

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO**

Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. 7/2023 - 16/2023 promossa da:

**CASSA CENTRALE BANCA****CONTRO**

\*\*\*\*\*

\*\*\* \*\*

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Cuccaro

\*\*\* \*\*

**Oggetto: integrazione alla relazione di stima.**

Lo scrivente CTU, ricevuta la richiesta del G. Es. di integrare la perizia fornendo i chiarimenti richiesti dalla creditrice e da Guber Banca S.p.A. così puntualmente precisa.

**1:** *la divisione del Lotto 2 in tre distinti lotti:* EX Lotto 2

Lotto 2A: **p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto, p.m. 2 - sub 6** – a piano terra negozio nel centro commerciale Rover Center di circa 105 mq commerciali ad **€. 105.000,00=**

Lotto 2 B: **p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto, p.m. 4 - sub 38** – a piano terra: negozio di circa 90 mq commerciali nel centro commerciale Rover Center ad **€. 99.000,00=**

Lotto 2 C: **p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto, p.m. 22 - sub 26** – a primo piano: studio di circa 123 mq commerciali nel centro commerciale Rover Center ad **€. 172.200,00=**

**2:** *La valutazione in ordine alla congruità dei canoni di locazione per ciascuno dei contratti di locazione in essere:*

Si trascrivono di seguito i rilievi del custode giudiziario con gli importi degli affitti riscontrati.

a) **P.ed. 1307 p.m. 4 in C.C. Lizzana.** Immobile che risulta occupato dalla società \*\*\*\*\*., in forza di contratto di locazione d.d. 20.09.2012; canone di locazione mensile pari ad € 800,00 oltre IVA;



- b) **P.ed. 1307 p.m. 22 in C.C. Lizzana.** Immobile che risulta occupato dalla società \*\*\*\*\* in forza di contratto di locazione d.d. 01.06.2011; canone di locazione mensile pari ad € 1.200,00 oltre IVA;
- c) **P.ed. 1307 p.m. 2 in C.C. Lizzana.** Immobile che risulta occupato da \*\*\*  
\* quale opera la società \*\*\*\*\*, in forza di contratto di locazione d.d.07.02.2023; canone di locazione mensile pari ad € 1.000,00 oltre IVA;
- d) **P.ed 901 p.m. 10 in C.C. Lizzana.** Immobile che risulta occupato dalla società \*\*\*\*\*, in forza di contratto di locazione d.d. 10.09.2014; canone di locazione mensile pari ad € 750,00 oltre IVA;
- e) **P.ed. 1934 p.m. 3 in C.C. Mori.** Immobile che risulta occupato dalla società \*\*\*\*\*, in forza di contratto di locazione d.d. 30.06.2018; canone di locazione mensile pari ad € 1.250,00 oltre IVA;
- f) **P.ed. 1448 p.m. 5 C.C. Rovereto.** Immobile che risulta occupato da (c.f. \*\*\*\*\*, in forza di contratto di locazione d.d. 12.11.2019; canone di locazione mensile pari ad € 600,00 oltre IVA;
- g) **Pp.ff. 1591, 1593, 1592 in C.C. Mori.** Terreni nel possesso dell'esecutata \*\*\*\*\*

Preso atto dei prezzi degli affitti e parametrati agli importi dei beni stimati in relazione in riferimento al contesto dove i medesimi sono ubicati, detti prezzi appaiono congrui al mercato immobiliare delle rispettive zone.

**3:** la redazione, per ciascuno dei lotti individuati, del riepilogo finale secondo il modello allegato al provvedimento di nomina dd. 06.03.2023.

**Lotto 1:** in P.T. 1851 II p. ed. 1087 C.C. Nago Torbole in loc. Pandino, fabbricato al grezzo ad uso commerciale, ad **€. 5.743.450,00=**

**Lotto 2 A:** in P.T. 2006 II p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto, p.m. 2 - a piano terra negozio nel centro commerciale Rover Center ad **€. 105.000,00=**



**Lotto 2 B:** in P.T. 2006 II p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto p.m. 4 - – a piano terra: negozio nel centro commerciale Rover Center ad €. **99.000,00=**

**Lotto 2 C:** in P.T. 2006 II p. ed. 1307 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto p.m. 22 – a primo piano: studio nel centro commerciale Rover Center ad €. **172.200,00=**

**Lotto 3:** in P.T. 2245 II p. ed. 901 C.C. Lizzana in Comune di Rovereto p.m. 10- locali ad ufficio al secondo piano ad €. **94.000,00=**

**Lotto 4:** in P.T. 2434 II, p.f. 1591 - p.f. 1592 - p.f. 1593 in C.C. Mori, terreni incolti ad uso agricolo, ad €. **54.900,00=**

**Lotto 5:** in P.T. 4378 II p. ed. 1934 p.m. 3 in C.C. Mori loc. Lomba, laboratorio artigianale ad €. **231.000,00=**

**Lotto 6:** in P.T. 3524 II p. ed. 1448 p.m. 5 in C.C. Rovereto, nel Leno Center a Rovereto, via Maioliche 53, negozio a piano terra ad €. **75.400,00=**

Rovereto, 30 dicembre 2023

Il CTU:

Ing. Enrico Manfrini

