

TRIBUNALE DI TRENTO

Ns. riferimento	2019010819
Fallimento nr.	27/2019
Giudice Delegato	Dott. Benedetto Sieff
Curatore	Dott. Alberto Bombardelli

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DI BENI IMMOBILI MORI TN

Il sottoscritto Perito Edile Gabriele Leita, iscritto all'Ordine dei Periti Industriali della Provincia di Trento con numero di albo 2172, avendo ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà di _____ dopo aver effettuato l'esame della documentazione e regolare sopralluogo in loco, presenta quanto segue:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Immobile commerciale con la PM 24 della P.ed. 1800 PT 4079 II CC MORI posto a piano terra con annessi magazzini interrati oltre ad autorimesse identificate con le PM 60 c 61 P.ed. 1800 PT 4079 II CC MORI a primo piano interrato di un edificio residenziale in via Filzi Mori (TN).

Identificazione Catastale:

cc	ped	Sub	pm	cat	Piano	Descrizione
Mori	1800	24	24	D/8	S1-T	Negoziò a piano terra con annessi locali tecnici a piano terra.
Mori	1800	36	24	C2/1	S1	Magazzino a piano interrato.
Mori	1800	36	24	C2/1	S1	Magazzino interrato
Mori	1800	60	60	C6/1	S1	Autorimessa



Mori	1800	67	61	C6/1	S1	Autorimessa
Mori	1800	68	61	C2/3	S1	Magazzino deposito

Bene intestato a:

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale PM 24 Negozio e locali accessori	740 mq
Consistenza commerciale PM 60 magazzino autorimessa	430 mq
Consistenza commerciale PM 61 magazzino autorimessa	666 mq
Valore liquidazione PM 24	€ 259.000,00
Valore liquidazione PM 60	€ 51.600,00
Valore liquidazione PM 61	€ 79.920,00
VALORE COMPLESSIVO	€ 390.520,00

Valore di liquidazione complessivo netto adeguamenti e ripristini minimi € 322.360,00

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

Gli immobili oggetto della stima risultano allo stato attuale liberi.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Per quanto riguarda i gravami e le ipoteche verificare l'estratto tavolare allegato alla presente relazione.

Si evidenzia che sulla PM 61 esiste un'intervallazione di servitù (08/10/1998 GN 3978/1) per l'utilizzo esclusivo di 5 posti auto individuati sulla planimetria con i numeri 56-57-58-59-60 a favore della PM 1 vedere contratto dd 15/12/1997.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'immobile è attualmente amministrato da Torboli Claudio.

Le spese condominiali pendenti sulle porzioni sono le seguenti:

• Consuntivo	€ 4.861,52
• spese 2019 fino al 11/06/2019 (data fallimento)	€ 720,84

I dati corretti a carico dell'acquirente, verranno indicati al momento dell'asta.

Si segnala che il negozio a piano terra presenta alcune zone con infiltrazione di acqua dal soffitto.

Una attenta analisi dei luoghi ha evidenziato che le infiltrazioni provengono dal tetto piano dello stesso che costituisce la terrazza di tre unità soprastanti quella in questione (PM 25-26-17).

L'eliminazione delle infiltrazioni prevede il rifacimento e l'impermeabilizzazione delle terrazze soprastanti.

In tema di condominio di edifici, il lastrico solare - anche se attribuito in uso esclusivo, o di proprietà esclusiva di uno dei condomini - svolge funzione di copertura del fabbricato e, perciò, l'obbligo di provvedere alla sua riparazione o ricostruzione, sempre che non derivi da fatto imputabile soltanto a detto condomino, grava su tutti, con ripartizione delle spese secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c.

Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico; gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno.

In questo caso la terrazza antistante alle PM 25 - 26 - 27 è di pertinenza esclusiva di queste ultime, per cui le stesse devono accollarsi 1/3 della spesa di rifacimento mentre i restanti 2/3 sono a carico delle porzioni coperte in questo caso quelle oggetto della stima.

