

TRIBUNALE DI ROVERETO

--- °°° ---

Esecuzione N. 3/2019

(nel proseguo denominato **CREDITORE PROCEDENTE**).



- (nel proseguo denominato **PARTE ESECUTATA**).

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**

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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.1 - PREMESSE

- In data 04/04/2019 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. 3/2019 R.G.Es.;

- In data 09/04/2019 il sottoscritto nominato C.T.U

\_\_\_\_\_ on l'incarico di

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 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;

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 20/06/2019, 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 20 giugno 2019.

## **A.2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

In data 13/04/2019 l'ESPERTO inviava alla PARTE ESECUTATA, a mezzo Raccomandata con ricevuta di ritorno, l'invito a partecipare alle operazioni peritali per il giorno 06/05/2019 ad ore 14.30 nel Comune di Rovereto (TN) Viale Trento, 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 CONVENUTA.

In data 15/04/2019 l'ESPERTO acquisiva a mezzo \_\_\_\_\_ a seguente documentazione: \_\_\_\_\_  
estratti mappa, estratto Libro Maestro, visura catastale, piani di casa degli immobili oggetto di stima.

In data 06/05/2019 l'ESPERTO effettuava il sopralluogo in presenza della \_\_\_\_\_  
n qualità di PARTE ESECUTATA per la sola quota di proprietà.

In data 09/05/2019 l'ESPERTO si recava presso gli uffici tecnici del Comune di Rovereto ed acquisiva parte in copia della documentazione depositata c/o uffici tecnici del Comune di Rovereto e il certificato di destinazione urbanistica.

## **A.3 – ADEMPIMENTI AI QUESITI RICHIESTI**

### **PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C. ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

**P.T. 2887 C.C. ROVERETO** Dati catastali al 15/04/2019

Foglio A1 –

p.f. 591/1 Qualità Vigna – Classe 6 – Superficie mq. 1968 – R. D. € 5.08 – R. A. € 4.57

Foglio A2 –

Nessuna descrizione

Foglio B –

Certificato di eredità d.d. 08/11/2017

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE



Certificato di eredità d.d. 28/06/1993

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 28/06/1993

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE



Certificato di eredità d.d. 20/09/2002

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 20/09/2002

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 08/11/2017

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 28/06/1993

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE



Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

**Foglio C –**

21/10/1988 - G.N. 3423/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di tollerare la fognatura comunale per una larghezza di ml 1 con diritto di accedere ai fondi servente per eventuali lavori di riparazione e manutenzione come da planimetria a carico p.f. 591/1 - a favore Comune di Rovereto - Decreto d.d. 12/09/1988.

30/03/1993 - G.N. 1148/3 ANNOTAZIONE

convenzione ai sensi dell'art. 6 lett. a),b),c) della L.P. 3.8.1970, n. 11 e Legge

Nazionale 28.01.1977 n. 10. - a carico p.f. 591/1

10/10/2018 - G.N. 4840/2 ANNOTAZIONE

Reiezione della domanda tendente ad ottenere la prenotazione del diritto di ipoteca

giudiziale a favore c \_\_\_\_\_ òll'importo \_\_\_\_\_

massimo di EUR 350.000,00 di cui EUR 300.000,00 di capitale. - a carico p.f. 591/1

25/01/2019 - G.N. 423/3 ANNOTAZIONE

Pignoramento immobiliare notificato il 9, 10, 21 e 22 gennaio 2019 a

realizzo del credito

nell'importo di EUR 341.592,72ed accessori.

a carico p.f. 591/1.

P.T. 769 C.C. ROVERETO Dati catastali al 15/04/2019

**Foglio A1 –**

p.ed. 734/2 edificio – Classe 0 – Superficie mq. 14

p.f. 589/2 Qualità Vigna – Classe 6 – Superficie mq. 3376 – R. D. € 8.72 – R. A. € 7.85

p.f. 592/2 Qualità Arativo – Classe 5 – Superficie mq. 566 – R. D. € 0.73 – R. A. € 0.58

p.f. 592/3 Qualità Pascolo – Classe 2 – Superficie mq. 668 – R. D. € 0.48 – R. A. € 0.17

p.f. 594/2 Qualità Vigna – Classe 6 – Superficie mq. 2290 – R. D. € 5.91 – R. A. € 5.32

**Foglio A2 –**

16/12/1910 - G.N. 198/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo anche con carri carichi tirati da bestie e precisamente per i due cancelli ora  
esistenti sul lato nord. - a favore p.f. 589/2, p.f. 594/2 - a carico p.f. 2041/2

