

R A P P O R T O D I V A L U T A Z I O N E

Inerente le PP.MM. 1-2 della P.ed. 1652 C.C. AVIO, sita ad Avio in Via Morielle

Rovereto, 19 ottobre 2023

Il tecnico

Geom. Roberto FAIT



GIUDIZIO DI STIMA

In merito al più probabile valore di mercato delle seguenti realtà immobiliari:

- PP.MM. 1-2 della Ped. 1652 C.C. AVIO

Il sottoscritto Geom. Roberto FAIT, professionista in Rovereto, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Trento al n° 1772, richiesto dal dott. Fabio MAREGA, curatore fallimentare della società XXX S.R.L. proprietaria del cespite immobiliare sopra citato, di redigere regolare perizia in merito al più probabile valore di mercato alla data odierna della realtà sopra specificata, dopo aver effettuato i debiti accertamenti nei Pubblici Libri Immobiliari ed espletati i sopralluoghi intesi alla ricognizione dei luoghi ed all'elaborazione comparata degli elementi certi caratterizzanti la più recente casistica del mercato edilizio locale, oggi giorno 19 ottobre 2023 ho concluso le operazioni relative al mandato affidato, formulando il giudizio e la valutazione esposta nella seguente

RELAZIONE DI STIMA

SITUAZIONE TAVOLARE

Agli atti del Libro Fondiario le PP.MM. 1-2 della P.ed. 1652 C.C. AVIO , oggetto di valutazione risultano identificate nella P.T. 3060 II che, per quanto d'interesse, così brevemente si riassume:

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA PARTICOLARE DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE
 Copia senza valore certificativo ai sensi dell'articolo 19 comma 4 del regolamento di attuazione della L.R. 4/99

PARTITA TAVOLARE **COMUNE CATASTALE 12 Avio**
3060 II **Apertura il 02/03/2007**
DISTRETTO Rovereto

Piombi **G.N. 4134/2023**

Ultimo piombo evaso **G.N. 4924/2022**

P.M.1 **Piombi *** Nessun piombo *****
Ultimo piombo evaso **G.N. 4924/2022**

P.M.2 **Piombi *** Nessun piombo *****
Ultimo piombo evaso **G.N. 4320/2011**

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 28/07/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 1652		Edificio	0	2345	-	-

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

A2

- P.M.1** A piano seminterrato: deposito, quattro posti auto, due cortili, scale e vano scala dal piano seminterrato al pianoterra.
- P.M.2** A piano seminterrato: vano al grezzo.

PARTI COMUNI:

A) Alle p.m. 1 incl. 14 con la quota di 1/13 ciascuna per le p.m. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9 incl. 12 e 14 e con la quota di 1/26 ciascuna per le p.m. 4 e 13:
 a piano seminterrato: due locali tecnici, atrio.

B) Alle p.m. 4 incl. 14 con la quota di 1/20 ciascuna per le p.m. 4 e 13, con la quota di 1/10 ciascuna per le p.m. 5 incl. 12 e 14:
 a pianoterra: cortile.

C) Alle p.m. 8 incl. 12 e 14 con la quota di 3/12 per le p.m. 8, 9 e 14 e con la quota di 1/12 ciascuna per le p.m. 10, 11 e 12:
 scala e vano scala dal pianoterra al secondo piano.

Altre P.M. non richieste

15/10/1984 - G.N. 2952/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'esistenza e posa in opera di costruzioni a distanza inferiore alla legale con le modalità di cui al documento

a favore p.ed. 1652

a carico p.ed. 1793

08/09/2022 - G.N. 4924/11 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

riguarda p.ed. 1652

C COMUNE

16/01/2008 - G.N. 205/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di tollerare la sopraelevazione nonché l'apertura di fori e finestre.