Nella tabella che segue abbiamo quantificato un ripristino minimo del lastrico solare in questione con demolizione della pavimentazione, sostituzione della guaina impermeabilizzante e rifacimento del piano di calpestio.

Nella stessa tabella abbiamo indicato quali costi andranno addebitati ai proprietari delle terrazze e quello a carico delle porzioni oggetto della stima.

Ripristino infiltrazioni	Pm prop.	Sup.	Costo ripristino minimo unitario	Costo ripristino totale	QUOTA CARICO USO ESCLUSIVO PM PROPRIETARIA TERRAZZA	QUOTA CARICO NEGOZIO SOTTOSTANTE PM 24
Ripristino terrazza uso esclusivo proprietà esclusiva	25	184	€ 120,00	€ 22.080,00	€ 7.360,00	€ 14.720,00
Ripristino terrazza uso esclusivo proprietà esclusiva	26	165	€ 120,00	€ 19.800,00	€ 6.600,00	€ 13.200,00
Ripristino terrazza uso esclusivo proprietà esclusiva	17	108	€ 120,00	€ 12.960,00	€ 4.320,00	€ 8.640,00
TOTALI				€ 54.840,00	€ 18.280,00	€ 36.560,00

Oltre al ripristino dell'impermeabilizzazione abbiamo anche calcolato il costo per la bonifica minima dei locali oggetto di infiltrazione (PM 24). In questo caso anche se la responsabilità e relativo addebito di costi potrebbe essere indirizzato in parte anche ai singoli proprietari delle terrazze, non avendo conoscenza precisa delle date e delle modalità di avvenimento abbiamo considerato tali costi ad esclusivo carico della PM 24 oggetto di valutazione.

RIPRISTINO MINIMO DANNI DA INFILTRAZIONI	PM	Sup.	Costo unitario ripristino minimo	Costo totale ripristino minimo
Piano terra	24	740	€ 40,00	€ 29.600,00

Nella quantificazione sopra indicata sono stati calcolati i costi per la rimozione della controsoffittatura in pannelli di fibra, la raschiatura delle parti ammalorate dall'umidità ed il trattamento delle superfici con prodotti antimuffa e successiva tinteggiatura a due mani.

6. ATTUALI E PRCEDENTI PROPRIETARI

Proprietario attuale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Per l'appartamento in questione sono stati rilasciati i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia nr. 2840/1991 09/01/1992 Costruzione complesso residenziale sull'area ex Cantine Grigolli;
- Concessione 9487/1994 Variante;
- Concessione 2557/1995 Variante;
- Concessione 10128/1994 dd 04/08/1994 Realizzazione commerciale e magazzino;
- Concessione 5182/1995 dd 24/04/1995 Residenziale;
- Concessione 8994/1996 dd 16/07/1996 Concessione locale Bar;
- Concessione 5902/1998 dd 05/05/1998 Residenziale;
- Comunicazione 22239/2017 dd 21/11/2017 Rifacimento guaina copertura edificio PM 24-30;
- Agibilità 10128/94 dd 11/08/1994 agibilità totale edificio;
- Agibilità 5182/1995 dd 12/05/1995 Parte residenziale;
- Agibilità 8994/1996 dd 21/04/1997 Locale Bar.



8. GIUDIZIO DI CONFORMITA'

CONFORMITA' EDILIZIA

Nessuna criticità

La verifica dei luoghi oggetto di stima ha rilevato la corrispondenza con la situazione reale e quella autorizzata.

CONFORMITA' CATASTALE

Nessuna criticità

La verifica dei luoghi oggetto di stima ha rilevato la corrispondenza con la situazione reale e quella presente al catasto.

CONFORMITA' URBANISTICA

Nessuna criticità

Immobile conforme

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI

Nessuna criticità

Conformità titolarità e corrispondenza atti.

ALTRE CONFORMITA'

Criticità bassa

L'immobile in questione risulta privo di APE Attestazione di Prestazione Energetica.

