

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. **7/2024** promossa da:

**** BCC SOC. COOP.**

CONTRO

* * *

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Cuccaro

*** *** ***

Oggetto: Espropriazione immobiliare.

*** *** ***

PREMESSA

Il sottoscritto ing. **, libero professionista in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° *, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili pignorati, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti nei Pubblici Registri Immobiliari ed all'ufficio Catasto del Comune di Rovereto al fine di individuare con certezza le realtà oggetto di stima nell'esecuzione, lo scrivente contattava il custode giudiziario per avere indicazioni sull'accesso agli immobili pignorati e fissare l'appuntamento per la visione del fabbricato. Il custode avv. *** mi comunicava di essere riuscita a contattare l'esecutata per l'accesso congiunto all'immobile ubicato in comune Mori (TN). In data 22 aprile 2024, alla presenza del custode si accedeva all'immobile oggetto di stima.

RELAZIONE DI STIMA

Oggetto della presente perizia sono le realtà formanti la seguente Partita

Tavolare in C.C. Mori.

1 – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T.** p. ed. ** p.m. ** in cc. Mori

Foglio A/1

p. ed. ** edificio di 3408 mq.

Foglio A/2

p. m. * A piano interrato B: magazzino, scala da piano interrato a piano seminterrato;

a piano seminterrato: negozio, ripostiglio, disbrigo, due w.c., w.c. per disabili, terrazzo;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina, terrazzo;

PARTI COMUNI: COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

Foglio B:

******, ****** nata il ****** a Rovereto - quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2 – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed *** **p.m. *- sub *** – **p.m * sub *** – **p.m * sub *** risultano così censite:

sub 1- p.m. * cat. C/1,- classe 2, - consistenza 151 mq., - superficie 172 mq.- Rendita €. 3.111,60= - IMIS €.179.694,90=

sub * **p.m. *** cat. C/2,- classe 4, - consistenza 24 mq., - superficie 29 mq.-

Rendita €. 63,21= - IMIS €.10.619,28=

sub * p.m. * cat. C/2,- classe 4, - consistenza 45 mq., - superficie 54 mq.-

Rendita €. 118,53= - IMIS €.19.913,04=

3 - DESCRIZIONE DEL BENE

L'edificio **p. ed.*** in C.C. Mori via F **, Mori (TN) è costituito dal condominio **, realizzato dall'impresa * con concessione edilizia ** dd. 09/01/1991 e successive varianti.

Le **p.m. ***, *** e *** del fabbricato compongono l'ex locale “*” con accesso da via Filzi*a Mori in provincia di Trento.

L'immobile p. ed. * nel tempo è stato oggetto di numerosi interventi edilizi manutentivi; l'elenco risulta allegato alla documentazione rilasciata dal comune di Mori.

I locali oggetto di stima sono ubicati al piano seminterrato ed interrato e la p.m. * risulta ammobiliata praticamente anche perimetralmente ad eccezione dei fori finestra; tale situazione non consente di poter verificare eventuali discrasie con gli elaborati catastali. Le rimanenti p.m. * e * sono accessori e cantine a servizio della p.m. 1 ed utilizzati a deposito.

Le finiture sono tipiche dell'epoca di costruzione, con pavimenti in gres, riscaldamento con caldaia non regolarmente mantenuta nel tempo, serramenti di tipo tradizionale. I locali necessitano anche di interventi manutentivi poiché dismessi da parecchi anni.

Dall'esame degli elaborati urbanistici, progetto e successiva variante, i locali al piano interrato sono stati realizzati come da concessione edilizia; tutte le opere indicate nella variante non sono state realizzate e sono principalmente costituite dalla demolizioni di tramezze interne e pertanto non esiste conformità urbanistica.

Una parete tagliafuoco divisoria tra garage ed i rimanenti locali risulta realizzata ma non autorizzata.

Dall'ulteriore esame della documentazione relativa alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, è stata accertato il rilascio dell'agibilità del fabbricato con prot. ** dd.**

4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della stima è la determinazione del “valore venale dei beni considerati posti in comune commercio”, ossia del valore di mercato, e a tale criterio ben si adatta il metodo sintetico in base alla superficie e al prezzo unitario competente.

Per la quantificazioni delle superfici convenzionali e l'adozione dei coefficienti correttivi si fa riferimento alla norma UNI ISO 9836 (definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume), al DPR 23 marzo 1998, n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, tariffe d'estimo) e alla norma UNI 10750 (Servizi – Agenzie immobiliari – requisiti del Servizio).

La superficie lorda convenzionale dei beni pignorati, desunta dalle planimetrie depositate al Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Tavolare o da rilievo reale, o calcolata con il metodo CAD, viene precisata per ogni singola Unità Immobiliare nella relativa tabella di calcolo.