a carico p.ed. 1652 P.M. 1, p.ed. 1652 P.M. 2, p.ed. 1652 P.M. 3, p.ed. 1652 P.M. 4,
p.ed. 1652 P.M. 5, p.ed. 1652 P.M. 6, p.ed. 1652 P.M. 7, p.ed. 1652 P.M.
10, p.ed. 1652 P.M. 11, p.ed. 1652 P.M. 12

a favore p.ed. 1652 P.M. 9

Contratto d.d. 10/06/2005, Contratto d.d. 10/06/2005, Contratto d.d. 10/11/2005,
Contratto d.d. 14/12/2005, Contratto d.d. 21/12/2005, Contratto d.d. 13/02/2006,
Contratto d.d. 20/04/2006

B - P.M. 1

20/12/2005 - G.N. 6004/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 14/12/2005

22/06/2011 - G.N. 3144/1 ANNOTAZIONE
sentenza 19/05/2011 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 1

15/09/2000 - G.N. 3398/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

a) passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo;
b) posa di tutti gli allacciamenti a servizio della p.ed. 1793, come indicato nel
documento;
c) di allaccio ed uso dei servizi esistenti sull'area;
il tutto come individuato in tratteggio in planimetria 24/10/2005 sub G.N. 5375/2005; a
carico del cortile.

a carico p.ed. 1652 P.M. 1

a favore p.ed. 1793

Contratto d.d. 11/05/2000

16/01/2008 - G.N. 205/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di passo a piedi a carico del cortile di piano seminterrato per tratto del fondo servente
quale delimitato in retino a quadretti sul piano di casa materialmente divisa G.N.
5375/2005.

a carico p.ed. 1652 P.M. 1

a favore p.ed. 1652 P.M. 3, p.ed. 1652 P.M. 4, p.ed. 1652 P.M. 5, p.ed. 1652 P.M. 6,
p.ed. 1652 P.M. 7, p.ed. 1652 P.M. 8, p.ed. 1652 P.M. 9, p.ed. 1652 P.M.
10, p.ed. 1652 P.M. 11, p.ed. 1652 P.M. 12, p.ed. 1652 P.M. 13, p.ed.
1652 P.M. 14

Contratto d.d. 14/12/2005

16/01/2008 - G.N. 205/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di passo a piedi e con mezzi compatibili a carico del cortile di piano seminterrato per
tratto del fondo servente quale delimitato in retino a rombi sul piano di casa
materialmente divisa G.N. 5373/2005.

a carico p.ed. 1652 P.M. 1

a favore p.ed. 1652 P.M. 3

Contratto d.d. 14/12/2005

16/01/2008 - G.N. 205/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

di passo a piedi e con mezzi compatibili a carico del cortile di piano seminterrato per
tratto del fondo servente quale delimitato in retino a linee e puntini sul piano di casa
materialmente divisa G.N. 5375/2005.

a carico p.ed. 1652 P.M. 1

a favore p.ed. 1652 P.M. 3

Contratto d.d. 14/12/2005

B - P.M. 2

20/12/2005 - G.N. 6004/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1
 Contratto d.d. 14/12/2005

22/06/2011 - G.N. 3144/2 ANNOTAZIONE
 sentenza 19/05/2011 dichiarativa del fallimento

C - P.M. 2

Si rimanda la lettura esaustiva all'estratto del libro fondiario allegato.

La planimetria allegata al Piano di Casa non è conforme al vero perché mancano i locali wc e doccia ricavati nel vano scale e le diverse aperture del locale garage P.M.2.

Per la regolarizzazione è sufficiente depositare una variante al Piano di Casa con apposita istanza tavolare i cui costi sono preventivabili in euro 800,00 oltre iva ed accessori

SITUAZIONE CATASTALE

Le PP.MM 1-2 della P.ed. 1652 C.C. AVIO, sono censite presso l'Ufficio del Catasto Fondiario di Rovereto nel seguente modo:

1. Unità immobiliari site nel Comune di AVIO (codice A520)

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore M.L.S. (€)
1	012	1652	1	15	1	-	-	D/1	-	-	-	Euro 4.420,00 ----- Euro 301.665,00	VIA MORIELLE Piano: S1; VARIAZIONE n. 1490.002.1996 del 01-07-1996 in atti dal 27-02-2002; CLASSAMENTO

