

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

R. G. Es. n° 45/2023
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 12/12/2023, secondo il seguente quesito affidatogli al momento del giuramento in data 15/13/2023:

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 13/03/2024.

.

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 Vallarsa).

L'immobile pignorato consiste in una porzione di casa terra/cielo comprendente un appartamento, distribuito su n° 3 piani più una cantina al piano seminterrato. E' ubicato nel centro storico della frazione Anghebeni al n° 43, nel comune di Vallarsa.

E' stato effettuato il sopralluogo in data 19 dicembre 2023 congiuntamente al custode.

1 – SITUAZIONE CATASTALE

Al catasto urbano l'immobile è così descritto - P.ed. 1001 C.C.Vallarsa

Sub. 2 F.M. 47 Cat. A/2 cl.2 Consist. 6,5 vani Sup. mq. 138

Rendita catastale E. 302,13 Valore catastale E. 50.757,84

Frazione Anghebeni n° 43; Piani: S1-T-1-2

Intestati



2 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE

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

PARTITA TAVOLARE n° 1910 C.C. Vallarsa

FOGLIO A 1

P.ed. 10011 edificio con superficie di mq. 38

FOGLIO A 2 – Nessuna iscrizione

FOGLIO B

Atto di donazione d.d. 24/07/1985

2012 – Verbale 3039/1

Riguarda p.ed. 1001

FOGLIO C

1913 – VERBALE 1618/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

Passo a piedi e con carri per il portico a piano terra attraversante il fondo servente con la qualifica di uso pubblico.

A carico p.ed. 1001

A favore Frazione degli Anghebeni del comune di Vallarsa

Usucapione

24/05/2002 – G.N. 2167/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava corpo tavolare 1

E. 103.292,00

Per capitale al tasso del 5,25% un triennio di interessi al tasso di mora del 8,25% spese ed accessori pari ad EUR 61.975,20

Atto d.d. 20/06/2002

2012 – Verbale 3039/3

22/04/2022 – G.N. 2197/1 INTAVOLAZIONE RINNOVAZIONE

06/06/2012 – g.n. 2765/1 intavolazione diritto di ipoteca

Grava Corpo tavolare 1

E. 110.355,00

Importo complessivo di cui EUR 70.000,00 per capitale, interessi al tasso del 5,20% annuo, interessi anche di mora come determinati dall'art. 5 del contratto, spese ed accessori con clausola di indicizzazione ai sensi degli art. 5 e 6 del contratto.

Atto d.d. 04/06/2012

05/11/2023 - G.N. 5965/1 ANOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 25/09/2023 a garanzia del credito di
per l'importo di Euro 67.137,76 oltre interessi e spese della procedura
esecutiva, come da titolo.

A carico p.ed. 1001.

3 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Si tratta di una porzione di casa “di testa” di n° 3 piani fuori terra e un piano seminterrato. E' ubicata in centro storico di Anghebeni, al numero civico 43 in comune di Vallarsa. La frazione di Anghebeni si trova ad una quota di m.s.l.m. 630 e dista circa 20 Km. da Rovereto percorrendo la strada statale n° 46 della Vallarsa.

Non si conosce l'anno di costruzione ed è stata oggetto di un importante ristrutturazione nell'anno 1988.

Il sedime ha una forma trapezoidale di circa mq. 45 mq.. E' costruita in muratura con tetto in legno a due falde.

L'accesso avviene da una stradina comunale sul lato Nord-Est, salendo alcuni gradini di una scala coperta si accede al piano terra.

La casa può essere così descritta:

Piano terra (rialzato) - corridoio, due stanze, bagno e scala per l'accesso ai piani superiori ; ha un'altezza di mt. 2,50.

1°Piano – grande locale cucina/soggiorno con caminetto, w.c. e poggiolo sul lato Est, scala per accesso al piano superiore; ha un'altezza di mt. 2,50.

2° Piano- sottotetto: corridoio, stanza, ripostiglio e bagno. E' mansardato con controsoffitto in perline di abete. Altezza max. mt.2,66 – min. mt. 1,36

Piano seminterrato – avvolto e portico.

I pavimenti della zona giorno, dei bagni e del giro scale sono in piastrelle di ceramica, quelli delle stanze in parquet di legno di olivo.

I serramenti esterni sono in legno con vetri termici e antine oscuranti pure in legno.

