

TRIBUNALE DI ROVERETO

Nell'esecuzione immobiliare promossa da:

contro

R. G. Es. n° 12/2019

G. Es.

AGGIORNAMENTO DELLA PERIZIA

RELATIVAMENTE AL LOTTO 2

Il sottoscritto, _____ libero professionista con studio a Rovereto, in via S.G.Bosco n° 36/a, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° _____ è stato nominato perito estimatore dei beni in oggetto con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione in data 26/03/2024.

Si richiede l'aggiornamento della perizia d.d. 17/09/2019, redatta dall'allora CTU ing. _____, relativamente al lotto 2 costituito dalla p.ed. 21 ppmm. 3-4, p.ed.190, p.ed. 20, p.ed. 22 in C.C. di Savignano.

PREMESSA

Si premette che con decreto tavolare sub. G.N. 5063/2023 sono state ridescritte le pp.mm. 3 e 4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano I. Questo a seguito della richiesta da parte del Fallimento per estinguere in via parziale il pignoramento sulla neo formata p.m.8.

La p.m. 8 è costituita da un avvolto al piano interrato, con accesso dalla p.ed. 25, che originariamente faceva parte per metà della p.m. 3 e metà della p.m. 4.

IN PARTITA TAVOLARE n° 122 - P.ed. 21 - C.C. Savignano I

FOGLIO A2 - Descrizione 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

FOGLIO A2 - Descrizione 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

NELLA PERIZIA D.D. 17/09/2019 IL LOTTO 2 VENIVA COSI' STIMATO

STIMA LOTTO 2					
P.ed.21 Pp.mm.3-4 - P.ed.190 - P.ed. 20 - p.ed. 22 - C.C.SAVIGNANO I					
			mq.	E./mq.	E.
PIANO INTERRATO					
1	P.ed.21-P.M.3	avvolto	2,75	600,00 €	1 650,00 €
2	P.ed.21-P.M.4	avvolto	2,75	600,00 €	1 650,00 €
PIANO TERRA					
			mq.	E./mq.	E.
3	P.ed.21-P.M.3	porticato	4,18	600,00 €	2 508,00 €
4	P.ed.21-P.M.4	porticato	3,19	600,00 €	1 914,00 €
5	P.ed.20	avvolto-cantina	5,54	600,00 €	3 324,00 €
6	p.ed.22	avvolto-cantina	5,97	600,00 €	3 582,00 €
7	p.ed.190	cantina	10,43	600,00 €	6 258,00 €
PRIMO PIANO					
			mq.	E./mq.	E.
8	P.ed.21-P.M.4	stanze +balcone	41,07	600,00 €	24 642,00 €
9	P.ed.20	stanza	23,79	600,00 €	14 274,00 €
10	p.ed.22	stanza	23,07	600,00 €	13 842,00 €
11	p.ed.190	vano+balcone ecc	10,4	600,00 €	6 240,00 €
SECONDO PIANO					
			mq.	E./mq.	E.
12	P.ed.21-P.M.4	balcone	3,77	1 300,00 €	4 901,00 €
13	P.ed.21-P.M.3	stanza	36,92	1 300,00 €	47 996,00 €
14	P.ed.20	stanza	22,48	1 300,00 €	29 224,00 €
15	p.ed.22	stanza	19,03	1 300,00 €	24 739,00 €
PIANO SOTTOTETTO					
			mq.	E./mq.	E.
16	P.ed.21-P.M.4	balcone	3,77	1 300,00 €	4 901,00 €
17	P.ed.21-P.M.3	sottotetto	8,55	600,00 €	5 130,00 €
18	P.ed.20	stanza	22,59	1 300,00 €	29 367,00 €
19	p.ed.22	stanza	26,49	1 300,00 €	34 437,00 €
SOMMANO					260 579,00 €
Spese tecniche				a dedurre	10 500,00 €
ARROTONDAMENTO				a dedurre	79,00 €
PREZZO STIMATO DEL LOTTO 2					250 000,00 €
(diconsi euro duecentocinquantamila/00)					

VARIAZIONI A SEGUITO DELLA MODIFICA E RIDESCRIZIONE DELLE P.M. 3-4 DELLA P.ED. 21 C.C. SAVIGNANO I

Con Decreto Tavolare sub. G.N. 5063/2023 sono state ridescritte le pp.mm. 3-4 della p.ed. 21 in C.C. Savignano I ed è stata individuata la nuova p.m. 8 (avvolto).