INTESTATI

N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
1	C.C.012 / p.ed. 1652 / P.M. 1		PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 6004.2005 del 20-12-2005 in atti dal 29-12-2005 (Contratto d.d. 14/12/2005) mod. con G.N. n. 5116.2010 del 13-10-2010 in atti dal 21-10-2010

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						ALTRE INFORMAZIONI	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita ----- Valore M.L.S. (€)
2	012	1652	7	15	2	-	-	C/6	1	75 mq	82 mq	Euro 92,96 ----- Euro 15.617,28	VIA MORIELLE Piano: S1; VARIAZIONE n. 3441.001.2005 del 14-10-2005 in atti dal 14-10-2005; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE

INTESTATI

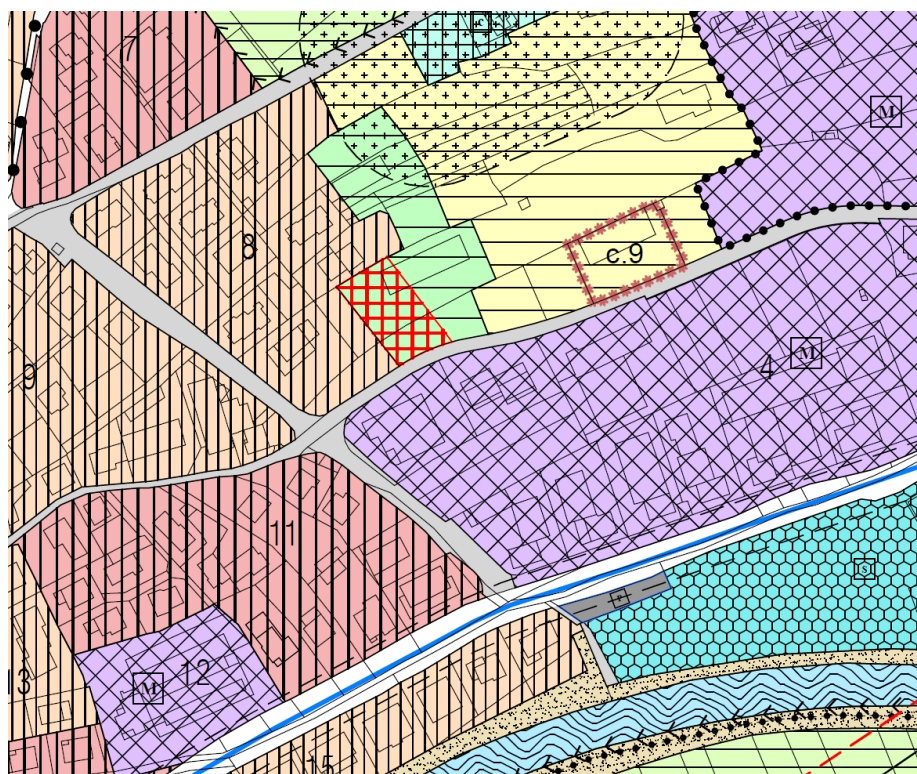
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DETTAGLIO DIRITTI E ONERI REALI
7	C.C.012 / p.ed. 1652 / P.M. 2	NOLAM S.R.L., C.F.: 01838280228 con sede in AVIO	PROPRIETARIO	Intavolazione diritto di proprietà G.N. n. 6004.2005 del 20-12-2005 in atti dal 29-12-2005 (Contratto d.d. 14/12/2005) mod. con G.N. n. 5116.2010 del 13-10-2010 in atti dal 21-10-2010

La planimetria catastale del Sub. 1 – P.M. 1 non corrisponde al vero poiché manca la rappresentazione dei locali w.c. e doccia ricavati nel vano scale.

