

## TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 12/2019 – Dott. Cuccaro

promossa da: \*\*\*\*\*

Avv. Massimo Zanoni

nei confronti di: \*\*\*\*\*

### PERIZIA DI STIMA

premesso

- che il giorno 13 maggio 2019, il sottoscritto ing. Nicola Roccabruna, veniva nominato CTU nell'esecuzione indicata in epigrafe;
- che, dopo il giuramento di rito, veniva posto al CTU il seguente quesito, riportato nel verbale d.d. 17 maggio 2019: "Indichi il CTU

- *identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- *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 o 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;*
- *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, 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;*

- *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art.568, comma secondo, c.p.c.;*
- *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinando il valore della quota pignorata;*
- *se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo 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 anteriore al pignoramento.*

*Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettua immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex articolo 2923, comma terzo del c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di un 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è*

## TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 12/2019

Promossa da: \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\*

*congruo;*

- *l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- *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 (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma secondo disp. att. c.c.);*
- *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *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;*
- *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*

## TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 12/2019

Promossa da: \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\*

*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'articolo 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 costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- *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;*
- *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;*
- *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;*

- *La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*
- *la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del DM 22.1.2008 n.37 – G.U.12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;*
- *la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito ho realizzato (anche mediante aperti a terzi) lavori di cui alle lettere c) d) ed f) dell'articolo 3, primo comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.*

- che, il termine concesso al CTU per l'invio della relazione è di 30 giorni prima dell'udienza prevista per il giorno 24 ottobre 2019;
- che, in data 23 e 27 maggio 2019, il CTU provvedeva ad acquisire la documentazione catastale e tavolare relativa agli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 1: documenti catastali d.d. 23/05/2019; Allegato 2: documenti tavolari d.d. 27/05/2019);
- che, in data 29 e 30 maggio 2019, il CTU provvedeva ad accedere agli uffici dei Comuni di Rovereto e Pomarolo per acquisire la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto

- di esecuzione (Allegato 3: richiesta documenti Rovereto; Allegato 4: richiesta documenti Pomarolo; Allegato 5: certificato di destinazione urbanistica Rovereto; Allegato 6: certificato di destinazione urbanistica Pomarolo; Allegato 7: documentazione tecnica Rovereto; Allegato 8: documentazione tecnica Pomarolo);
- che, in data 4 e 31 luglio 2019, negli immobili oggetto di esecuzione, in conformità a quanto richiesto dal Giudice esecutore, il CTU ha eseguito i necessari sopralluoghi (Allegato 9: Verbale di sopralluogo d.d. 04/07/2019; Allegato 10: Verbale di sopralluogo d.d. 04/07/2019; Allegato 11: Verbale di sopralluogo d.d. 31/07/2019);
  - che, all'atto dei sopralluoghi, il CTU traeva la necessaria documentazione fotografica (Allegato 12: Documentazione fotografica d.d. 04/07/2019; Allegato 13: Documentazione fotografica d.d. 04/07/2019; Allegato 14: Documentazione fotografica d.d. 31/07/2019);
  - che, in data 3 settembre 2019, il CTU provvedeva a richiedere i necessari riscontri presso l'Agenzia delle Entrate, la quale forniva i dati richiesti in data 05/09/2019 (Allegato 15: richiesta Ag. Entrate; Allegato 16: Mail e Pec con Contratto di affitto)
  - che, in data 5 settembre 2019, il CTU provvedeva a richiedere i necessari riscontri all'amministratore condominiale, il quale forniva i dati richiesti in data 06/09/2019 (Allegato 17: mail e pec d.d. 05/09/2019; Allegato 18: pec d.d. 06/09/2019);
  - che, in data 17 settembre 2019, il CTU inviava la propria perizia

agli esecutati ed ai creditori, evidenziando il termine per presentare eventuali note mediante pec al CTU almeno 15 giorni prima dell'udienza fissata per il 24 ottobre 2019, e quindi entro il 09/10/2019 (Allegato 19: mail e pec d.d. 17/09/2019);

ciò premesso

il CTU, esaminati gli atti acquisiti ed eseguiti i necessari sopralluoghi, presenta la propria

### **RELAZIONE SULLA PERIZIA DI STIMA**

Nell'intento di individuare le realtà oggetto di esecuzione lo scrivente ha espletato i necessari accertamenti presso i seguenti pubblici uffici: Ufficio Tavolare di Rovereto, Ufficio del Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Tecnico Comunale di Rovereto, Ufficio Tecnico Comunale di Pomarolo e sopralluoghi sul posto per accertare le reali condizioni dei cespiti.

In particolare ha visionato gli immobili oggetto di esecuzione:

- P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088, consistente in una porzione indipendente di edificio industriale con al piano terra ed interrato aree di lavoro ed al piano rialzato la zona uffici con strade di accesso e terreni antistanti al lotto sito nella periferia del Comune di Rovereto (TN), in via Baroni Cavalcabò;
- PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122, consistente in una porzione di edificio appartenete ad un aggregato con piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, sito nel Comune di Pomarolo (TN), in via Savignano 6;

- PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515, consistente in un appartamento al piano secondo con un garage al piano interrato in un edificio sito nella periferia del Comune di Rovereto (TN), in via Unione;

Nel corso dei sopralluoghi lo scrivente ha analizzato lo stato di consistenza degli immobili visionandoli sia dall'interno che dall'esterno. L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione degli immobili, hanno reso possibile la stesura della presente relazione di stima.

## **1. IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI**

### ***1.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088***

La proprietà immobiliare su cui ricade la valutazione, agli atti del Libro Fondiario risulta al momento così individuata:

P.T. 3088 II C.C. Rovereto

#### *Foglio A1*

p.ed. 2427 Edificio mq 1481

#### *Foglio A2*

P.M.2: nel piano interrato: terrapieno, tre magazzini, due disbrighi con rampa di scale, anti w.c., tre w.c.;

nel piano terra: officina, pianerottolo e scala di collegamento al piano interrato, due lucernari, tre uffici, ingresso, disbrigo, w.c., ripostiglio, scala di accesso ai servizi, scala esterna dal cortile, cortile;

nel tetto: tratto di tetto;

Parti comuni: alle porz. 1, 2 in parti uguali nel piano terra tratto di tetto;



*22/11/1907 - G.N. 225/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della  
\*\*\*\*\* di cui il punto 4 dell'atto.

a favore p.ed. 2427

a carico p.f. 331/1 parte (G.N. 3493/2016)

*11/10/1985 - G.N. 3044/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE*

G.N. 3044/1985 P.M. 1, P.M. 2

riguarda p.ed. 2427

Foglio B

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* a  
\*\*\*\*\* - quota 1/1

23/11/2006 - G.N. 5808/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ  
per 1/1 - Contratto d.d. 08/11/2006

Foglio C

*17/06/2010 - G.N. 3073/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -*

*P.T. PRINCIPALE EUR 1.715.526,00*

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,  
EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del  
5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.  
6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 2427 P.M. 2

\*\*\*\*\* - \*\*\*\*\* - \*\*\*\*\*

sede di Rovereto, \*\*\*\*\*

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con accessorie:

P.T. 515 Il Sacco P.M.102 G.N.3073/2 - 2010

P.T. 515 Il Sacco P.M.144 G.N.3073/3 - 2010

P.T. 87 Il Savignano I G.N.3073/5 - 2010

P.T. 122 Il Savignano I P.M.3 G.N.3073/7 - 2010

P.T. 122 Il Savignano I P.M.4 G.N.3073/8 – 2010

*15/04/2019 - G.N. 2029/1 ANNOTAZIONE*

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di

\*\*\*\*\*,

c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre ad  
interessi.

a carico p.ed. 2427 P.M. 2

**1.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.  
Savignano P.T. 87 e 122**

1.2.A P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano P.T. 122

La proprietà immobiliare su cui ricade la valutazione, agli atti del Libro  
Fondario risulta al momento così individuata:

P.T. 122 Il C.C. Savignano I

Foglio A1

p.ed. 21 edificio mq 141

Foglio A2

P.M.3: nello scantinato: metà avvolto;  
a pianoterra: tratto di portico coperto;  
a secondo piano: ripostiglio, camera, tratto di terrazzo e i  
vuoti tra i pilastri di sostegno;

nel sottotetto: fienile.

*PARTI COMUNI: fra le porzioni 1 e 2 con 1/3 per ciascuna e fra le porzioni 3 e 4 con 1/6 ciascuna: la scala di accesso agli avvolti con pianerottolo;*

fra le porzioni 3,4 e 5: la fogna esistente sotto il cortile;

fra le porzioni 3 e 4: tetto;

fra le porzioni 5 e 7 in parti uguali: nel secondo piano: stanza; nel sottotetto: fienile; nel tetto: tratto di tetto.

**1929 - VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

Grado dall'1.12.1929

passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione  
a favore p.ed. 21 P.M. 3, p.ed. 21 P.M. 4, p.ed. 21 P.M. 5,  
p.ed. 21 P.M. 6, p.ed. 21 P.M. 7  
a carico p.ed. 26

**03/02/1961 - G.N. 164/4 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ  
CONGIUNTO**

di p.ed. 21 P.M.3 per 1/5  
con p.ed. 21 P.M. 6

**03/02/1961 - G.N. 164/9 EVIDENZA**

G.N. 164/1961 P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6 ;  
G.N. 1766/1992 P.M. 5, P.M. 7  
riguarda p.ed. 21

**Foglio B – P.M. 3**

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\* a

\*\*\*\*\* - quota 1/1

**TRIBUNALE DI ROVERETO**  
Esecuzione Immobiliare n. **12/2019**  
Promossa da: \*\*\*\*\* nei confronti di \*\*\*\*\*

24/11/1999 - G.N. 4650/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ  
per 1/1 - Decreto di trasferimento d.d. 13/09/1999

Foglio C – P.M. 3

17/06/2010 - G.N. 3073/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -

*P.T. ACCESSORIA* *EUR 1.715.526,00*

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,  
EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del  
5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.  
6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 21 P.M. 3

\*\*\*\*\* \_ \*\*\*\*\* \_

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 3088 II Rovereto P.M.2 G.N.3073/1 -2010

15/04/2019 - G.N. 2029/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di

\*\*\*\*\* ,

c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre  
ad interessi.

a carico p.ed. 21 P.M. 3

1.2.B P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano P.T. 122

La proprietà immobiliare su cui ricade la valutazione, agli atti del Libro  
Fondario risulta al momento così individuata:

P.T. 122 II C.C. Savignano I

Foglio A1

p.ed. 21 edificio mq 141

Foglio A2

P.M.4:     nello scantinato: metà avvolto;  
  
          a pianoterra: parte di portico, parte di corte, porcile;  
  
          a primo piano: camera, parte del terrazzo-loggia, poggiolo  
          esterno;  
  
          a secondo piano: poggiolo;  
  
          nel sottotetto: poggiolo-loggia.

