

TRIBUNALE DI TRENTO

FALLIMENTO N° 82/2017

KRISTEL S.n.c. DI GREGORI CRISTEL & C

P.ED. 43 PM 2 IN C.C. ANDOGNO

P.ZZA ALLA FONTE, 2 – SAN LORENZO DORSINO

FRAZ. ANDOGNO (TN)

Curatore: dott.ssa Bazzoli Cristina

PERIZIA DI STIMA

La sottoscritta Monti Barbara, residente a Riva del Garda, via Ardano, 7/f, architetto iscritto all'ordine della provincia di Trento al n. 840, cod. fisc. MNTBBR66D62A372R, incaricata di eseguire la presente perizia su incarico del curatore, dott.ssa Bazzoli Cristina, in riferimento ai locali, posti al piano terra, al secondo e al terzo piano, identificati catastalmente della p.ed. 43, PM 2 (cat. A/3), SUB 2, foglio 1, in C.C. Andogno, ubicato in piazza Alla Fonte, 2, ad Andogno fraz. Di San Lorenzo Dorsino, Trento (con rendita catastale complessiva di euro 312,46), presa visione della documentazione inerente ed effettuato in data 20/04/2018 il sopralluogo ad ispezione del bene immobile in oggetto, redige perizia asseverata come segue:

• IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA

Catastralmente (come da visura allegata): Unità immobiliare sita nel comune di San Lorenzo Dorsino, frazione di Andogno, sita sulla P.ed 43, pm 2, composta dai piani: T,1,2,3.

Tavolarmente (come da visura allegata): a PT: stalla e cantina; al P1: due stanze, corridoio, cucina, ripostiglio e wc; al P2: solaio con scaletta; scala esterna con poggiole da piano terra a secondo piano; sottotetto e tetto.

Parti comuni: fra le porz. 1 con 1/4 e 5 con 2/4: a piano terra: due cortili, cantina e stalla; al secondo piano: ponte, corridoio, scale, vano scale e pianerottoli fino al sottotetto; il sottotetto.

Fra le porz. 1 e 4 : a primo piano: poggiole.

Nella visura catastale, inoltre, viene in "Altre informazioni" la presenza di Utilità Comuni con la P.ed. 16 sub 5.

• PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà del bene è condivisa per ½ ciascuno tra Franceschi Carla e Gregori Mauro e quest'ultimo risulta ivi residente. La porzione oggetto di perizia risulta essere solo quella di proprietà del Gregori.

• UBICAZIONE E CONTESTO

Il bene è situato all'interno di un contesto di immobili costituenti il centro storico di Andogno, attualmente frazione del Comune di San Lorenzo Dorsino, posto a valle della SS 421.

L'immobile si affaccia sulla piazzetta principale, posta al centro del paese e facilmente accessibile date le limitate dimensioni dell'agglomerato urbano. In tale piazzetta si trova un parcheggio pubblico con una decina di posti auto.

L'accesso al bene avviene per mezzo di una scala esterna in legno, che conduce sia al primo piano, che al secondo, dal quale poi, tramite una scala interna, si accede al sottotetto.

• DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE E DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE

Come detto l'immobile oggetto di perizia è situato nel nucleo storico della frazione di Andogno, nel comune di San Lorenzo Dorsino; le caratteristiche tipologiche, pertanto, sono quelle degli edifici storici realizzati in pietra.

San Lorenzo Dorsino è un comune della provincia di Trento, ed il comune sparso è stato istituito il 1° gennaio 2015 per fusione dei territori di San Lorenzo in Banale e Dorsino, ed Andogno ne rappresenta una frazione.

Si tratta di una porzione di casa costituita da tre piani fuori terra e da un sottotetto.

I solai del piano terra sono ad avvolto come anche quelli dei locali d'ingresso al primo piano (zona soggiorno-cucina), mentre quello che divide il terzo piano dal sottotetto è in travi di cemento e blocchi di forato.

Solo il primo piano risulta abitabile ed ospita il vero e proprio appartamento, mentre il secondo e il sottotetto risultano al grezzo, ad esclusione dei serramenti, già installati. Al piano terra, invece, si trovano le cantine ad avvolto, che ospitano anche la centrale termica con caldaia a metano che serve solo l'appartamento al primo piano, essendo gli altri al grezzo.

Nel 2007 è stato rifatto il tetto (come da provvedimento edilizio allegato), realizzandolo con struttura in legno e copertura in coppi, ma è privo di isolamento. Nella stessa occasione l'intervento ha previsto anche la tinteggiatura esterna dello stabile.

Serramenti esterni e scale di distribuzione sono in legno, la cui manutenzione straordinaria è stata effettuata nel 2001 (come da provvedimento edilizio allegato).

L'edificio in oggetto, essendo inserito all'interno di un gruppo di case del centro storico, presenta un unico affaccio verso nord, sulla piazza del piccolo centro abitato.

