

TRIBUNALE DI ROVERETO

--- °°° ---

Esecuzione N. 34/2020

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele CUCCARO

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO (nel
proseguo denominato **ESPERTO**)



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI PIGNORATI

A.1 - PREMESSE

- In data 08/09/2020 il sottoscritto geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO, libero professionista con studio a Rovereto, in Via Dante n. 28, iscritto al Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento al n. 2190, è stato nominato C.T.U. quale esperto per la redazione della stima degli immobili pignorati nell'espropriazione forzata immobiliare n. 34/2020 R.G.Es.;

- In data 13/09/2020 il sottoscritto nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe prestava giuramento di rito davanti al funzionario giudiziario di

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

rispondere ai seguenti quesiti di seguito specificati:

“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 e 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 che comprenda, nell'ordine: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, confini nel caso di terreni, 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 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 (ovvero registrati prima del pignoramento)

anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla

procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei frutti,

e dica se, ex articolo 2923 comma III 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 sulla 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 (visto il disposto dell'articolo 63 comma II 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 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;

11. 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

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220

iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

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 il costo per il conseguimento

del titolo in sanatoria;

12. 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;

13. 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;

14. 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;

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220

iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

15. La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità;

16. 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;

17. La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380.

- Che la relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità;

- Che il perito rediga la perizia secondo lo schema sotto indicato e spedita in via telematica su PCT sia in formato completo sia in formato epurato dei dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 file - zip laddove le dimensioni lo richiedano con le seguenti denominazioni:

- 1 ^ file-zip da denominarsi "perizia";

- 2 ^ file-zip da denominarsi "foto";

- 3 ^ file-zip da denominarsi "documenti tavolari e catastali";

- 4 ^ file-zip da denominarsi "documenti urbanistici";

- 5 ^ file-zip da denominarsi "titoli" (sia di provenienza sia limitativi del diritto di piena proprietà);

- 6 ^ file-zip da denominarsi "perizia epurata".

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari *i files di* cui sopra dovranno essere inviati all' A.N.E.A.D..

- Che le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT,

separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative.

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.

- Che ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

- Che prima di effettuare ogni attività, il CTU controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice.

- Che 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 per il giorno 26/11/2020 e successivamente prorogata in data 17/12/2020, 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 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

- Che il CTU è stato autorizzato all'uso del mezzo proprio.

- Che è stato concesso al CTU il termine per il deposito della presente relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza di data 26/11/2020 e successivamente prorogata in data 17/12/2020.

A.2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 27/09/2020 l'ESPERTO, a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno, inviava alla PARTE ESECUTATA l'invito a partecipare alle operazioni peritali per il giorno 15/10/2020 ad ore 10.30 nel Comune di Vallarsa (TN) località Camposilvano, 9, presso l'immobile di proprietà della PARTE ESECUTATA e nello stesso tempo inviava medesimo invito a mezzo e_mail certificata al difensore della PARTE CONVENUTA e a mezzo raccomandata alla PARTE INTERVENUTA.

In data 27/09/2020 l'ESPERTO inviava richiesta presso gli uffici di Rovereto del Catasto urbano e Libro fondiario per acquisire la seguente documentazione: estratti mappa, estratto Libro Maestro, visura catastale, piani di casa degli immobili oggetto di stima.

In data 27/09/2020 l'ESPERTO inviava richiesta di accesso agli atti e richiesta di rilascio del certificato di destinazione urbanistica agli uffici tecnici del Comune di Vallarsa a mezzo e_mail certificata.

In data 12/10/2020 l'ESPERTO richiedeva al G.E. proroga in quanto la parte eseguita a mezzo comunicazione telefonica e posta e_mail comunicava l'impossibilità di poter presenziare al sopralluogo causa problemi di salute; il G.E. concedeva proroga del deposito della perizia 30 giorni prima dell'udienza di data 17/12/2020.

In data 13/11/2020 ad ore 11.00 presso i luoghi di causa a seguito di varie comunicazioni telefoniche al fine di concordare la data e le misure di sicurezza COVID-19, l'ESPERTO effettuava il sopralluogo in presenza della PARTE ESECUTATA.