L'ottenimento del documento, da redare tramite un tecnico abilitato, ha un costo pari ad € 2.000,00 compresi oneri ed accessori di legge.

BENI IN MORI TN VIA FILZI

PED 1800 PM 24 - 60 - 61

VISTA SATELLITE PED 1800



ESTRATTO MAPPA

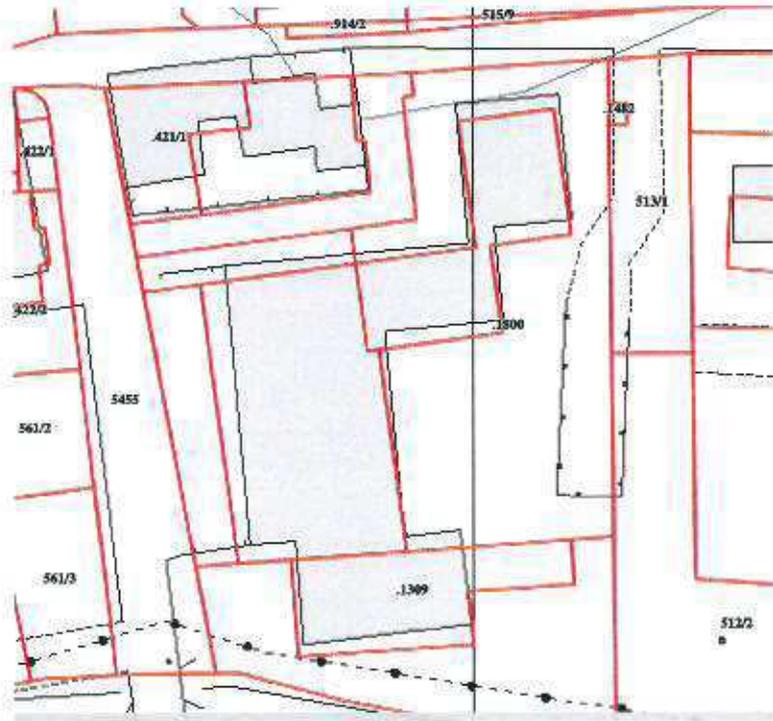


Foto esterne



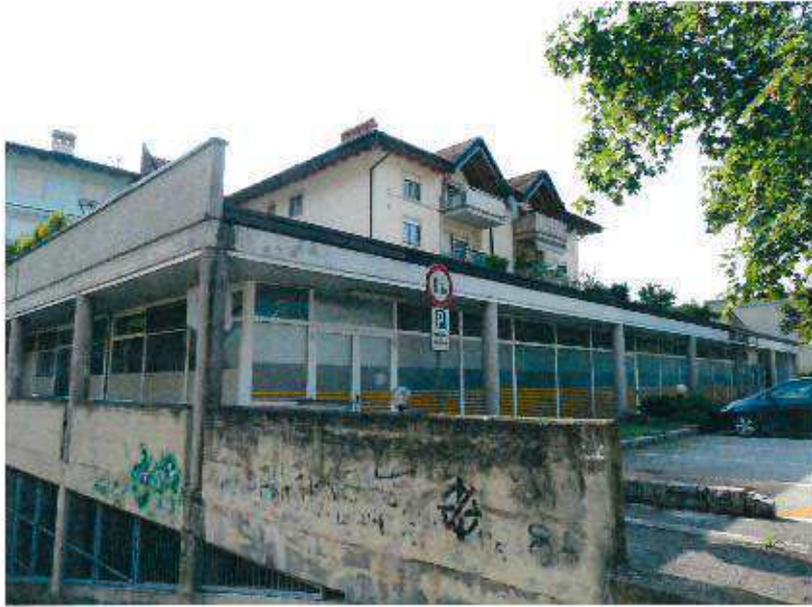


Foto interne



10/03/2019
MILANO



UBICAZIONE

Mori è una cittadina di oltre 9.000 abitanti, posta a metà strada tra Rovereto e Riva del Garda. La grossa borgata di origini antiche venne menzionata la prima volta nell'845 e ancora oggi nei dintorni sono visitabili antiche stazioni preistoriche (Corno, Caverna del Colombo, Castelliere di Monte Albano). Mori è centro agricolo, industriale, commerciale e artigianale di una certa importanza, noto soprattutto per la produzione di vini rinomati come il Merlot, il Marzemino, il Casteler e il Cabernet.