16/12/1910 - G.N. 198/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo anche con carri carichi tirati da bestie e precisamente per i due cancelli ora  
esistenti sul lato nord. - a favore p.f. 589/2 - a carico p.f. 2041/5 - 603

29/10/1957 - G.N. 2026/1 EVIDENZA

il muro fra questa particella e la p.ed. 1137 P.M. 1 è consortile riguarda p.f. 592/2

**Foglio B –**

Certificato di eredità d.d. 08/11/2017

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 28/06/1993

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 28/06/1993

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 20/09/2002

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE



Certificato di eredità d.d. 20/09/2002

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 08/11/2017

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

Certificato di eredità d.d. 23/11/2018

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

17/06/2008 - G.N. 3467/1 ANNOTAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE

**Foglio C –**

07/06/1983 - G.N. 1773/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con ogni mezzo compatibile sulla fascia del fondo servente indicata con retino punteggiato nel piano di casa. - a carico p.f. 592/2 – a favore p.ed. 1938

P.M. 1, p.ed. 1938 P.M. 2, p.ed. 1938 P.M. 3 – atto d.d. 06/05/1983

Si produce copia in allegato dell'elaborato grafico con retino inerente area di servitù.

21/10/1988 - G.N. 3423/18 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di tollerare la fognatura comunale per una larghezza di ml 1 con diritto di accedere ai fondi servente per eventuali lavori di riparazione e manutenzione come da planimetria a carico p.f. p.ed. 734/2, p.f. 589/2, p.f. 592/2, p.f. 592/3, p.f. 594/2 - a favore Comune di Rovereto - Decreto d.d. 12/09/1988.

30/03/1993 - G.N. 1148/3 ANNOTAZIONE

convenzione ai sensi dell'art. 6 lett. a),b),c) della L.P. 3.8.1970, n. 11 e Legge Nazionale 28.01.1977 n. 10. - a carico p.ed. 734/2, p.f. 589/2, p.f. 592/2, p.f. 592/3, p.f. 594/2

10/10/2018 - G.N. 4840/2 ANNOTAZIONE

Reiezione della domanda tendente ad ottenere la prenotazione del diritto di ipoteca giudiziale a favore \_\_\_\_\_ porto \_\_\_\_\_ massimo di EUR 350.000,00 di cui EUR 300.000,00 di capitale. - a carico p.ed. 734/2, p.f. 589/2, p.f. 592/2, p.f. 592/3, p.f. 594/2

**25/01/2019 - G.N. 423/3 ANNOTAZIONE**

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
 email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

Pignoramento immobiliare notificato il 9, 10, 21 e 22 gennaio 2019 a  
realizzo del credito del  
nell'importo di EUR 341.592,72ed accessori.

a carico p.ed. 734/2, p.f. 589/2, p.f. 592/2, p.f. 592/3, p.f. 594/2

**PUNTO 2 – SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

Visura al 15/04/2019 – Foglio 11 Viale Trento - ROVERETO (TN).

p.f. 591/1 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
1	F	6	VIGNA	1968 mq	€ 5,08	€ 4,57

p.f. 589/2 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
2	F	6	VIGNA	3376 mq	€ 8,72	€ 7,85

p.f. 592/2 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
3	F	5	ARATIVO	566 mq	€ 0,73	€ 0,58

p.f. 592/3 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
4	F	2	PASCOLO	668 mq	€ 0,48	€ 0,17

p.f. 594/2 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
5	F	6	VIGNA	2290 mq	€ 5,91	€ 5,32

p.ed. 734/2 C.C. ROVERETO

n	tipo.	Class	Coltura	Superficie	Dominicale	Agrario
---	-------	-------	---------	------------	------------	---------

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
 email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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



1	E		EDIFICIO	14 mq		
---	---	--	----------	-------	--	--

**PUNTO 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA BENI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp. ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

L'oggetto della valutazione sono dei terreni edificabili ubicati a nord dell'abitato di Rovereto precisamente in zona S. Ilario posti a ad ovest della strada ex SS. 12 e/o Viale Trento.

Si accede ai terreni dalla strada ex SS. 12 e/o Viale Trento; la giacitura delle particelle 591/1 e 592/2 è relativamente pianeggiante, mentre quelle delle restanti particelle presenta un notevole dislivello; i terreni attualmente non sono coltivati; le geometrie dei lotti sono regolari e formano grandi quadrilateri.

