

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 33/2024 R.G.Es.

Giudice dell'Esecuzione dott. Michele Cuccaro

Promossa da :

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO UNICO - P.ED. 517 PP.MM. 5, 17 E 29 C.C. MARCO

Alloggio duplex con garage e cantina sito all'interno di una palazzina composta da n. 6 unità abitative e sito a Marco di Rovereto (TN), in via C. Rosmini, 12V

Cavedine, 19 novembre 2024

Esperto incaricato: ing. Marco Cristofolini



SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	4
1.1	CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO	4
1.2	SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	6
1.3	EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE	6
2	IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	7
2.1	INQUADRAMENTO TAVOLARE	7
2.2	INQUADRAMENTO CATASTALE	10
2.3	INQUADRAMENTO URBANISTICO	11
3	PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	12
4	UBICAZIONE E CONTESTO	13
4.1	INQUADRAMENTO DEI LUOGHI	13
5	DESCRIZIONE DEI BENI	14
6	SITUAZIONE URBANISTICA	18
7	CONFORMITÀ ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	19
7.1	CONFORMITÀ URBANISTICA	19
7.2	CONFORMITÀ CATASTALE.....	19
7.3	CONFORMITÀ TAVOLARE	19
7.4	ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE	20
8	VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	21
9	INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE.....	22
9.1	NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE.....	22
9.2	CONDOMINIO.....	22
9.3	ARREDAMENTO	22
9.4	OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	22
10	QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA.....	22
11	VALUTAZIONE.....	23
11.1	ASSUNZIONI E LIMITI	23
11.2	METODO DI VALUTAZIONE.....	23
11.2.1	Consistenza e coefficienti correttivi	24
11.2.2	Coefficiente di vetustà.....	26
11.3	RICERCA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO.....	26



11.4	DEPREZZAMENTO	28
11.5	VALORE DI MERCATO	28
12	RIEPILOGO FINALE	29
13	CONCLUSIONI	30
14	ALLEGATI	31

La perizia si compone di n. 31 pagine e n. 11 allegati



1 INTRODUZIONE

1.1 CONFERIMENTO INCARICO E QUESITO

Il sottoscritto ing. Cristofolini Marco, con studio in Cavedine in via Monte Stivo 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al numero 3.900 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Trento, con provvedimento del G.E. dott. Michele Cuccaro di data 10/10/2024 è stato nominato "Esperto per la stima degli immobili pignorati" nell'esecuzione immobiliare, iscritta sub n. 33/2024 R.G.Es. del Tribunale di Rovereto, promossa da ***** contro *****.

In data 11/10/2024 il sottoscritto ha depositato via PCT il "Verbale di Accettazione e Giuramento Telematico" impegnandosi a rispondere al quesito del G.E. di cui all'udienza del 10/10/2024, che così recita:

Indichi il C.T.U.

1. l'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. la situazione catastale degli immobili ed in particolare:
 - se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;
 - se si tratta di edifici 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;
3. una tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;
4. qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;
5. 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;
6. la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
7. la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
8. 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 effettuata immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923, comma terzo, c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

9. l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
10. 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 sull'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.);
11. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
12. la verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;
13. 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;
14. 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 corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
15. 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;
16. 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;
17. 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;



18. 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.;
19. la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;
20. la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 gg prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il deposito della relazione peritale 30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c.

Il G.E. concedeva termine per il deposito della relazione peritale di 30 giorni prima del termine fissato ex art. 127 ter c.p.c, quindi termine in data **16 dicembre 2024**.

1.2 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

Eseguito l'accesso agli atti presso i vari Enti, in data 29/10/2024 è stato effettuato il sopralluogo presso i beni pignorati alla presenza del Custode, dell'esecutata e del fratello dell'esecutata. Nel corso del sopralluogo sono stati ispezionati i luoghi e si è preceduto ad effettuare alcune misure interne a campione, successivamente ed opportunamente elaborate in ufficio e confrontate con i documenti agli atti. Dall'esito del sopralluogo e delle indagini eseguite, si è proceduto con la stesura del presente *rapporto di valutazione dei beni pignorati*, dando risposta al quesito dell'III.mo G.E..

1.3 EPOCA DI RIFERIMENTO DELLA VALUTAZIONE

Il presente documento è stato condotto mediante analisi dei valori di mercato attuali ed allo stato dei luoghi rilevato nel corso del sopralluogo, quindi l'epoca di riferimento della presente valutazione è **novembre 2024**.



