Pertanto il prezzo di stima è il seguente:

Palazzina di due piani adibita a ristorante/enoteca al piano terra (mq. 840 circa) e magazzino per stoccaggio e affinamento vini con accesso carrabile al piano interrato (mq.725 circa).

Con accesso diretto dalla strada pubblica è circondata da un piazzale con n° 38 piazzole di sosta per autovetture.

Ubicata in comune di Mori via G.Marconi n° 40 (S.S.240).

Contrassegnata catastalmente con la p.ed. 1931 in C.C.Mori.

PREZZO COMPLESSIVO STIMATO

E. 2.239.300,00

(Diconsi Euro duemilioni duecentotrentanovemilatrecento/00)

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

Rovereto, 18 febbraio 2025

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. 1931 C.C.MORI
- 3 - PLANIMETRIE CATASTALI SUB.2-SUB.3
- 4 - ESTRATTO TAVOLARE

- DOCUMENTI URBANISTICI

- 5 - ESTRATTO P.R.G.
- 6 – PLANIMETRIA
- 7 A – PIANTA PIANO TERRA Scala 1:500
- 7 B – PIANTA PIANO INTERRATO Scala 1:500
- 8 A – B – SCHEMI SUPERFICI COMMERCIALI
- 9 – PERMESSO DI COSTRUIRE N° 19936 d.d.26/08/2021

- FOTO

- 10 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°38/2024

RIEPILOGO

PROCEDENTE:

[REDACTED]

CONTRO

[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. MICHELE CUCCARO

TECNICO ESTIMATORE : Geom. Marco Frisinghelli

CUSTODE : avv. ARIANNA FIORIO

NOMINA : 08.01.2025

GIURAMENTO : 17.01.2025

UDIENZA: 09.04.2025