I terreni in oggetto sono posizionati in periferia a margine del centro città; la zona ha un carattere misto tra commerciale e residenziale all'interno di un'area ben urbanizzata.

I terreni in oggetto sono accessibili attraverso le pp. ff. 592/2 – 591/1. Su quest'ultima si rilevano depositi di sassi e macerie provenienti da demolizioni edilizie oltre che da residui di attrezzature, quali silos per il contenimento di calce/cemento, gru edile e blocchi di cemento per contrappeso. I restanti terreni, invece, non sono praticabili a causa della fitta vegetazione e del terreno impervio.

Grazie a delle indagini svolte presso gli uffici tecnici d

riguardano i terreni in oggetto per un progetto edilizio di

fattibilità volumetrica. Le pratiche risalgono agli anni 2008 e 2010 e sono un parere di fattibilità di data 12/12/2008 e una richiesta di concessione edilizia depositata in data 15 giugno 2010. Entrambi le pratiche non hanno avuto un seguito oggettivo di fattibilità in quanto i promotori non hanno proceduto al completamento delle documentazioni

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
 email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

richieste da parte del Comune di Rovereto; ad oggi, pertanto, le pratiche si possono ritenere estinte.

#### 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.

Nella pratica professionale estimativa è ricorrente determinare il valore di suoli che sono suscettibili di una trasformazione immobiliare attraverso una pluralità di tecniche estimative per determinare il più probabile valore di trasformazione dei suoli.

Per la stima dei beni in oggetto si è proceduto alla stima dei beni con il metodo *del VALORE DI TRASFORMAZIONE* (Extraction Method) e quindi si affronterà non il problema della formulazione del giudizio di valore del suolo nel suo complesso, ma una parte di esso costituita dalla previsione del valore del bene che deriva dalla trasformazione del suolo, attraverso la differenza fra il valore dei beni che sono oggetto di trasformazione e i costi necessari a sostenere la predetta trasformazione.

Espresso in formula tale metodo di stima si sviluppa come segue:

$$VT = (Vm - (Ct + Of + Ot))/(1+r)^n$$

dove:

VT = Valore di Trasformazione

Vm = Valore di mercato del prodotto trasformato compreso del profitto promotore

valutato nel 13%

Ct = Costi di trasformazione

Of = oneri per interessi passivi dell'investimento

Ot = altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare)

n = anni 3 circa (tempo che intercorre fra la data dell'inizio dell'operazione immobiliare e il completamento dei lavori)

r = tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni

Il procedimento di trasformazione si svilupperà nelle seguenti operazioni:

1. Definizione della tempistica dell'operazione ;
2. Determinazione del valore di mercato Vm del bene trasformato all'istante finale della trasformazione;
3. Determinazione dei costi diretti e indiretti Ct della trasformazione;
4. Determinazione degli oneri finanziari Of relativi alla quota di capitale impiegato coperta da fonti di finanziamento esterno;
5. Determinazione degli oneri indiretti Ot (spese per l'acquisto + oneri finanziari) relativi all'acquisto del bene da trasformare (terreno) espressi come percentuale del valore incognito;
7. Attualizzazione del valore all'istante iniziale dell'operazione (momento di stima) e risoluzione dell'equazione del valore.

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 dei valori di riferimento 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%.

Il ritorno d'interesse per la casa va di pari passo con un contesto dove la domanda e l'offerta immobiliare hanno subito profondi cambiamenti, in un ambito economico dove la fragilità e l'instabilità sono ancora i termini dominanti.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha visto i prezzi scendere progressivamente e questo ha comportato un cambiamento a livello di tipologie immobiliari richieste. Dal 2013 in poi si nota una diminuzione progressiva delle percentuali di domanda sui tagli più piccoli come monolocali e bilocali. Al contrario, si segnala un aumento delle richieste per le tipologie più ampie, dal trilocale in poi.

Ciò premesso, l'ESPERTO ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni di mercato di unità immobiliari del segmento residenziale nell'ambito urbano al fine di analizzare l'andamento del mercato immobiliare più consono alle esigenze delle richieste degli investitori.

1) ROVERETO LIZZANELLA EST – appartamento posto al 3° piano in nuova palazzina di 4 piani, composto da 5 locali – 2 bagni – 2 balconi superficie commerciale 105 m<sup>2</sup>.

prezzo offerto € 250.000,00 – prezzo medio €/m<sup>2</sup>. 2380,95 –

Prezzo desunto su valori statistici di zona minimo €/m<sup>2</sup>. 2200,00 massimo €/m<sup>2</sup>.