La planimetria del Sub7-P.M.2 non corrisponde al vero per la presenza di una porta pedonale ed un basculante carraio più stretto, in luogo di un unico portone carraio.

La regolarizzazione è possibile attraverso una variazione catastale i cui costi tecnici sono preventivabili in euro 1000,00 oltre ad iva ed oneri accessori, mentre il costo della sanzione per ritardato accatastamento, non sono quantificabili dallo scrivente.

SITUAZIONE URBANISTICA



Urbanisticamente, la P.ed. 1652 C.C. AVIO ricade all'interno delle Aree miste produttive e commerciali del Vigente P.R.G. le cui attività edilizie sono disciplinate dall'art 42 delle norme di Attuazione.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'immobile P.M. 1 non è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio, in quanto dall'elenco delle pratiche edilizie non risulta depositato il progetto per la realizzazione di un nuovo servizio nel piano seminterrato, predisposto nel novembre 2005 dall'Arch. Daniela Salvetti.

Al pari, non risulta conforme neanche il garage P.M.2 poiché, in luogo di un'unica apertura è stato realizzato un portone basculante di larghezza minore per permettere l'affiancamento di una porta pedonale.

Entrambe le difformità possono essere regolarizzate attraverso un progetto di concessione in sanatoria, i cui costi per progetto fognatura nuovo scarico bagno di Piano seminterrato e progetto architettonico-urbanistico, possono quantificarsi in euro 3.500,00 oltre iva ed accessori ai quali devono sommarsi euro 1.500,00 quale sanzione amministrativa.

DESCRIZIONE



Oggetto di stima sono un ampio locale originariamente destinato a deposito / officina meccanica, tavolarmente identificato dalla P.M. 1 -Sub. 1 ed un garage attiguo, identificato con il Sub. 7 – P.M. 2, con proprio accesso indipendente.

Deposito P.M.1

La P.M.1 si definisce in un ampio deposito ad uso artigianale scomponibile in 3 campate definite da due file di pilasti centrali, aventi interasse di 8.50m. e lunghezza interna di 23.80m. – 27.80m. – 32.60m, con altezza utile, misurata all'intradosso del solaio, pari a 4.45m.

Collocato a piano seminterrato, con il lato nord completamente interrato, il deposito è accessibile con mezzi dal cortile est, attraverso 2 ampi portoni apribili a soffietto ed a piedi dal vano scale condominiale collocato nella mezzeria della parte cieca rivolta verso nord, ove, nell'atrio di piano seminterrato, sono stati realizzati (senza titolo) 1

wc ed una doccia. Realizzato con struttura reticolare a travi e pilastri in cemento armato, il deposito presenta:

- pavimentazione industriale in cemento ;
- murature in calcestruzzo;
- serramenti in alluminio;
- impianto elettrico canalizzato a soffitto;

Il soffitto della porzione nord-ovest, in corrispondenza dello spigolo tra la prima e seconda campata, risulta gravemente ammalorato a causa di evidenti infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio soprastante.

Il deposito è stato realizzato negli anni novanta sulla scorta della concessione ad edificare n. 156 d.d.13/07/1989.

Garage P.M.2

Trattasi di locale regolare rettangolare avente superficie pari a 75.42 mq ottenuti da prodotto di 7.46m di larghezza x 10.11 m. di profondità. Posto ad una quota di - 24 cm rispetto alla quota del cortile antistante, dal quale vi si accede tramite un portone sezionale di larghezza pari a 3.00m ed una porta pedonale posta a fianco, il garage presenta un'altezza di 2.80 m.

Il garage, realizzato sulla base della concessione edilizia n. 23 del 1999, ha un unico lato libero a sud, dove si trovano gli accessi mentre a copertura vi è il piazzale il piazzale di piano terra pavimentato in formelle autobloccanti per pavimentazioni sempreverdi.

Al momento del sopralluogo, il garage presentava il pavimento allagato, con la base della muratura comune al deposito P.M.1 sopra descritto, che manifestava evidenti segni di umidità di risalita.

