

TRIBUNALE DI PISTOIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

OGGETTO: Procedura immobiliare n. 63/2009 R. Es.

Promossa da

_____ (Avv. _____) contro

_____ (Avv. _____),

Intervenuti: - _____ (Avv. _____)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ill.mo Giudice

PREMESSO

- che in data 07/03/2013 il sottoscritto **Geometra Donato Vignola** nato ad Appenzell (Svizzera) il 20/04/1966, con studio in Monsummano T. via G. Matteotti n. 145, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Pistoia col n. 1048 veniva nominato Perito del procedimento in epigrafe, dopo aver prestato giuramento di rito riceveva l'incarico che testualmente dice:

Il giudice ordina all'esperto:

- di esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c., segnalando tempestivamente al Giudice quelli mancanti o inidonei, e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza del/i bene/i al/i debitore/i;

- di effettuare **comunicazione scritta dell'incarico ricevuto**, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al/i debitore/i all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), al creditore procedente e ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, **con invito al debitore e ai comproprietari di consentire la visita dell'immobile**.

- di avvertire tempestivamente il creditore procedente e questo Giudice in caso di impossibilità o difficoltà di accesso all'immobile e di provvedere nel caso all'uso della Forza Pubblica come da successiva autorizzazione.

Pone all'esperto il seguente **quesito**:

"Provveda a

1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: a tal proposito, in caso di modifiche catastali, il consulente dovrà precisare i nuovi identificativi, la variazione dalla quale si originano e la corrispondenza tra vecchi e nuovi identificativi. Indichi, altresì, se l'immobile sia regolare catastalmente;

2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguarda la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto...);

3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti *mortis causa* non trascritti;

4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i;

5. provvedere a riferire sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi - del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa** anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano registrati,

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero in particolare:

- domande giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 d.att.c.civ.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione.....);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura;

8. verificare la **regolarità edilizia e urbanistica** del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali. Ove consti l'esistenza di opere abusive, si pronunci sull'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi n. 47/85 e n. 724/94 e sui relativi costi. Fornisca le notizie di cui all'art. 40 della L. 47/85 ed all'articolo 46 del D.Lvo 378/01: indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria (con indicazione dei relativi costi), ovvero dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967.

9. indicare il **valore** dell'immobile sia libero che occupato indicando:

- a) il valore di mercato sulla base dell'attuale valore di immobili simili;
- b) il prezzo d'asta;

in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso**:

a) il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;

b) se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare **non divisibile** in natura;

10. indicare il **regime impositivo** della vendita;

11. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti;

12. accertare la **classe energetica** dell'edificio con acquisizione del relativo attestato di certificazione energetica;

L'esperto dovrà **allegare** alla relazione:

- a) fotografie esterne ed interne del/i bene/i, nonché la relativa planimetria;
- b) gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto II° (avvisi di inizio operazioni peritali).

Entro i termini concessi per l'espletamento della perizia l'esperto dovrà depositare in cancelleria l'originale dell'elaborato, una copia semplice e una copia su supporto informatico (in formato winword versione almeno '96 con gli allegati sub a), nonché la nota spese redatta secondo i criteri di cui all'art. **13 DM 2002**.

N.B. Ai creditori procedenti, ai creditori intervenuti e al/i debitore/i, anche se non costituito/i, l'esperto invierà la relazione a mezzo posta ordinaria o posta elettronica.

La relazione dovrà essere depositata in cancelleria improrogabilmente nel termine fissato dal giudice per il compimento delle operazioni peritali: sarà

concessa proroga solo nel caso in cui sia presentata **tempestiva e motivata istanza di proroga prima che spiri il termine di deposito della perizia.**

Autorizza l'esperto:

- ad accedere agli uffici amministrativi competenti al fine di acquisire i documenti mancanti necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e ai contratti di locazione o affitto registrati;

- all'accesso nell'immobile con l'assistenza della Forza Pubblica e designa a tal fine i C.C. territorialmente competenti, con facoltà, ove necessario, a fare uso di fabbro per l'accesso forzoso all'immobile;

Avverte, pertanto, l'esperto che le difficoltà di accesso all'immobile non saranno considerate causa di proroga ove non sia fatto tempestivo ricorso alla F.P. e che eventuali proroghe potranno essere consentite solo da questo Giudice e non da legali.