Gli interni dell'appartamento sono in ottimo stato di conservazione e composti da: due camere, un bagno cieco, un ripostiglio e una zona soggiorno-cucina. I pavimenti sono tutti in piastrelle di gres, ad eccezione di quelli delle camere che sono in legno, così come in legno sono anche i serramenti interni.

• SITUAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto appartiene alla seguente destinazione urbanistica: CENTRI STORICI - R3 – Ristrutturazione Edilizia – Art. 67 delle Norme tecniche di Attuazione per i Centri storici del PRG. (come da estratto allegato).

• CONFORMITÀ

Da controllo presso l'ufficio edilizia del Comune di San Lorenzo Dorsino in riferimento alla P.ed 43, pm 2 sub2, C.C. Andogno, risultano i seguenti titoli edilizi:

- autorizzazione edilizia n° D780/2001 dd 23/05/2001 (Manutenzione straordinaria poggiali, parapetti e scala);
- denuncia inizio attività 15g n° D-27/2007 dd 19/10/2007 (Tinteggiatura e sostituzione manto di copertura).

Dal sopralluogo svolto nell'immobile risulta che sono stati svolti anche dei lavori interni di manutenzione e di ristrutturazione (si veda il bagno) di cui non risultano pratiche edilizie.

Non è stato possibile verificare la conformità o meno degli impianti

Non risulta essere presente la certificazione energetica.

• **ACCERTAMENTO VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (come da visura tavolare allegata)**

(GN 884/5 dd 17/03/2017) intavolazione diritto di ipoteca P.T. accessoria, quota gravante ½ di Gregori Mauro per 61.882,24 € a carico della P.ed. 43 pm2 a favore di Unicredit S.p.a. sede di Roma.

• **INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE**

La P.ed 43, pm 2 è per ½ di proprietà della sig.ra Franceschi Carla, moglie del Gregori, che risulta irreperibile dal luglio 2012.

• **QUOTE**

Il sig. Gregori Mauro possiede ½ della P.ed 43, pm 2.

• **VALUTAZIONE**

Dato che i singoli piani dell'unità immobiliare presentano caratteristiche differenti (il primo piano è abitabile, mentre secondo e terzo sono allo stato grezzo), si è optato per una valutazione separata degli stessi, pur rientrando tutti all'interno della stessa porzione materiale.

Anche dal punto di vista funzionale potrebbero essere considerati separatamente, avendo accessi separati e autonomi, se si considerano secondo e terzo piano (mansarda) come un possibile appartamento giorno/notte.

Stima sintetica del valore di mercato

Il calcolo della superficie immobiliare è stato eseguito secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari che costituisce uno standard di valutazione uniforme e largamente condiviso, in grado di rappresentare un termine di riferimento per i valutatori italiani.

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Primo piano

Superfici principali (coperte)

Mq Coperti utili fuori terra	110%	66 mq
------------------------------	------	-------

Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.

Superfici Pertinenze (vani accessori)

Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	8 mq
--	-----	------

Altezza minima di mt 1,50

Totale mq comm. coperti	Totale mq comm. scoperti	Totale mq comm. pertinenze
66.88	0	8.22

Totale superficie commerciale 75.10 mq

Secondo/terzo piano

Superfici principali (coperte)

Valore risultante

Mq Coperti utili fuori terra	110%	55 mq
Per il calcolo delle mura perimetrali si applica convenzionalmente una maggiorazione del 10%.		
Mansarde abitabili	75%	30 mq
Altezza media minima mt 2,40		

Superfici di Ornamento (scoperte)

Valore risultante

Balconi e Lastrici solari	25%	1 mq
Calcolati fino alla superficie commerciale di mq. 25. Per l'eccedenza il 10%		

Totale mq comm. coperti	Totale mq comm. scoperti	Totale mq comm. pertinenze
85.54	1	0

Totale superficie commerciale 86.54 mq

Principali coefficienti di merito

Primo Piano

Stato locativo	Coefficiente di merito	
Abitazioni libere	100%	
Piano	Senza Ascensore	
Piano 1°	-10%	
Stato di conservazione	Coefficiente di merito	
Ristrutturato	+5%	
Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta solo in parte della giorno	0%
Esposizione e vista	Coefficiente di merito	
Esterna panoramica	+10%	
Edificio	Normale	
Oltre 40 anni	0%	
Riscaldamento	Coefficiente di merito	
Autonomo	+5%	

Percentuale coefficienti +10%

Secondo/terzo piano

Piano	Senza Ascensore
Piano 2° da cui si accede al 3° piano	- 15%

Stato di conservazione	Coefficiente di merito
Da ristrutturare	-10%

Luminosità	Note	Coefficiente di merito
Mediamente Luminoso	Soleggiatura diretta solo in parte della giorno	0%