In data 13/11/2020 l'ESPERTO riceveva la documentazione richiesta al Comune di Vallarsa;

A.3 – ADEMPIMENTI AI QUESITI RICHIESTI

PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI

Distretto di Rovereto Partita Tavolare 35 - C.C. n. 413 VALLARSA particella edificiale

516 – località CAMPOSILVANO, 9 - Vallarsa (TN).

Foglio A1 –

Dati catastali al 29/09/2020 – Qualità Edificio – Classe 0 – Superficie mq. 178 -.

Foglio A2 –

Nessuna descrizione

Foglio B –

31/05/1994 - G.N. 1912/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/2 Contratto

d.d. 27/12/1991- 2012 - Verbale 5156/2

Foglio C –

1913 - VERBALE 1293/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Passo a piedi, con carri e bestie sciolte per il portico a pianoterra attraversante in

fondo servente.

a favore Frazione di Camposilvano del Comune di Vallarsa – Usucapione 2012 -

Verbale 5156/3

28/01/2009 - G.N. 443/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR 205.000,00

importo capitale, EUR 369.000,00 per importo complessivo, tasso del 7,200% annuo,

interessi di mora, spese ed accessori con clausola di indicizzazione di cui agli artt. 2 e

6 del contratto.

10/04/2009 - G.N. 1966/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR 264.424,96

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220

iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

per capitale, EUR 185.575,04 quale importo massimo per interessi di mora, spese ed accessori come precisato nel decreto.

26/03/2010 - G.N. 1582/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA EUR 154.937,07

per capitale ed EUR 15.062,93 quale importo massimo per interessi al tasso legale, spese ed accessori.

Decreto ingiuntivo d.d. 16/03/2010 - 2012 - Verbale 5156/2

20/01/2011 - G.N. 223/1 ANNOTAZIONE - giustificazione prenotazione

20/01/2012 - G.N. 314/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 30 dicembre 2011 a realizzo del credito perativa con sede in Modena nell'importo di EUR 206.714,74 oltre a spese ed accessori.

A carico p.ed. 516

10/08/2020 - G.N. 3333/1 ANNOTAZIONE

A carico p.ed. 516

PUNTO 2 – SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILI

Distretto di Rovereto Partita Tavolare 35 - C.C. n. 413 VALLARSA particella edificiale 516 – località CAMPOSILVANO, 9 - Vallarsa (TN).

Visura al 27/09/2020 – Foglio 54 località Camposilvano, 9 - VALLARSA (TN).

Sub	Categ.	Class	Consistenza	Superficie	rendita	Valore IM.I.S.
-----	--------	-------	-------------	------------	---------	----------------

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
 email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
 38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220
 iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

	A/3	3	12,5 VANI	271 mq	€ 542,28	€ 91.103,04
--	-----	---	-----------	--------	----------	-------------

PUNTO 3 – DESCRIZIONE SOMMARI BENI

L'unità immobiliare oggetto della valutazione è una porzione di casa terra cielo ubicata in località CAMPOSILVANO nel Comune di Vallarsa (TN) inserita nella zona del centro storico. L'immobile è un edificio costruito nella tipologia distributiva tipica dei centri storici collegati l'uno agli altri e composto da unica unità immobiliare distribuita in verticale su 4 livelli di quota.

Al primo livello posto al piano terra il sedime è composto da due corpi di fabbrica separati tra loro da un portico ove transita la pubblica via; la parte posta ad ovest con entrata indipendente da sotto il portico comprende un wc, un ripostiglio, una lavanderia e disimpegno di entrata NB questi locali due anni fa sono stati oggetto di un allagamento dovuto alla rottura delle tubazioni causato dal gelo, le riparazioni hanno richiesto piccole demolizioni alle murature attualmente ancora non ripristinate. Adiacente con entrata dal giardino/parcheggio c'è la centrale termica che serve l'intero immobile.

Nella parte ad est con accesso indipendente c'è l'ingresso principale all'unità abitativa; il piano è diviso dalla scala di collegamento ai piani soprastanti. Al piano terra i due locali sono rispettivamente la cucina e la stube.