Dispone, altresì, che l'esperto sia presente sempre all'udienza fissata per decidere in ordine alla vendita per fornire chiarimenti e assumere eventualmente l'incarico di custode.

CIÒ PREMESSO,

presi i necessari contatti con gli uffici amministrativi interessati (Comune di Quarrata, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pistoia, Agenzia del Territorio di Pistoia) il sottoscritto ha proceduto come da incarico ad inviare comunicazioni in data 16/05/2013 in relazione all'inizio delle operazioni peritali, rispettivamente tramite posta elettronica certificata al legale degli esecutati e.p.c. tramite posta elettronica ai legali del precedente e degli intervenuti nella procedura, oltre ad effettuare quindi sopralluoghi in data 23/05/2013 per identificare i beni immobili ed il loro stato conservativo. Dopo di che ha provveduto all'acquisizione di tutta la documentazione tecnica necessaria al compimento della relazione che segue.

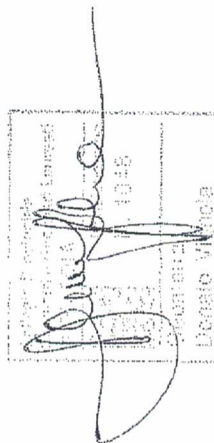
Si precisa che i beni oggetto della presente procedura immobiliare possono essere preliminarmente suddivisi in tre separati lotti, trattandosi di unità immobiliari con ubicazione o destinazione totalmente diversa.

LOTTO 1 – Diritti di piena proprietà su n. 3 fondi a destinazione mista commerciale-magazzini posti al piano terra di fabbricato condominiale ubicato in Quarrata (PT) via Corrado da Montemagno n. 59/B - 63

1-4) Identificazione e descrizione dei beni oggetto di pignoramento, confini, dati catastali e loro corrispondenza

Descrizione:

Trattasi di diritti di piena ed esclusiva proprietà su tre fondi ad uso commerciale-magazzini posti al piano terra di più ampio fabbricato condominiale, a destinazione mista residenziale-commerciale elevato su cinque piani fuori terra, ubicato in Comune di Quarrata (PT) via Corrado da Montemagno n. 63, e più precisamente i fondi costituenti l'intero piano terra dell'ala del fabbricato esposta a sud, circondati per tre lati da piazzali e spazi condominiali e per un lato attestanti la detta via Corrado da Montemagno. Detti fondi, contigui tra loro, sono così composti:



Stampa ufficiale del Tribunale di Quarrata, data 10/05/2013, con firma manoscritta.

A) fondo fronteggiante la via Corrado da Montemagno, avente una destinazione urbanistica di tipo commerciale, costituito da un vano laboratorio, vano magazzino con ufficio, vani accessori quali ripostigli e servizi igienici, disimpegno, n. 6 vani ad uso ufficio, sala d'attesa e locale segreteria. Porzione di detto fondo e precisamente la parte lato strada è stata oggetto di un sommario rinnovamento delle rifiniture e, seppur parzialmente arredata, presenta una destinazione di tipo "commerciale", nello specifico sono visibili internamente ed esternamente didascalie con la dicitura "commerciale"; tuttavia dalle successive indagini svolte non sono stati riscontrati contratti di locazione o di altro genere per detto fondo. La restante porzione del fondo presenta invece un utilizzo di tipo magazzino-laboratorio, con una apparente attività di lavorazione e/o confezione di stoffe o similari.

Si accede a detto fondo sia dal lato sud sia dal lato nord, attraverso il piazzale condominiale, ove sono ubicati i posti auto in uso a detta porzione per regolamento condominiale.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune modifiche alla distribuzione degli spazi interni, consistenti nella realizzazione di alcune pareti divisorie in "cartongesso" nella zona fronte strada, che essenzialmente hanno creato una suddivisione in 4 vani dell'originario ampio locale.

B) fondo racchiuso tra i beni di cui ai punti A e C, avente una destinazione urbanistica-catastale magazzino-deposito, costituito da ingresso, tre locali ad uso laboratorio, disimpegno, magazzino-archivio, servizio igienico, il tutto accessibile a sud dal passo-resede condominiale, a nord dal cortile coperto condominiale (quest'ultimo ingresso contrassegnato dal civico n. 59/B).