Da segnalare dal punto di vista culturale è la pieve di Santo Stefano con il campanile a cuspide ghibellina di cotto veronese, a due ordini di bifore romaniche. Di datazione immemorabile è ricordata la prima volta nel 1180; vari ampliamenti seguirono nel XVIII secolo e nel 1873. Nel centro storico è degna di nota la piazza maggiore con la canonica del Quattrocento, il monumento bronzeo ai caduti e il Palazzo Salvadori di origine settecentesca. Caratteristica è l'edilizia rustico-signorile e il quartiere più antico denominato "Mori Vecchio".

La zona è facilmente raggiungibile da tutte le arterie della regione e da tutti i mezzi pubblici.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

Oggetto della presente stima è un negozio posto a piano terra di un edificio in gran parte residenziale con accesso diretto dalla strada pubblica.

Il piano terra (PM 24) è composto da un ampio locale open space con annessi locali di servizio, uffici e spogliatori.

L'intero locale è vetrinato sia fronte strada che lato sud.

Sotto il locale negozio vi è un ampio deposito/parcheggio (PM 60 – 61) con accesso diretto da una rampa posta a lato del negozio stesso e direttamente collegato con la via Filzi.

Attualmente il negozio è dotato di un impianto elettrico minimo adattato dal precedente utilizzatore (negozio) ed è privo di centrale termica e condizionamento, nei locali sono posizionati dei termosifoni attualmente non funzionanti.

Tutti gli impianti sono comunque da rivedere e completare in base alle esigenze del futuro proprietario.

Serramenti a piano terra in alluminio con vetri atermici da rivedere e sistemare.

Serramenti interni in legno tamburato.

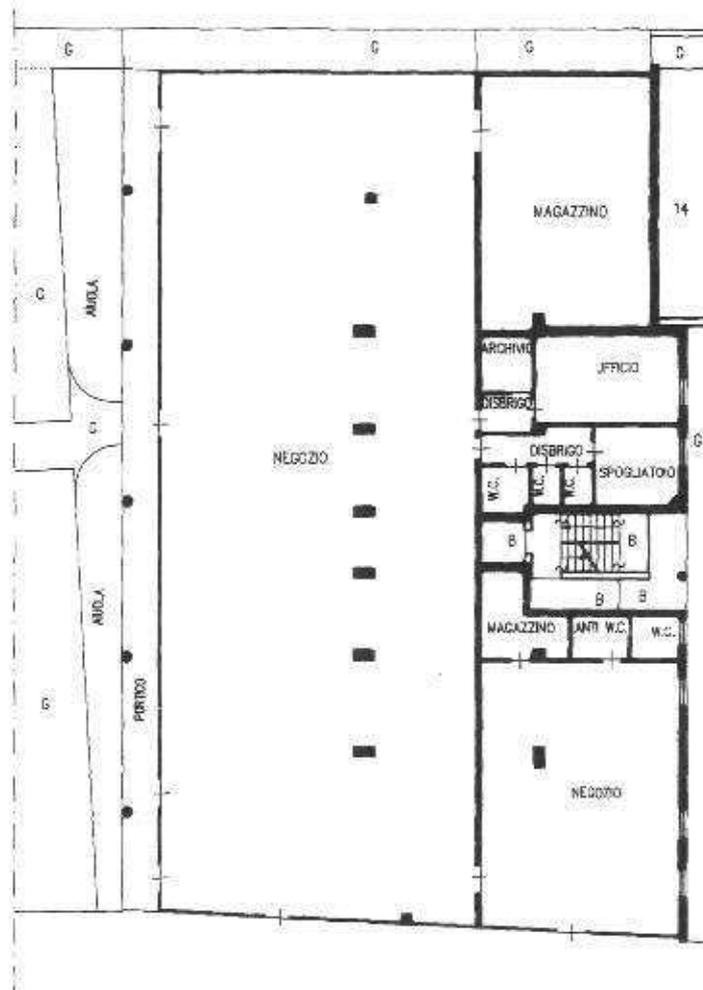
Pavimenti uniformi in piastrelle per il piano terra ed in battuto di cemento per il piano interrato.