2700,00 – box auto minimo € 16000,00 massimo € 20000,00

2) ROVERETO S. GIORGIO – appartamento posto al 1° piano in nuova palazzina di 3 piani, composto da 3 locali – 1 bagno – 2 terrazze superficie commerciale 88 m<sup>2</sup>. –

box auto prezzo offerto € 187.000,00 – prezzo medio €/m<sup>2</sup>. 1943,18 escluso box auto valutato € 16000,00

Prezzo desunto su valori statistici di zona minimo €/m<sup>2</sup>. 2000,00 massimo €/m<sup>2</sup>.

2400,00 – box auto minimo € 16000,00 massimo € 20000,00

3) ROVERETO BRIONE – appartamento posto al 4° piano in nuova palazzina di 4 piani, composto da 5 locali – 3 bagni – terrazza/attico superficie commerciale 170 m<sup>2</sup>.

doppio box auto prezzo offerto € 450.000,00 – prezzo medio €/m<sup>2</sup>. 2482,35 escluso doppio box auto valutato € 28000,00

Prezzo desunto su valori statistici di zona minimo €/m<sup>2</sup>. 2100,00 massimo €/m<sup>2</sup>.

2300,00 – box auto minimo € 14000,00 massimo € 16000,00

4) ROVERETO BORGIO SACCO – appartamento posto al piano terra in nuova palazzina di 3 piani, composto da 4 locali – 2 bagni – giardino - superficie commerciale

150 m<sup>2</sup>. box auto prezzo offerto € 335.000,00 – prezzo medio €/m<sup>2</sup>. 2126,66 escluso box auto valutato € 16000,00

Prezzo desunto su valori statistici di zona minimo €/m<sup>2</sup>. 2250,00 massimo €/m<sup>2</sup>.

2600,00 – box auto minimo € 16000,00 massimo € 21000,00

5) ROVERETO CENTRO SUD – appartamento posto al 3° piano in nuova palazzina di 4 piani, composto da 4 locali – 2 bagni – terrazza superficie commerciale 147 m<sup>2</sup>. box

auto prezzo offerto € 510.000,00 – prezzo medio €/m<sup>2</sup>. 3285,71 escluso box auto valutato € 27000,00

Prezzo desunto su valori statistici di zona minimo €/m<sup>2</sup>. 2500,00 massimo €/m<sup>2</sup>.

2900,00 – box auto minimo € 18000,00 massimo € 27000,00

Valori statistici medi zona ROVERETO SANT'ILARIO - minimo €/m<sup>2</sup>. 2100,00 massimo

€/m<sup>2</sup>. 2300,00 – box auto minimo € 14000,00 massimo € 16000,00

Valori statistici medi zona ROVERETO ZONA STADIO - minimo €/m<sup>2</sup>. 2100,00 massimo

€/m<sup>2</sup>. 2400,00 – box auto minimo € 16000,00 massimo € 18000,00

Dall'analisi dei prezzi di immobili rilevati ed offerti sul libero mercato relativamente agli immobili 3 e 4 e dai valori statistici medi nella zona ROVERETO SANT'ILARIO - ROVERETO ZONA STADIO si desume il più probabile Valore di mercato (Vm) medio di Superficie commerciale di immobili nuovi interpolando la media tra i dati:

€/m<sup>2</sup> (2482,35+2126,66+2200,00+2250,00)/4 = €/m<sup>2</sup> 2264,75 arrotondato pari ad

€/m<sup>2</sup> **2.265,00**, il cui valore è stato desunto dai valori statistici medi per immobili nella tipologia in palazzina/condominio.

In merito alla valutazione del bene in base al metodo del *Cost Approach* è necessario valutare l'incidenza dei costi di costruzione che comprendono e compensano le spese generali pari al 12% e gli utili d'impresa pari al 10% negli importi definiti dalla sottostante tabella. Sulla base delle informazioni raccolte, nella tabella che segue si determinano i costi di costruzione per Superficie commerciale di immobili a destinazione residenziale aventi caratteristiche costruttive rispondenti alle ultime normative in vigore in tema di prestazioni energetiche, strutturali, antincendio, sicurezza, igiene e sanità e rispondenti alle norme tecniche del PRG del Comune di Rovereto.