*PARTI COMUNI: fra le porzioni 1 e 2 con 1/3 per ciascuna e fra le  
porzioni 3 e 4 con 1/6 ciascuna: la scala di accesso agli avvolti  
con pianerottolo;  
  
fra le porzioni 3,4 e 5: la fogna esistente sotto il cortile;  
  
fra le porzioni 3 e 4: tetto;  
  
fra le porzioni 5 e 7 in parti uguali: nel secondo piano:  
stanza; nel sottotetto: fienile; nel tetto: tratto di tetto.*

**1929 - VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

Grado dall'1.12.1929

passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione  
a favore p.ed. 21 P.M. 3, p.ed. 21 P.M. 4, p.ed. 21 P.M. 5,  
p.ed. 21 P.M. 6, p.ed. 21 P.M. 7  
  
a carico p.ed. 26

03/02/1961 - G.N. 164/4 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ

CONGIUNTO

di p.ed. 21 P.M.4 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

03/02/1961 - G.N. 164/9 EVIDENZA

G.N. 164/1961 P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6 ;

G.N. 1766/1992 P.M. 5, P.M. 7

riguarda p.ed. 21

Foglio B – P.M. 4

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il

\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* - quota 1/1

24/11/1999 - G.N. 4650/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ

per 1/1 - Decreto di trasferimento d.d. 13/09/1999

Foglio C – P.M. 4

17/06/2010 - G.N. 3073/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -

P.T. ACCESSORIA EUR 1.715.526,00

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,

EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del

5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.

6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 21 P.M. 4

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 3088 II Rovereto P.M.2 G.N.3073/1 -2010

*15/04/2019 - G.N. 2029/6 ANNOTAZIONE*

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di

\*\*\*\*\* ,

c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre ad  
interessi.

a carico p.ed. 21 P.M. 4

1.2.C pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87

La proprietà immobiliare su cui ricade la valutazione, agli atti del Libro  
Fondario risulta al momento così individuata:

P.T. 87 II C.C. Savignano I

Foglio A1

p.ed. 20 edificio mq 26

p.ed 22 edificio mq 37

p.ed. 190 edificio mq 50

Foglio A2

*1929 - VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

Grado dall'1.12.1929

passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione

a favore p.ed. 190

a carico p.ed. 26

*03/02/1961 - G.N. 164/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ*

*CONGIUNTO*

di p.ed. 20 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

*03/02/1961 - G.N. 164/8 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ*

*CONGIUNTO*

di p.ed. 22 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

Foglio B

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il \*\*\*\*\*

a\*\*\*\*\* - quota 1/1

*24/11/1999 - G.N. 4650/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ*

per 1/1 - Decreto di trasferimento d.d. 13/09/1999

riguarda p.ed. 20, p.ed. 22, p.ed. 190

Foglio C

*17/06/2010 - G.N. 3073/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -*

*P.T. ACCESSORIA EUR 1.715.526,00*

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,

EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del

5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.

6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 21 P.M. 4

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\*

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 3088 II Rovereto P.M.2 G.N.3073/1 -2010



15/04/2019 - G.N. 2029/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di

\*\*\*\*\* ,

c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre ad  
interessi.

a carico p.ed. 20, p.ed. 22, p.ed. 190

**1.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

La proprietà immobiliare su cui ricade la valutazione, agli atti del Libro  
Fondario risulta al momento così individuata:

P.T. 515 Il C.C. Sacco

Foglio A1

p.ed. 949 edificio mq 11127

Foglio A2

P.M.102 nel piano sottostrada primo: garage;

P.M.144 nel secondo piano: cucina, disbrigo, stanza, bagno,  
terrazzo, poggiolo;

**PARTI COMUNI:**

a) alle porzioni 1 incl. 93: nel primo piano sottostrada: corridoio, atrio.

b) alle porzioni 1 incl. 11: nel piano sottostrada primo: centrale termica,  
bocca di lupo, ascensore fino al terzo piano, terrapieno; nel  
pianoterra: vano tecnico, due cortili, contatori; nel primo piano: vano  
tecnico; nel terzo piano: disbrigo, botola, soffitta impraticabile; nel  
piano copertura: tetto, lucernario; scala, vano scala e pianerottoli  
dal piano sottostrada primo al secondo piano.

- c) alle porzioni 1 incl. 12: nel piano sottostrada primo: cavedio.
- d) alle porzioni 12 incl. 23: nel piano sottostrada primo: centrale termica, bocca di lupo, ascensore fino al terzo piano, cavedio; nel pianoterra: due cortili, vano tecnico, contatori; nel piano primo: vano tecnico; nel secondo piano: vano tecnico; nel terzo piano: disbrigo, botola, soffitta impraticabile; nel piano copertura: tetto, lucernario; scala, vano scala e pianerottoli dal piano sottostrada primo al secondo piano.
- e) alle porzioni 1 incl. 23: nel pianoterra: strada.
- f) alle porzioni 12 incl. 23, 72 incl. 93: nel piano sottostrada primo: due corridoi, contatori.
- g) alle porzioni 12 incl. 23, 72 incl. 80: nel piano sottostrada primo: corridoio.
- h) alle porzioni 1 incl. 11, 24 incl. 46: nel piano sottostrada primo: corridoio.
- i) alle porzioni 1 incl. 11, 24 incl. 36: nel piano sottostrada primo: atrio.
- l) alle porzioni 25 incl. 36: nel piano sottostrada primo: corridoio.
- m) alle porzioni 12 incl. 23 e 97: nel pianoterra: due cortili;
- n) alle porzioni 93, 98 incl. 149: nel piano sottostrada primo: atrio, corridoio, contatori;
- o) alle porzioni 131 incl. 149: nel piano sottostrada primo: ascensore fino al terzo piano, contatori, disbrigo, centrale termica, bocca di lupo, scala, vano scala e pianerottoli fino al terzo piano; nel piano terra: due cortili, contatori, vano tecnico; nel terzo piano: soffitta impraticabile, disbrigo; nel piano copertura: tetto, lucernario;

- p) alle porzioni 120 incl. 149: nel piano sottostrada primo: corridoio, bocca di lupo;
- q) alle porzioni 97, 131 incl. 149: nel piano sottostrada primo: terrapieno; nel piano terra: cortile, due griglie;
- r) alle porzioni 151 incl. 174: nel piano sottostrada primo: disbrigo, centrale termica, bocca di lupo, contatori, ascensore fino al quarto piano, scale, vano scale e pianerottoli fino al quarto piano; nel piano terra: vano tecnico, contatori, due cortili; nel primo piano: vano tecnico; nel secondo piano: vano tecnico; nel terzo piano: vano tecnico; nel quarto piano: sottotetto impraticabile, disbrigo; nella copertura: tetto, lucernario;
- s) alle porzioni 93, 151 incl. 174 e 193: nel piano sottostrada primo: due corridoi, contatori;
- t) alle porzioni 151 incl. 174 e 193: nel piano sottostrada primo: corridoio, bocca di lupo;
- u) alle porzioni 97 e 151 incl. 174: nel piano terra: cortile, due griglie.
- V) alle porzioni 194 incl. 217: nel piano sottostrada primo: centrale termica, locale contatori, bocca di lupo, disbrigo, corridoio, ascensore fino a quarto piano; nel piano terra: due cortili, contatori; nel primo piano: vano tecnico; nel secondo piano: vano tecnico; nel terzo piano: vano tecnico; nel quarto piano: soffitta impraticabile, disbrigo, vano tecnico; scala, vano scala e pianerottoli da piano sottostrada primo; nella copertura: tetto, lucernario.
- Z) alle porzioni 97, 194 incl. 217: nel piano sottostrada primo: terrapieno; nel piano terra: cortile, due griglie.

AA) alle porzioni 93, 194 incl. 217: nel piano sottostrada primo: locale contatori, corridoio, atrio.

AB) alle porzioni 241 incl. 264: nel piano sottostrada primo: centrale termica, bocca di lupo, tratto di terrapieno, disbrigo, locale contatori; scala, vano scala e pianerottoli fino al quarto piano, ascensore fino al quarto piano; nel piano terra: due tratti di cortile, contatori; nel primo piano: vano tecnico; nel secondo piano: vano tecnico; nel terzo piano: vano tecnico; nel quarto piano: soffitta impraticabile, vano tecnico; nella copertura: tetto, due lucernari.

AC) alle porzioni 241 incl. 264 e 286: nel piano sottostrada primo: bocca di lupo, corridoio.

AD) alle porzioni 93, 241 incl. 264 e 286: nel piano sottostrada primo: due corridoi, locale contatori.

*11/09/1956 - G.N. 1362/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte

a carico p.f. 664 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici a favore di parte p.ed.949 (per gli ex dominanti mq.estinta p.f.267/7).

a favore p.ed. 949

a carico p.ed. 158/3, p.ed. 947, p.f. 271/1

*11/09/1956 - G.N. 1362/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o  
servizi pubblici  
a favore p.ed. 949 parte  
a carico p.f. 976 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o  
servizi pubblici  
a favore p.ed. 949 parte  
a carico p.f. 977 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o  
servizi pubblici  
a favore p.ed. 949 parte  
a carico p.f. 815 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o  
servizi pubblici  
a favore p.ed. 949 parte (G.N. 6607/2007)  
a carico p.ed. 992 parte (G.N. 5646/2006)

*24/12/2008 - G.N. 7329/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

di non piantare siepi e/o cespugli, oltre l'altezza di un metro  
e mezzo dal pavimento del terrazzo del fondo dominante,  
nella fioriera individuata con punteggiatura nel piano di casa  
materialmente divisa.

a favore p.ed. 949 P.M. 144

a carico p.ed. 949 P.M. 145

09/03/2016 - G.N. 1249/34 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 949

Foglio B – P.M. 102

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il

\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* - quota 1/1

24/12/2008 - G.N. 7329/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI  
PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 22/12/2008

Foglio B – P.M. 144

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata il

\*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* - quota 1/1

24/12/2008 - G.N. 7329/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI  
PROPRIETÀ per 1/1 - Contratto d.d. 22/12/2008

Foglio C – COMUNE

*Nessuna iscrizione*

Foglio C – P.M. 102

17/06/2010 - G.N. 3073/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -

P.T. ACCESSORIA EUR 1.715.526,00

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,  
EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del  
5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.  
6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 949 P.M. 102

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ,

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 3088 II Rovereto P.M.2 G.N.3073/1 -2010

*15/04/2019 - G.N. 2029/2 ANNOTAZIONE*

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di

\*\*\*\*\*

, c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre ad  
interessi.

a carico p.ed. 949 P.M. 102

Foglio C – P.M. 144

*17/06/2010 - G.N. 3073/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA -*

*P.T. ACCESSORIA EUR 1.715.526,00*

importo complessivo, di cui EUR 1.350.000,00 per capitale,  
EUR 230.526,00 per tre annualità di interessi al tasso del  
5,692%, EUR 135.000,00 per gli interessi come indicato nell'art.  
6 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori.

a carico p.ed. 949 P.M. 144

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* ,

Atto d.d. 16/06/2010

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 3088 II Rovereto P.M.2 G.N.3073/1 -2010

15/04/2019 - G.N. 2029/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 28.03.2019 a  
realizzo del credito di  
\*\*\*\*\*  
c.f. \*\*\*\*\* per l'importo di Euro 1.295.769,00 oltre  
ad interessi.

a carico p.ed. 949 P.M. 144

## **2. SITUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

### **2.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

La p.ed. 2427 del C.C. Rovereto confina a nord con la p.ed. 2638, a  
sud ed est con la p.edf. 2640 ed a ovest con la p.f. 2007 (strada).