Si riepilogano di seguito le superfici commerciali convenzionali, così come determinato con il metodo SIM – Sistema Italiano di Misurazione, derivanti dai conteggi elaborati dal sottoscritto sulla base del progetto edilizio a firma del Per Ind. FUMANELLI luca allegato alla concessione edilizia n.23/99 dd 27/05/1999.

Deposito P.M.1 = $24.40 \times 8.40 + 28.40 \times 8.40 + 33.20 \times 8.80 = 735,68 \text{ m}^2$

Garage P.M.2 = $7.80 \times 10.60 = 82.68 \text{ m}^2$

E' opportuno sottolineare che i residuali spazi consortali (anditi, vani tecnici, vano scala, pianerottoli, camminamenti, corsie, cortili e giardini, etc.) non specificatamente contemplati, vengono di fatto considerati pertinenziali, concorrendo comunque alla formulazione del prezzo di mercato.

CRITERI DI STIMA

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetusto “ Cost approach” e coefficienti di qualità.

Alla superficie esposta nel capitolo precedente, si applicherà il prezzo di mercato, libero da qualsivoglia aggravio, ovvero ipoteche, servitù, atti di pignoramento etc., individuato dal sottoscritto tramite rilevazione presso fonti accreditate in campo di ricerche e statistiche di mercato immobiliare, relativamente ai prezzi medi di mercato riferiti a beni immobiliari compravendibili, localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare e debitamente corretti attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, attraverso l'impiego di opportuni coefficienti correttivi, che descrivano la specificità

dell'immobile che ci occupa in differenziazione delle caratteristiche tipiche della media.

VALUTAZIONE

La determinazione del valore scaturisce dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile messo in correlazione con la situazione immobiliare della zona in cui esso ricade.

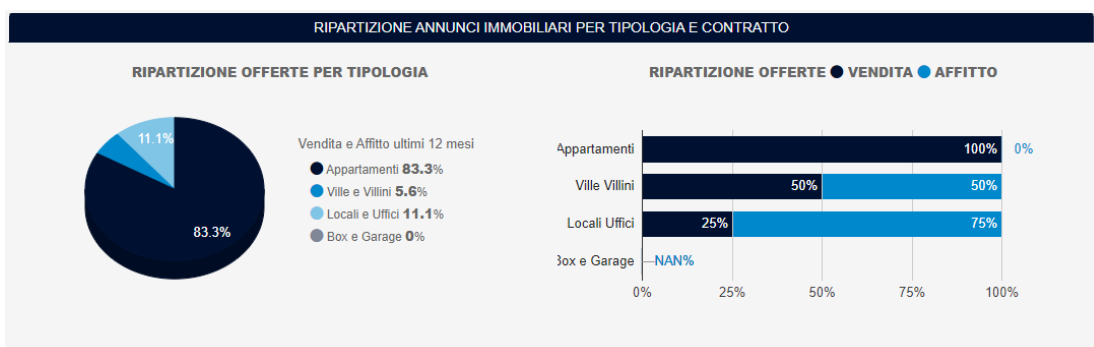
Esso scaturisce dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile messo in correlazione con la situazione immobiliare della zona in cui esso ricade e dal movente per cui la stima è promossa, posto che la relazione contingente tra fatti e soggetti diversi, genera indici valutativi particolari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prenderanno in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

E' appena il caso rammentare che, secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

L'immobile che accoglie le realtà immobiliari oggetto di valutazione, mal si coniuga con la destinazione d'uso ad esso impartita dagli strumenti urbanistici. E' di tutta evidenza che le aspettative deducibili dal criterio progettuale, attuato nell'aspettativa di una riconversione ad usi diversi, siano state disattese, relegando l'intero immobile ad un relitto urbanistico. E' indubbio infatti che un locale di 735 m2 destinato a deposito, collocato al piano seminterrato di un edificio condominiale avente destinazioni diverse, e la maggior parte delle unità inutilizzate, non rivesta un particolare interesse commerciale. Le seguenti analisi immobiliari di zona in cui ricade l'edificio che ci occupa, riportano infatti dati inequivocabili. La destinazione prevalente è quella residenziale (85%) confinando gli edifici produttivi-commerciali al solo 11%.