**TABELLA DI CALCOLO COSTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (Ct)**

**CENTRO DI COSTO**

A	OPERE EDILI STRUTTURALI	%	€/mq.
---	-------------------------	---	-------

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
 email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

1	SCAVI	3%	€ 39,00
2	OPERE STRUTTURALI IN C.A IN OPERA	10%	€ 130,00
3	RINTERRI	2%	€ 26,00
4	SISTEMAZIONE DEI PIANI	1%	€ 13,00
5	MURATURE PERIMETRALI	16%	€ 208,00
6	PARTIZIONI INTERNE	12%	€ 156,00
<b>A</b>	<b>PARZIALE COSTI STRUTTURALI</b>	<b>44%</b>	<b>€ 572,00</b>
<b>B</b>	<b>OPERE EDILI FINITURA</b>		
7	COLLETTORI E CAVIDOTTI	1%	€ 13,00
8	COIBENTAZIONI	2%	€ 26,00
9	PACCHETTO MASSETTI E PAVIMENTI	9%	€ 130,00
10	SERRAMENTI INTERNI ESTERNI	9%	€ 117,00
11	OPERE DA PITTORE	2%	€ 26,00
<b>B</b>	<b>PARZIALE COSTI DI FINITURA</b>	<b>23%</b>	<b>€ 312,00</b>
<b>C</b>	<b>IMPIANTI</b>		
1	IMPIANTO TERMOIDRAULICO	10%	€ 143,00
2	IMPIANTO ELETTRICO	9%	€ 117,00
<b>C</b>	<b>PARZIALE COSTI IMPIANTI</b>	<b>19%</b>	<b>€ 260,00</b>
<b>D</b>	<b>ONERI E SPESE AGGIUNTIVE</b>		
1	SPESE PROGETTO – D.L. – AGIBILITA'	5%	€ 65,00
2	ONERI DI CONCESSIONE	5%	€ 75,00
3	ONERI SICUREZZA	1%	€ 13,00
4	IMPREVISTI	3%	€ 39,00
<b>D</b>	<b>PARZIALE ONERI E SPESE AGGIUNTIVE</b>	<b>14%</b>	<b>€ 192,00</b>
<b>TOTALE GENERALE COSTI DI TRASFORMAZIONE</b>		<b>100%</b>	<b>€ 1.336,00</b>

Il più probabile costo di trasformazione di €/m<sup>2</sup> 1.336,00 di Superficie Commerciale

**DEFINIZIONE DELLA TEMPISTICA DELL'OPERAZIONE**

La durata dell'intera operazione immobiliare, viene stimata in un tempo di 3 anni (36 mesi). Le fasi principali sono le seguenti:

fase	durata	denominazione	descrizione
0		Acquisto area	Momento della stima
1	8 mesi	Fase preliminare	Periodo di tempo intercorrente tra la data d'acquisto dell'area e la data d'inizio dei lavori di costruzione dell'edificio.
2	24 mesi	Fase costruzione	Periodo di tempo intercorrente tra le date d'inizio e di fine dei lavori
3	4 mesi	Fase commercializzazione	Periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e quella di vendita del bene trasformato

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI FINANZIARI "Of"**

Gli oneri finanziari relativi alla quota di debito, che è ipotizzata in misura del 50% dei costi di trasformazione (Ct), gravano sia sui costi di trasformazione che sull'area acquistata. Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione d'immobile realizzato). Il tasso "i" rappresenta il saggio d'interesse bancario unitario annuo, mediamente riscontrabile nel settore immobiliare, per un "operatore ordinario"; i tempi di esposizione sono quelli esplicitati nella soprastante tabella della tempistica.



-Ofc: oneri relativi al costo di trasformazione al tasso del 3.7 %

-Ofa: oneri relativi all'acquisto dell'area al tasso del 3.7 % per tutta la durata del processo.

**DETERMINAZIONE DEGLI ONERI INDIRETTI "Ot"**

Gli oneri di trasferimento Ot sono costituiti dalle spese sostenute per l'acquisto dell'area: imposta di registro /Iva, oneri di mediazione, eventuali oneri per consulenze tecnico legali e oneri notarili, calcolati in percentuale sul valore incognito VT. Essi vengono assunti = 12%.

**DETERMINAZIONE DEL TASSO DI ATTUALIZZAZIONE "r"**

L'applicazione del procedimento di attualizzazione si rende indispensabile in quanto il quesito estimale riguarda il valore del bene all'attualità (momento 0 dell'operazione) e non il valore alla futura data di ultimazione lavori.

Ciascun costo va pertanto attualizzato a partire dalla corrispondente data di esborso, ipotizzata nell'arco del periodo "n" della trasformazione.

