

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

TRIBUNALE DI ROVERETO

--- °°° ---

Esecuzione N. 49/2021

Promossa da:

- (nel

proseguo denominato **CREDITORE PROCEDENTE**).

Contro:

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

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott. Michele CUCCARO

Custode Giudiziario:

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO (nel

proseguo denominato **ESPERTO**)

---°°°---

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI PIGNORATI

A.1 - PREMESSE

- In data 14/04/2022 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. 49/2021 R.G.Es.;

- In data 15/04/2022 il sottoscritto nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe prestava giuramento di rito depositando telematicamente il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di seguito specificati:

"Indichi il C.T.U.

1. L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

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 dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378

della Legge 178/2020;

11. 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;

12. 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

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

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;

13. 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;

14. 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;

15. 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;

16. La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A dei beni immobili ed acquisire

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per

l'imponibilità;

17. 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;

18. 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,

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

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,

affinchè 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 14/06/2022, 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 14 settembre 2022 a seguito delle

proroghe concesse.

A.2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

In data 21/04/2022 l'ESPERTO, riceveva la comunicazione di sopralluogo da parte del custode giudiziario nominato, che inviava alla PARTE ESECUTATA l'invito a partecipare alle operazioni peritali per il giorno 03/05/2022 ad ore 10.00 nel Comune di VALLARSA (TN) in frazione Albaredo, presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva.

In data 10/05/2022 l'ESPERTO effettuava a mezzo e_mail certificata richiesta di accesso ai documenti amministrativi e di rilascio del certificato di destinazione urbanistica agli uffici tecnici del comune di VALLARSA;

In data 19/04/2022 l'ESPERTO si recava 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 30/06/2022 l'ESPERTO si recava presso gli uffici tecnici del Comune di VALLARSA e visionava la documentazione depositata per le pratiche autorizzative in deposito c/o uffici tecnici del Comune di VALLARSA e il certificato di destinazione urbanistica.

A.3 – ADEMPIMENTI AI QUESITI RICHIESTI**PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI**

Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione, documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

Foglio A1 –

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

Dati catastali al 19/04/2022 – Qualità Edificio – Classe 0 – Superficie mq. 614 -.

Foglio A2 –

P.M. 1: A piano interrato: cantina, scale e gioscale da piano interrato a primo piano;

A piano terra: cucina, soggiorno, bagno, stanza, deposito, corridoio.

A primo piano: due stanze, corridoio, poggiolo.

P.M. 7: a primo piano: due stanze, corridoio

PARTI COMUNI: VEDI ALLEGATO COPIA LIBRO FONDIARIO

Foglio B

- quota 1/4

11/10/2018 - G.N. 4883/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4

Certificato di eredità d.d. 02/10/2018

Foglio C

15/09/2021 - G.N. 5201/4 ANNOTAZIONE

07/08/2018 - G.N. 3918/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

quote gravate 1/4

(G.N. 4883/4 - 2018)

atto di pignoramento immobiliare notificato il 21 agosto 2021 a realizzo del

credito

di EUR 36.524,30 ed accessori

a carico p.ed. 1307 p.m. 1 e p.m. 7

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, p.f.

139/12, p.f. 306, p.f. 384, p.f. 386, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265 –

VALLARSA (TN).

Foglio A1 –

Dati catastali al 19/04/2022 – Qualità Edificio – Classe 0 – Superficie mq. 52 -.

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio A2 –

NESSUNA ISCRIZIONE

Foglio B

01/12/1999 - G.N. 4759/6 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio C

15/09/2021 - G.N. 5201/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 21 agosto 2021 a realizzo del

credito di

di EUR 36.524,30 ed accessori

a carico p.ed. 1829, p.f. 139/12, p.f. 207, p.f. 208, p.f. 210, p.f. 214/1, p.f.

214/3, p.f. 214/4, p.f. 306, p.f. 341/2, p.f. 342/1, p.f. 384, p.f. 386, p.f.

577/1, p.f. 578/2, p.f. 616/2, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 50 - C.C. VALLARSA p.f. 4144, p.f. 5719,

p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1 - VALLARSA (TN).