Esposizione e vista	Coefficiente di merito
Esterna panoramica	+10%

Edificio	Normale
Oltre 40 anni	0%

Riscaldamento	Coefficiente di merito
Assente	-5%

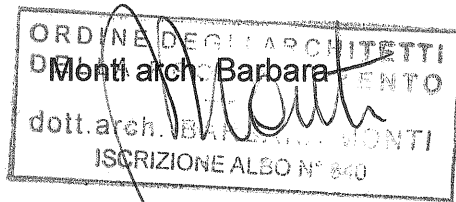
Percentuale coefficienti -20%

Valore di mercato P1 = 75,10 mq x 1.650,00 €/mq x +10% = 136.306,50 €
 Valore di mercato P2/3 = 85,54 mq x 1.650,00 €/mq x -20% = 112.912,80 €
Totale generale valore di mercato P.ed 43 pm2 = 249.219,30 €

Si ricorda che la quota oggetto di vendita è quella di Gregori Mauro, per cui ½ del valore totale, e precisamente: **124.609,65 €**

Il procedimento di calcolo del valore a metro quadrato è basato sul confronto diretto del prezzo medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensione e localizzazione. Il valore viene poi modificato mediante l'utilizzo di coefficienti scelti a discrezione del valutatore che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile. Per questo motivo, tale importo può subire variazioni a seconda di diverse valutazioni soggettive d'altro tecnico o agenzia immobiliare che abbia a predisporre la stima del medesimo cespite.

Ciò detto, la sottoscritta ritiene di aver assolto con la massima obiettività l'incarico che le è stato affidato.



Riva del Garda, 30. novembre 2020

ALLEGATI:

- *Estratto Catastale*
- *Estratto Tavolare*
- *Planimetrie Catastali*
- *Estratto Mappa*
- *Estratto PRG*
- *Scheda centri storici*
- *Foto aerea*
- *Documentazione fotografica*



Provincia Autonoma di Trento
Servizio Catasto
Ufficio del Catasto di TRENTO

Data: 11-01-2018

Ora: 15:10:39

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11-01-2018

Visura n.: 10950

Pag. 2 di 3

1		nato/nata a ROVERETO (TN) il 24-02-1956													G.N. n. 1504.1982 del 02-07-1982 in atti dal 14-05-2007 (Contratto d.d. 25/06/1982)
2	C.C.434 / p.ed. 112 / P.M. 5	GREGORI MAURO, GRGMRA56B24H612V nato/nata a ROVERETO (TN) il 24-02-1956					PROPRIETARIO								Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 2837.1984 del 30-11-1984 in atti dal 14-05-2007 (Contratto d.d. 07/11/1984)

2. Unità immobiliari site nel Comune di SAN LORENZO DORSINO (codice M345)

DATI IDENTIFICATIVI		DATI DI CLASSAMENTO								ALTRE INFORMAZIONI			
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe		Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)
3	008	43	2	1	2	1	-	A/3	3	5,5 vani	125 mq	Euro 312,46 ----- Euro 52.493,28	FRAZIONE ANDOGNO; Piani: T-1-2-3; VARIAZIONE n. 1057.001.1992 del 04-05-1992 in atti dal 31-07-2001; CLASSAMENTO Dati Ulteriori: UTILITÀ COMUNI C.C.: 008 Particella: 16 Subalterno: 5

INTERSTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.008 / p.ed. 43 / P.M. 2	FRANCESCHI CARLA, FRNCRL60R57D565V nato/nata a FIAVÉ (TN) il 17-10-1960	PROPRIETARIO PER 1/2	Intavolazione diritto di proprietà per 1/2 G.N. n. 711.1988 del 29-03-1988 in atti dal 10-04-2007 (Atto di donazione d.d. 27/02/1988)
		GREGORI MAURO, GRGMRA56B24H612V nato/nata a ROVERETO (TN) il 24-02-1956	PROPRIETARIO PER 1/2	Intavolazione diritto di proprietà per 1/2 G.N. n. 711.1988 del 29-03-1988 in atti dal 10-04-2007 (Atto di donazione d.d. 27/02/1988)

*) L'asterisco significa che: - per le persone fisiche: il codice fiscale è stato calcolato sulla base dei dati anagrafici o recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati
- per le persone giuridiche: il codice fiscale/partita IVA è stato recuperato dalla precedente base dati del Catasto Fabbricati



Visura per soggetto
Situazione degli atti informatizzati al 11-01-2018

Data: 11-01-2018
Ora: 15:10:39

Legenda comuni catastali	434 - VILLA BANALE 008 - ANDOGNO
--------------------------	-------------------------------------

Totale Generale: vani 10,5

mq 21

Rendita: Euro 810,89

Totale IM.I.S. (*): Euro 136.229,52

(*) Valore catastale ai fini della L.P. nr. 14 del 30.12.2014 (IM.I.S.)

Il documento si compone di 1 blocchi utili ai fini della liquidazione.



REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

L. 1.000

Mod. Am (C.E.U.)
N. d'ord. 1
N. fogli 1

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di DORSINO Via Loc. ANDOCINO N. 1
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di TRENTO Ufficio tavolare di TIONE
C.C. ANDOCINO F.M. 1 P.Ed. 43 Sub. 4 P.T. 251 P.M. 2

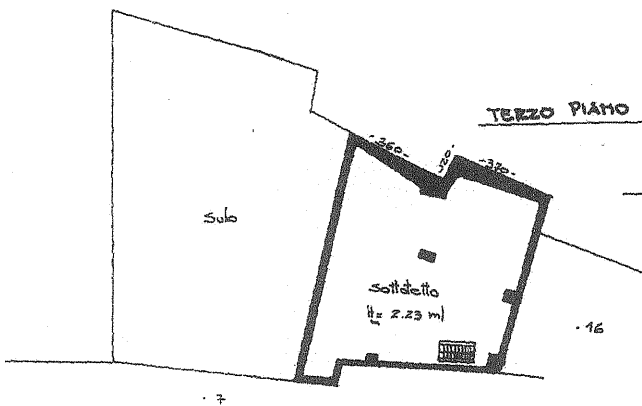
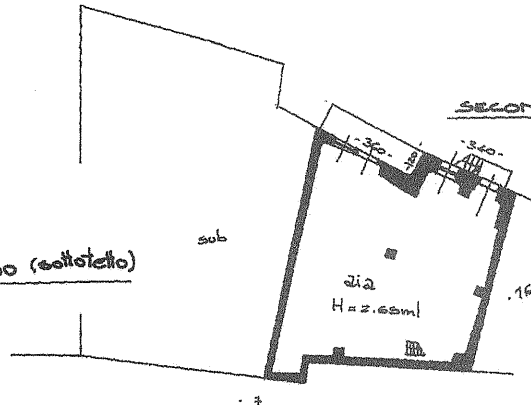
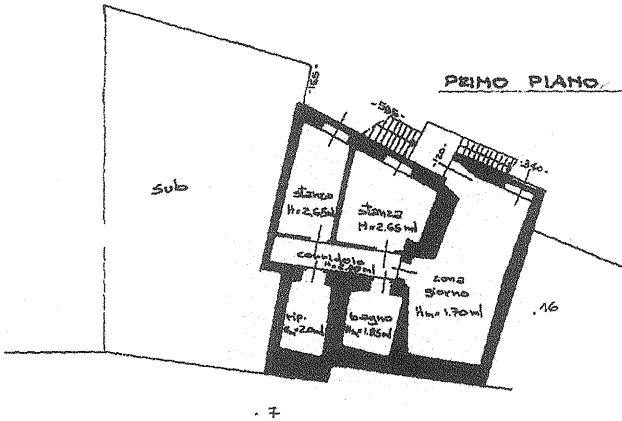
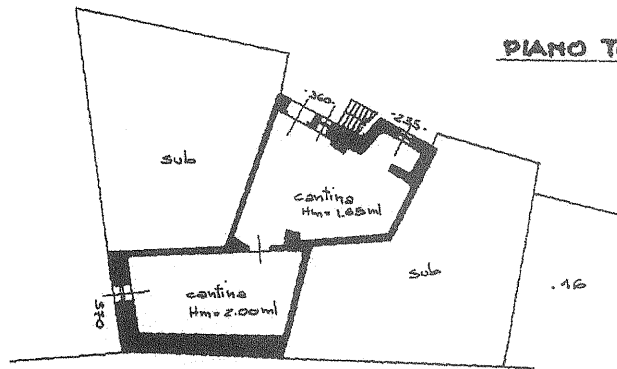
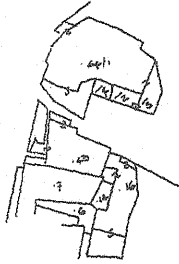
Rilevo (*) in conformità allo stato reale

Compilato dal GEOMETRA MAURIZIO SERAFINI
(Titolo, Nome e Cognome del Tecnico)
Iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Prov. di TRENTO
Data 16 aprile 1992 Timbro e firma

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO
Subalterni controllati in data
Il Tecnico Catastale
Mod. 97 n. 1057/92 P.C. imp. Cat. Cl.



ESTRATTO
1:1440



(*) Indicare le principali misure esterne



SCALA 1:200

Ufficio del Catasto di TIONE - Data rilascio: 20/04/2018 - Operatore: SPSLINE_U - Totale schede: 1
C.C.: 008 - P. ed.: 43 - Sub.: 2 - P.M.: 2
Prot. 1057.001.1992 - Data pres.: 04-05-1992 - Formato: A3 (297 x 420) - Fatt. scala: 1:1



COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Franceschi Carla, FRNCRL60R57D565V nato/nata il 17/10/1960 a Fivavé - quota 1/2

29/03/1988 - G.N. 711/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Atto di donazione d.d. 27/02/1988

Gregori Mauro, GRGMRA56B24H612V nato/nata il 24/02/1956 a Rovereto - quota 1/2

29/03/1988 - G.N. 711/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/2

Atto di donazione d.d. 27/02/1988

13/03/2018 - G.N. 919/3 ANNOTAZIONE

sentenza dichiarativa di fallimento dd. 21.12.2017 di Gregori Mauro c.f. GRGMRA56B24H612V nato il 24.02.1956 a Rovereto

C - P.M. 2

17/03/2017 - G.N. 884/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

quote gravate

1/2 Gregori Mauro, GRGMRA56B24H612V nato/nata il 24/02/1956 a Rovereto (G.N. 711/1 - 1988)

importo massimo EUR 61.882,24

di cui € 51.568,53 per capitale, oltre a spese, interessi, ed accessori come da titolo.

a carico p.ed. 43 P.M. 2

Unicredit S.p.A. sede di Roma, 00348170101

Decreto ingiuntivo d.d. 12/03/2017

annotazione simultaneità con principale P.T. 237 II Villa Banale P.M.2 G.N.884/1 - 2017

26/07/2017 - G.N. 2373/6 ANNOTAZIONE

giustificazione prenotazione.