Allo stesso modo andranno attualizzati gli oneri finanziari gravanti sull'acquisto dell'area e sugli oneri accessori corrispondenti.

Esso è assunto con riferimento al rendimento dei titoli privi di rischio, generalmente i Titoli di Stato, della durata corrispondente al tempo necessario per la trasformazione = 1,07% (Asta Btp 3 anni 11/04/2019).

**IPOTESI DI TRASFORMAZIONE**

Destinazione urbanistica dei terreni oggetto di stima (vedi certificato di destinazione urbanistica allegato):

art. 59 TESSUTI DI COMPLETAMENTO B4.1

lotto minimo 500 m<sup>2</sup>

altezza massima prevista dal cartiglio 3 piani

indice di utilizzazione fondiaria (UF) per altezza 3 piani minore o uguale a 0,70

rapporto permeabilità (RP) per altezza 3 piani minore o uguale a 0,30

ART. 93 AREE A VERDE PRIVATO H 101

(vedi certificato di destinazione urbanistica allegato) e (vedi Norme di Attuazione in

Vigore alla data attuale)

definizioni:

UF = indice di Utilizzazione Fondiaria è il rapporto tra la superficie utile (SUL) e la

superficie fondiaria (SF) =  $SUL/SF$

RP = rapporto di permeabilità tra la superficie permeabile (SP) e la superficie fondiaria

(SF) =  $SP/SF$

SF = superficie fondiaria è la superficie reale dell'area compresa in zone a

destinazione omogenea effettivamente utilizzabile ai fini edificatori. Si ottiene detraendo

dalla superficie territoriale la superficie destinata alle opere di urbanizzazione

secondaria, la viabilità pubblica o aperta al pubblico transito.

SUL = E' la somma delle superfici di tutti i piani (vedi Norme di Attuazione in Vigore

alla data attuale)

SP = superficie permeabile che deve consentire alle acque meteoriche di raggiungere

naturalmente le falde acquifere ... (vedi Norme di Attuazione in Vigore alla data attuale)

Da informazioni attuali desunte dal portale WEBGIS della Provincia Autonoma di

Trento le aree in oggetto ricadono secondo la Carta di Sintesi Geologica in AREE CON

PENALITA' LEGGERE art. 3. Mentre per quanto riguarda la carta sismica i terreni sono

classificati A BASSA SISMICITA' art. 3 (ZONA SISMICA 3)

Le aree attualmente non sono soggette a vincoli idrogeologici.

La strada ex SS. 12 e/o Viale Trento è classificata secondo le NTA art. 89 VIABILITA'

PRINCIPALE DI POTENZIAMENTO. Le aree confinanti pp. ff. 592/2 – 591/1 sono

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

aggravate da una fascia di rispetto stradale di m. 10 misurata dal ciglio stradale

secondo quanto previsto art. 4 L.P. 4 marzo 2008 n. 1 e ss.mm.. Le superfici

interessate da fascia di rispetto stradale sono le seguenti:

p.f. 591/1 m<sup>2</sup> 594.75 mentre la p.f. 592/2 m<sup>2</sup> 201.80 per un totale di 696,55 m<sup>2</sup>

La superficie in fascia di rispetto non essendo effettivamente utilizzabile ai fini

edificatori sarà detratta dalla Superficie fondiaria (SF) ai fini della potenzialità

edificatoria.

#### CALCOLO POTENZIALITA EDIFICATORIA

Le superfici delle aree in oggetto sono state desunte dalle dimensioni riportate dalle

planimetrie catastali e tavolari.

p.f.	Sup. cat.	Art. 54.1	SF m <sup>2</sup>	UF 0.70	Art. 89	SF m <sup>2</sup>	RP 0.30
	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
589/2	3376.00	73%	2464.48	1725.14	27%	911.52	1012.80
591/1	1968.00	100%	1968.00	1377.66			590.40
592/2	566.00	100%	566.00	396.2.94			169.80
592/3	668.00	100%	668.00	467.60			200.40
594/2	2290.00	100%	2290.00	1603.00			687.00
734/2	14.00	100%	14.00	9.80			4.20
	8882.00		7970.48	5579.33			2664.60

La giacitura ripida del terreno che da quota media di circa 203.40 slm a confine con

Viale Trento scende verso ovest a quota media di circa 173,30 slm, nell'ipotesi di

valutazione della potenzialità edificatoria, si tiene conto che il livello dei garage non

potrà essere completamente interrato e pertanto la SUL dei garage sarà calcolata nel

rapporto di utilizzazione fondiaria massima equivalente a m<sup>2</sup> 5579.33.

m<sup>2</sup> 1000.00 (SUL) - n. 40 box auto, corsie di manovra, cavedi piani seminterrati

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

m<sup>2</sup> 487.58 (SUL) – relativi a cavedi verticali zone comuni relativi a locali tecnici scale

vano ascensore da detrarre sia nei costi che nei ricavi.