Come risulta da:

- la mappa catastale;
- piano di casa GN 3044/85

che si allega per completezza (vedi allegato 1).

#### Classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale

Agli atti del Catasto Fabbricati di Rovereto risulta:

C.C. Rovereto

P.Ed. 2427 sub 1 (P.M. 2)

Foglio 12

Categoria C/3 classe 4 – consistenza 746 mq

Superficie catastale 829 mq

Rendita € 2.658,41

Valore IMIS € 390.786,27

Si allegano per completezza la visura catastale e la planimetria



catastale (vedi allegato 1).

Corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui gli immobili si trovano

La situazione dello stato di fatto per la maggior parte appare conforme alla planimetria catastale ed al piano di casa. Unica eccezione a tale conformità appare la distribuzione interna rappresentata nel piano di casa G.N. 3044/85 che rappresenta al piano interrato 3 magazzini per la P.M. 2 ed un disbrigo più ampio. In realtà i magazzini a tale piano della P.M. 2 sono solo 2 ed il disbrigo risulta più contenuto. Si dovrà provvedere alla correzione del piano di casa, i cui oneri sono stimati nel paragrafo 10.1 della presente relazione.

La proprietà è sempre intestata a:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata a  
\*\*\*\*\* || \*\*\*\*\*

Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 5808.2006 del 23-11-2006 in atti dal 17-01-2007 (Contratto d.d. 08/11/2006) mod. con G.N. n. 3073.2010 del 17-06-2010 in atti dal 28-06-2010

**2.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

2.2.A P.M. 3 della p.ed. 21, in C.C. Savignano P.T. 122

La p.ed. 21 del C.C. Savignano confina a nord con la p.ed. 22, a sud con la p.ed. 25, ad ovest con le pp.ed. 190 e 26 ed a est con le pp.ed. 15 e 23/2.

Come risulta da:

- la mappa catastale;

- il piano di casa del 26 febbraio 1960 GN 164/61;

che si allegano per completezza (vedi allegato 1 e 2).

Classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale

Agli atti del Catasto Fabbricati di Rovereto risulta:

C.C. Savignano I

Particella edificiale 21 (P.M. 3)

Foglio 3

Categoria

Consistenza

Superficie catastale

Rendita

Valore IMIS

Corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui  
l'immobile si trova

La situazione dello stato di fatto della P.M. 3 della p.ed. 21 è coerente con la planimetria catastale ma non il piano di casa del 26 febbraio 1960 GN 164/61.

La proprietà è sempre intestata a:

TITOLARI NON TROVATI IN SLF

G.N. n. 9999.2016 del 30-09-2016 in atti dal 30-09-2016

2.2.B P.M. 4 della p.ed. 21, in C.C. Savignano P.T. 122

La p.ed. 21 del C.C. Savignano confina a nord con la p.ed. 22, a sud con la p.ed. 25, ad ovest con le pp.ed. 190 e 26 ed a est con le pp.ed. 15 e 23/2.

Come risulta da:

- la mappa catastale;
- il piano di casa del 26 febbraio 1960 GN 164/61;

che si allegano per completezza (vedi allegato 1 e 2).

*Classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale*

Agli atti del Catasto Fabbricati di Rovereto risulta:

C.C. Savignano I

Particella edificiale 21 (P.M. 4)

Foglio 3

Categoria

Consistenza

Superficie catastale

Rendita

Valore IMIS

*Corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui  
l'immobile si trova*

La situazione dello stato di fatto della P.M. 4 della p.ed. 21 è coerente con la planimetria catastale ma non il piano di casa del 26 febbraio 1960 GN 164/61.

La proprietà è sempre intestata a:

TITOLARI NON TROVATI IN SLF

G.N. n. 9999.2016 del 30-09-2016 in atti dal 30-09-2016

*2.2.C pp.ed. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87*

La p.ed. 190 del C.C. Savignano I confina a nord ed ovest con la p.ed. 13, a sud con la p.ed. 26 ed a est con la p.ed. 22.

La p.ed. 20 del C.C. Savignano I confina a nord con la p.ed. 16, a sud

con la p.ed. 21, ad ovest con la p.ed. 22 ed a est con la p.ed. 15.

La p.ed. 22 del C.C. Savignano I confina a nord con la p.ed. 14, a sud con la p.ed. 21, ad ovest con la p.ed. 190 ed a est con la p.ed. 20.

Come risulta da:

- la mappa catastale;

che si allegano per completezza (vedi allegato 1 e 2).

*Classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale*

Agli atti del Catasto Fabbricati di Rovereto risulta:

C.C. Savignano I

Particella edificiale 190 sub 1

Foglio 3

Categoria C/2 - Classe 1

Consistenza 47 mq

Superficie catastale 50 mq

Rendita € 53,40

Valore IMIS € 8.971,20

Particella edificiale 20 sub 1

Foglio 3

Categoria A/3 - Classe 3

Consistenza 6,5 vani

Superficie catastale 178 mq

Rendita € 335,70

Valore IMIS € 56.397,60

Particella edificiale 22 sub 1

Foglio 3

Categoria

Consistenza

Superficie catastale

Rendita

Valore IMIS

Si allegano per completezza la visura catastale e la planimetria catastale (vedi allegato 1).

Corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova

La situazione dello stato di fatto delle pp.ed. 190, 20 e 22 è coerente con la planimetria catastale, ma non con quanto rappresentato nel piano di casa.

La proprietà è sempre intestata a:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata a  
\*\*\*\*\* || \*\*\*\*\*

Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 4650.1999 del 24-11-1999 in atti dal 14-02-2005 (Decreto di trasferimento d.d. 13/09/1999) mod. con G.N. n. 3073.2010 del 17-06-2010 in atti dal 28-06-2010

**2.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

La p.ed. 949 del C.C. Sacco confina a nord con le pp.ed. 921, 960 e 854, a sud con la p.f. 267/2 (strada), ad ovest con la p.ed. 864 ed a est con la p.f. 569/1 (strada).

Come risulta da:

- la mappa catastale;

- il piano di casa del 12 ottobre 2015;

che si allegano per completezza (vedi allegato 1 e 2).

*Classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale*

Agli atti del Catasto Fabbricati di Rovereto risulta:

C.C. Sacco

Particella edificiale 949 sub 92 (P.M. 144)

Foglio 2

Categoria A/2 - Classe 6

Consistenza 3 vani

Superficie catastale 56 mq

Rendita € 317,62

Valore IMIS € 53.360,16

Particella edificiale 949 sub 102 (P.M. 102)

Foglio 2

Categoria C/6 - Classe 3

Consistenza 26 mq

Superficie catastale 28 mq

Rendita € 77,88

Valore IMIS € 13.083,84

Si allegano per completezza la visura catastale e la planimetria catastale (vedi allegato 1).

*Corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova*

La situazione dello stato di fatto della P.M. 102 e 144 della p.ed. 949 è coerente con il piano di casa presentato il 12 ottobre 2015.

La proprietà è sempre intestata a:

\*\*\*\*\* , \*\*\*\*\* nato/nata a

\*\*\*\*\* || \*\*\*\*\*

proprietà G.N. n. 7329.2008 del 24-12-2008 in atti dal 11-02-2009 (Contratto d.d. 22/12/2008)

### **3. DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO**

#### **3.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Gli immobili in oggetto, sono un una porzione indipendente di edificio industriale con al piano terra ed interrato aree di lavoro e deposito ed al piano primo la zona uffici con piazzale antistante al lotto sito nella periferia di Rovereto nella frazione di S. Giorgio in via Baroni Cavalcabò.

L'unità immobiliare sono direttamente accessibili dalla strada pubblica.

L'unità immobiliare si trova in:

- Comune di Rovereto – frazione S. Giorgio
- Via Baroni Cavalcabò
- Piani: piano interrato, terra e primo.

#### Caratteristiche interne ed esterne:

Dalla strada pubblica si accede all'immobile mediante un piazzale di proprietà esclusiva (Foto da 1 a 6, d.d. 04/07/2019), e l'accesso avviene attraverso un passo sezionale carrabile ed una porta per la zona ad uffici (Foto 1, 5 d.d. 04/07/2019). Il terreno di pertinenza è per la maggior parte asfaltato ed utilizzabile a parcheggio o deposito temporaneo e solo nella parte antistante gli uffici presenta uno spazio a verde con delle piantumazioni arbustizie. (Foto da 1 a 6, d.d.

04/07/2019).

L'edificio di tipo industriale è stato realizzato con elementi prefabbricati e facciate a nastro (Foto da 1 a 6 d.d. 04/07/2019).

Al piano terra, entrando dal passo carraio si trova un unico grande ambiente di lavoro (Foto da 7 a 10 d.d. 04/07/2019). Dall'esterno si può entrare anche passando sul vano scale, che conduce al piano rialzato (Foto 5 d.d. 04/07/2019). Al piano inferiore, accessibile attraverso una scala interna (Foto 12 d.d. 04/07/2019) troviamo i servizi igienici, oltre a depositi e spazi tecnici (Foto da 13 a 19 d.d. 04/07/2019). Al piano rialzato (Foto da 20 a 25 d.d. 04/07/2019) troviamo una zona ad uffici, depositi e servizi igienici.

Gli immobili in oggetto risultano attualmente utilizzati a deposito dall'esecutato.

Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Localizzazione dell'immobile: periferia.

Tipologia: industriale/commerciale

Superficie commerciale:

La superficie commerciale dei beni è stata determinata secondo quanto previsto dalla pubblicazione "Codice delle Valutazioni Immobiliari, Terza edizione" edito da Tecnoborsa S.c.p.a. che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836 e UNI ISO 10750.

Nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale.

La superficie è stata calcolata con l'ausilio dei progetti depositati al



Comune di Rovereto. Per il computo della superficie commerciale (superfici convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti di servizio”; D.P.R. 138/98; Rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- A) 100% delle superfici calpestabili;
- B) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- C) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto C) non potrà comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti A) e B).

Per il computo dei locali di servizio, si sono considerati come pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare e sono stati utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 50% in quanto direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori ed il rapporto SN/SR risulta maggiore di uno;

P.ed. 2427 - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: zona lavoro

$$[(22,85 \times 23,70) - (1,30 \times 3,30)] = 537,3 \text{ m}^2$$
$$= 537,3 \times 100\% = 537,3 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: scala

$$(1,30 \times 3,30) = 4,3 \text{ m}^2$$
$$= 4,3 \times 50\% = 2,1 \text{ m}^2$$

Spazie esterni di pertinenza: spazio a nord, parcheggio e area piantumata

$$[7,6 \times (25,00 + 22,00) / 2 + (1,80 \times 4,00) + (5,00 \times 6,00) + (14,00 \times$$

$$26,80) / 2 + (6 \times 25,2) / 2 + 24 \times (12,50 + 5,50) / 2] = 695,0 \text{ m}^2$$
$$= 695,0 \times 15\% = 104,3 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,0 \text{ m}^2$$
$$= 0,0 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti e perimetrali (tipo C):

$$[0,1 \times (22,85 + 22,85 + 23,70 + 5,70 + 6,00) + 0,20 \times 12,10] = \text{mq } 10,53$$
$$10,53 \times 50\% = 5,3 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

Quindi si considera = 5,3 m<sup>2</sup>

P.ed. 2427 - PIANO INTERRATO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: depositi

$$[(5,5 \times 5,0) + (5,5 \times 7,4)] = 68,2 \text{ m}^2$$
$$= 68,2 \times 100\% = 68,2 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: scala, corridoio, wc

$$[(5,5 \times 2,0) + (5,5 \times 2,7) + 3 \times (1,1 \times 1,7)] = 31,5 \text{ m}^2$$
$$= 31,5 \times 50\% = 15,7 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$[0,1 \times (1,7 + 1,7 + 3,5 + 7,4)] = 5,7 \text{ m}^2$$
$$= 5,7 \times 100\% = 5,7 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

$$[0,3 \times (5,0 + 5,5 + 5,0 + 7,4) + (0,15 \times 15,5) + (0,35 \times 14,5)] = \text{mq } 14,3$$
$$14,3 \times 50\% = 7,2 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

Quindi si considera = 7,2 m<sup>2</sup>

P.ed. 2427 - PIANO RIALZATO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: depositi e uffici

$$[(4,0 \times 4,4) + (4,4 \times 3) + (2,4 \times 1,8) + (4,4 \times 4) + (3 \times 3,25)] = 62,5 \text{ m}^2$$
$$= 62,5 \times 100\% = 62,5 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: scala, disbrigo, wc

$$[(1,15 \times 3,2) + (1,1 \times 2,8) + (2,2 \times 2,4)] = 12,0 \text{ m}^2$$
$$= 12,0 \times 50\% = 6,0 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$[(4,4 + 4,0 + 3,0 + 2,4 + 2,4 + 2,8 + 4,0 + 3,0 + 3,25) \times 0,1] = 2,9 \text{ m}^2$$
$$= 2,9 \times 100\% = 2,9 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

$$[0,2 \times (12,1 + 12,1) + 0,3 \times (7,5 + 7,5 + 1,1)] = \text{mq } 9,7$$
$$9,7 \times 50\% = 4,8 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

Quindi si considera = 4,8 m<sup>2</sup>

ALTEZZE INTERNE:

- a piano terra risulta un'altezza interna libera pari variabile da circa m 7,00 a 8,80.

- a piano interrato risulta un'altezza interna libera pari a circa m 3,20.

- a piano rialzato risulta un'altezza interna libera pari a circa m 2,70.

Le suddette altezze corrispondono nei limiti della tolleranza a quelle di progetto.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Come risulta dalla visura tavolare:

PARTI COMUNI: alle porzioni 1 e 2 in parti uguali: nel piano terra:

tratto di tetto.

**3.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.**

***Savignano P.T. 87 e 122***

L'immobile in oggetto consistente in una porzione di edificio appartenente ad un aggregato con piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto, sito nel Comune di Pomarolo (TN), in via Savignano 6;

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada pubblica, passando per parti comuni, e più precisamente si trova in:

- Comune di Pomarolo – frazione Savignano
- Via Savignano civico 6
- Piani: piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto

*Caratteristiche interne ed esterne:*

Dalla strada pubblica si accede all'immobile passando sulla proprietà delle pp.ed. 15 e 19, arrivando nel cortile/portico della P.M. 6 della p.ed. 21 (paricella comune alle PP.MM. 3, 4, 5 e pp.ed. 20, 22). Da tale cortile si ha accesso mediante una scala che conduce nell'interrato ad un avvolto di proprietà comune (1/2 a testa) tra la P.M. 3 e la P.M. 4 (Foto 35 d.d. 04/07/2019). Dal cortile/portico della P.M. 6 si ha anche accesso alle due stalle al piano terra, una della p.ed. 20 ed una della p.ed. 22 (Foto 27, 28 e 30 d.d. 04/07/2019). Dal cortile/portico della P.M. 6 si ha anche accesso ad un tratto di portico di proprietà comune (1/2 a testa) tra la P.M. 3 e la P.M. 4 (Foto 29 d.d. 04/07/2019), oltre che poter uscire all'esterno mediante un portone, dove troviamo l'accesso alla p.ed. 190 (Foto da 31 a 34 d.d.

04/07/2019).

Le facciate sono in parte intonacate al civile ed in parte in pietra/mattoni. I serramenti sono in legno. (Foto 31, 32, 37 d.d. 04/07/2019).

Dal cortile/portico della P.M. 6 si ha anche accesso, mediante una scala di proprietà esclusiva sempre della P.M. 6, ai vari piani (Foto 36 e 38 d.d. 04/07/2019).

Al primo piano, troviamo un unico grande ambiente relativo alla P.M. 4 e non i due locali presenti nel piano di casa (Foto da 39 e 40 d.d. 04/07/2019) oltre ad un poggiolo senza parapetto (Foto 37 d.d. 04/07/2019). Da tale locale si ha accesso alla proprietà a questo piano della pp.ed. 20, 22 e 190, che risultano rispettivamente cucina, 2 stanze e terrazzo (Foto da 41 a 47 d.d. 04/07/2019). L'appartamento risulta al grezzo in quanto oggetto di lavori che non risultano autorizzati.

Al secondo piano e sottotetto, troviamo un appartamento difforme da quanto presente sia nella documentazione tavolare sia in quella depositata presso gli uffici comunali.

L'appartamento è ben tenuto e strutturato con zona giorno al piano secondo con sala, cucina, ripostiglio, servizio igienico e lavanderia (Foto da 50 a 55 d.d. 04/07/2019).

Tramite una scala interna si arriva alla zona notte al piano sottotetto con due stanze ed un bagno (Foto da 56 a 60 d.d. 04/07/2019).

L'appartamento risulta pavimentato tutto con piastrelle ceramiche tranne le camere che sono pavimentate con parquet di legno (Foto

(Foto da 58 a 59 d.d. 04/07/2019).

Gli immobili in oggetto risultano attualmente inutilizzati.

Lo stato di manutenzione è buono per l'appartamento ai piani secondo e sottotetto, mentre per il resto l'immobile risulta al grezzo.

Localizzazione dell'immobile: nel centro storico.

Tipologia: residenziale

Superficie commerciale:

La superficie commerciale dei beni è stata determinata secondo quanto previsto dalla pubblicazione "Codice delle Valutazioni Immobiliari, Terza edizione" edito da Tecnoborsa S.c.p.a. che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836 e UNI ISO 10750.

Nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie è stata calcolata con l'ausilio dei progetti depositati al Comune di Rovereto. Per il computo della superficie commerciale (superfici convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI

10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti di servizio”;

D.P.R. 138/98; Rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- A) 100% delle superfici calpestabili;
- B) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- C) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto C) non potrà comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti A) e B).

Per il computo delle superfici sono stati utilizzati inoltre i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% di patii e porticati;
- 35% di balconi e terrazze coperte;
- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel dettaglio delle varie particelle, il calcolo delle superfici risulta essere:

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO INTERRATO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina in avvolto

(5,00 m x 2,05 m) = 10,10 m<sup>2</sup>

$$10,10 \times 25\% = 2,5 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina in avvolto

$$[0,7 \text{ m} \times (2,05 + 2,05 + 5,00)] = 6,92 \text{ m}^2 \times 25\% \times 50\% = 1,14 \text{ m}^2$$

Somma pareti portanti 1,14 mq > 10% di sup. tipo A + B

$$\text{Quindi si considerano} = 0,25 \text{ m}^2$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO INTERRATO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina in avvolto

$$(5,00 \text{ m} \times 2,05 \text{ m}) = 10,10 \text{ m}^2$$

$$10,10 \times 25\% = 2,5 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina in avvolto

$$[0,7 \text{ m} \times (2,05 + 2,05 + 5,00)] = 6,92 \text{ m}^2 \times 25\% \times 50\% = 1,14 \text{ m}^2$$

Somma pareti portanti 1,14 mq > 10% di sup. tipo A + B

$$\text{Quindi si considerano} = 0,25 \text{ m}^2$$

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: porticato

$$[(3,70 + 4,60)/2 \times 2,60 \text{ m}] = 10,79 \text{ m}^2$$

$$= 10,79 \times 35\% = 3,8 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$