Per la valutazione dei beni è adottato il parametro del metro quadrato commerciale ridotto con opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona dove sorge l'edificio, della fase di espansione o stagnazione cui è attualmente oggetto la zona, dell'epoca di edificazione del fabbricato residenziale, dell'accessibilità con gli automezzi,

della sua consistenza e vetustà, dello stato di finitura, conservazione e manutenzione dell'edificio, della destinazione urbanistica.

I valori di mercato degli immobili sono stati reperiti tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e la pubblicazione di Guida Casa (affiliato F.I.M.A.A.) con i seguenti parametri:

Locali in zona usati:

Guida Casa:

Valore indicato negozi standard a Mori: €. (1.600,00 – 2.300,00=).

Nel caso di specie trattasi di categoria catastale C1 e C2, negozi e magazzini di tipo civile.

La zona di Mori non ha subito negli anni un gran fervore edilizio e pertanto anche il prezzo dei fabbricati non si è certo incrementato di valore, anche in quest'ultimo periodo di inizio rinascita del mercato immobiliare.

Da informazioni pervenute, le scarse compravendite che si perfezionano, non spuntano comunque valori come nella zona di Rovereto.

Da segnalare inoltre che il condominio non ha effettuato negli anni manutenzioni particolari od aggiornamenti termici e pertanto anche il valore delle singole unità non può essere ragguagliabile ad unità commerciali che hanno effettuato miglioramenti da cappotto isolante.

p. ed. * p. m. * a piano interrato B: magazzino, scala da piano interrato a piano seminterrato, superfici commerciali cat. C1; 78 mq. ad €. 1.000/mq = €. 78.000,00=

a piano seminterrato: negozio, ripostiglio, disbrigo, due w.c., w.c. per disabili, terrazzo; superfici commerciali cat. C1; 162 mq. ad €. 1.600/mq = €. 259.200,00=

p. m. * sub *: a piano seminterrato: cantina; superfici commerciali cat. C2;

29 mq. ad €. 800/mq = €. 23.200,00=

p. m. *: a piano seminterrato: cantina, terrazzo; superfici commerciali

cat. C2; 60 mq. ad €. 1.000/mq = €.60.000,00=

Valore complessivo dei beni pari ad **€. 420.400,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

Le **p. m. *, * e * in p. ed *** C.C. Mori sono alienabili accorpate e pertanto si propone **1 lotto unico.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato le **p. m. *, * * in p. ed *** non sono occupate ma arredate e con cospicuo materiale di varia natura; il custode ha comunicato la necessità dello sgombero.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La **p. ed *** ha necessità di amministratore condominiale ed è stato individuato nel geom. ** in Rovereto.

Risulta un debito a favore del condominio alla data del 05.04.2024 pari ad €. 1.742,49=

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Si allega estratto Tavolare per i vincoli che possano essere cancellati.

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, l'edificio **p. ed. *** in C.C. Mori è dotato del certificato di agibilità.

11. OPERE ABUSIVE.

Dall'esame della documentazione acquisita, è stata rilevata difformità dei locali.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Per la p. ed. * **p.m.** *, *, * a Mori, le spese di riscaldamento sono gestite dalla proprietà; la tipologia di riscaldamento a caldaia autonoma della zona riscaldata, necessità di accatastamento e manutenzione. Anche l'impianto elettrico necessita di opere manutentive.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene che il valore del bene stimato, alla data odierna, sia pari ad **€. 420.400,00==**

Spese necessarie alla sistemazione degli impianti, spese per adeguamento tecnico urbanistico e catastale, in via forfetaria pari ad **€. 20.400,00=**

Lotto 1: p. ed. * in C.C. Mori:

p. m. * a piano interrato B: magazzino, scala da piano interrato a piano seminterrato; a piano seminterrato: negozio, ripostiglio, disbrigo, due w.c., w.c. per disabili, terrazzo;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina, terrazzo, complessivamente per le tre p.m. **€. 400.000,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Come già ribadito, la caldaia della p.m. 1 in p. ed. 1800 risulta in gestione alla proprietà e non risulta a norma con le vigenti normative.

17. DATA FINE LAVORI.

La data presunta è desumibile dalle verifiche del piano di casa ma ancor più dal certificato di agibilità dell'anno 1994, rilasciato dall'amministrazione comunale.

RIEPILOGO

P.T. * II Lotto 1: p. ed. * in C.C. Mori:

p. m. * a piano interrato B: magazzino, scala da piano interrato a piano seminterrato; a piano seminterrato: negozio, ripostiglio, disbrigo, due w.c., w.c. per disabili, terrazzo;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina;

p. m. *: a piano seminterrato: cantina, terrazzo, valore complessivo del lotto 1 pari ad **€ 400.000,00=**

*** *** ***

Questo è quanto il Perito può scientemente e coscienziosamente riferire in esito al mandato conferitogli.

In fede.

Rovereto, 12 maggio 2024

Il Tecnico:

Dott. Ing.**

ALLEGATI:

1. Mappa Catastale;

2. Estratto Tavolare;

3. Visure Catastali;

4. Planimetrie NCEU;

5. Documentazione fotografica.