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate alcune modifiche interne consistenti essenzialmente nella creazione di una apertura interna di collegamento tra lo stesso ed il fondo di cui al successivo punto C, nonché la realizzazione di parete divisoria in "gasbeton" nel vano laboratorio quale delimitazione dello stesso fondo rispetto a quello di cui al punto A.

C) fondo ad uso magazzino, costituito da unico ampio locale, accessibile a sud dal passo-resede condominiale a nord dal cortile condominiale.

Nel corso del sopralluogo è stata rilevata una modifica interna consistente nella demolizione del servizio igienico originariamente ubicato in corrispondenza del lato sud del fondo.

Per tutti i fondi è compresa la corrispondente quota di comproprietà indivisa ed indivisibile sulle parti, spazi ed impianti del fabbricato che per legge, consuetudine o destinazione sono da ritenersi comuni.

Confini nel loro complesso: via Corrado da Montemagno, parti condominiali su più lati, soprastanti appartamenti, salvo se altri e/o diversi confini.

Dati catastali e loro corrispondenza a quelli indicati nel pignoramento:

Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad effettuare visure informatiche

presso l'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 24/05/2013, presso la quale è risultato che gli immobili in oggetto sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Quarrata, al conto

nel foglio di mappa 33 dai mappali:

- **1031 sub 17** Categoria D/8 Rendita € 4.111,93 (fondo fronte strada di cui alla lettera "A"), con planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 17/12/1969 prot. n. 389;
- **1094 sub 13** Categoria C/2 Classe 4 Consistenza mq. 135 Rendita € 404,39 (fondo centrale di cui alla lettera "B"), con planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 19/06/1970 prot. n. 96;
- **1094 sub 14** Categoria C/2 Classe 4 Consistenza mq. 131 Rendita € 392,40 (fondo ad uso magazzino di cui alla lettera "C"), con planimetria catastale presentata all'Agenzia del Territorio di Pistoia in data 19/06/1970 prot. n. 97.

I dati catastali corrispondono a quelli indicati nel pignoramento e le planimetrie non presentano rilevanti difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi, ad eccezione delle citate modifiche interne consistenti in creazione di pareti divisorie, realizzazione di apertura e demolizione di servizio igienico, variazioni che tuttavia non pregiudicano, a giudizio del sottoscritto, la conformità catastale delle unità immobiliari in oggetto, essendo le stesse non rilevanti al fine della classificazione e consistenza delle unità immobiliari in esame.

Caratteristiche costruttive, rifiniture ed ubicazione

L'intero complesso edilizio di cui le porzioni fanno parte risulta costruito all'inizio degli anni '70, presenta strutture d'elevazione in c.a. e muratura, solai e copertura in latero-cemento. L'immobile presenta rivestimento esterno in maggior parte con mattoncini a "faccia vista" e per residue porzioni intonacato.

Internamente i fondi presentano le seguenti caratteristiche:

Fondo A: stato di manutenzione normale per la porzione recentemente oggetto di sommario rinnovamento delle rifiniture, con pavimenti in laminato finto legno, infissi in alluminio con vetri normali, porte in legno tamburate, impianto elettrico sottotraccia con materiali marca "Biticino" rivestimenti in ceramica, intonaco a calce ed imbiancatura interna a temperina bianca; mentre la restante porzione risulta in stato di manutenzione scadente con rifiniture probabilmente risalenti all'epoca di costruzione, in particolare pavimenti in ceramica tipologia gres. Si precisa, a giudizio del sottoscritto, che le sommarie opere di rinnovamento delle rifiniture effettuate in parte del fondo non sono da ritenersi di tale rilevanza da diversificare la valutazione complessiva dell'intero fondo, che pertanto sarà soggetto ad una stima unitaria.

Fondo B: stato di manutenzione scadente con rifiniture probabilmente risalenti all'epoca di costruzione, infissi in alluminio con vetri normali, porte in legno tamburate, pavimenti in ceramica tipologia gres, impianto elettrico sottotraccia di vetusta realizzazione, risultano installati radiatori in ghisa.