Foglio A1 –

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio A2 –

NESSUNA ISCRIZIONE

Foglio B

11/10/2018 - G.N. 4883/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/4

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

Foglio C**15/09/2021 - G.N. 5201/6 ANNOTAZIONE****quote gravate 1/4****(G.N. 4883/4 - 2018)****atto di pignoramento immobiliare notificato il 21 agosto 2021 a realizzo del****credito di****, di EUR 36.524,30 ed accessori****a carico: p.f. 4144, p.f. 5719, p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1**

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 44 - C.C. SERRAVALLE p.f. 1141, - ALA
(TN).

Foglio A1 –

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio A2 –

NESSUNA ISCRIZIONE

Foglio B

22/11/2000 - G.N. 4242/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio C**15/09/2021 - G.N. 5201/1 ANNOTAZIONE****atto di pignoramento immobiliare notificato il 21 agosto 2021 a realizzo del****credito di****, di****EUR 36.524,30 ed accessori**

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

a carico: p.f. 1141

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 69 - C.C. S. MARGHERITA p.f. 1136/4 e

p.f. 1139, - ALA (TN).

Foglio A1 –

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio A2 –

NESSUNA ISCRIZIONE

Foglio B

22/11/2000 - G.N. 4242/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Vedi allegato estratto Libro Fondiario

Foglio C

15/09/2021 - G.N. 5201/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 21 agosto 2021 a realizzo del

credito di

, di EUR 36.524,30 ed accessori

a carico: p.f. 1136/4 e p.f. 1139

PUNTO 2 – SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILI

Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione, documentale, tecnica ed

economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un allegato quadro

riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via sintetica le

identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

Il CTU a seguito dei sopralluoghi ha potuto accertare la conformità agli atti depositati

presso gli uffici del tavolare e del catasto urbano.

PUNTO 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA BENI

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella edificiale

1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

Le porzioni materiali oggetto della presente perizia estimativa fanno parte di una casa singola situata all'interno della frazione Albaredo nel Comune di Vallarsa.

L'edificio è posto a circa 7 Km dalla città di Rovereto lungo la strada provinciale n. 89.

Le porzioni materiali oggetto della presente relazione necessitano di interventi di risanamento ed efficientamento energetico, si accede all'unità abitativa dal piano terra al vano scala comune.

Finiture interne: pavimenti di varie dimensioni materiali e colorazioni; le murature dei bagni e l'angolo cottura sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato.

Porte interne in legno tamburato battiscopa in legno.

Impianti: si presentano obsoleti e non si è potuto constatare il loro effettivo funzionamento.

Dal sopralluogo sono emerse numerose zone oggetto di infiltrazioni sia dalla copertura che infiltrazioni di risalita al piano terra.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, – VALLARSA (TN).

La porzione edificiale si tratta di un volume edilizio costituito da una copertura leggera posta sottostrada a chiudere su un muretto in sassi, il tutto eseguito in modo insufficiente e difforme dai regolamenti e norme sia dal punto di vista statico che urbanistico.

Per quanto riguardano i restanti immobili particelle fondiari pignorate per lo più si trattano di terreni montani aree in quota anche inaccessibili a parte la p.f. 306 C.C. Vallarsa che rientra nel tessuto urbanizzato della frazione di Albaredo che come da

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

estratto del certificato di destinazione ricade in aree residenziali.

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.

Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione, documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

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

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

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 la valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è

proceduto tenendo in considerazione il valore dell'edificio in essere con il sistema

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; **Market Comparison Approach (MCA)**, 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 gli immobili va di pari passo in 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.

Ciò premesso, l'ESPERTO ritiene corretto esporre la seguente compravendita

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

risultata comparabile al fine di determinare il più probabile valore di mercato

dell'edificio dalle indagini svolte è risultata la seguente compravendita

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 nella zona non riscontra particolare interesse e, infatti, l'offerta sul mercato

non fornisce immobili nella zona di VALLARSA frazione Albaredo.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella

edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

Da informazioni statistiche medie fornite da operatori specializzati del settore

immobiliare aderenti all'associazione F.I.M.A.A. indicano prezzi oscillanti da €/mq

350,00 ad €/mq 900,00 per immobili comparabili in uno stato manutentivo da

risanare, si è pertanto ritenuto corretto ai fini della valutazione di un probabile valore

commerciale dell'immobile di ponderare una media dei valori indicati quale più

corretta interpretazione del mercato nella zona di riferimento applicando alle

superfici catastali €/mq. 625,00.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto

dalle p.m. 1 e p.m. 7 della p.ed. 1307 C.C. Vallarsa calcolato sulla base delle

superfici commerciali come da tabella riepilogativa di calcolo la quota di proprietà

della parte eseguita ammonta ad Euro 31.093,75.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, -

VALLARSA (TN).