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



Provincia Autonoma di Trento

Servizio Libro fondiario

Ufficio del Libro fondiario di Tione

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE

COMUNE CATASTALE 8 Andogno

251 II

Apertura il 29/06/2007

DISTRETTO Tione

Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 810/2011

P.M.2 Piombi *** Nessun piombo ***

Ultimo piombo evaso G.N. 919/2018

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 30/03/2018				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 43		Edificio	0	219	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

A2

P.M.2 A piano terra: stalla e cantina.
A primo piano: due stanze, corridoio, cucina, ripostiglio e wc.
A secondo piano: solaio con scaletta.
Scala esterna con poggioni da piano terra a secondo piano.
Sottotetto e tetto.

PARTI COMUNI: Fra le porz. 1 con 1/4, 4 con 1/4 e 5 con 2/4:
a piano terra: due cortili, cantina, stalla;
a secondo piano: ponte, corridoio, scale, vano scale e pianerottoli fino al sottotetto;
il sottotetto.
Fra le porz. 1 e 4:
a primo piano: poggiolo.

Altre P.M. non richieste

1931 - VERBALE 45/3 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 43 P.M.2, p.ed. 43 P.M.3, p.ed. 43 P.M.4, p.ed. 43 P.M.5, p.ed. 43 P.M.1 per 1/11
con p.ed. 16 P.M. 5

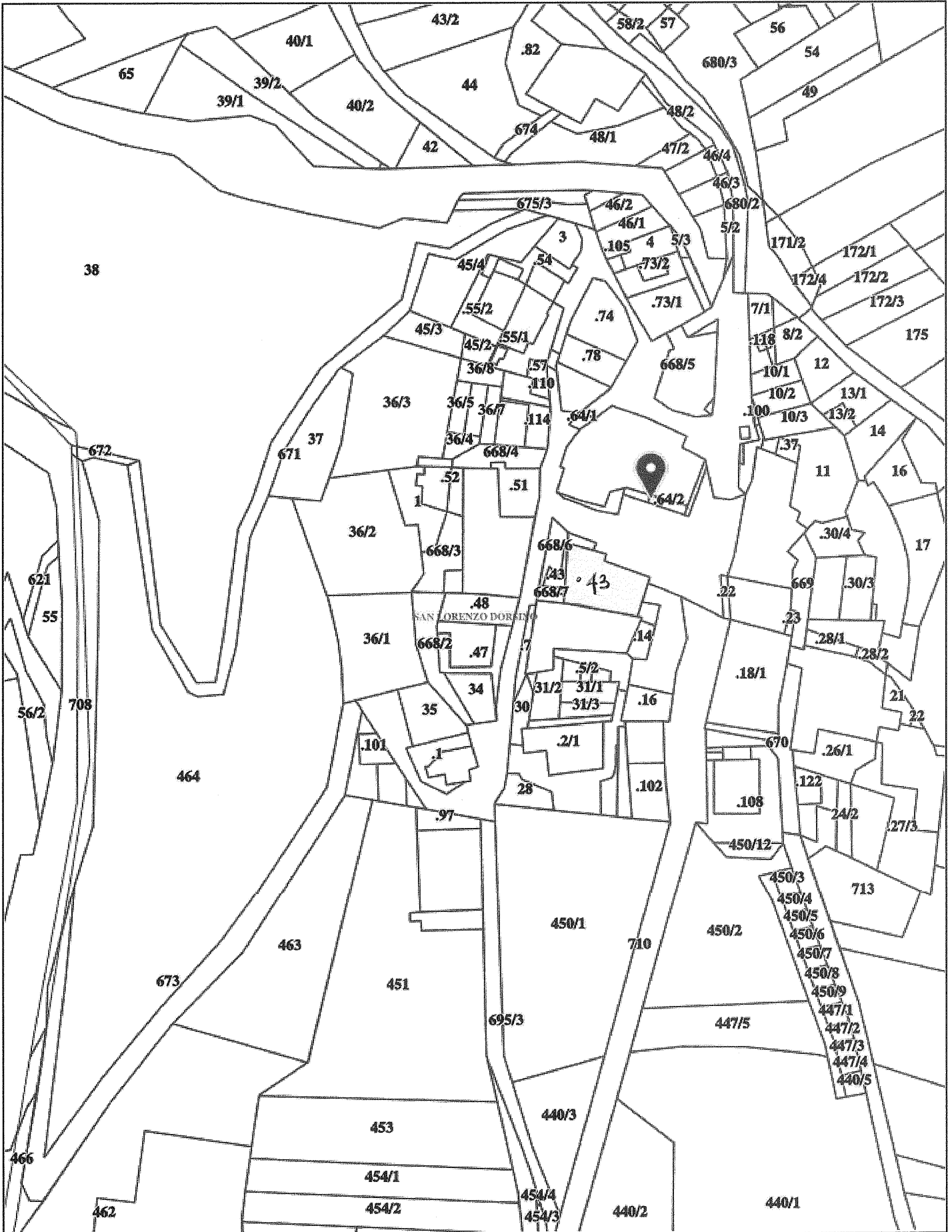
23/12/1980 - G.N. 2888/9 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