Restanti m<sup>2</sup> 4091.00 (SUL) – n. 40 appartamenti di varie metrature

Determinazione del Valore di mercato del prodotto trasformato (Vm)

n. 40 Box auto prezzo medio €/cad. 18.000,00 = € 720.000,00

m<sup>2</sup> 4091.00 (SUL) x €/m<sup>2</sup> 2.265,00 = € 9.266.115,00

**Vm = € (720.000,00 + 9.266.115,00) = € 9.986.115,00**

Determinazione dei Costi di trasformazione (Ct) sulla base della superficie commerciale.

**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.

Sub	Superficie principale	Superficie secondaria	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
	RESIDENZIALE		mq. 4091.00	1	mq. 4091.00
		BOX AUTO	mq. 1000.00	0.40	mq. 400.00
					mq. 4491.00

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
 email\_pec [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it) – email [info@studiofrassanella.it](mailto: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

**Ct edificio = Superficie m<sup>2</sup> 4491.00 (SEL) x €/m<sup>2</sup> 1.336,00 = € 5.999.976,00**

Determinazione dei costi di realizzazione delle opere esterne e di completamento pertinenziali delle aree relativamente alle opere di viabilità interna, opere a verde attrezzato, opere infrastrutturali di connessione alle reti pubbliche e distributive interne e parcheggi a raso.

Il procedimento adottato per la valutazione del costo delle opere di sistemazione esterna è la stima sintetica parametrica che fornisce una previsione del più probabile costo di costruzione.

Sulla base di opere simili realizzate, il costo parametrico unitario si stima in €/m<sup>2</sup> 70,00.

Le opere di sistemazione esterna interesseranno l'area scoperta dall'intervento edilizio ipotizzato. Superficie sistemazioni esterne (Sse) = SF superficie fondiaria – sedime dell'edificio = m<sup>2</sup> 8882.00 - m<sup>2</sup> 2045.50 = m<sup>2</sup> 6836.50

**Ct sist. esterne = Superficie m<sup>2</sup> 6836.50 (Sse) x €/m<sup>2</sup> 70,00 = € 478.555,00**

**RIEPILOGO DATI:**

$$VT = (Vm - (Ct + Of + Ot)) / (1+r)^n$$

dove:

VT = Valore di Trasformazione

Vm = Valore di mercato del prodotto trasformato € 9.986.115,00

Ct = Costi di trasformazione € (5.999.976,00 + 478.555,00) = € 6.478.531,00

Of = oneri per interessi passivi dell'investimento calcolati sul 50% di Ct al tasso del 3.7% per anni 2 + 50% di VT al tasso del 3.7% per anni 3 = € (231.152,98 + 112.770,00) = € 343.922,98

Ot = altri oneri (spese e relativi interessi passivi per l'acquisto del bene da trasformare) = definiti nel 12% di VT € 325.735,93

n = anni 3 circa (tempo che intercorre fra la data dell'inizio dell'operazione

immobiliare e il completamento dei lavori)

$r$  = tasso di sconto commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio

nullo, generalmente assunto pari ai rendimenti dei titoli di stato con scadenza analoga

all'orizzonte temporale di riferimento. Nella fattispecie BTP a "n" anni = 1,07%. (Asta

Btp 3 anni 11/04/2019)

$$VT = \frac{\text{€}(9.986.115,00 - (6.478.531,00 + 343.922,98 + 325.735,93))}{1,0107^3}$$

$$VT = \frac{\text{€} 2.837.925,09}{1,0107^3} = \text{€} 2.755.267,08$$

$VT_{\text{unitario}} = \frac{\text{€} 2.755.267,08}{\text{m}^2 8882,00} = \text{€}/\text{m}^2 310,00$  arrotondato pertanto il più

probabile Valore di Trasformazione e/o mercato attuale delle aree oggetto della

presente relazione è uguale  $\text{m}^2 8882,00 \times \text{€}/\text{m}^2 310,00 = \text{€} 2.753.420,00$

#### PUNTO 5 – VERIFICA DIVISIBILITA'

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

Gli immobili in oggetto risultano divisi come da estratto di mappa allegato che tuttavia

non consente una comoda divisibilità del bene, peraltro accertata sotto l'aspetto

urbanistico. Una eventuale divisione depotenzierebbe significativamente la capacità

edificatoria. 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 di un notevole

deprezzamento rispetto al valore dell'intero immobile.