2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

2.1 INQUADRAMENTO TAVOLARE

Le realtà oggetto di valutazione sono identificate all'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto, nella P.T. 1114 C.C. Marco dalla p.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29; la consistenza della proprietà si evince dall'allegato (7) planimetria della divisione materiale G.N. 1151 d.d. 15/03/1996.

Trattasi di un alloggio duplex con garage e cantina sito all'interno di una palazzina composta da n. 6 unità abitative ed accessori.

Di seguito si riporta estratto del Libro Maestro

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 12/10/2024				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 517		Edificio	0	1262	-	-

A1	
P.M.5	nel piano interrato: garage.
P.M.17	nel piano interrato: cantina.
P.M.29	nel primo piano: sala, cucina, camera, bagno, disbrigo, due poggiori; nel piano sottotetto: disbrigo, bagno, camera, due sottotetti impraticabili, poggioro, scala dal primo piano; nel tetto: finestra velux
PARTI COMUNI:	fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24, 25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36 e 37: nel piano interrato: rampa garages; nel pianoterra: due parcheggi, rampa garages; fra le porzioni 1 e 2: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,13,14,15,16,17,18,26,27,28,29,30,31: nel piano interrato: bocca di lupo, corsia garages; fra le porzioni 3 e 4: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 5 e 6: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 7 e 8: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 7,8,9,10,11,12,19,20,21,22,23,24,32,33,34,35,36 e 37: nel piano interrato: bocca di lupo, locale contatori, corsia garages; fra le porzioni 9 e 10: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 11 e 12: nel piano interrato: bocca di lupo; fra le porzioni 26,27,28,29,30 e 31: nel piano interrato: corridoio, nel pianoterra: atrio, nel tetto: tetto; scala e vanoscala dal piano interrato al pianoterra; fra le porzioni 29,30 e 31: nel primo piano: terrazzo; scala e vanoscala dal pianoterra al primo piano; fra le porzioni 32,33,34,35,36 e 37: nel piano interrato: corridoio; nel pianoterra: atrio; nel tetto: tetto; scala e vanoscala dal piano interrato al pianoterra; fra le porzioni 35,36 e 37: nel primo piano: terrazzo; scala e vanoscala dal pianoterra al primo piano, fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,13,14,15,16,17,18,25,26,27,28,29,30,31: nel piano interrato: locale contatori.

Altre P.M. non richieste

11/04/1994 - G.N. 1296/2 EVIDENZA DIRITTO DI PROPRIETÀ CONGIUNTO

di p.ed. 517 per 1/3
con p.f. 518/12



20/06/1995 - G.N. 2357/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

- a) passo a piedi e con mezzi compatibili,
b) tollerare l'esistenza di tubature interrato come da atti e piano di casa 04.01.1994 a carico della strada comune
- a favore p.ed. 517
a carico p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

13/03/1996 - G.N. 1127/3 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto.

- a favore p.ed. 517
a carico p.f. 518/11

13/03/1996 - G.N. 1127/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto, su parte del fondo servente (ex p.f.518/11)

- a favore p.ed. 517
a carico p.ed. 555

13/03/1996 - G.N. 1127/5 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto, e limitatamente al tratto indicato con punteggiatura sulla planimetria, su parte del fondo servente (ex p.f.518/11)

- a favore p.ed. 517
a carico p.ed. 555

13/03/1996 - G.N. 1127/6 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

tollerare l'utilizzo della volumetria, limitatamente al tratto indicato con punteggiatura sulla planimetria, come da contratto

- a favore p.ed. 517
a carico p.ed. 560

15/03/1996 - G.N. 1151/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 1151/1996 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7, P.M. 8, P.M. 9, P.M. 10, P.M. 11, P.M. 12, P.M. 13, P.M. 14, P.M. 15, P.M. 16, P.M. 17, P.M. 18, P.M. 19, P.M. 20, P.M. 21, P.M. 22, P.M. 23, P.M. 24, P.M. 25, P.M. 26, P.M. 27, P.M. 28, P.M. 29, P.M. 30, P.M. 31, P.M. 32, P.M. 33, P.M. 34, P.M. 35, P.M. 36, P.M. 37

riguarda p.ed. 517

C COMUNE**15/03/1996 - G.N. 1151/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

parcheggio, per tratto del fondo servente quale delimitato in retino sul piano di casa materialmente divisa (sui parcheggi di piano terra)