La valutazione dell'ESPERTO in merito all'immobile di cui all'oggetto fa riferimento

ad un possibile edificio il cui uso è finalizzato ad un locale accessorio quali cantine

ricovero attrezzature o altro, risulta necessario precisare ulteriormente che

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

attualmente la situazione statica e urbanistica del tutto insufficiente e a parere

dell'ESPERTO inagibile tali motivi indirizzano ad una valutazione commerciale del

bene applicando alle superfici catastali €/mq. 100,00.

Determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile contraddistinto

dalla p.ed. 1839 C.C. Vallarsa calcolato sulla base delle superfici commerciali come

da tabella riepilogativa di calcolo la quota di proprietà della parte eseguita ammonta

ad Euro 4.200,00.

I restanti beni – particelle fondiarie – sono stati valutati in base ai valori espressi

dalle tabelle provinciali in merito ad espropriazioni e ai valori agricoli medi riportate

nelle tabelle dell'Agenzia dell'Entrate Ufficio Territoriale di Trento.

Determinazione del più probabile valore di mercato delle particelle fondiarie

calcolato sulla base delle superfici commerciali catastali come da tabella

riepilogativa di calcolo la quota di proprietà della parte eseguita ammonta ad un

totale di Euro 299.659,44.

PUNTO 5 – VERIFICA DIVISIBILITA'

Le particelle edificiali in oggetto non consentono 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.

Le particelle fondiarie possono essere suddivise.

PUNTO 6 – IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI

L'immobile non è locato è parzialmente occupato dall'esecutato.

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

PUNTO 7 – PENDENZE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Nessuno

PUNTO 8 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI

Nessuno

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

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

PUNTO 10 – VERIFICA PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A**378 DELLA LEGGE 178/2020;**

I presupposti sono stati verificati e non vi sono impedimenti alla procedura.

PUNTO 11 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

VERIFICHE URBANISTICHE: si rimanda all'allegato Certificato di destinazione urbanistica.

L'area è inoltre soggetta alle prescrizioni generali del Regolamento Edilizio,

nonché a tutte le vigenti norme provinciali, regionali e statali in materia del PRG vigente come da certificato di destinazione urbanistica allegato.

VERIFICHE EDILIZIE: Le verifiche edilizie hanno accertato le seguenti principali pratiche edilizie:

DATA	NUMERO	PRATICA	OGGETTO
2020	6271/20	SANATORIA	Sanatoria p.ed. 1829 C. C. Vallarsa
1984	1361	VARIANTE	Modifiche interne edificio
433	1976	VARIANTE	Sostituzione serramenti esterni

PUNTO 12 – OPERE ABUSIVE

Dal sopralluogo effettuato non sono emerse difformità, alle planimetrie catastali mentre non è stato possibile varificare e accertare le conformità urbanistiche in

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

quanto non vi sono pratiche depositate presso UTC del Comune di Vallarsa.

PUNTO 13 – AGGRAVI DA CENSO O USO CIVICO

Non risultano esserci aggravii di questo tipo.

PUNTO 14 – SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

No ci sono quantificazioni di alcuna spesa di gestione o manutenzione da porre all'attenzione nella presente perizia estimativa.

PUNTO 15 – FORMAZIONE DEI LOTTI

Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione, documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

LOTTO 1) composta dalle seguenti unità immobiliari:

edificio terra cielo

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

P.M. 1: A piano interrato: cantina, scale e gioscale da piano interrato a primo piano;

A piano terra: cucina, soggiorno, bagno, stanza, deposito, corridoio.

A primo piano: due stanze, corridoio, poggiolo.

P.M. 7: a primo piano: due stanze, corridoio

PARTI COMUNI: VEDI ALLEGATO COPIA LIBRO FONDIARIO

Superficie complessiva mq. 199,00

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, – VALLARSA (TN).

Tettoia chiusa da ristrutturare completamente di superficie commerciale circa mq.

42,00.

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

IMPORTO TOTALE LOTTO 1 - Euro 35.293,75 diconsi (Euro

trentacinquemiladuecentonovantatre/75) importo riferito alla quota di proprietà della

parte eseguita

LOTTO 2 – composta dalle seguenti unità immobiliari:

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.f. 139/12, p.f.