$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: porticato

$$[(0,5 \text{ m} \times 2,70 \text{ m}) + (4,6 \times 0,60 \text{ m})] = \text{mq } 4,11$$

$$4,11 \times 35\% \times 50\% = 0,71 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 0,38 \text{ m}^2$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: porticato

$$[(2,40 + 4,00)/2 \times 2,60 \text{ m}] = 8,32 \text{ m}^2$$

$$= 8,32 \times 35\% = 2,9 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: porticato

$$[0,5 \text{ m} \times (2,60 \text{ m} + 2,40 \text{ m})] = \text{mq } 2,50$$

$$2,50 \times 35\% \times 50\% = 0,44 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 0,29 \text{ m}^2$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: avvolto/cantina

$$[(2,90 + 3,50)/2 \times 6,30 \text{ m}] = 20,16 \text{ m}^2$$

$$= 20,16 \times 25\% = 5,04 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: avvolto/cantina

$$[(0,5 \text{ m} \times 6,30) + 0,60 \times (2,90 \text{ m} + 3,50 + 6,30 \text{ m})] = \text{mq } 10,77$$

$$10,77 \times 25\% \times 50\% = 1,35 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 0,50 \text{ m}^2$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: avvolto/cantina

$$[(2,70 + 4,20)/2 \times 6,30 \text{ m}] = 21,74 \text{ m}^2$$

$$= 20,16 \times 25\% = 5,43 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: avvolto/cantina

$$[(0,5 \text{ m} \times 6,30) + 0,60 \times (2,70 \text{ m} + 4,20 + 6,30 \text{ m})] = \text{mq } 11,70$$

$$11,70 \times 25\% \times 50\% = 1,38 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 0,54 \text{ m}^2$$

p.ed. 190 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina

$$[(5,50 + 4,00)/2 \times 8,00 \text{ m}] = 38,00 \text{ m}^2$$

$$= 38,00 \times 25\% = 9,50 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: cantina

$$[(0,5 \text{ m} \times 8,00) + 0,20 \times (5,50 \text{ m} + 4,00 + 8,00 \text{ m})] = \text{mq } 7,50$$

$$7,50 \times 25\% \times 50\% = 0,93 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 0,93 \text{ m}^2$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[((4,70 + 1,40)/2 \times 4,80) + (3,5 + 4,5)/2 \times 4,0 + (4,5 \times 1,3)/2] = 33,57 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 33,57 \times 100\% = 33,57 \text{ m}^2$$

Balconi e terrazze coperte: balcone

$$[(5,20 \times 1,30) + (4,00 \times 1,00)] = 10,76 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 10,76 \times 35\% = 3,77 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

$$[0,50 \times (5,00 + 5,00 + 4,70 + 4,80) + 0,20 (3,50 + 1,40)] = \text{mq } 10,73$$

$$10,73 \times 50\% = 5,37 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 3,73 \text{ m}^2$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[(6,50 + 3,70)/2 + (6,40 \times 3)/2] = 21,63 \text{ m}^2$$

$$= 21,63 \times 100\% = 21,63 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,50 \times (3,70 + 3,00 + 6,40 + 6,50)] = \text{mq } 9,80$$

$$9,80 \times 50\% = 4,90 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 2,16 \text{ m}^2$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza 1 e stanza 2

$$[(3,8 + 3,4)/2 \times 2,3 + (3,4 \times 0,7)/2 + (2,5 \times 4,3)/2 + (3,5 \times 3,1)/2] = 20,27 \text{ m}^2$$

$$= 20,27 \times 100\% = 20,27 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani principali: Stanza

$$[3,50 \times 0,20] = 0,70 \text{ m}^2$$

$$= 0,70 \times 100\% = 0,70 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,5 \times (2,50 + 3,80 + 2,30 + 3,40 + 3,10 + 4,30)] = \text{mq } 9,70$$

$9,70 \times 50\% = 4,85 \text{ m}^2 > 10\%$  della somma delle sup. tipo A+B

Quindi si considera =  $2,10 \text{ m}^2$

p.ed. 190 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: vano

$$[3,60 + 1,60] = 5,76 \text{ m}^2$$

$$= 5,76 \times 25\% = 1,44 \text{ m}^2$$

Balconi e terrazze scoperte: terrazzo

$$[(5,20 + 4,50)/2 \times 6,5 + (1,80 \times 1,70)] = 34,59 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 34,59 \times 25\% = 8,64 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto: vano

$$[(0,5 \text{ m} \times 1,60) + 0,20 \times (3,60 + 1,60 + 3,60)] = \text{mq } 2,56$$

$$2,56 \times 25\% \times 50\% = 0,32 \text{ m}^2 < 10\%$$
 della somma delle sup. tipo A+B

Quindi si considera =  $0,32 \text{ m}^2$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

Superfici calpestabili (tipo A):

Balconi e terrazze coperte: balcone

$$[(5,20 \times 1,30) + (4,00 \times 1,00)] = 10,76 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 10,76 \times 35\% = 3,77 \text{ m}^2$$

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[((4,70 + 1,40)/2 \times 4,80) + (3,5 + 4,5)/2 \times 4,0 + (4,5 \times 1,3)/2] = 33,57 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 33,57 \times 100\% = 33,57 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$0,00 \text{ m}^2$$

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

$$[0,50 \times (5,00 + 5,00 + 4,70 + 4,80) + 0,20 (3,50 + 1,40)] = \text{mq } 10,73$$

$$10,73 \times 50\% = 5,37 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 3,35 \text{ m}^2$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[(3,30 + 3,80)/2 \times 4,90] = 17,40 \text{ m}^2$$

$$17,40 \times 100\% = 17,40 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: ripostiglio

$$[3,30 \times 1,60] = 5,28 \text{ m}^2$$

$$= 5,28 \times 50\% = 2,64 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani principali: Stanza

$$[3,30 \times 0,12] = 0,40 \text{ m}^2$$

$$= 0,40 \times 100\% = 0,40 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,50 \times (4,90 + 3,80 + 4,90)] = \text{mq } 6,80$$

Vani secondari a servizio diretto: ripostiglio

$$[0,50 \times (3,10 + 1,60 + 1,60)] = \text{mq } 3,15$$

$$9,95 \times 50\% = 4,98 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 2,04 \text{ m}^2$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[(3,2 + 2,5)/2 \times 3,5 + ] = 9,98 \text{ m}^2$$

$$= 9,98 \times 100\% = 9,98 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: bagno, corridoio

$$[(1,70 + 2,40)/2 \times 2,90 + (5,50 \times 1,00)] = 11,45 \text{ m}^2$$

$$= 11,45 \times 50\% = 5,72 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani principali: Stanza

$$[(5,50 + 2,50) \times 0,20] = 1,60 \text{ m}^2$$

$$= 1,60 \times 100\% = 1,60 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,5 \times (3,20 + 3,50)] = \text{mq } 3,35$$

Vani secondari a servizio diretto: bagno, corridoio

$$[0,5 \times (2,90 + 2,80 + 6,50)] = \text{mq } 6,10$$

$$9,45 \times 50\% = 4,73 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

Quindi si considera = 1,73 m<sup>2</sup>

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

Superfici calpestabili (tipo A):

Balconi e terrazze coperte: balcone

$$[(5,20 \times 1,30) + (4,00 \times 1,00)] = 10,76 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 10,76 \times 35\% = 3,77 \text{ m}^2$$

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

Superfici calpestabili (tipo A):

Balconi e terrazze coperte: sottotetto

$$[((4,30 + 4,50)/2) + (6,0 + 5,5)/2 \times 3,0 + (1,5 \times 1,0)] = 23,15 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 23,15 \times 35\% = 8,10 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

0,00 m<sup>2</sup>

$$= 0,00 \times 100\% = 0,0 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

$$[0,50 \times 5,20] = \text{mq } 2,60$$

$$2,6 \times 35\% \times 50\% = 0,45 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle superfici tipo A + B}$$

Quindi si considera = 0,45 m<sup>2</sup>

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[(3,50 + 4,00)/2 \times 4,50] = 16,88 \text{ m}^2$$

$$16,88 \times 100\% = 16,88 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: bagno

$$[3,30 \times 2,00] = 6,60 \text{ m}^2$$



$$= 6,60 \times 50\% = 3,30 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani principali: Stanza

$$[3,30 \times 0,20] = 0,66 \text{ m}^2$$

$$= 0,66 \times 100\% = 0,66 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,50 \times (4,50 + 4,00) + 0,20 \times 4,50] = \text{mq } 5,15$$

Vani secondari a servizio diretto: bagno

$$[0,50 \times (3,20 + 2,00 + 2,00)] = \text{mq } 3,60$$

$$8,75 \times 50\% = 1,75 \text{ m}^2 < 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 1,75 \text{ m}^2$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: Stanza

$$[(4,80 \times 3,50) + (0,8 \times 3,4)/2] = 18,16 \text{ m}^2$$

$$= 18,16 \times 100\% = 18,16 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: scala-disimpegno

$$[(3,50 + 2,80)/2 \times 3,30] = 10,40 \text{ m}^2$$

$$= 10,40 \times 50\% = 5,20 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani principali: Stanza

$$[3,6 \times 0,20] = 0,72 \text{ m}^2$$

$$= 0,72 \times 100\% = 0,72 \text{ m}^2$$

Pareti portanti (tipo C):

Vani principali: Stanza

$$[0,5 \times (3,30 + 1,00) + 0,20 \times (1,20 + 4,80 + 3,70)] = \text{mq } 4,09$$

Vani secondari a servizio diretto: scala-disimpegno

$$[0,5 \times (3,20 + 2,80) + (0,30 \times 3,30)] = \text{mq } 4,00$$

$$8,09 \times 50\% = 4,04 \text{ m}^2 > 10\% \text{ della somma delle sup. tipo A+B}$$

$$\text{Quindi si considera} = 2,41 \text{ m}^2$$

ALTEZZE INTERNE:

- a piano terra risulta un'altezza interna per il porticato di circa m 2,60, mentre per gli avvolti variabile da m 1,30 a 2,60.
- a piano interrato risulta un'altezza interna variabile da m 1,30 a 2,60.
- a piano primo risulta un'altezza interna di circa m 2,55.
- a piano secondo risulta un'altezza interna di circa m 2,40.
- al piano sottotetto risulta un'altezza variabile da 1,60 a 2,40.

Le suddette altezze corrispondono nei limiti della tolleranza a quelle di progetto.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti parti comuni per la p.ed. 21:

- fra le porzioni 1 e 2 con 1/3 per ciascuna e fra le porzioni 3 e 4 con 1/6 ciascuna: la scala di accesso agli avvolti con pianerottolo;
- fra le porzioni 3,4 e 5: la fogna esistente sotto il cortile;
- fra le porzioni 3 e 4: tetto;
- fra le porzioni 5 e 7 in parti uguali: nel secondo piano: stanza;

nel sottotetto: fienile; nel tetto: tratto di tetto.

- VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione a favore di p.ed. p.ed. 21 P.M. 3, p.ed. 21 P.M. 4, p.ed. 21 P.M. 5, p.ed. 21 P.M. 6, p.ed. 21 P.M. 7 a carico di p.ed. 26

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti parti comuni per le p.ed. 20, 22 e 190:

- G.N. 164/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 20 per 1/5 con p.ed. 21 P.M. 6
- G.N. 164/8 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO di p.ed. 22 per 1/5 con p.ed. 21 P.M. 6
- VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione a favore di p.ed. 190 a carico di p.ed. 26

**3.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515.**

L'immobile in oggetto consistente in un appartamento al piano secondo con un garage al piano interrato in un edificio sito nella periferia di Rovereto nella frazione di S. Giorgio in via Unione.