Abitanti Frazione	1.376
Numero edifici	361 (4.0% inutiliz.)
Abitanti per edificio	4.48
Edifici residenziali	85 %
Edifici produttivi-commerciali	11 %
N° abitazioni Frazione	591
Abitazioni inutilizzate o 2° case	14 %

Da quanto sopra emerge che la destinazione urbanistica non trova sufficiente apprezzamento per l'area in esame, tant'è che l'immobile, ad eccezione del bar e

dell'appartamento di ultimo piano (che nulla ha a che fare con l'alloggio del custode delle attività produttive prevalenti) è in disuso. Il disinteresse ha provocato uno stato di abbandono che ha inciso sull'assenza di interventi manutentivi, il cui perdurare ha comportato l'ammaloramento di parte delle strutture e delle finiture delle parti comuni che contribuiscono a formare l'aspetto del bene, oggi versanti in avanzato stato di degrado sia estetico che funzionale. Al fine di impedire ulteriormente il progressivo decadimento dell'intera struttura, l'immobile risente urgentemente di un puntuale intervento di risanamento, specie per quanto attiene ad un suo efficientamento energetico.

Per quanto di nostro interesse il sopralluogo ha consentito di accertare che il deposito in parola versa in sufficiente stato di conservazione, a causa del deterioramento causato dalle attività precedentemente ivi esercitate, assenza di manutenzione e della sua età.

I principali segni di deterioramento si registrano in:

- il pavimento in cemento, soggetto a deterioramento a causa dell'abrasione e dell'usura;
- alcune finestre con vetri rotti;
- il soffitto della porzione nord-ovest, è gravemente ammalorato a causa di infiltrazioni d'acqua;
- il servizio igienico e la doccia versano in pessimo stato, tali da consigliarne il rifacimento.

Esso sarà valutato assoggettandolo a deposito ad uso artigianale con le seguenti peculiarità:

- Dimensioni: ampio locale diviso in 3 campate per una superficie netta di 683.80 m²
- Posizione: la posizione del deposito, in termini di vicinanza a servizi, infrastrutture e vie di comunicazione, può considerarsi vantaggiosa
- Accessibilità: L'accessibilità è indiretta, poiché avviene da un cortile collegato alla pubblica via attraverso una rampa;
- Stato di conservazione: lo stato di conservazione del deposito, sia strutturale che impiantistico, può considerarsi appena sufficiente.
- Uso: il deposito potrebbe accogliere attività artigiane.

Il garage P.M.2, per essere usufruito, abbisogna della risoluzione della problematica delle infiltrazioni d'acqua.

Alle superfici utili lorde (SUL) attribuite a ciascuna destinazione, si applicherà quindi il prezzo di mercato, libero da qualsivoglia aggravio, individuato dal sottoscritto tramite rilevazioni operate presso fonti accreditate in campo di ricerche e statistiche di mercato immobiliare, relativamente ai prezzi medi di mercato riferiti a beni immobiliari compravendibili, localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare e debitamente corretti attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, che descrivano la specificità dell'immobile che ci occupa in differenziazione delle caratteristiche tipiche della media.