- a carico p.ed. 517
a favore p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

Contratto d.d. 08/03/1996

B - P.M. 5

[redacted] quota 1/1

08/07/2011 - G.N. 3459/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 27/06/2011

C - P.M. 5**15/07/2011 - G.N. 3589/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE**

Atto d.d. 27/06/2011

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 1114 II P.M.17 G.N.3589/2 - 2011
P.T. 1114 II P.M.29 G.N.3589/3 - 2011

09/09/2024 - G.N. 5080/1 ANNOTAZIONE

spese come da titolo

a carico p.ed. 517 P.M. 5

B - P.M. 17

- quota 1/1

08/07/2011 - G.N. 3459/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 27/06/2011

C - P.M. 17

15/07/2011 - G.N. 3589/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Atto d.d. 27/06/2011

annotazione simultaneità con principale P.T. 1114 II P.M.5 G.N.3589/1 - 2011

09/09/2024 - G.N. 5080/2 ANNOTAZIONE

spese come da titolo

a carico p.ed. 517 P.M. 17

B - P.M. 29

quota 1/1

08/07/2011 - G.N. 3459/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 27/06/2011

C - P.M. 29

15/07/2011 - G.N. 3589/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

Atto d.d. 27/06/2011

annotazione simultaneità con principale P.T. 1114 II P.M.5 G.N.3589/1 - 2011

09/09/2024 - G.N. 5080/3 ANNOTAZIONE

spese come da titolo

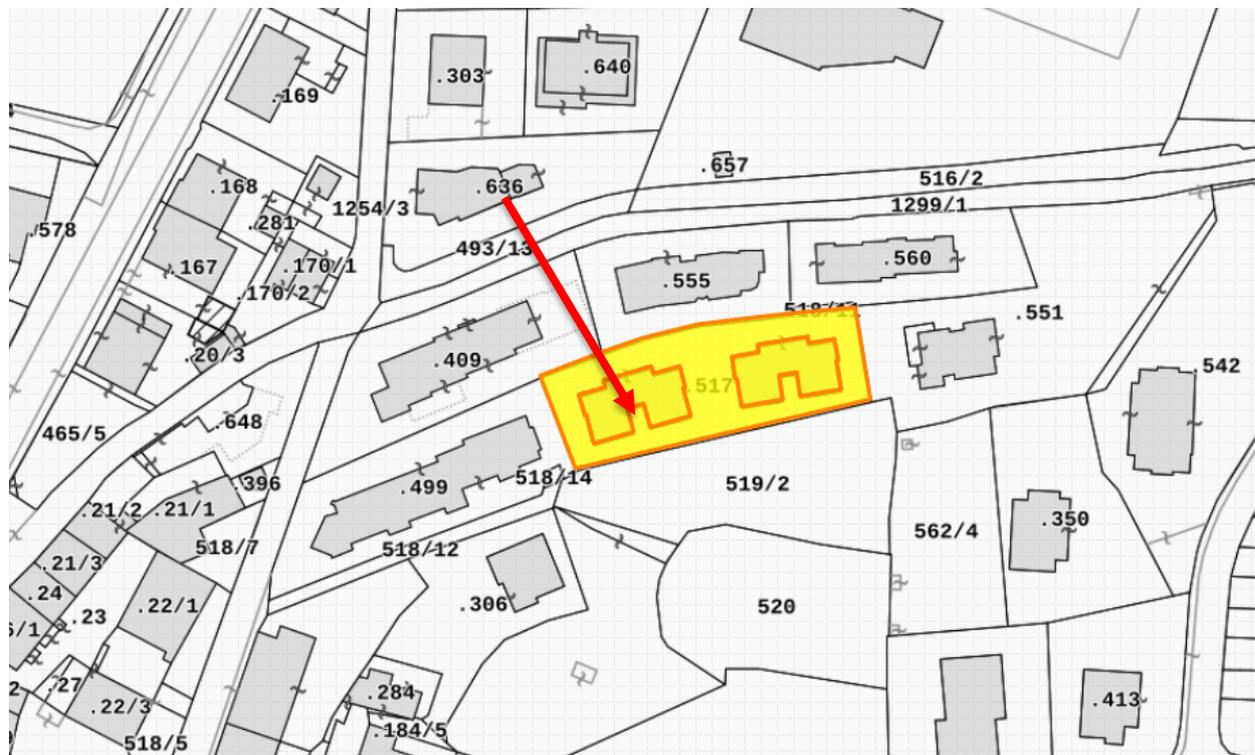
a carico p.ed. 517 P.M. 29

Per la descrizione estesa si rimanda alla lettura degli allegati (6) Libro Maestro, Partita Tavolare 1114 C.C. Marco e (7) planimetria tavolare (planimetria della divisione materiale)