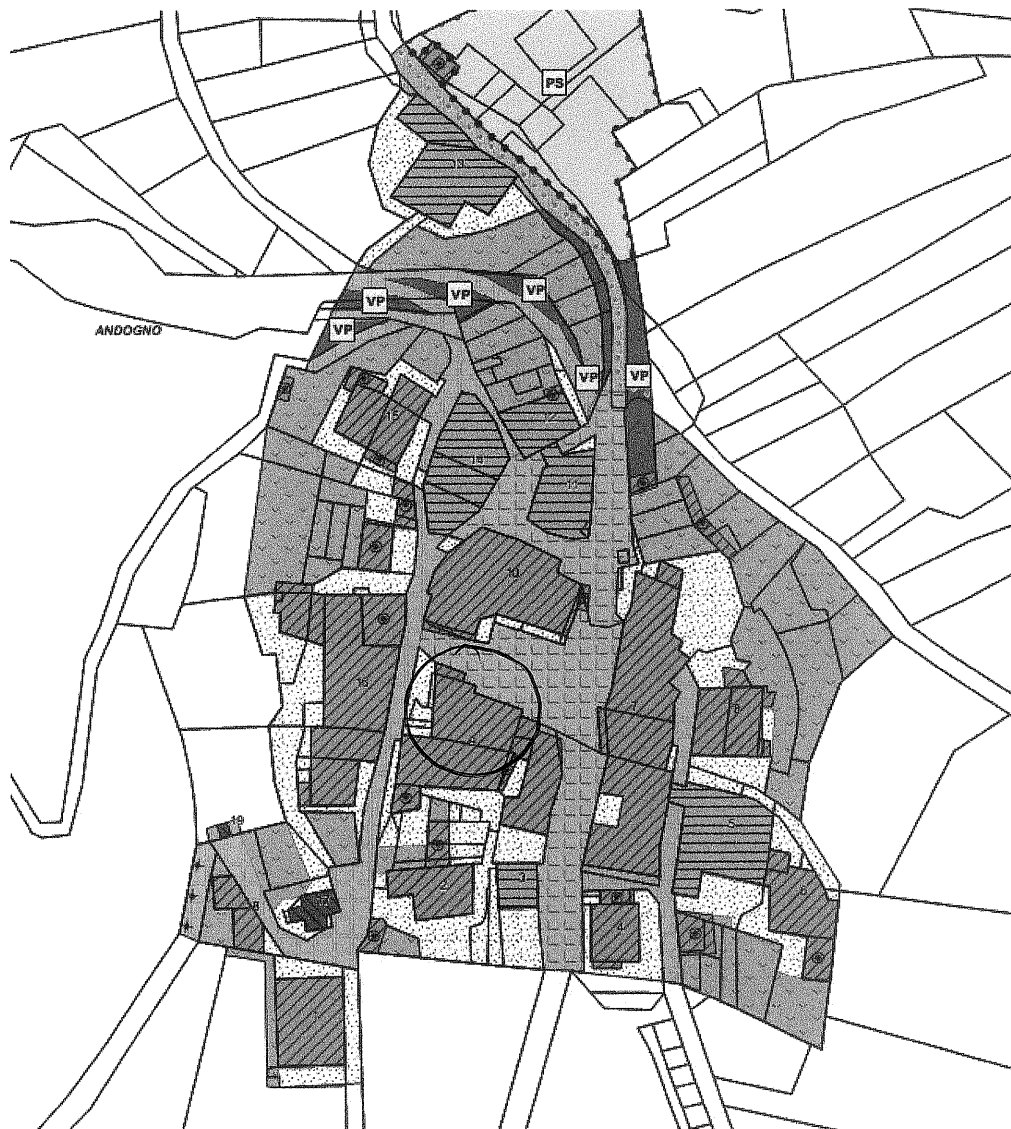
G.N. 2888/1980 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5
riguarda p.ed. 43

C COMUNE

*** Nessuna iscrizione ***

B - P.M. 2





LEGENDA CENTRO STORICO

		NDA DORSINO		NDA SAN LORENZO	
UNITA' EDILIZIE					
	1	Unità minime di intervento			
CATEGORIE DI INTERVENTO					
A203_F		R1 - Restauro	art. 67	art. 47	
A204_F		R2 - Risanamento conservativo	art. 67	art. 48	
A205_F		R3 - Ristrutturazione edilizia	art. 67	art. 49	
A206_F		Demolizione e ricostruzione	art. 67	art. 51	
A207_F		Ripristino edilizio e adeguamento tipologico	art. 67		
A208_F		Demolizione			art. 52