Nello specifico, le interrogazioni in merito al valore di mercato espresso in €/mq per depositi e garage compravendibili nella zona di Avio, riferiti all'attualità, formulate

presso le seguenti fonti accreditate in materia di ricerche e statistiche di mercato, (Osservatorio dei Valori Immobiliari – Fonte OMI e borsino Immobiliare Guida Casa riportante il Listino dei prezzi commerciali degli immobili con il patrocinio di F.I.M.A.A. Trentino e Confcommercio) in virtù della necessità di acquisire dati certi, al fine di attribuire alla perizia la necessaria trasparenza e conseguente verificabilità all'interno del mercato immobiliare, hanno prodotto i seguenti risultati:

Garage

	Valore nuovo (€/mq)
Agenzia del Territorio	€ 900,00 ÷ € 1.200,00

Depositi artigianali / capannoni

	Valore nuovo (€/mq)
Agenzia del Territorio	€ 800,00 ÷ € 900,00

Ritenuto di acquisire come parametro valutativo quelli minori tra le rilevazioni rinvenute, dalle considerazioni testé pronunciate, il sottoscritto ritiene quindi congruo, adottare quale valore di riferimento quello di euro 800,00 riferito al metro quadrato di superficie convenzionale, per la destinazione deposito e quello di euro 900,00 per la destinazione garage.

La quotazione media sopra esposta sarà così corretta attraverso l'impiego di numeri moltiplicatori rappresentati da diversi coefficienti di differenziazione per l'ottenimento della quotazione dell'immobile che ci occupa, le cui caratteristiche differiscono da quelle tipiche della media.

Le peculiarità delle unità immobiliari, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi

allo scrivente l'attribuzione ai cespiti immobiliari oggetto di valutazione la seguente valutazione:

DEPOSITO P.M. 1

a	Coefficiente di piano: seminterrato	0,96
b	Coefficiente di posizione relativa – marginale	0,94
c	Coefficiente di vetustà: conc ed. 13/07/1989	0,76
d	Coefficiente stato di manutenzione: scarsa	0,65
		0,446

Si rettifica di conseguenza la quotazione media indicativa:

$$€ 800,00 \times 0,446 = 356,63 \text{ €/mq}$$

Le peculiarità dell'edificio, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi allo scrivente l'assunzione di un valore commerciale dell'immobile quello di € 355,00 al metro quadrato di superficie commerciale - convenzionale che di fatto determinano la seguente valutazione:

$$\text{Mq } 735,68 \times 355,00 \text{ €/mq} = € 261.166,40$$

Ai quali si devono detrarre le spese di sanatoria, variazione catastale e tavolare preventivate in euro = € 6.800,00/2 = 3.400,00.

Ne deriva che il valore della P.M.1 al netto delle attività tecniche per la regolarizzazione diviene:

$$€ 261.166,40 - € 3.400,00 = 257.766,40$$

Arrotondabile a

euro 258.000,00

(diconsi euro duecentocinquantottomila,00)

Garage P.M. 2

a	Coefficiente di posizione relativa – marginale	0,94
b	Coefficiente di vetustà: conc.ed. 27/05/1999	0,805
c	Coefficiente stato di manutenzione: pessimo	0,55
		0,416

Si rettifica di conseguenza la quotazione media indicativa:

$$€ 900,00 \times 0.416 = 374,40 \text{ €/mq}$$

Le peculiarità dell'edificio, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi allo scrivente l'assunzione di un valore commerciale dell'immobile quello di € 375,00 al metro quadrato di superficie commerciale - convenzionale che di fatto determinano la seguente valutazione:

$$\text{Mq } 82,68 \times 375,00 \text{ €/mq} = € 31.005,00$$

Ai quali si devono detrarre le spese di sanatoria, variazione catastale e tavolare preventivate in euro = € 6.800,00/2 = 3.400,00.

Ne deriva che il valore della P.M.2 al netto delle attività tecniche per la regolarizzazione diviene:

$$€ 31.005,00 - € 3.400,00 = 27.605,00$$

Arrotondabile a

euro 28.000,00

(diconsi euro ventottomila,00)

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal
committente

Rovereto, 19 ottobre 2023

Geom. Roberto FAIT



Allegati:

- All.01_Estratto mappa
- All.02_Documentazione fotografica
- All.03_ Estratto tavolare
- All.04_ Piano di Casa Materialmente divisa
- All.05_ Visura catastale
- All.06_Planimetrie catastali
- All.07_ Elaborato progettuale