Fondo C: stato di manutenzione scadente con rifiniture probabilmente risalenti all'epoca di costruzione, infissi in alluminio con vetri normali, porte in legno tamburate, pavimenti in ceramica tipologia gres, impianto elettrico sottotraccia di vetusta realizzazione, risultano installati radiatori in ghisa.

In generale è da precisare che tutti i fondi sono privi di riscaldamento funzionante, in quanto da tempo è stato eseguito il distacco dall'impianto centralizzato condominiale, mentre gli impianti elettrici ed idraulici risultano unificati per tutti i fondi.

Al momento del sopralluogo i fondi sono risultati nella disponibilità della società esecutata con utenze funzionanti. Si è proceduto inoltre a visionare gli spazi esterni, in particolare il resede condominiale, delimitato da sbarre telecomandate, ove sono ubicati i posti auto in uso ai fondi stessi, nonché la viabilità di accesso ed uscita, quest'ultima garantita da diritto di passo su strada privata collegata alla pubblica viabilità.

Il fabbricato è ubicato in zona centrale del paese di Quarrata, lungo la viabilità principale di normale commerciabilità.

2) Riportare gli estremi dell'atto di pignoramento

Trascrizione contro del 27/02/2009 Reg. Part. n. 982 Reg. Gen. n. 1670 – Verbale di Pignoramento Immobili (notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pistoia in data 18/02/2009 rep. n. 536/2009) a favore _____ contro _____

_____ grava sulla piena proprietà di immobili in Comune di Quarrata:

_____ - via Corrado da Montemagno n. 63, rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 dal mappale 1031 sub 17 e dal mappale 1094 sub 13 e 14;

3) Indicare estremi atto di provenienza

Gli immobili oggetto di pignoramento (relativamente ai beni rappresentati al Catasto Fabbricati nel foglio di mappa 33 dal mappale 1031 sub 17 e dal mappale 1094 sub 13 e 14) risultano di piena ed esclusiva proprietà _____

_____ pervenuti per acquisto da _____ mediante atto di compravendita rogato dal Notaio _____

Annotato _____ al n. _____ li avvenuta trascrizione di domanda giudiziale.

In precedenza l'area su cui è stato edificato l'intero complesso edilizio di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto era pervenuta a _____

_____ mediante atto di compravendita Notaio _____

_____ a Pistoia _____

_____ nonché per atto di convenzione Notaio _____

_____ ep. _____ reg. a Pistoia il _____ al _____

_____ ivi trasc. _____ vol _____ per _____

successivo atto di divisione ai rogiti Notaio F. di Quarrata del
a Pistoia J ivi trasc. i 20076 al
di reg. part..

6) Ricerche sullo stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo i fondi erano nella disponibilità
Rimane da ribadire, come precedentemente precisato, che
porzione del fondo lato strada presenta una destinazione di tipo
"commerciale", nello specifico sono visibili internamente ed esternamente
didascalie con la dicitura tuttavia dalle
successive indagini svolte non sono stati riscontrati contratti di locazione
per detto fondo.

**6) Verifiche inerenti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di
natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico
dell'acquirente**

Dalle verifiche contabili effettuate presso l'Amministratore Condominiale
Geom. Federica Panichi con sede in Quarrata via G. Giusti n. 29/A, che
gestisce l'amministrazione condominiale dell'intero complesso
immobiliare, sono stati riscontrati mancati pagamenti alla data del
11/06/2013 di quote di spese condominiali per un importo complessivo di
€ 11.984,65 (arrotondabili ad € 12.000,00).

**7) Formalità che saranno cancellate o comunque non saranno
opponibili all'acquirente**

Ricerche Conservatoria Registri Immobiliari di Pistoia – Aggiornamenti
repositori al 07/05/2013.

ISCRIZIONE n. 2844 del 24/12/2003 - **Ipoteca volontaria** di €
1.120.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo del
18/12/2003 rep. 41693/9118 Notaio a garanzia della
somma di € 560.000,00 a favore

, contro

– Grava sugli immobili in Quarrata, rappresentati al C.F. foglio 33 mappale
1031 sub 17, mappale 1094 sub 13 e mappale 1094 sub 14.