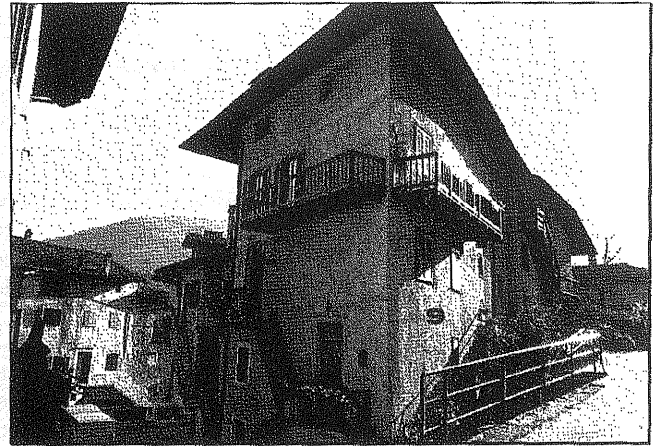
P.R.G. Comune di DORSINO

PIANO DEL CENTRO STORICO

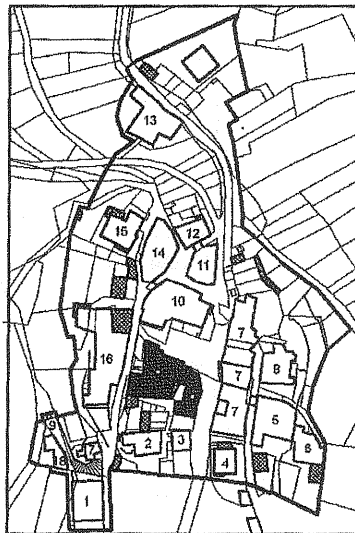
ABITATO DI ANDOGNO

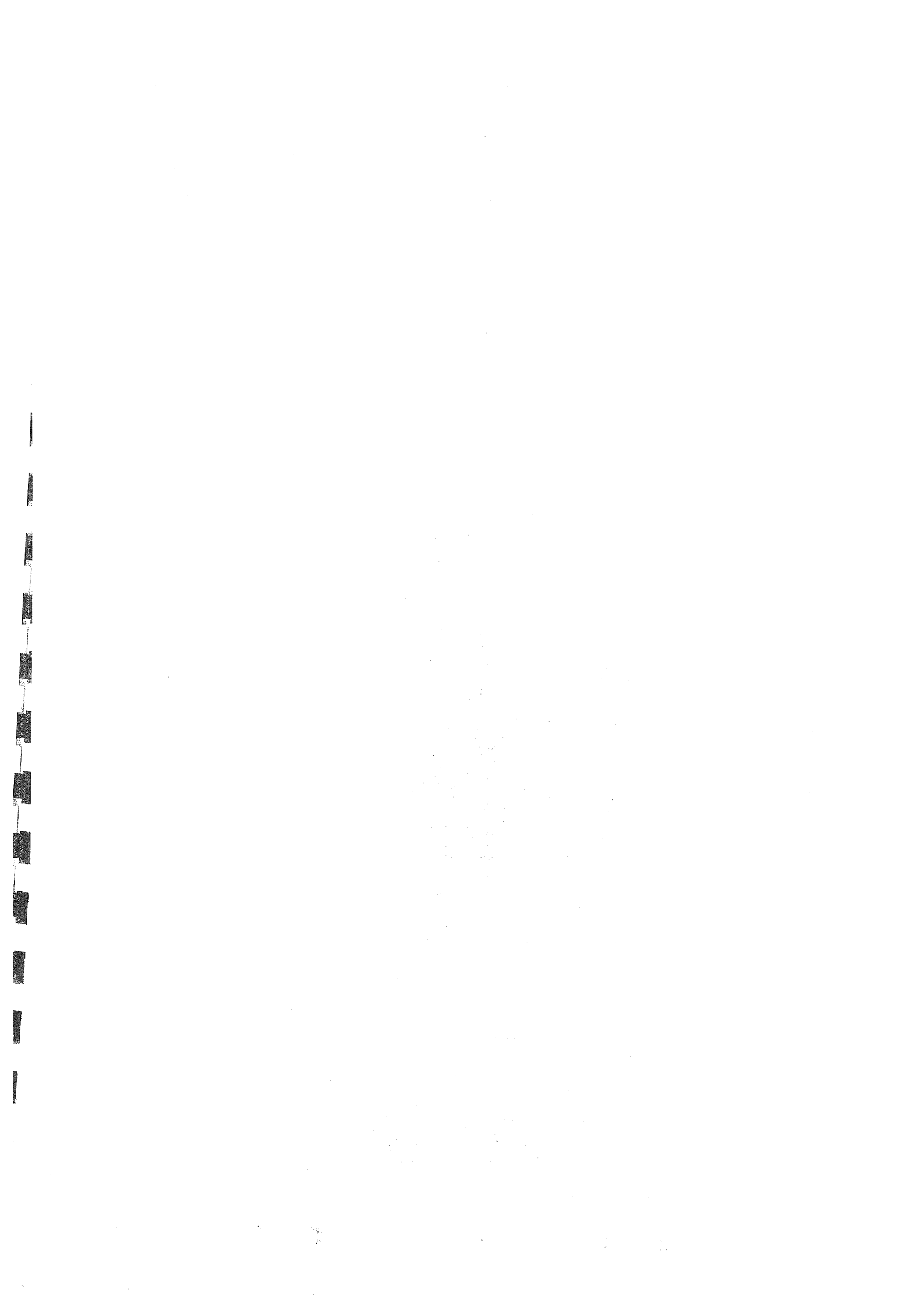
ANALISI E PROGETTO UNITA' MINIME D'INTERVENTO