306, p.f. 384, p.f. 386, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265 – VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 50 - C.C. VALLARSA p.f. 4144, p.f. 5719,

p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1 - VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 44 - C.C. SERRAVALLE p.f. 1141, - ALA

(TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 69 - C.C. S. MARGHERITA p.f. 1136/4 e

p.f. 1139, - ALA (TN).

Le specifiche tecniche ed economiche dei singoli lotti sui rimanda all'allegato

riprospetto riepilogativo.

IMPORTO TOTALE LOTTO 2 - Euro 299.659,44 diconsi (Euro

duecentonovantanovemilaseicentocinquantanove/44) importo riferito alla quota di

proprietà della parte eseguita

PUNTO 16 – ASSOGGETTAMENTO O MENO AD I.V.A.

L'immobile non è soggetto ad I.V.A.

PUNTO 17 – VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI

Per quanto riguarda la conformità degli impianti non sono conformi alle norme

tecniche e ai regolamenti inerenti le conformità degli impianti termoidraulici ed

elettrici.

PUNTO 18 – DATA FINE LAVORI

NON E' STATO POSSIBILE DETERMINARE LA FINE LAVORI

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

A.4 – RIEPILOGO FINALE

Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione, documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

LOTTO 1) composta dalle seguenti unità immobiliari:

edificio terra cielo

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

P.M. 1: A piano interrato: cantina, scale e giroscale da piano interrato a primo piano;

A piano terra: cucina, soggiorno, bagno, stanza, deposito, corridoio.

A primo piano: due stanze, corridoio, poggiolo.

P.M. 7: a primo piano: due stanze, corridoio

PARTI COMUNI: VEDI ALLEGATO COPIA LIBRO FONDIARIO

Superficie complessiva mq. 199,00

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, – VALLARSA (TN).

Tettoia chiusa da ristrutturare completamente di superficie commerciale circa mq.

42,00.

IMPORTO TOTALE LOTTO 1 - Euro 35.293,75 dicono (Euro trentacinquemiladuecentonovantatre/75) importo riferito alla quota di proprietà della parte eseguita

LOTTO 2 – composta dalle seguenti unità immobiliari:

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.f. 139/12, p.f.

306, p.f. 384, p.f. 386, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265 – VALLARSA (TN).

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 50 - C.C. VALLARSA p.f. 4144, p.f. 5719,

p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1 - VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 44 - C.C. SERRAVALLE p.f. 1141, - ALA

(TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 69 - C.C. S. MARGHERITA p.f. 1136/4 e

p.f. 1139, - ALA (TN).

Le specifiche tecniche ed economiche dei singoli lotti sui rimanda all'allegato

rprospetto riepilogativo.

IMPORTO TOTALE LOTTO 2 - Euro 299.659,44 diconsi (Euro

duecentonovantanovemilaseicentocinquantanove/44) importo riferito alla quota di

proprietà della parte eseguita.

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, 12 settembre 2022

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---- °°° ----

ALLEGATI

file-RGEs 49_2021 PERIZIA.pdf

file-RGEs 49_2021 FOTO.zip

file- RGEs 49_2021 DOCUMENTI TAVOLARI E CATASTALI.zip

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

file-RGEs 49_2021 DOCUMENTI URBANISTICI.zip

file-RGEs 49_2021 PERIZIA EPURATA.pdf

file-RGEs 49_2021 PROSPETTO RIEPILOGATIVO.pdf

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

--- °° ---

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE

DESCRIZIONE - Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione,

documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un

allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via

sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

LOTTO 1) composta dalle seguenti unità immobiliari:

edificio terra cielo

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella

edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

P.M. 1: A piano interrato: cantina, scale e giroscale da piano interrato a primo piano;

A piano terra: cucina, soggiorno, bagno, stanza, deposito, corridoio.

A primo piano: due stanze, corridoio, poggiolo.

P.M. 7: a primo piano: due stanze, corridoio

PARTI COMUNI: VEDI ALLEGATO COPIA LIBRO FONDIARIO

Superficie complessiva mq. 199,00

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, –

VALLARSA (TN).

Tettoia chiusa da ristrutturare completamente di superficie commerciale circa mq.

42,00.

