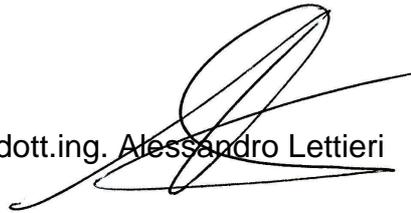


PERIZIA DI STIMA

OGGETTO: Stima del bene immobile contraddistinto dalla p.f.
238/2 nel C.C. di Marco di Rovereto.

Trento, lì 14 aprile 2014

dott.ing. Alessandro Lettieri



ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO

Dott.Ing. ALESSANDRO LETTIERI



1	DATI TECNICI E STIMA DEL FONDO	2
1.1	OGGETTO DELLA STIMA	2
1.2	DATI CATASTALI ED URBANISTICI.....	2
1.3	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL TERRENO.....	2
1.4	CRITERI DI STIMA.....	3
1.5	VALUTAZIONE DEL PREZZO UNITARIO PER EDIFICI RESIDENZIALI	4
1.6	DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE PERTINENZIALE	5
1.7	VALUTAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.....	6
2	CONCLUSIONE	7
3	ALLEGATI.....	8
3.1	VISURA CATASTALE P.F. 238/2 C.C. MARCO DI ROVERETO.....	8
3.2	ESTRATTO MAPPA P.F. 238/2 C.C. MARCO DI ROVERETO.....	9
3.3	VISURA TAVOLARE P.F. 238/2 C.C. MARCO DI ROVERETO.....	10
3.4	PIANO REGOLATORE GENERALE.....	12
3.5	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
3.6	D.P.R. 138/98	17
3.7	BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI	18

1 DATI TECNICI E STIMA DEL FONDO

1.1 Oggetto della stima

Su incarico dell'avvocato Valeria Tocchio – curatore del fallimento ██████████ – si procede a redigere perizia di stima del bene contraddistinto dalla p.f. 238/2 sita nel Comune Catastale di Marco di Rovereto.

Per le motivazioni di cui sopra, all'anno duemilaquattordici, addì 14 del mese di aprile, ad evasione dell'incarico del curatore fallimentare avv. Valeria Tocchio di redigere perizia di stima avente ad oggetto la valutazione della p.f. 238/2 sita nel C.C. di Marco di Rovereto, il sottoscritto ingegnere Alessandro Lettieri, residente in ██████████ iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al ██████████ in base ai sopralluoghi ed accertamenti eseguiti, espone il risultato della propria indagine.

1.2 Dati catastali ed urbanistici

La particella fondiaria 238/2 si sviluppa per una superficie catastale pari a 3192 mq.

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Rovereto individua la p.f. 238/2 come "Tessuto saturo da tutelare (zona B1), art. 56 delle "Norme tecniche di attuazione".

1.3 Descrizione sommaria del terreno

In data 8 marzo 2014 il sottoscritto ing. Alessandro Lettieri per

incarico della sopraccitata curatrice fallimentare, ha eseguito il sopralluogo per prendere visione dello stato del fondo come di seguito descritto.

Il terreno oggetto della presente stima, si trova nel C.C. di Marco di Rovereto, nella zona limitrofa al casello autostradale della A22 di Rovereto Sud.

Esso si ubica tra la linea ferroviaria ad Est e la S.P. 23 ad Ovest.

La particella in oggetto risulta pianeggiante con pavimentazione in legante battuto per circa i due terzi della superficie mentre, la parte rimanente, è costituita da una rampa a verde. L'accesso alla particella fondiaria avviene dalla S.P. 23 attraverso una cancellata metallica.

Tutto il fondo è recintato da una staccionata semplice costituita da rete metallica a maglia quadrangolare.

Il fondo così costituito si estende per una superficie catastalmente riconosciuta pari a 3.192 metri quadrati.

Alla data del sopralluogo il terreno risulta sgombero da persone o cose di importante rilevanza.

1.4 Criteri di stima

La destinazione urbanistica assegnata al fondo non permette interventi urbanistici diretti essendo quest'ultimo inserito urbanisticamente all'interno di una zona di tipo residenziale satura e non essendo presenti manufatti sul fondo medesimo per eventuali interventi di ampliamento volumetrico o di ristrutturazione.