#### PUNTO 6 – IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

L'unità immobiliare è libera a parte, come anzidetto, la p.f. 591/1; su quest'ultima si

rilevano depositi di sassi e macerie provenienti da demolizioni edilizie, oltre che da

residui di attrezzature quali silos per il contenimento di calce/cemento, gru edile e blocchi di cemento per contrappeso.

**PUNTO 7 – PENDENZE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

Vedi allegato libro Maestro.

**PUNTO 8 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

Vincoli Urbanistici vedi capitolo precedente IPOTESI DI TRASFORMAZIONE.

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

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

Non risultano formalità, vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

**PUNTO 10 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

VERIFICHE URBANISTICHE: come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

Vedi precedenti capitoli IPOTESI DI TRASFORMAZIONE e CAPACITA' EDIFICATORIA.

**PUNTO 11 – OPERE ABUSIVE**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

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





NON è soggetto a dichiarazioni di conformità degli impianti

**PUNTO 17 – DATA FINE LAVORI**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

NON è definita.

**A.4 – RIEPILOGO FINALE**

Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed. 734/2 C.C.

ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento - ROVERETO (TN).

terreni edificabili in zona panoramica a nord dell'abitato di Rovereto

**Euro**                                    **2.753.420,00**                                    **diconsi**                                    **(Euro**

**duemilionisettecentocinquantatremilaquattrocentoventi/00)**

**A.5 – TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI**

L'ESPERTO invia alle parti a mezzo posta certificata la presente compresa di allegati, ricordando che le stesse possono depositare 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 viene raccomandato alle stesse di depositare le note in cancelleria almeno 7 giorni prima dell'udienza.

L'ESPERTO invia la perizia e completa di allegati all'ANEAD all'indirizzo e\_mail [anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it).

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

Rovereto, 17 maggio 2019

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

**ALLEGATI**

file-RGEs 3\_2019 PERIZIA.pdf

file-RGEs 3\_2019 FOTO.zip

file- RGEs 3\_2019 DOCUMENTI TAVOLARI E CATASTALI.zip

file-RGEs 3\_2019 DOCUMENTI URBANISTICI.zip

file-RGEs 3\_2019 PERIZIA EPURATA.pdf

file-RGEs 3\_2019 VARIE.zip

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

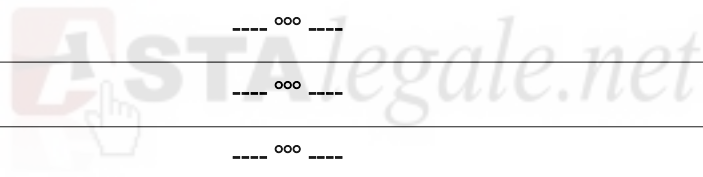
--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---

--- 000 ---



**SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE**

**DESCRIZIONE** - Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2 e p.ed.

734/2 C.C. ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento -  
 ROVERETO (TN).

Terreni edificabili in zona panoramica a nord dell'abitato di Rovereto

**Euro**                                    **2.753.420,00**                                    **diconsi**                                    **(Euro**  
**duemilionesettecentocinquantatremilaquattrocentoventi/00)**

**QUOTA DI PROPRIETÀ** vedi capitolo PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI  
 BENI e allagata visura Tavolare.

**CONFORMITA' EDILIZIA** – Conforme.

**CONFORMITA' TAVOLARE** – Conformre.

**ANNOTAZIONI PRECEDENTI** – Nulla.

**IMMOBILE OCCUPATO** – Libero

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE** – TERRENI EDIFICABILI

**SERVITU, VINCOLI, ONERI, PESI, GRAVAMI** – SI

**VINCOLI EDILIZI, URBANISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI** – SI

**VALORE DI MERCATO** – Distretto di Rovereto P.T. 769 pp.ff 589/2, 592/2, 592/3, 594/2  
 e p.ed. 734/2 C.C. ROVERETO – P. T. 2887 p.f. 591/1 C.C. ROVERETO – Viale Trento -  
 ROVERETO (TN).

**Superficie fondiaria m<sup>2</sup> 8882.00 x €/m<sup>2</sup> 310,00 = € 2.753.420,00 più**  
**probabile Valore di mercato delle aree in oggetto**

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----