IMPORTO TOTALE LOTTO 1 - Euro 35.293,75 dicono (Euro

trentacinquemiladuecentonovantatre/75) importo riferito alla quota di proprietà della

parte eseguita

LOTTO 2 – composta dalle seguenti unità immobiliari:

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.f. 139/12, p.f.

306, p.f. 384, p.f. 386, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265 – VALLARSA (TN).

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 50 - C.C. VALLARSA p.f. 4144, p.f. 5719,

p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1 - VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 44 - C.C. SERRAVALLE p.f. 1141, - ALA

(TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 69 - C.C. S. MARGHERITA p.f. 1136/4 e

p.f. 1139, - ALA (TN).

Le specifiche tecniche ed economiche dei singoli lotti sui rimanda all'allegato

riprospetto riepilogativo.

IMPORTO TOTALE LOTTO 2 - Euro 299.659,44 diconsi (Euro

duecentonovantanovemilaseicentocinquantanove/44) importo riferito alla quota di

proprietà della parte eseguita

CONFORMITA' EDILIZIA – non risultano elementi di accertamento

CONFORMITA' TAVOLARE – conforme.

ANNOTAZIONI PRECEDENTI – Nulla.

IMMOBILE OCCUPATO – occupato parzialmente dalla parte eseguita

SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE – Nulla

SERVITU, VINCOLI, ONERI, PESI, GRAVAMI – Nulla

VINCOLI EDILIZI, URBANISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI – Nulla

VALORE DI MERCATO – Al fine di rendere facilmente leggibile la situazione,

documentale, tecnica ed economica è stato redatto da parte dell'ESPERTO un

allegato quadro riepilogativo, oltre alle visure e atti allegati, contenete in via

sintetica le identificazioni dei beni i valori di mercato e le superfici catastali.

LOTTO 1) composta dalle seguenti unità immobiliari:

edificio terra cielo

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 739 - C.C. VALLARSA particella

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

edificiale 1307 p.m. 1 e p. m. 7 – frazione Albaredo, 10 – VALLARSA (TN).

P.M. 1: A piano interrato: cantina, scale e giroscale da piano interrato a primo piano;

A piano terra: cucina, soggiorno, bagno, stanza, deposito, corridoio.

A primo piano: due stanze, corridoio, poggiolo.

P.M. 7: a primo piano: due stanze, corridoio

PARTI COMUNI: VEDI ALLEGATO COPIA LIBRO FONDIARIO

Superficie complessiva mq. 199,00

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.ed. 1829, –**VALLARSA (TN).**

Tettoia chiusa da ristrutturare completamente di superficie commerciale circa mq.

42,00.

IMPORTO TOTALE LOTTO 1 - Euro 35.293,75 diconsi (Euro

trentacinquemiladuecentonovantatre/75) importo riferito alla quota di proprietà della

parte eseguita

LOTTO 2 – composta dalle seguenti unità immobiliari:

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 1663 - C.C. VALLARSA p.f. 139/12, p.f.

306, p.f. 384, p.f. 386, p.f. 856/1, p.f. 856/2, p.f. 1264, p.f. 1265 – VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 50 - C.C. VALLARSA p.f. 4144, p.f. 5719,

p.f. 5720, p.f. 5726, p.f. 5729, p.f. 5731/1 - VALLARSA (TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 44 - C.C. SERRAVALLE p.f. 1141, - ALA

(TN).

Distretto di ROVERETO Partita Tavolare 69 - C.C. S. MARGHERITA p.f. 1136/4 e

p.f. 1139, - ALA (TN).

Le specifiche tecniche ed economiche dei singoli lotti sui rimanda all'allegato

rprospetto riepilogativo.

STUDIO TECNICO GEOMETRA

geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

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

38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225

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

STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

IMPORTO TOTALE LOTTO 2 - Euro 299.659,44 diconsi (Euro

duecentonovantanovemilaseicentocinquantanove/44) importo riferito alla quota di

proprietà della parte eseguita

STUDIO TECNICO GEOMETRA
geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO
email_pec alessandro.frassanellamidolo@geopec.it – email info@studiofrassanella.it
38068 ROVERETO (TN) Via Dante, 28 - CODICE FISCALE P. IVA 02624500225
iscrizione n° 2190 – Collegio dei Geometri e Laureati Geometri della Provincia Autonoma di Trento