2.2 INQUADRAMENTO CATASTALE

Estratto mappa catastale p.ed. 517 C.C. Marco



Le realtà oggetto di stima sono iscritte all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Rovereto e sono così identificate:

Garage p.ed. 517 p.m. 5 sub. 17 C.C. Marco

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita Valore IM.LS. (*)
1	215	517	17	11	5	-	-	C/6	3	14 mq	16 mq	Euro 41,94 Euro 7.045,92	ACCATASTAMENTO n. B00026.001.1996 del 09-02-1996 in atti dal 09-02-1996; COSTITUZIONE
Indirizzo						VIA DEL CIMITERO; Piano: S1							
Legenda comuni catastali						215 - MARCO							

Alloggio con cantina p.ed. 517 pp.mm. 17 e 29 sub. 6 C.C. Marco

UNITÀ IMMOBILIARE

DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie		Rendita Valore IM.LS. (*)
1	215	517	6	11	17, 29	-	-	A/2	4	6 vani	120 mq	Euro 464,81 Euro 78.088,08	ACCATASTAMENTO n. B00026.001.1996 del 09-02-1996 in atti dal 09-02-1996; COSTITUZIONE
Indirizzo						VIA DEL CIMITERO; Piani: S1-1-2; Scala: A							
Legenda comuni catastali						215 - MARCO							

Per la documentazione integrale si rimanda alla lettura degli allegati (2) mappa catastale, (4) Visura per soggetto limitata all'intestato e (5) planimetrie catastali.

3 PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

La proprietà delle pp.mm. 5, 17 e 29 della p.ed. 517 in C.C. Marco è iscritta presso l'Ufficio del Libro Fondiario di Rovereto con G.N. 3459 d.d. 08/07/2011 rif. Contratto d.d. 27/06/2011 per la quota di 1/1 a nome ***** , ***** nata il **/**/19** a *****.