PLANIMETRIA PM 24 PIANO TERRA

ESTRATTO DI MAPPA

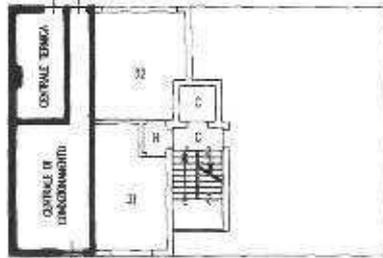
FOGLIO NR. 17
C.C. MOR
SCALA 1 : 140

PIANO TERRA
(H = 3.00 m)



PM 24 PIANO INTERRATO

PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
(H = 2.60 m)



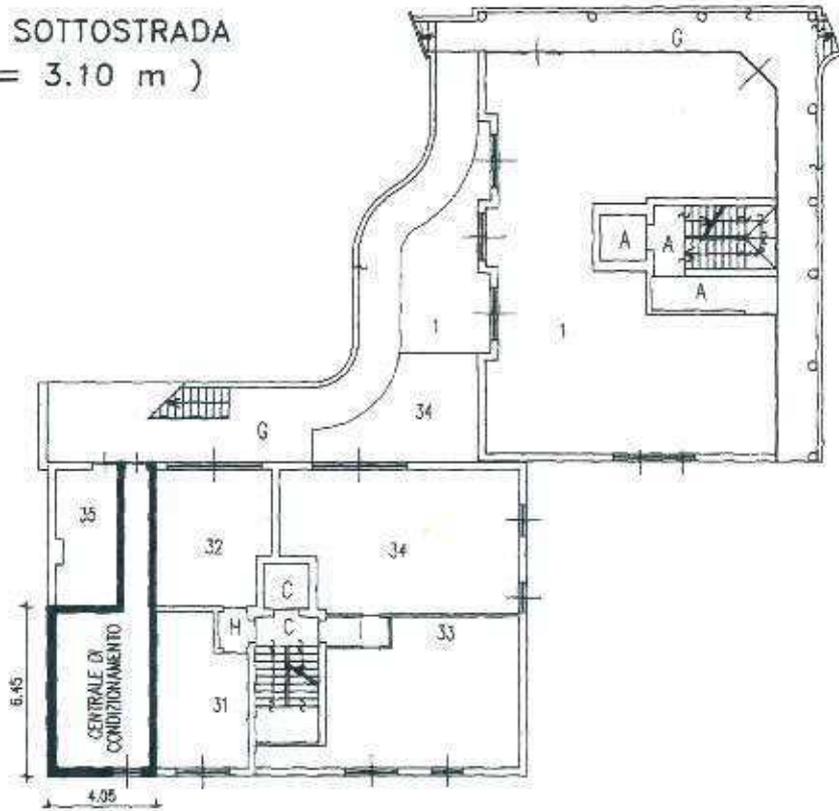
PLANIMETRIA PM 24 SUB 35 INTERRATO

1° PIANO SOTTOSTRADA
(H = 3.10 m)



PLANIMETRIA PM 24 SUB 36 INTERRATO

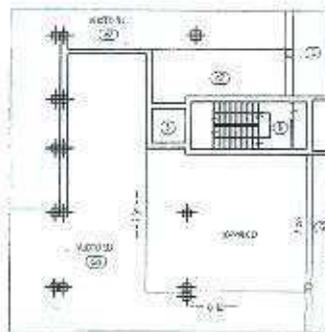
1° PIANO SOTTOSTRADA
 (H = 3.10 m)