ISCRIZIONE n. 1948 del 10/08/2006 - **Ipoteca volontaria** di €
1.500.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito
del 08/08/2006 rep. 48787/13048 Notaio a garanzia
della somma di € 750.000,00, a favore (

, contro

ISCRIZIONE n. 24/02/2000 - **Ipoteca volontaria** di €
T). Grava su:
F. di Quarrata foglio 33 mappale 1031 sub 17,
mappale 1094 sub 13, mappale 1094 sub 14;

ISCRIZIONE n. 3060 del 28/09/2007 – **Ipoteca Legale** del 22/09/2007 rep. 105.445/89 di € 164.035,64 di cui € 82.017,82 per capitale, a favore _____, contro _____

3. Grava sugli immobili in Quarrata, rappresentati al C.F. in foglio 33 mappali 1031 sub 17, 1094 sub 13 e 1094 sub 14.

ISCRIZIONE n. 3111 del 03/10/2007 - **Ipoteca volontaria** di € 1.200.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 25/09/2007 rep. 51187/14816 Notaio _____ a garanzia della somma di € 600.000,00, a favore _____, contro _____

Grava su:

- beni della _____ : C.F. di Quarrata foglio 33 mappale 1031 sub 17, mappale 1094 sub 13, mappale 1094 sub 14;
Annotazione n. 615 del 14/04/2008 – restrizione di beni: libera C.F. foglio 38 mappale 698 subalterni 1-2-3.

ISCRIZIONE n. 1847 del 13/08/2008 – **Ipoteca Giudiziale** di € 110.000,00 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 12/08/2008 rep. 2523. a garanzia della somma di € 87.555,52, a favore _____, contro _____

– Grava su:

- _____ : C.F. di Quarrata foglio di mappa 33 mappale 1031 sub 17, mappale 1094 sub 13, mappale 1094 sub 14;

ISCRIZIONE n. 2216 del 17/10/2008 – **Ipoteca Giudiziale** di € 34.102,87 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Pistoia del 16/10/2008 rep. 3047 a garanzia della somma di € 19.102,87, a favore _____, contro _____

– Grava su:

- beni _____ : C.F. di Quarrata foglio di mappa 33 mappale 1031 sub 17, mappale 1094 sub 13, mappale 1094 sub 14;

4.
TRASCRIZIONE n. 4273 del 23/07/2007 – **domanda giudiziale** –
accertamento simulazione atti del Tribunale di Pistoia del 23/03/2005 rep.
1109/2005, a favore di
contro

Riguarda gli immobili in Quarrata rappresentati al
C.F. in foglio 33 mappale 1031 sub 17, mappale 1094 sub 13 e mappale
1094 sub 14.

TRASCRIZIONE n. 982 del 27/02/2009 – verbale di **pignoramento**
immobili del Tribunale di Pistoia del 18/02/2009 rep. 536, a favore
contro

irava su:

- beni : C.F. di Quarrata foglio di mappa 33 mappale
1031 sub 17, mappale 1094 sub 13, mappale 1094 sub 14;

8) Verifiche sulla regolarità edilizia ed urbanistica

Si è provveduto alle verifiche urbanistiche presso l'Ufficio Archivio del
Comune di Quarrata, dove si è riscontrato che l'intero complesso edilizio
di cui le porzioni in oggetto fanno parte è stato edificato a seguito di
licenza edilizia n. 426 del 16/02/1968, mentre per opere eseguite in
difformità è stata rilasciata ai sensi della Legge 47/85 concessione edilizia

in sanatoria n. 3329 del 12/07/2002 (pratica n. 2329/1986), con certificato di agibilità rilasciato in data 30/07/2007 col n. 22/2007.

Gli elaborati grafici allegati ai citati titoli edilizi non presentano difformità rispetto allo stato rilevato, fatta eccezione delle citate modifiche interne consistenti in creazione di pareti divisorie parte in cartongesso e parte in gasbeton, realizzazione di apertura e demolizione di servizio igienico, nonché modifiche alle dimensioni delle aperture esterne. Tali variazioni potranno essere in parte ripristinate (divisori interni ed apertura interna) mentre le modifiche alle aperture esterne potranno eventualmente essere regolarizzate con una pratica di sanatoria, nel complesso tra costi di ripristino nonché oneri, sanzioni e spese tecniche inerenti la sanatoria sono preventivabili costi per un importo di circa € 9.000,00.