I serramenti interni sono in legno tamburato.

E' provvisto di impianto di riscaldamento alimentato a gas metano proveniente da un bombolone comune, con corpi radianti in acciaio.

L'avvolto a piano seminterrato ha accesso dal portico mediante una porta in legno, è provvisto di una piccola finestra ed è pavimentato con battuto di cemento.

Il portico è aperto sulla pubblica via sia ad Est che ad Ovest ed è gravato da una servitù di passo a piedi e con carri con qualifica di uso pubblico a favore della frazione di Anghebeni del comune di Vallarsa.

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 dalle planimetrie catastali).

Si è tenuto conto del discreto stato di manutenzione, della vetustà e del fatto che non è provvisto di aree di parcheggio.

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI STIMA

	STIMA			
	P.ED.1001 C.C.VALLARSA IN FRAZIONE ANGHEBENI			
	1°PIANO SOTTOSTRADA	mq.	E./mq.	
	avvolto	24	350,00 €	8 400,00 €
	portico	12,4	50,00 €	620,00 €
	PIANO TERRA	mq.	E./mq.	E.
	abitazione	41	1 100,00 €	45 100,00 €
	ingresso	3,5	250,00 €	875,00 €
	1°PIANO	mq.	E./mq.	
	abitazione	45	1 200,00 €	54 000,00 €
	poggiolo	5	300,00 €	1 500,00 €
	2°PIANO-SOTTOTETTO	mq.	E./mq.	
	abitazione	45	800,00 €	36 000,00 €
	SOMMANO			146 495,00 €
	ARROT.			5,00 €
	VALORE STIMATO			146 500,00 €

(Diconsi Euro Centoquarantaseimila cinquecento /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 ONERICHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

A carico dell'acquirente resteranno gli oneri per la sanatoria (vedi punto 12) quantificati approssimativamente in Euro 3.500,00 (sanzione più spese tecniche).

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

Non risultano vincoli od 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 Vallarsa è inserito in Centro Storico, Zona R2-d2 RISANAMENTO CONSERVATIVO d2) (art.9.4.2).

L'intero edificio è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione eseguito a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n° 1636/1985 d.d. 17/09/1985 e Conc.Ed. n° 1889/1986 d.d. 06/10/1986. Non è stato presentato il "Fine lavori" e non vi è il certificato di agibilità.

12 – VERIFICA OPERE ABUSIVE

Si sono riscontrate alcune difformità rispetto al progetto autorizzato e precisamente:

Al Piano interrato: la porta della cantina è leggermente spostata;

Al Piano Rialzato (terra): la tramezza che divide le due stanze ha una risega che non compare sul progetto;

Al 1° Piano: non c'è la parete divisoria tra il cucinino ed il soggiorno;

Al Piano sottotetto: sono state ricavati il corridoio e due stanze anziché l'unica stanza autorizzata. Si tratta di variazioni interne per cui è possibile richiedere la sanatoria.

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 non 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 è stata eseguita l'APE.

18 – DATA FINE LAVORI

Non è stata presentata la comunicazione di Fine Lavori..

RIEPILOGO A BASE DELLA PUBBLICITA'

Pertanto il prezzo di stima è il seguente:

Porzione di casa terra/cielo di 3 piani fuori terra e piano interrato, ristrutturata nel 1988, in nel centro storico di Anghebeni di Vallarsa. Il sedime ha una superficie di circa 45 mq. ed è' contrassegnata catastalmente con la p.ed. 1001 in C.C. Vallarsa.

PREZZO COMPLESSIVO STIMATO

E. 146.500,00

(Diconsi Euro centoquarantaseimila cinquecento)/00)

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

Rovereto, 10 gennaio 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. 1001 C.C.VALLARSA

3 - PLANIMETRIA CATASTALE

4 - ESTRATTO TAVOLARE

- DOCUMENTI URBANISTICI

5 - ESTRATTO P.R.G.

6A - 6B – SCHEMA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI

- FOTO

7 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n°45/2023

RIEPILOGO

PROCEDENTE:

CONTRO :

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : Dott. MICHELE CUCCARO

TECNICO ESTIMATORE : Geom. Marco Frisinghelli

NOMINA : 12.12.2023

GIURAMENTO : 15.12.2023

UDIENZA: 13.03.2024