L'unità immobiliare è accessibile dalla strada pubblica, passando per parti comuni, e più precisamente si trova in:

- Comune di Rovereto
- Via Unione
- Piani: piano interrato e secondo

Caratteristiche interne ed esterne:

Dalla strada pubblica si accede all'immobile mediante un vialetto

esterno di accesso pedonale ed una rampa che porta all'interrato (Foto da 1 a 2 d.d. 31/07/2019). Le facciate sono in parte intonacate al civile ed i serramenti sono in legno laccati bianchi con vetrocamera e dotati di avvolgibili oscuranti (Foto 1 d.d. 31/07/2019). L'edificio è dotato inoltre di ascensore.

Al piano secondo entrando si trova il soggiorno/cucina da cui si può accedere direttamente al balcone, ed un corridoio per accedere al bagno e la camera (Foto da 4 a 7 d.d. 31/07/2019). L'appartamento in oggetto è dotato di un poggiolo di servizio accessibile dalla camere ed un terrazzo accessibile dalla zona giorno (Foto da 3 d.d. 31/07/2019).

Al piano interrato invece troviamo un garage (Foto da 8 a 10 d.d. 31/07/2019)

L'appartamento ben tenuto è dotato delle necessarie protezioni dell'impianto elettrico, di impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a metano.

L'appartamento risulta pavimentato tutto con parquet di legno tranne i bagni e la cucina che sono pavimentati con piastrelle ceramiche (Foto da 4 a 7 d.d. 31/07/2019).

Gli immobili in oggetto risultano attualmente utilizzati da un inquilino con regolare contratto di affitto.

Lo stato di manutenzione è buona.

Localizzazione dell'immobile: periferia.

Tipologia: residenziale

Superficie commerciale:

La superficie commerciale dei beni è stata determinata secondo

quanto previsto dalla pubblicazione “Codice delle Valutazioni Immobiliari, Terza edizione” edito da Tecnoborsa S.c.p.a. che fa riferimento alle norme UNI ISO 9836 e UNI ISO 10750.

Nel caso delle superfici secondarie, le aree reali vengono moltiplicate per dei coefficienti mercantili correttivi ordinariamente espressi dal mercato per calcolarne la corrispondente superficie commerciale.

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

La superficie è stata calcolata con l’ausilio dei progetti depositati al Comune di Rovereto. Per il computo della superficie commerciale (superfici convenzionale vendibile) ci si è riferiti alla Norma UNI 10750/2005 “Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti di servizio”; D.P.R. 138/98; Rivista Consulente Immobiliare che prevede:

- A) 100% delle superfici calpestabili;
- B) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- C) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Il computo delle superfici di cui al punto C) non potrà comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti A) e B).

Per il computo delle superfici sono stati utilizzati inoltre i seguenti

criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% di patii e porticati;
- 35% di balconi e terrazze coperte;
- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 15% di giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Nel dettaglio delle varie particelle, il calcolo delle superfici risulta essere:

P.M. 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco - PIANO SECONDO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani principali: soggiorno/cucina, camera da letto

$$[(5,30 \times 3,60) + (1,00 \times 2,60) + (3,20 \times 3,70)] = 33,5 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 33,5 \times 100\% = 33,5 \text{ m}^2$$

Vani secondari a servizio diretto: disbrigo, bagno

$$[(1,00 \times 1,70) + (1,90 \times 2,60)] = 6,6 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 6,6 \times 100\% = 6,6 \text{ m}^2$$

Balconi e terrazze scoperte: terrazzo e balcone

$$[(5,80 + 1,80) + (2,50 \times 4,70)] = 22,2 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 22,2 \times 25\% = 5,6 \text{ m}^2$$

Pareti divisorie (tipo B):

$$[0,25 \times 2,60 + (5,30 + 1,70 + 1,00) \times 0,12 \text{ m}] = 1,61 \text{ m}^2$$

$$= 1,61 \times 100\% = 1,6 \text{ m}^2$$

Pareti portanti, perimetrali (tipo C):

$$[0,15 \times (8,00 + 3,30) + 0,4 \times (2,70 + 9,00 + 3,00) + 0,22 \times 3] = 8,24 \text{ m}^2$$

mq  $8,24 \times 50\% = 4,12 \text{ m}^2 < 10\%$  della somma delle superfici tipo A + B

Quindi si considera =  $4,1 \text{ m}^2$

P.M. 102 della p.ed. 949 in C.C. Sacco - PIANO INTERRATO

Superfici calpestabili (tipo A):

Vani secondari a servizio indiretto: garage  $19,00 \text{ m}^2$

mq  $19,00 \times 25\% = 4,75 \text{ m}^2$

Pareti divisorie (tipo B):

Vani secondari a servizio indiretto:

$[0,15 \times (1,30 + 3,10 + 4,60 + 3,30)] = 1,85 \text{ m}^2$

mq  $1,85 \times 25\% = 0,46 \text{ m}^2$

Pareti portanti (tipo C):

Vani secondari a servizio indiretto:

$[0,25 \text{ m} \times (0,40 + 0,40 + 0,50 + 2,80)] = 1,03 \text{ m}^2$

mq  $1,03 \times 25\% \times 50\% = 0,13 \text{ m}^2 < 10\%$  di sup. tipo A + B

Quindi si considerano =  $0,13 \text{ m}^2$

ALTEZZE INTERNE:

- a piano interrato risulta un'altezza interna di circa m 2,60.

- a piano secondo risulta un'altezza interna di circa 2,60 .

Le suddette altezze corrispondono nei limiti della tolleranza a quelle di progetto.

Pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni

Dalla copia del libro maestro risultano le seguenti parti comuni:

n) alle porzioni 93, 98 incl. 149: nel piano sottostrada primo: atrio, corridoio, contatori;

o) alle porzioni 131 incl. 149: nel piano sottostrada primo: ascensore

- fino al terzo piano, contatori, disbrigo, centrale termica, bocca di lupo, scala, vano scala e pianerottoli fino al terzo piano; nel piano terra: due cortili, contatori, vano tecnico; nel terzo piano: soffitta impraticabile, disbrigo; nel piano copertura: tetto, lucernario;
- p) alle porzioni 120 incl. 149: nel piano sottostrada primo: corridoio, bocca di lupo;
- q) alle porzioni 97, 131 incl. 149: nel piano sottostrada primo: terrapieno; nel piano terra: cortile, due griglie;
- s) alle porzioni 93, 151 incl. 174 e 193: nel piano sottostrada primo: due corridoi, contatori;

#### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Il tecnico ha provveduto alla determinazione del valore commerciale dell'immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.

Il metodo di stima è quello del confronto di mercato (MCA) e si svolge attraverso la comparazione tra il bene oggetto di stima ed un insieme di beni di raffronto simili contrattati di recente, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il procedimento utilizzato è monoparametrico e si basa sull'impiego di un unico parametro tecnico di confronto tra l'immobile da valutare e gli immobili di prezzo noto. L'unità di consistenza è il metro quadrato commerciale. Il valore di stima si calcola moltiplicando il prezzo unitario medio del campione di immobili rilevato per la consistenza commerciale dell'immobile da valutare. Il prezzo unitario medio viene ulteriormente corretto in funzione delle caratteristiche superficiali,



locazionali, posizionali, tipologiche, economiche e istituzionali del bene da stimare.

Per la sua indagine di mercato, il sottoscritto si è basato su informazioni disponibili presso il testo “Guida Casa 2018” edito da F.I.M.A.A. Trentino, alcune agenzie immobiliari locali, riviste tecniche di settore, sui dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall’Agenzia del Territorio e su precedenti stime di beni comparabili eseguite dal sottoscritto.

La situazione del mercato immobiliare ha da qualche tempo subito un evidente rallentamento derivante dalla crisi economica generale. Pur tuttavia i beni in oggetto, sia per tipologia che per la posizione, possono suscitare un certo interesse. Nel dettaglio i valori sono stati attribuiti considerando separatamente le varie PP.MM.:

**4.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Si è tenuto conto che:

- l’edificio è stato costruito nel 1980, è non ha subito variazioni, ottenendo l’agibilità nel 1983, anche se sprovvisto di certificato di prevenzione incendi. L’edificio appare correttamente mantenuto, tranne l’impianto di riscaldamento ed i servizi igienici a servizio delle aree di lavoro.

Ciò premesso il sottoscritto ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni dei beni:

Valore per edificio al mq € 800,00

Da cui si ricava che:

PIANO TERRA – P.Ed. 2427:

$$[537,3 \text{ m}^2 + 2,1 \text{ m}^2 + 104,3 \text{ m}^2 + 5,3 \text{ m}^2] = 649,0 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 649,8 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 519.840,00$$

PIANO INTERRATO – P.Ed. 2427:

$$[68,2 \text{ m}^2 + 15,7 \text{ m}^2 + 5,7 \text{ m}^2 + 7,2 \text{ m}^2] = 96,8 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 96,8 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 77.440,00$$

PIANO RIALZATO – P.Ed. 2427

$$[62,5 \text{ m}^2 + 6,0 \text{ m} + 2,9 \text{ m}^2 + 4,8 \text{ m}^2] = 76,2 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 76,2 \times \text{€ } 800,00 = \text{€ } 60.960,00$$

Sommando, il totale risulta:

€ 658.240,00

Così come riferito al paragrafo 10.1, al valore indicato deve essere sottratto il costo delle spese tecniche, stimate pari ad € 3 000,00 circa.

Il valore commerciale finale del bene stimato in oggetto è dunque pari ad euro 655.240,00, approssimabile ad **€ 655.000,00**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in base allo stato di fatto e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente.

**4.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.**

**Savignano P.T. 87 e 122**

Si è tenuto conto che:

- l'edificio è stato costruito nei primi anni del '900 e appare notevolmente variato sia rispetto all'impianto originale sia rispetto a quanto autorizzato presso gli uffici comunali sia rispetto a quanto intavolato.