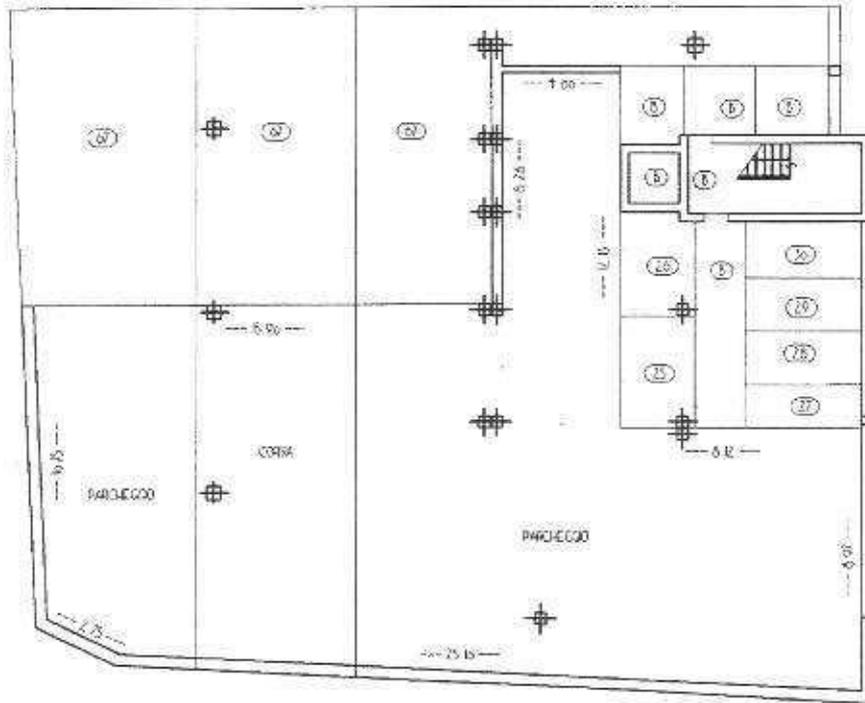
incipiti misure esterne

PLANIMETRIA PM 60 INTERRATO

PRIMO PIANO SOTTOSTRADA
 (h = 2.00m)