Al primo piano il pianerottolo divide il soggiorno a sud e una prima zona notte composta da due camere e bagno.

Al secondo piano la distribuzione interna è speculare al piano primo con la differenza che al posto del soggiorno c'è una camera da letto. Al balcone ad si accede dalle camere poste a sud-ovest

Al quarto livello si trovano dei vani soffitta ai quali si accede dalla scala retrattile posta in sommità del soffitto al secondo piano.

L'edificio è stato ristrutturato nei primi anni '80 e l'ultimazione dei lavori risale al 1984.

L'edificio si presenta in generale in discrete condizioni manutentive mentre i materiali e i sistemi utilizzati per il riscaldamento risultano essere obsoleti funzionalmente per citarne alcuni; i serramenti in legno privi di guarnizioni di tenuta all'aria, vetri a doppia camera, murature prive di coibentazione a cappotto, riscaldamento con radiatori in acciaio alimentati da una caldaia ad alta temperatura con la regolazione tramite termostato posto ai piani. Anche l'impianto elettrico risulta basilare sviluppato per piani con quadro di zona che protegge con differenziale magnetotermico i rispettivi vani al piano. L'unità è provvista di citofono.

La copertura è composta da una struttura con orditura primaria e secondaria in legno, minimo pacchetto di coibentazione e manto di copertura in coppi di cotto.

In generale l'edificio sotto il profilo strutturale appare in ordine sono da rilevare delle crepe evidenti al piano secondo lato est, mentre al secondo piano sono numerose sulle pareti le macchie di muffa, rigonfiamenti delle tinteggiature dovute ad infiltrazioni provenienti dal tetto. Anche ai piani sottostanti si rilevano le stesse manifestazioni di degrado delle pareti dovute ad infiltrazioni dal vano della canna fumaria e alla base delle murature poste al piano terra.

Finiture interne: i pavimenti, tranne per il piano terra che sono in piastrelle di cotto ed i bagni in ceramica i restanti sono in parquet di rovere mentre la scala di distribuzione ai piani è completamente rivestita in legno di larice e le porte interne sono in legno.

Complessivamente l'appartamento necessita di un risanamento che riqualifichi i serramenti esterni, le murature, la copertura e la parte impiantistica.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Al fine di ottenere dati certi e condivisi per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto, l'ESPERTO fa riferimento alle linee guida indicate dal manuale

della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) – AGENZIA DEL TERRITORIO - che adotta come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e dalle norme UNI ISO 10750 e UNI ISO 9836, utili per accertare la superficie commerciale in relazione alle superfici principali e quelle secondarie, con l'ausilio di coefficienti mercantili correttivi ordinariamente espressi dal mercato.

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, il metodo di misurazione di riferimento per le superfici è la "Superficie Esterna Lorda (SEL)", come da art. 4.2.1 del Codice stesso. Le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici autorizzati e da una verifica in loco.

Sub	Superficie principale	Superficie secondaria	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
	PIANO TERRA				
		CENTRA. TERMICA	mq. 4,60	0,20	mq. 0,92
		RIPOSTIGLIO	mq. 3,75	0,20	mq. 0,75
		LAVANDERIA	mq. 4,80	0,30	mq. 1,44
		BAGNO	mq. 4,52	0,30	mq. 1,35
		DISIMPEGNO	mq. 5,60	0,30	mq. 1,68
		GIARDINO/PARK	mq. 72,60	0,10	mq. 7,60
	STUBE				mq. 26,10
	VANO SCALE				mq. 12,10
	CUCINA				mq. 24,30
	PRIMO PIANO				
	SOGGIORNO				mq. 24,30
	VANO SCALE				mq. 12,10
	CORRIDOIO				mq. 7,82

	CAMERA				mq. 21,50
	CAMERA				mq. 19,91
	BAGNO				mq. 8,10
	SECONDO PIANO				
	CAMERA				mq. 19,91
	CAMERA				mq. 21,50
	BAGNO				mq. 8,10
	VANO SCALA				mq. 12,10
	CAMERA				mq. 24,30
	CORRIDOIO				mq. 7,82
	PIANO SOTTOTETTO				
	SOFFITTA	mq. 33,75	0,20		mq. 6,75
	SOFFITTA	mq. 26,12	0,20		mq. 5,22
	SOFFITTA	mq. 34,50	0,20		mq. 6,90
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				mq. 282,57