Ciò premesso il sottoscritto ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni dei beni:

Valore per edificio al mq per parti abitabili € 1.300,00

Valore per edificio al mq per parti al grezzo € 600,00

Da cui si ricava che:

*P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO INTERRATO*

$$[ 2,5 \text{ m}^2 + 0,25 \text{ m}^2 ] = 2,75 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 2,75 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 1.650,00$$

*P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO INTERRATO*

$$[ 2,5 \text{ m}^2 + 0,25 \text{ m}^2 ] = 2,75 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 2,75 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 1.650,00$$

*P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO TERRA*

$$[ 3,8 \text{ m}^2 + 0,38 \text{ m}^2 ] = 4,18 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 4,18 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 2.508,00$$

*P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO TERRA*

$$[ 2,9 \text{ m}^2 + 0,29 \text{ m}^2 ] = 3,19 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 3,19 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 1.914,00$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

$$[ 5,04 \text{ m}^2 + 0,50 \text{ m}^2 ] = 5,54 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 5,54 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 3.324,00$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

$$[ 5,43 \text{ m}^2 + 0,54 \text{ m}^2 ] = 5,97 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 5,97 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 3.582,00$$

p.ed. 190 in C.C. Savignano - PIANO TERRA

$$[ 9,50 \text{ m}^2 + 0,93 \text{ m}^2 ] = 10,43 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 10,43 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 6.258,00$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

$$[ 33,57 \text{ m}^2 + 3,77 \text{ m}^2 + 3,73 \text{ m}^2 ] = 41,07 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 41,07 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 24.642,00$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

$$[ 21,63 \text{ m}^2 + 2,16 \text{ m}^2 ] = 23,79 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 23,79 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 14.274,00$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

$$[ 20,27 \text{ m}^2 + 0,70 \text{ m}^2 + 2,10 \text{ m}^2 ] = 23,07 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 23,07 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 13.842,00$$

p.ed. 190 in C.C. Savignano - PIANO PRIMO

$$[ 1,44 \text{ m}^2 + 8,64 \text{ m}^2 + 0,32 \text{ m}^2 ] = 10,40 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 10,40 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 6.240,00$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

$$[ 3,77 \text{ m}^2 ] = 3,77 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 3,77 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 4.901,00$$

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

$$[ 33,57 \text{ m}^2 + 3,35 \text{ m}^2 ] = 36,92 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 36,92 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 47.996,00$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

$$[ 17,40 \text{ m}^2 + 2,64 \text{ m}^2 + 0,40 \text{ m}^2 + 2,04 \text{ m}^2 ] = 22,48 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 22,48 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 29.224,00$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO SECONDO

$$[ 9,98 \text{ m}^2 + 5,72 \text{ m}^2 + 1,60 \text{ m}^2 + 1,73 \text{ m}^2 ] = 19,03 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 19,03 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 24.739,00$$

P.M. 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

$$[ 3,77 \text{ m}^2 ] = 3,77 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 3,77 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 4.901,00$$

P.M. 3 della p.ed. 21 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

$$[ 8,10 \text{ m}^2 + 0,45 \text{ m}^2 ] = 8,55 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 8,55 \times \text{€ } 600,00 = \text{€ } 5.130,00$$

p.ed. 20 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

$$[ 16,88 \text{ m}^2 + 3,30 \text{ m}^2 + 0,66 \text{ m}^2 + 1,75 \text{ m}^2 ] = 22,59 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 22,59 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 29.367,00$$

p.ed. 22 in C.C. Savignano - PIANO SOTTOTETTO

$$[ 18,16 \text{ m}^2 + 5,20 \text{ m}^2 + 0,72 \text{ m}^2 + 2,41 \text{ m}^2 ] = 26,49 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 26,49 \times \text{€ } 1.300,00 = \text{€ } 34.437,00$$

Sommando, il totale risulta:

€ 260.579,00

Così come riferito al paragrafo 10.2, al valore indicato deve essere sottratto il costo delle spese tecniche, stimate pari ad € 10 500,00

circa.

Il valore commerciale finale del bene stimato in oggetto è dunque pari ad euro 250.079,00, approssimabile ad **€ 250.000,00**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in base allo stato di fatto e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente.

**4.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

Si è tenuto conto che:

- l'edificio è stato costruito nel 2010 e non appaiono modifiche sostanziali;

Ciò premesso il sottoscritto ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni dei beni:

Valore al mq € 2.000,00

Da cui si ricava che:

P.M. 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco - PIANO SECONDO

$$[ 33,5 \text{ m}^2 + 6,6 \text{ m}^2 + 5,6 \text{ m}^2 + 1,6 \text{ m}^2 + 4,1 \text{ m}^2 ] = 51,4 \text{ m}^2$$

$$\text{mq } 51,4 \times \text{€ } 2.000,00 = \text{€ } 102.800,00$$

P.M. 102 della p.ed. 949 in C.C. Sacco - PIANO INTERRATO

$$[ 4,75 \text{ m}^2 + 0,46 \text{ m}^2 + 0,13 \text{ m}^2 ] = 5,3 \text{ m}^2$$

mq 5,3 x € 2.000,00= € 10.600,00

Sommando, il totale risulta:

€ 113.400,00

Così come riferito al paragrafo 10.3, al valore indicato deve essere sottratto il costo delle spese tecniche, stimate pari ad € 250,00 circa.

Il valore commerciale finale del bene stimato in oggetto è dunque pari ad euro 113.150,00, approssimabile ad **€ 113.000,00**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini ed in base allo stato di fatto e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo conseguente a una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione dello scrivente.

## **5. VERIFICA DELLA DIVISIBILITA' O MENO**

### **5.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

I beni oggetto di esecuzione sono intestati ad una persona fisica esecutata e quindi risultano pignorati per intero e comunque singolarmente i beni non risultano divisibili.

### **5.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

I beni oggetto di esecuzione sono intestati ad una persona fisica esecutata e quindi risultano pignorati per intero e comunque

singolarmente i beni non risultano divisibili.

**5.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

I beni oggetto di esecuzione sono intestati ad una persona fisica esecutata e quindi risultano pignorati per intero e comunque singolarmente i beni non risultano divisibili.

**6. STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione è il seguente:

**6.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Gli immobili in oggetto sono utilizzati dall'esecutato a scopo di deposito/magazzino;

**6.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

Gli immobili in oggetto sono liberi

**6.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

Gli immobili in oggetto sono occupati da un inquilino con regolare contratto registrato xxx decorrente dal 01/03/2018 per 4 anni fino al 28/02/2022 con tacito rinnovo per altri 4 anni; il canone mensile è di € 400,00.

**7. PENDENZA DI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO**

**7.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Dall'estratto tavolare non risultano altre iscrizioni oltre a quella relativa all'esecuzione in oggetto.

**7.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.**



***Savignano P.T. 87 e 122***

Dall'estratto tavolare non risultano altre iscrizioni oltre a quella relativa all'esecuzione in oggetto.

**7.3. *PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515***

Dall'estratto tavolare non risultano altre iscrizioni oltre a quella relativa all'esecuzione in oggetto.

**8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE  
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

**8.1. *P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088***

*G.N. 225/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

ricevere le acque di rifiuto dello stabile della  
\*\*\*\*\* di cui il punto 4 dell'atto.

a favore p.ed. 2427

a carico p.f. 331/1 parte (G.N. 3493/2016)

**8.2. *PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.***

***Savignano P.T. 87 e 122***

*VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

Grado dall'1.12.1929

passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione

a favore p.ed. 21 P.M. 3, p.ed. 21 P.M. 4, p.ed. 21 P.M. 5,  
p.ed. 21 P.M. 6, p.ed. 21 P.M. 7

a carico p.ed. 26

*VERBALE 87/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

Grado dall'1.12.1929

passo a piedi e con barelle sull'andito a mattina-settentrione

a favore p.ed. 190

a carico p.ed. 26

**G.N. 164/4 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 21 P.M.3 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

**G.N. 164/4 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 21 P.M.4 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

**G.N. 164/9 EVIDENZA**

G.N. 164/1961 P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6 ;

G.N. 1766/1992 P.M. 5, P.M. 7

riguarda p.ed. 21

**G.N. 164/7 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 20 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

**G.N. 164/8 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO**

di p.ed. 22 per 1/5

con p.ed. 21 P.M. 6

**8.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

**11/09/1956 - G.N. 1362/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ**

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o  
servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte

a carico p.f. 664 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/9 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici a favore di parte p.ed.949 (per gli ex dominanti mq.estinta p.f.267/7).

a favore p.ed. 949

a carico p.ed. 158/3, p.ed. 947, p.f. 271/1

*11/09/1956 - G.N. 1362/12 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte

a carico p.f. 976 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/13 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte

a carico p.f. 977 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/14 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte

a carico p.f. 815 parte

*11/09/1956 - G.N. 1362/15 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

tollerare l'attraversamento delle fognature e altri scarichi o servizi pubblici

a favore p.ed. 949 parte (G.N. 6607/2007)

a carico p.ed. 992 parte (G.N. 5646/2006)

*24/12/2008 - G.N. 7329/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ*

di non piantare siepi e/o cespugli, oltre l'altezza di un metro e mezzo dal pavimento del terrazzo del fondo dominante, nella fioriera individuata con punteggiatura nel piano di casa materialmente divisa.

a favore p.ed. 949 P.M. 144

a carico p.ed. 949 P.M. 145

**9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

Non è stata riscontrata nessuna formalità, vincoli od oneri che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili dall'acquirente.

**10.REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, AGIBILITA' E CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA**

**10.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia n. 3000/3 d.d. 13/06/1979 e successiva variante n. 3000/10 del 05/03/1980.

Per l'edificio in oggetto è stato rilasciato il certificato di agibilità di data 07.10.1983.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 6) la p.ed. 2427 C.C. Rovereto è collocata in zona area produttiva locale D2 (art. 68).

L'immobile in oggetto non è dotato di certificazione energetica, e per redigere tale certificato da parte di un tecnico abilitato sarà necessaria una somma pari circa ad € 450,00.

Come evidenziato nella pratica di richiesta dell'agibilità l'edificio è sprovvisto di Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ma è stato espresso solo il parere sul progetto. Per sanare tale posizione sarà necessario la presentazione della richiesta di CPI da parte di un tecnico abilitato, con un costo stimato in € 2 000,00.

Come indicato al punto 2.1 della presente relazione si dovrà inoltre prevedere una retifica del piano di casa per adeguarla allo stato di fatto. Tale onere è stimato in € 550,00.

**10.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

L'edificio è stato modificato con concessione edilizia n. 6188/9 d.d. 18/12/1988 quale variante della concessione 9/7/85.

Per l'edificio in oggetto non è stato rilasciato il certificato di agibilità per le opere eseguite al piano secondo e sottotetto. Per tale parte sarà necessario provvedere alla richiesta di agibilità da parte di un tecnico abilitato con una spesa di circa ad € 550,00.

Per il piano primo sono state eseguite le opere senza alcun titolo edilizio, per cui tali opere risultano abusive e dovranno essere sanate. Per sanare tali opere ed redigere un nuovo piano di casa unificando le particelle in oggetto si stima una spesa di circa € 9 500,00.

L'immobile in oggetto non è dotato di certificazione energetica, e per redigere tale certificato da parte di un tecnico abilitato sarà necessaria una somma pari circa ad € 450,00.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la p.ed. 190 C.C. Savignano I è collocata in area Centro storico tipo zona A, con il

17% a spazi privati degli edifici (art. 26) ed l'83% come manufatti accessori (art. 16 punto 7).