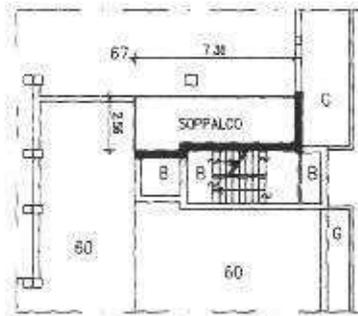


**SECONDO PIANO SOTTOSTRADA
 (n° 4.00ml)**



PLANIMETRIA PM 61 INTERRATO

PIANTA PRIMO PIANO SOTTOSTRADA

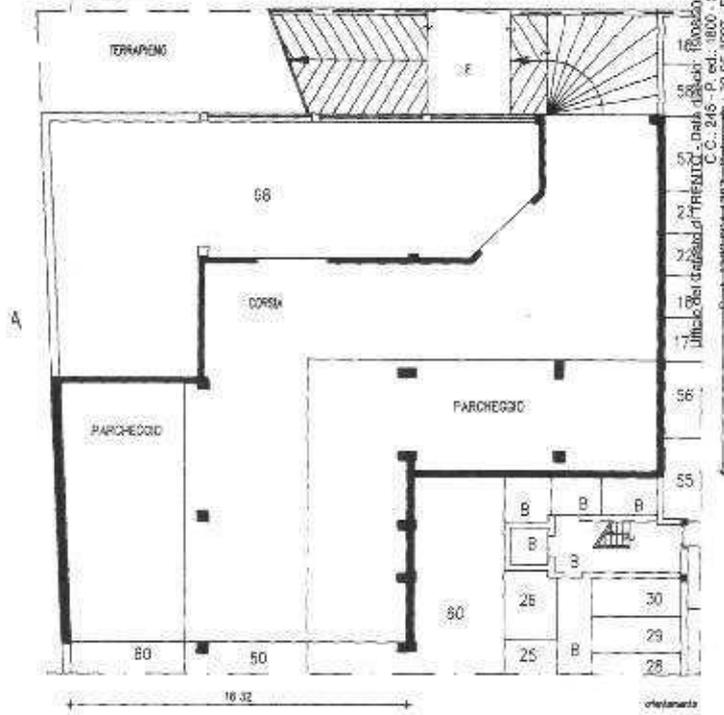




ESTRATTO DI MAPPA
 FOGLIO NR. 17
 C.C. 1000
 SCALA 1 : 1000

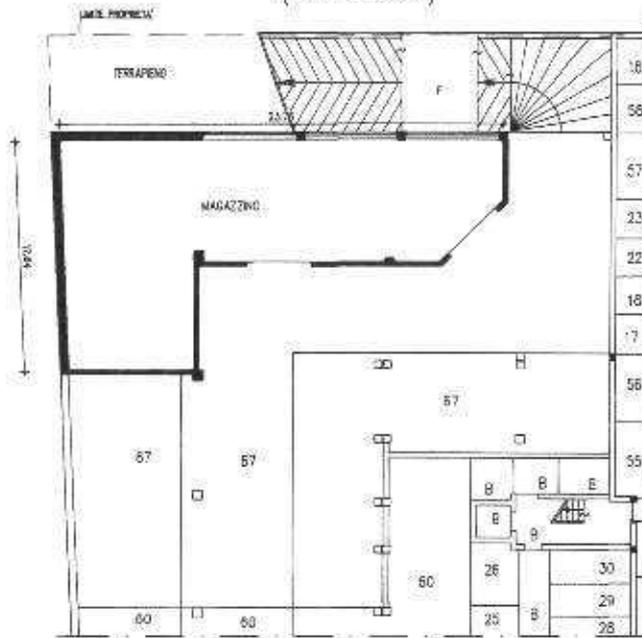
PIANTA SECONDO PIANO SOTTOSTRADA
 (H = 2.80 m)

LINEE PROSPETTIVE



Ultrasuoni - Dato di base
 C.C. 1000 - Sub. 67 - PW 61
 Foglio 17 - Estratto di mappa - C.C. 1000 - Sub. 67 - PW 61
 Foglio 17 - Estratto di mappa - C.C. 1000 - Sub. 67 - PW 61

PIANTA SECONDO PIANO SOTTOSTRADA
 (H = 2.80 m)



CONSISTENZA

DESCRIZIONE	PM	SUP. COMM.
Piano terra + locali tecnici piano interrato	24	740
Piano interrato	60	430
Piano interrato	61	666

9. VALUTAZIONE

DEFINIZIONI

Il criterio generale di stima utilizzato è quello della ricerca del *valore di liquidazione* ovvero la somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene entro un intervallo più breve rispetto a quello richiesto dalla definizione del valore di mercato.

Per la corretta individuazione del Valore di Liquidazione sono stati analizzati i dati derivante dalle Aste Giudiziari degli ultimi anni che hanno interessato beni di analoghe caratteristiche e ubicazione.

Da informazione ricavate dal Sole 24 Ore, le difficoltà creditizie crescono – dal 2008 al 2011 il numero di crediti bancari sofferenza è cresciuto da 41 miliardi a 113 miliardi con un incremento medio del 13 per cento annuo – ma le aste, che sono l'atto conclusivo del procedimento di esecuzione immobiliare, stanno scontando la crisi di liquidità e molto spesso vanno deserte. Mediamente un immobile viene aggiudicato al secondo tentativo, un rapporto in crescita negli ultimi anni: secondo i dati Jupiter-Cerved, nel 2007 bastavano 1,6 aste per un'aggiudicazione. E gli sconti sono sempre più importanti: il ribasso medio per aggiudicazione è del 39%, in crescita del 11% rispetto al 2007.