9/a) Stima dell'immobile

Per la determinazione del valore commerciale del bene pignorato il sottoscritto C.T.U. ha determinato in base a parametri uniformemente adottati dagli operanti nel settore, la consistenza e quindi la superficie lorda vendibile delle unità immobiliari in oggetto. Successivamente tenendo conto dell'ubicazione, delle caratteristiche costruttive ed architettoniche, della vetustà e dello stato di conservazione, basandosi su indagini di mercato presso varie agenzie immobiliari operanti nella zona d'ubicazione dell'immobile e di altri enti operanti nel settore, esaminati con metodi di comparazione prezzi di vendite di unità immobiliari paragonabili, ha definito il valore per metro quadro così come viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello oggetto di stima, ottenendo così la seguente valutazione:

Fondo A – fondo commerciale fronteggiante via Corrado da Montemagno

Porzione con interventi di rifinitura = mq. 201,20 x 1,00 = mq. 201,20
Porzione con rifiniture originarie = mq. 148,80 x 1,00 = mq. 148,80

Totale superficie lorda mq. 350,00

Valore = mq. 350,00 x € 1.200,00 = € 420.000,00

Fondo B – magazzino racchiuso tra i beni di cui ai punti A e C

Totale superficie lorda = mq. 161,00

Valore = mq. 161,00 x € 1.000,00 = € 161.000,00

Fondo C – magazzino

Totale superficie lorda = mq. 142,00

Valore = mq. 142,00 x € 950,00 = € 134.900,00

Valore lordo complessivo = € 715.900,00

Costi in detrazione (spese presunte)

- rimessa in pristino e sanatoria = € 9.000,00
- pagamento quote condominiali arretrate = € 12.000,00

Totale costi = € 21.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Valore complessivo di mercato stimato:

€ 715.900,00 – € 21.000,00 = € 694.900,00

9/b Prezzo a base d'asta

Il suddetto valore a giudizio del C.T.U. può essere ulteriormente diminuito di circa un 10 % per stabilire il prezzo a base d'asta in quanto non vi sono particolari aggravii sul bene se non quelli strettamente legati ai meccanismi della vendita all'asta.

Prezzo complessivo a base d'asta:

€ 694.900,00 – 10% circa = € 625.000,00

10) Regime impositivo

Trattandosi di piena proprietà intestata a società la vendita è soggetta generalmente al regime impositivo **imposta IVA** in misura di legge, salvo diversa tassazione scaturante dalla normativa fiscale vigente.

11) Vendita in più Lotti - Divisibilità della consistenza immobiliare

Come già evidenziato nella descrizione che precede i beni pignorati possono essere suddivisi in tre distinte unità immobiliari, avendo già una singola individuazione catastale, regolarizzata destinazione urbanistica, nonché presenza di accessi esclusivi, mentre dovranno essere predisposte alcune modifiche impiantistiche per rendere indipendenti gli impianti elettrici ed idraulici.

Si riassume pertanto i seguenti lotti.

Fondo A – fondo commerciale fronteggiante via Corrado da Montemagno

Valore = € 420.000,00 - € 11.000,00 (quota parte costi in detrazione ripartiti in base alla superficie dei fondi) = € 409.000,00

Prezzo a base d'asta = € 409.000,00 – 10% circa = € 368.000,00

Fondo B – magazzino racchiuso tra i beni di cui ai punti A e C

Valore = € 161.000,00 - € 5.500,00 (quota parte costi in detrazione ripartiti in base alla superficie dei fondi) = € 155.500,00

Prezzo a base d'asta = € 155.500,00 – 10% circa = € 140.000,00

Fondo C – magazzino

Valore = € 134.900,00 - € 4.500,00 (quota parte costi in detrazione ripartiti in base alla superficie dei fondi) = € 130.400,00

Prezzo a base d'asta = € 130.400,00 – 10% circa = € 117.000,00

12) Classe energetica

Per le unità immobiliari in oggetto non è stato reperito alcun attestato di qualificazione energetica. In considerazione della vetustà delle unità immobiliari e soprattutto della non funzionalità termo-impiantistica stante il distacco dall'impianto centralizzato, attualmente le unità immobiliari sono inseribili in classe energetica G.