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la p.ed. 22 C.C. Savignano I è collocata in area Centro storico tipo zona A, con categoria operativa "R3" – ristrutturazione edilizia (art. 16)

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la p.ed. 20 C.C. Savignano I è collocata in area Centro storico tipo zona A, con categoria operativa "R3" – ristrutturazione edilizia (art. 16) e per la presenza in fronti di pregio (art. 20).

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la p.ed. 20 C.C. Savignano I è collocata in area Centro storico tipo zona A, per il 40,40% con categoria operativa "R3" – ristrutturazione edilizia (art. 16), per il 20,20% con categoria operativa "R2" – risanamento conservativo (art. 16), per il 39,40% in ambiti di qualificazione ambientale – spazio privato (art. 23) e per la presenza in fronti di pregio (art. 20).

**10.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

L'edificio è stato costruito con concessione edilizia n. 13441/05 d.d. 28/07/2005 e successive varianti.

Per l'edificio in oggetto è stato rilasciato il certificato di abitabilità n. prot. 32748 di data 25.07.2010.

Come risulta dal certificato di destinazione urbanistica la p.ed. 949 C.C. Sacco è collocata in:

- area soggetta a piano d'area n. 16 "Via Unione" – Comparto 1 interessata da C105 funzioni miste prevalenti residenziali – zona Z602 Piano d'area (art. 63) per il 90%.

- Viabilità locale essistente – zona F601 (art. 89) per il 10%.

L'immobile in oggetto non è dotato di certificazione energetica, e per redigere tale certificato da parte di un tecnico abilitato sarà necessaria una somma pari circa ad € 250,00.

## **11. VERIFICA DI OPERE ABUSIVE**

### **11.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Dalla visione degli immobili non sono emerse opere non conformi ai progetti autorizzati dal Comune.

### **11.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

Dalla visione degli immobili sono emerse opere non conformi ai progetti autorizzati dal Comune, ed in particolare tutte le opere eseguite al piano primo insistenti sulle P.M. 4 della p.ed. 21 e sulle pp.ed. 20 e 22.

### **11.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

Dalla visione degli immobili non sono emerse opere non conformi ai progetti autorizzati dal Comune.

## **12. VERIFICA GRAVAMI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, da livello o uso civico e quindi non vi è alcuna affrancazione da tali pesi. Il diritto sui beni dei debitori pignorati è di proprietà ovvero, non deriva da alcuno dei seguenti titoli sopra menzionati.

## **13. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE**

### **13.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

In base alle informazioni reperite non risulta vi siano spese di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate.

**13.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

In base alle informazioni reperite non risulta vi siano spese di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate.

**13.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

In base alle informazioni reperite risulta vi siano spese di gestione o di manutenzione, spese condominiali non pagate: ed in particolare appare un debito di € 496,10.

**14. FORMAZIONE DEGLI EVENTUALI LOTTI**

Si ritiene possibile dividere le realtà in più lotti, in quanto i singoli beni risultano tavolarmente individuati e quindi non appare necessario redigere nessun ulteriore piano di casa materialmente divisa. Secondo le indicazioni si sono attribuite alle particelle fondiarie le relative particelle fondiarie ad esse ritenute funzionali:

**14.1. LOTTO 1**

***P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088***

porzione indipendente di edificio industriale con al piano terra ed interrato aree di lavoro ed al piano rialzato la zona uffici con strade di accesso e terreni antistanti al lotto.

**14.2. LOTTO 2**

***PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122***

porzione di edificio appartenete ad un aggregato con piano



interrato, terra, primo, secondo e sottotetto;

**14.3. LOTTO 3**

***PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515***

appartamento al piano secondo con un garage al piano  
interrato;

**15.ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A. DEI BENI IMMOBILI**

**15.1. LOTTO 1**

Le proprietà oggetto dei lotti in oggetto risultano intestate a persone  
fisiche quindi non assoggettabili ad I.V.A.

**15.2. LOTTO 2**

Le proprietà oggetto dei lotti in oggetto risultano intestate a persone  
fisiche quindi non assoggettabili ad I.V.A.

**15.3. LOTTO 3**

Le proprietà oggetto dei lotti in oggetto risultano intestate a persone  
fisiche quindi non assoggettabili ad I.V.A.

**16.CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

In relazione agli edifici oggetto di esecuzione la situazione di  
conformità degli impianti risulta:

**16.1. *P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088***

Per quanto riguarda la conformità degli impianti ai sensi del D.M.  
22.01.2008 n. 37 G.U. 12.3.2008, non risulta presente il certificato di  
prevenzione incendi.

**16.2. *PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.  
Savignano P.T. 87 e 122***

Per quanto riguarda la conformità degli impianti ai sensi del D.M.

22.01.2008 n. 37 G.U. 12.3.2008, non risultano presenti le dichiarazioni e le certificazioni relative agli impianti elettrico e di riscaldamento.

**16.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

Per quanto riguarda la conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 G.U. 12.3.2008, sono state acquisite le dichiarazioni e le certificazioni relative agli impianti elettrico e di riscaldamento

**17.FINE LAVORI di cui art. 3 DPR 380/2001 comma1 lettere c, d, f**

**17.1. P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

Gli esecutati sono delle persona fisiche, che hanno acquistato dal costruttore/venditore in seguito alla conclusione dei lavori per cui è stato rilasciato il certificato di agibilità.

**17.2. PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C. Savignano P.T. 87 e 122**

Gli esecutati sono delle persona fisiche, che hanno eseguito dei lavori al piano primo ed al piano secondo e sottotetto, per i quali non è stato ne richiesta ne ottenuta l'abitabilità.

**17.3. PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515**

Gli esecutati sono delle persona fisiche, che hanno acquistato dal costruttore/venditore in seguito alla conclusione dei lavori per cui è stato rilasciato il certificato di abitabilità.

**18.RIEPILOGO FINALE**

Esecuzione immobiliare 12/2019

**18.1. LOTTO 1**

**P.M. 2 della p.ed. 2427 in C.C. Rovereto P.T. 3088**

- porzione indipendente di edificio industriale con al piano terra ed interrato aree di lavoro ed al piano rialzato la zona uffici con strade di accesso e terreni antistanti al lotto.
  
- Mq: 822,8 m<sup>2</sup>
- Ubicazione: Rovereto frazione di S. Giorgio in via Baroni Cavalcabò;
  
- Quota proprietà: 1/1;
- Diritto pignorato: proprietà
- Conformità edilizia: si
- Conformità tavolare: si
- Altre annotazioni: no
- Occupazione immobile: dall'esecutato;
- Spese condominiali: non rilevate;
- Servitù, ecc: vedi punto 8.1 della presente relazione
- Vincoli ed.: vedi punto 8.1 della presente relazione
- Valore mercato: € 655.000,00

**18.2. LOTTO 2**

***PP.MM. 3 e 4 della p.ed. 21, pp.edd. 190, 20 e 22 in C.C.***

***Savignano P.T. 87 e 122***

- porzione di edificio appartenete ad un aggregato con piano interrato, terra, primo, secondo e sottotetto;
  
- Mq: 276,7 m<sup>2</sup>
- Ubicazione: Pomarolo, in via Savignano 6;
  
- Quota proprietà: 1/1;
- Diritto pignorato: proprietà

- Conformità edilizia: NO vedi punto 10.2 della relazione
- Conformità tavolare: NO vedi punto 2.2 della relazione
- Altre annotazioni: no
- Occupazione immobile: libero;
- Spese condominiali: nessuna;
- Servitù, ecc: vedi punto 8.2 della presente relazione
- Vincoli ed.: vedi punto 8.2 della presente relazione
- Valore mercato: € 250.000,00

**18.3. LOTTO 3**

***PP.MM. 102 e 144 della p.ed. 949 in C.C. Sacco P.T. 515***

- appartamento al piano secondo con un garage al piano interrato.
- Mq: 56,7 m<sup>2</sup>
- Ubicazione: Rovereto nella frazione di S. Giorgio in via Unione;
- Quota proprietà: 1/1;
- Diritto pignorato: proprietà
- Conformità edilizia: si
- Conformità tavolare: si
- Altre annotazioni: no
- Occupazione immobile: da inquilino con contratto regolarmente registrato;
- Spese condominiali: non pagate per € 496,10;
- Servitù, ecc.: vedi punto 8.3 della presente relazione
- Vincoli ed.: vedi punto 8.3 della presente relazione

- Valore mercato: € 113.000,00

Il sottoscritto ha inviato copia della presente relazione di stima con relativi allegati all'esecutato ed ai creditori mediante mail e posta elettronica certificata comunicando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla presente relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al sottoscritto 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.

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

#### **19. Elenco degli allegati**

A completamento della presente relazione di stima si allegano i seguenti documenti:

- Allegato 1: documenti catastali d.d. 23/05/2019;
- Allegato 2: documenti tavolari d.d. 27/05/2019;
- Allegato 3: richiesta documenti Rovereto;
- Allegato 4: richiesta documenti Pomarolo;
- Allegato 5: certificato di destinazione urbanistica Rovereto;
- Allegato 6: certificato di destinazione urbanistica Pomarolo;
- Allegato 7: documentazione tecnica Rovereto;
- Allegato 8: documentazione tecnica Pomarolo;
- Allegato 9: Verbale di sopralluogo d.d. 04/07/2019;
- Allegato 10: Verbale di sopralluogo d.d. 04/07/2019;
- Allegato 11: Verbale di sopralluogo d.d. 31/07/2019;

- Allegato 12: Documentazione fotografica d.d. 04/07/2019;
- Allegato 13: Documentazione fotografica d.d. 04/07/2019;
- Allegato 14: Documentazione fotografica d.d. 31/07/2019;
- Allegato 15: richiesta Ag. Entrate;
- Allegato 16: Mail e Pec con Contratto di affitto;
- Allegato 17: mail e pec d.d. 05/09/2019;
- Allegato 18: pec d.d. 06/09/2019;
- Allegato 19: mail e pec d.d. 17/09/2019;

Con la presente perizia, costituita da 78 pagine dattiloscritte e 19 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

La presente relazione viene depositata in maniera telematica unitamente agli allegati, come da indicazioni nel verbale di incarico:

- File A Perizia;
- File B Foto (contenete Allegati 12, 13, 14);
- File C Documenti Tavolari e Catastali (contenete Allegati 1 e 2);
- File D Documenti Urbanistici (contenente Allegati da 3 a 8);
- File E Titoli (contenente Allegati 9, 10, 11, 15, 16, 17, 18 e 19);
- File F Perizia epurata.

Rovereto, 17 settembre 2019

Il C.T.U.

*ing. Nicola Roccabruna*