UNITA' MINIMA D'INTERVENTO n° 9



Unità Minima d'intervento n° 9





Google Maps 34 Andogno

prospetto piazza con immobile oggetto di stima

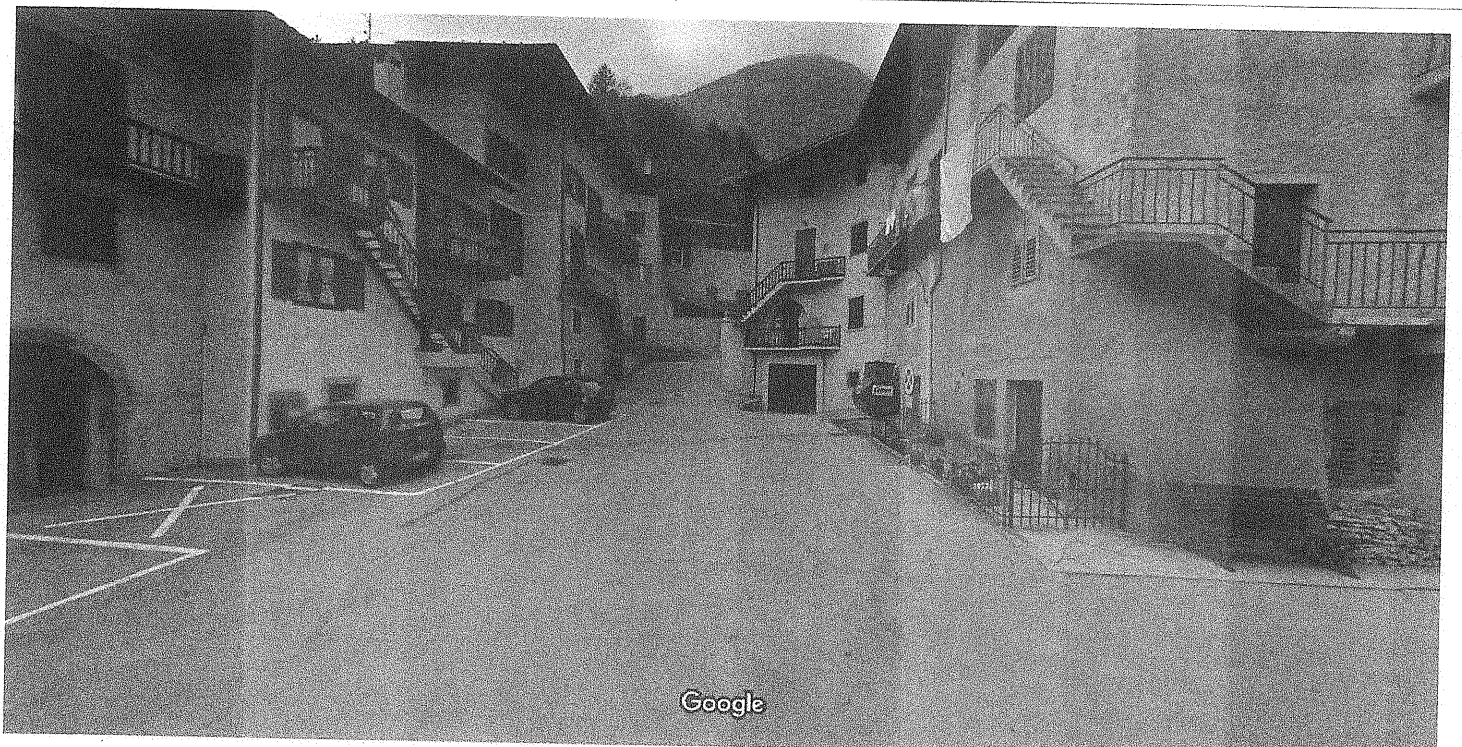


Trentino-Alto Adige

Data dell'immagine: nov 2011 © 2018 Google

Google, Inc.

Street View - nov 2011



Data dell'immagine: nov 2011 © 2018 Google