S'intende pertanto procedere alla valutazione del bene assegnando ad esso un valore riferito al solo concetto di pertinenzialità quale in effetti risulta essere la sua utilità.

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato del fondo, si procederà individuando il più probabile valore di mercato unitario degli edifici residenziali ricadenti in aree omogenee, da cui si ricaverà il valore della pertinenza equivalente al fondo in oggetto.

1.5 Valutazione del prezzo unitario per edifici residenziali

Il valore unitario di riferimento degli edifici residenziali preso in considerazione, è stato riscontrato a seguito di una ricerca condotta sia sul sito dell'Agenzia delle Entrate sia su "Guida Casa" in cui sono riportati i valori di compravendita degli edifici residenziali per la zona in oggetto. Nella forbice di valori prevista – si vedano gli allegati alla presente – che va dal valore minimo di 1.500 €/mq a quello massimo di 2.300 €/mq, si è preso come valore più confacente alla specifica area quello pari a 1.550 €/mq.

Questa valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche del lotto quali dettagliatamente la vicinanza alla ferrovia e alla strada ad alta percorrenza. Aspetti questi fortemente penalizzanti per gli ambiti residenziali e che incidono non poco sul prezzo finale di compravendita.

Valore unitario edificio residenziale = 1.550 €/mq

1.6 Determinazione della superficie pertinenziale

La superficie del fondo misura catastalmente 3.192 mq. Al fine di determinare "il peso" della superficie pertinenziale costituita dall'intera superficie del fondo oggetto di stima, si fa riferimento al

"D.P.R. 138/98 - Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo in esecuzione alla Legge 662/96"

per cui all'allegato C

"...d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nella lettera a), e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite."

In considerazione dell'assenza di manufatti presenti sul fondo, o comunque confinanti con esso, per cui la pertinenza esclusiva sarebbe computata nella misura del 10 per cento della superficie dell'ipotetico manufatto, la superficie pertinenziale va calcolata con l'aliquota pari a 2 per cento.

Appare inoltre congruo parametrare la superficie catastale che costituisce pertinenza considerando anche l'orografia del terreno così ripartita:

Sup. piana = 1.890 mq

Sup. rampa = 1.302 mq

Sup. totale = 3.192 mq

1.7 Valutazione del più probabile valore di mercato

La valutazione del bene viene quindi desunta parametrando il valore di mercato della zona residenziale, con la relativa incidenza che assume il fondo nella sua funzione di pertinenza.

Si procede inoltre alla stima del bene in oggetto assegnando una penalità pari al 50 per cento al valore della quota di fondo caratterizzato dalla rampa:

	Sup.	Valore unitario ed. residenziale	Pertinenzialità	Penalità	Stima
Sup. piana	1.890 mq	1.550 €/mq	2%	-	58.590 €
Sup. rampa	1.302 mq	1.550 €/mq	2%	50%	20.181 €
Sup. tot.	3.192 mq				78.771 €

Sulla base di quanto sopra esposto, e considerate tutte le peculiarità sia della zona sia del fondo specifico, si giunge ad una stima del fondo che approssimata risulta pari a:

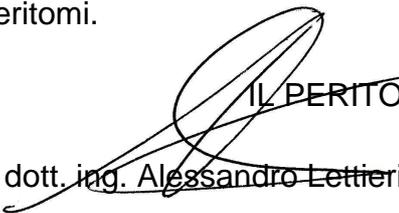
Stima p.f. 238/2 in C.C. Marco = 79.000,00 €

(diconsi settantanovemila virgola zero euro).

2 CONCLUSIONE

Il bene immobile costituito dalla particella fondiaria n° 238/2 del C.C. di Marco di Rovereto, viene stimato in 79.000,00 € (diconsi settantanovemila virgola zero euro).

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi.


IL PERITO
dott. ing. Alessandro Lettieri

ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROV. DI TRENTO
Dott. Ing. ALESSANDRO LETTIERI
[REDACTED]