PUNTO 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima che nel caso in oggetto è un'esecuzione immobiliare. L'aspetto economico dei beni da ricercare è il più probabile valore di mercato, che è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita nel mercato, ed è quindi compito dell'ESPERTO ricercare i più probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato dei beni, l'ESPERTO farà riferimento alla norma UNI 11612:2015.

Per l'unità residenziale si è proceduto alla stima dei beni con il metodo *Cost Approach*

(o metodo dei costi) che si compone di due elementi: il primo che comprende la stima del valore del terreno edificato comprensivo dell'utile dell'iniziativa, oneri fiscali e amministrativi ed il secondo che comprende il costo di costruzione, eventualmente deprezzato della vetustà ed obsolescenza funzionale. Il metodo adottato è necessario in quanto l'unità immobiliare oggetto della presente stima si presenta da risanare completamente.

Per la determinazione del valore di mercato a nuovo si è proceduto con il metodo del *Market Comparison Approach (MCA)* (o metodo del confronto di mercato) - che si svolge attraverso il confronto di immobili simili, dei quali sono noti i prezzi e ricadono nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Per poter applicare il metodo MCA di stima è necessario eseguire una serie di indagini di mercato circa eventuali compravendite avvenute in tempi recenti, inserzioni di agenzie immobiliari, dati statistici ricavati da riviste specializzate di immobili comparabili a quelli oggetto della presente stima.

L'elaborazione dei dati raccolti attribuirà il valore del bene in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche in relazione ai prezzi medi di mercato rilevati in zona. I prezzi proposti dalle inserzioni immobiliari potrebbero essere soggetti a sconti in fase di trattativa variabili tra il 10% - 15%.

Ciò premesso, l'ESPERTO ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni di mercato. Sulla base dei dati raccolti, la tipologia dei beni in oggetto, l'immobile si pone sul segmento di mercato nella categoria residenziale. Questo segmento di mercato e la zona riscontrano particolare interesse e, infatti, l'offerta sul mercato fornisce alcuni

immobili nella zona di VALLARSA:

INSERZIONE 1: ANGHEBENI edificio terra cielo su tre livelli mq. 180,00 buono stato di manutenzione ristrutturato anni '90 - € 145.000,00 - €/mq 805,00

INSERZIONE 2: VALLARSA 11 km da Rovereto edificio terra cielo su 2 livelli mq. 120,00 buono stato di manutenzione - € 75.000,00 - €/mq 625,00

INSERZIONE 3: CAMPOSILVANO edificio terra cielo su due livelli mq. 100,00 buono stato di manutenzione - € 75.000,00 - €/mq 750,00

Guida Casa 2020 immobili da risanare in zona Vallarsa prezzo minimo €/mq 350,00 prezzo massimo €/mq 600,00.

Dall'analisi dei prezzi di immobili rilevati ed offerti sul libero mercato si desume che il prezzo medio di mercato di Superficie commerciale di immobili comparabili sia pari ad **€/mq 690,00 arrotondato**, il cui valore è stato desunto dai valori statistici medi della zona per immobili nella tipologia in case unifamiliari.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto dalla p.ed. 516 C.C. VALLARSA calcolato sulla base delle superfici commerciali come da tabella di calcolo mq. 282,57 x €/mq 690,00 = arrotondato € 194.000,00 (prezzo medio €/mq. 686,55).

PUNTO 5 – VERIFICA DIVISIBILITA'

Gli immobili in oggetto non consente una comoda divisibilità del bene, peraltro accertata sia sotto l'aspetto strutturale che urbanistico. Una eventuale divisione richiederebbe opere complesse e di notevole costo. Oltre a ciò, non è possibile realizzare porzioni non suscettibili di formare oggetto di autonomo e libero godimento, in quanto sarebbero compromesse da servitù, pesi e limitazioni eccessive con l'ulteriore aggravio quale un sensibile deprezzamento rispetto al valore dell'intero immobile.