IN PARTITA TAVOLARE n° 122 - P.ed. 21 - C.C. Savignano I

FOGLIO A2 - Descrizione P.M. 3

a pianoterra: tratto di portico coperto;

a secondo piano: ripostiglio, stanza, tratto di ballatoio, e i vuoti tra i pilastri di sostegno;

a sottotetto: fienile

FOGLIO A2 - Descrizione P.M. 4

a pianoterra: tratto di portico, tratto di cortile, ripostiglio, sottoscala:

a primo piano: stanza, tratto di ballatoio, poggiolo;

a secondo piano: poggiolo;

al sottotetto: poggiolo

Parti comuni invariate

Proprietà invariata

La variazione più evidente è lo scorporo dell'avvolto a piano interrato che in precedenza era assegnato per metà alla P.M. 3 e metà alla P.M. 4.

Altre piccole variazioni sono dovute solamente a precisazioni nella ridescrizione.

Si ritiene che tale operazione comporti dal punto di vista estimativo solamente la detrazione del valore dell'avvolto precedentemente stimato dal valore di stima totale.

E pertanto la stima aggiornata sarà la seguente:

STIMA LOTTO 2					
P.ed.21 Pp.mm.3-4 - P.ed.190 - P.ed. 20 - p.ed. 22 - C.C.SAVIGNANO I					
A ESEGUITO DELLA VARIAZIONE DI CUI AL G.N.5063/2023					
CON SCORPORO DELL'AVVOLTO A PIANO INTERRATO					
PIANO INTERRATO			mq.	E./mq.	E.
1	P.ed.21-P.M.3	avvolto			
2	P.ed.21-P.M.4	avvolto			
PIANO TERRA			mq.	E./mq.	E.
3	P.ed.21-P.M.3	porticato	4,18	600,00 €	2 508,00 €
4	P.ed.21-P.M.4	porticato	3,19	600,00 €	1 914,00 €
5	P.ed.20	avvolto-cantina	5,54	600,00 €	3 324,00 €
6	p.ed.22	avvolto-cantina	5,97	600,00 €	3 582,00 €
7	p.ed.190	cantina	10,43	600,00 €	6 258,00 €
PRIMO PIANO			mq.	E./mq.	E.
8	P.ed.21-P.M.4	stanze +balcone	41,07	600,00 €	24 642,00 €
9	P.ed.20	stanza	23,79	600,00 €	14 274,00 €
10	p.ed.22	stanza	23,07	600,00 €	13 842,00 €
11	p.ed.190	vano+balcone ecc	10,4	600,00 €	6 240,00 €
SECONDO PIANO			mq.	E./mq.	E.
12	P.ed.21-P.M.4	balcone	3,77	1 300,00 €	4 901,00 €
13	P.ed.21-P.M.3	stanza	36,92	1 300,00 €	47 996,00 €
14	P.ed.20	stanza	22,48	1 300,00 €	29 224,00 €
15	p.ed.22	stanza	19,03	1 300,00 €	24 739,00 €
PIANO SOTTOTETTO			mq.	E./mq.	E.
16	P.ed.21-P.M.4	balcone	3,77	1 300,00 €	4 901,00 €
17	P.ed.21-P.M.3	sottotetto	8,55	600,00 €	5 130,00 €
18	P.ed.20	stanza	22,59	1 300,00 €	29 367,00 €
19	p.ed.22	stanza	26,49	1 300,00 €	34 437,00 €
	SOMMANO				257 279,00 €
	Spese tecniche			a dedurre	10 500,00 €
	ARROTONDAMENTO			a dedurre	79,00 €
PREZZO STIMATO DEL LOTTO 2					246 700,00 €
(diconsi euro duecentoquarantaseimila settecento/00)					

Il Nuovo riepilogo sarà il seguente:

LOTTO 2

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

Savignano I - P.T. 87 e 122

- porzione di edificio appartenete ad un aggregato con piano, terra, primo, secondo e sottotetto;
- Mq: 271,24 m²
- 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: € 246.700,00

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

Rovereto, 22 aprile 2024

Il tecnico estimatore:

ALLEGATI

1 – PIANO DI CASA M. DIVISA P.ED.21 – PRECEDENTE - PP.MM. 3-4

2 – ESTRATTI TAVOLARI P.T. 122 C.C. SAVIGNANO I

- PRECEDENTI - PP.MM. 3-4

3 - PIANO DI CASA M. D. P.ED.2 1C.C.SAVIGNANO I

– ATTUALE PP.MM. 3-4

4 – ESTRATTO TAVOLARE P.T. 122 C.C. SAVIGNANO I

– ATTUALE PP.MM. 3 - 4

5 – ESTRATTO TAVOLARE P.T. 122 C.C. SAVIGNANO I

– ATTUALE P.M. 8