SVILUPPO VALUTAZIONE

Il metodo adottato è quello del cosiddetto MCA (Market Comparison Approach).

Con il termine **Market Comparison Approach**, si definisce una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili. Una procedura tecnico scientifica che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il principio base su cui si fonda il procedimento, consiste nella considerazione che il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili, dato per scontato che un compratore non è disposto a pagare per un immobile sostituibile con altri simili

un prezzo più alto di quello già determinato nello stesso mercato per un immobile con le stesse caratteristiche.

Innanzitutto, viene effettuata una analisi di mercato atta ad ottenere i dati relativi ai recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche. Successivamente vengono rilevati tutti i dati immobiliari, scegliendo le caratteristiche immobiliari e rapportando con adeguati aggiustamenti, il bene oggetto di stima con quelli compravenduti.

I dati rilevati sono poi confrontati con borsini immobiliari di operatori specializzati del settore, ovvero valori modali pubblicati da Enti di Ricerca, Camere di Commercio, Società Immobiliari, Istituti Bancari, Associazioni di categoria, valori OMI etc.

CALCOLO VALORE UNITARIO

Il valore unitario ottenuto è il seguente:

IMMOBILE	VALORE UNITARIO
NEGOZIO PIANO TERRA PM 24	€ 350,00/mq
MAGAZZINO AUTORIMESSA PIANO INTERRATO	€ 120,00/mq

CALCOLO VALORE DI LIQUIDAZIONE

DESCRIZIONE	PM	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Piano terra + locali tecnici piano interrato	24	740	€ 350,00	€ 259.000,00
Piano interrato	60	430	€ 120,00	€ 51.600,00
Piano interrato	61	666	€ 120,00	€ 79.920,00
VALORE COMPLESSIVO AL LORDO DANNI E RIPRISTINI CAUSA INFILTRAZIONI				€ 390.520,00

RIEPIOLOGO VALORI

Valore di liquidazione allo stato attuale

€ 390.520,00



10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI LIQUIDAZIONE PED 1800 PM 24 – 60 - 61

DESCRIZIONE	PM	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
Piano terra + locali tecnici piano interrato	24	740	€ 350,00	€ 259.000,00
Piano interrato	60	430	€ 120,00	€ 51.600,00
Piano interrato	61	666	€ 120,00	€ 79.920,00
VALORE COMPLESSIVO AL LORDO DANNI E RIPRISTINI CAUSA INFILTRAZIONI				€ 390.520,00

Spese regolarizzazione irregolarità (cap. 8)	€ 2.000,00
Spese per ripristino minimo danni da infiltrazione piano terra (PM 24)	€ 29.600,00
Spese per ripristino impermeabilizzazione terrazza sopra negozio	
Causa delle infiltrazioni (quota spettante 2/3)	€ 36.560,00
Valore di liquidazione allo stato attuale al netto irregolarità e costi minimi ripristino infiltrazioni	€ 322.360,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Riduzione del valore per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.	Già considerate nel valore di liquidazione unitario
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese cancellazioni delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art. 568 cpc	Calcolate al momento del bando di gara
Riduzione per arrotondamento per difetto	€ 0,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA	€ 322.360,00

11. OSSERVAZIONI

Le valutazioni si riferiscono al mese di novembre 2019.

Per la futura vendita è consigliabile creare un unico lotto complessivo.

12. ALLEGATI

- Documentazione fotografica;
- Estratti Catastali beni;
- Estratti Tavolari;
- Planimetrie interne;
- Copia titoli edilizi.

Nella certezza di aver applicato al meglio le mie capacità professionali nella redazione della presente perizia, confermo, sotto la mia personale responsabilità, l'autenticità, la veridicità e la certezza dei contenuti della relazione.


Il tecnico
Gabriele Leita

Trento, li 30 novembre 2019

06/12/2019