PUNTO 6 – IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI

L'immobile è locato con due contratti registrati all'Agenzia dell'Entrate come di seguito

elencati:

Contratto di locazione di data 8 marzo 2011 registrato al n. 973 presso AGENZIA

DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA – UFFICIO TERRITORIALE

DI LEGNAGO (vedi allegato)

Contratto di locazione di data 30 marzo 2020 registrato al n. 966 presso AGENZIA

DELLE ENTRATE – DIREZIONE PROVINCIALE DI VERONA – UFFICIO TERRITORIALE

DI LEGNAGO (vedi allegato)

PUNTO 7 – PENDENZE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Vedi allegato libro Maestro, non risultano altri procedimenti.

PUNTO 8 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Trattandosi di una unica particella edificiale non risultano gravami di tipo condominiale,

non si rilevano vincoli di tipo storico – artistico sul bene in oggetto.

PUNTO 9 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ... NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

L'ESECUTATO sottopone all'attenzione l'allegato accordo di compensazione dei

canoni in locazione di immobile ad uso commerciale di data 2 aprile 2020.

PUNTO 10 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

VERIFICHE URBANISTICHE: come da certificato di destinazione urbanistica allegato, il

Piano Regolatore Generale in vigore – la p.ed. 516 C.C. VALLARSA risulta come di

seguito:

edificio interno al perimetro dell'insediamento storico art. 17

categoria operativa R3 art. 18 in aree residenziali interne al perimetro dell'insediamento

storico art. 22 art. 104 RUEP

VERIFICHE EDILIZIE: Le verifiche edilizie hanno accertato le seguenti principali

pratiche edilizie:

DATA	NUMERO	PRATICA	OGGETTO
03/11/80	898/1980	CONC EDILIZIA	Ristrutturazione edificio
26/06/81	984/1981	CONC EDILIZIA	Ristrutturazione edificio
11/04/91	2566/1991	CONC EDILIZIA	Varianti interne non realizzate

Non sono state redatte le pratiche di agibilità pertanto l'immobile non è in possesso di agibilità certificata presso gli uffici tecnici del Comune di Vallarsa.

Il costo per la pratica di agibilità è valutato in € 5.000,00 comprensivo dei certificati di idoneità statica e delle certificazione degli impianti, a dedurre dal valore immobiliare, mentre eventuali adeguamenti tecnici agli impianti, attualmente non accertabili sono da quantificarsi a parte.

PUNTO 11 – OPERE ABUSIVE

Dal sopralluogo effettuato è stata verificata la rispondenza fra le pratiche depositate presso gli uffici tecnici del Comune di Vallarsa e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova alla data del sopralluogo e NON sono emerse difformità.

PUNTO 12 – AGGRAVI DA CENSO O USO CIVICO

Non risultano esserci aggravii di questo tipo.

PUNTO 13 – SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Relativamente alle spese fisse di gestione e manutenzione: non sono documentabili.

PUNTO 14 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Per l'ESPERTO, risulta possibile la formazione dei seguenti lotti funzionalmente autonomi:

LOTTO 1) Distretto di Rovereto Partita Tavolare 35 - C.C. n. 413 VALLARSA particella edificiale 516 – località CAMPOSILVANO, 9 - Vallarsa (TN).

Edificio residenziale terra-cielo composto da 3 piani fuori terra più zona sottotetto in

unica unità immobiliare, termoautonomo composto da piano terra con cucina, soggiorno, vano scale di collegamento ai piani, locale caldaia , lavanderia disbrigo, wc e ripostiglio all'esterno piccolo giardino/parcheggio; ai piani primo e secondo zona notte con camere e bagni.

Sup. commerciale complessiva mq. 282,57, valore a corpo Euro 194.000,00 – Euro 5.000,00 per pratica agibilità valore definitivo **Euro 189.000,00 diconsi Euro centottantanovemila/00.**

PUNTO 15 – ASSOGETTAMENTO O MENO AD I.V.A.

L'immobile non è soggetto ad I.V.A.

PUNTO 16 – VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI

Per quanto riguarda la conformità degli impianti è stato costruito prima dell'entrata in vigore del decreto di cui sopra; ai sensi del comma 10 dell'art. 93 della L.P. 15/2015 e ai sensi del nuovo Regolamento Urbanistico - Edilizio Provinciale, in vigore dal 7 giugno 2017, art. 68 comma b punto 3 (relativo agli impianti), la documentazione e la rispondenza degli impianti dovrà essere accertata da un tecnico competente in sede di pratica d'agibilità, con atto di rispondenza degli impianti il cui costo è stato calcolato nell'importo per la pratica di agibilità .

L'immobile è sprovvisto di Attestato di Prestazione Energetica (APE).

PUNTO 17 – DATA FINE LAVORI

La data presunta di fine lavori 30 settembre 1984 è attestata dai documenti relativi alla pratica di agibilità n. 984/1981.

A.4 – RIEPILOGO FINALE

Edificio residenziale terra-cielo composto da 3 piani fuori terra più zona sottotetto in unica unità immobiliare, termoautonomo composto da piano terra con cucina, soggiorno, vano scale di collegamento ai piani, locale caldaia , lavanderia disbrigo, wc e

ripostiglio all'esterno piccolo giardino/parcheggio; ai piani primo e secondo zona notte con camere e bagni.

Sup. commerciale complessiva mq. 282,57, valore a corpo Euro 194.000,00 – Euro 5.000,00 per pratica agibilità valore definitivo **Euro 189.000,00** dicono **Euro centottantanovemila/00.**

A.5 – TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI

L'ESPERTO invia alle parti a mezzo posta certificata la presente compresa di allegati.

L'ESPERTO invia la perizia e completa di allegati all'ANEAD all'indirizzo e_mail anead@postacertificata.notariato.it.

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

Rovereto, 16 novembre 2020

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---- °°° ----

ALLEGATI

file-RGEs 34_2020 PERIZIA.pdf

file-RGEs 34_2020 FOTO.zip

file- RGEs 34_2020 DOCUMENTI TAVOLARI E CATASTALI.zip

file-RGEs 34_2020 DOCUMENTI URBANISTICI.zip

file-RGEs 34_2020 PERIZIA EPURATA.pdf

file-RGEs 34_2020 VARIE.zip

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
 email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
 38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02533140220
 iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE

LOTTO 1) Distretto di Rovereto Partita Tavolare 35 - C.C. n. 413 VALLARSA particella edificiale 516 – località CAMPOSILVANO, 9 - Vallarsa (TN).

Edificio residenziale terra-cielo composto da 3 piani fuori terra più zona sottotetto in unica unità immobiliare, termoautonomo composto da piano terra con cucina, soggiorno, vano scale di collegamento ai piani, locale caldaia , lavanderia disbrigo, wc e ripostiglio all'esterno piccolo giardino/parcheggio; ai piani primo e secondo zona notte con camere e bagni.

Sup. commerciale complessiva mq. 282,57, valore a corpo Euro 194.000,00 – Euro 5.000,00 per pratica agibilità valore definitivo **Euro 189.000,00 diconsi Euro centottantanovemila/00.**

31/05/1994 - G.N. 1912/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

CONFORMITA' EDILIZIA – Conforme.

CONFORMITA' TAVOLARE – Conformre.

ANNOTAZIONI PRECEDENTI – Nulla.

IMMOBILE OCCUPATO – locato.

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE – Nessuna.

SERVITU, VINCOLI, ONERI, PESI, GRAVAMI – accordo di compensazione canoni.

VINCOLI EDILIZI, URBANISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI – vedi scheda allegata

Piano Regolatore in vigore

VALORE DI MERCATO – Distretto di Rovereto Partita Tavolare 35 - C.C. n. 413 VALLARSA particella edificiale 516 – località CAMPOSILVANO, 9 - Vallarsa (TN).

Sup. commerciale complessiva mq. 282,57, valore a corpo Euro 194.000,00 – Euro 5.000,00 per pratica agibilità valore definitivo **Euro 189.000,00 diconsi Euro centottantanovemila/00.**