4 UBICAZIONE E CONTESTO

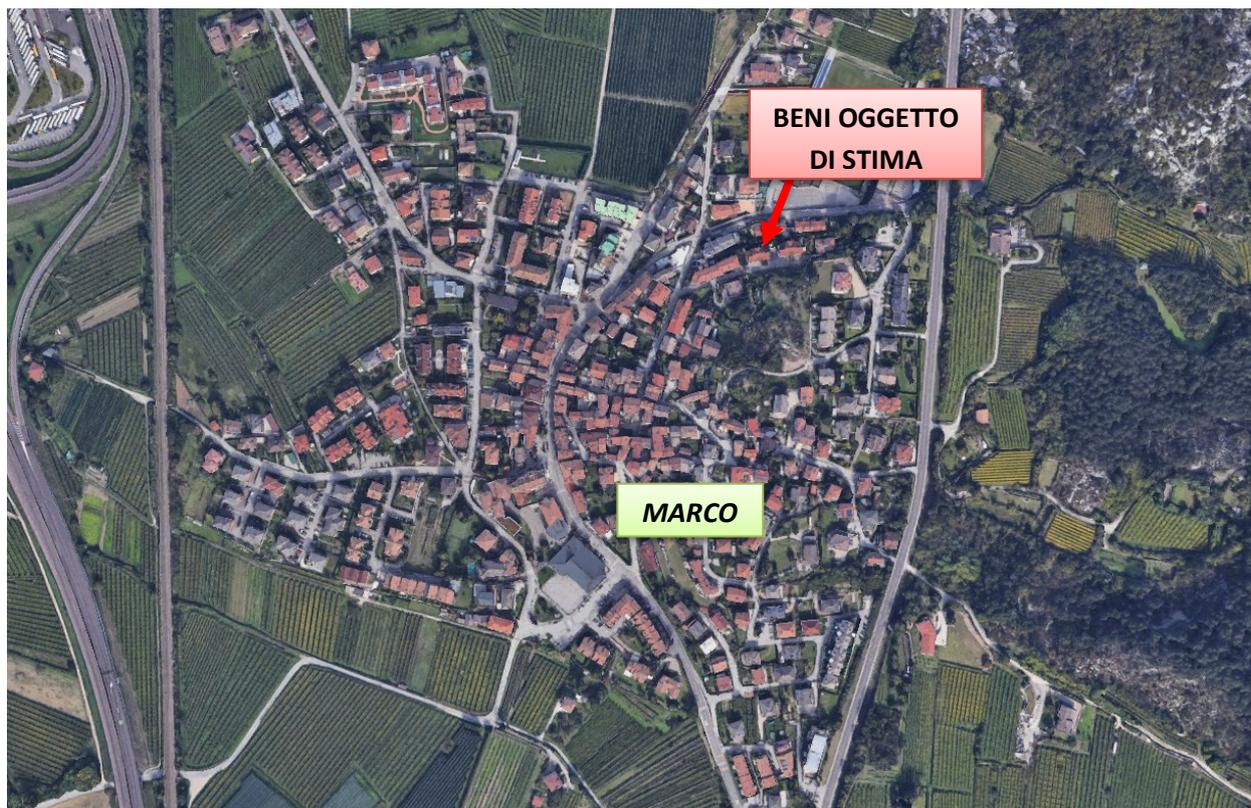
4.1 INQUADRAMENTO DEI LUOGHI

Rovereto è un importante centro industriale, turistico e culturale del Trentino sin dal Settecento, quando si era aggiudicata il titolo di «Atene del Trentino». Viene spesso chiamata Città della quercia o Città della pace, riferendosi alla presenza della Campana dei Caduti, opera a memoria dei caduti di tutte le guerre. La cittadina si colloca quasi al centro della Vallagarina, nell'ultimo tratto fra le montagne percorso dal fiume Adige, prima del suo ingresso nella pianura Padana.

Rovereto dista circa 25 km da Trento e circa 70 km da Verona.

Con quasi 40.000 abitanti, è inoltre la seconda città più grande del Trentino, dopo Trento, nonché importante centro culturale, economica e sociale. Rovereto è infatti un luogo di rilievo per tutti gli appassionati di arte moderna, essendo la città di alcuni importanti artisti, tra i quali il pittore ed esponente del movimento futurista Fortunato Depero; anche per questo motivo è diventata sede del MART, il museo di arte moderna e contemporanea del Trentino.

Marco è una frazione del comune di Rovereto che conta circa 2.650 abitanti e che dista circa 6 km dal capoluogo comunale, nei pressi del casello autostradale *Rovereto sud - Lago di Garda nord* dell'Autostrada del Brennero, ad un'altitudine di circa 160 m s.l.m..



Le realtà oggetto di stima si collocano poco fuori dal centro storico del paese, nella porzione nord est del centro abitato, zona che ha subito uno sviluppo urbanistico negli anni '90, più precisamente all'interno di una palazzina residenziale realizzata nel 1996.



5 DESCRIZIONE DEI BENI

Inquadramento dei beni, confini e accessi

La p.ed. 517 C.C. Marco identifica un'ampia particella che si sviluppa su una superficie di complessivi 1262 mq catastali, di forma allungata in direzione est ovest, e che ospita due "edifici gemelli" a destinazione residenziale.

I due fabbricati sono stati realizzati sulle porzioni est ed ovest della particella e tra i due volumi in elevazione è presente la rampa di accesso comune ai piani interrati, questi ultimi ognuno indipendente per ogni palazzina.

La particella **confina** con i lati nord, est ed ovest con terreni di pertinenza di edifici residenziali, mentre sul lato sud confina con una particella di proprietà del Comune di Rovereto (p.f. 519/2 C.C. Marco), dove peraltro insiste in parte la viabilità di accesso e, da una verifica sommaria, anche parte dei parcheggi ad uso condominiale antistanti i fabbricati.

Le realtà oggetto di stima si collocano all'interno del fabbricato più ad ovest, identificato sulle planimetrie progettuali dall'"edificio A" nonché dal "Condominio 517/A".

L'**accesso** alla p.ed. 517 C.C. Marco avviene dalla via pubblica, via C. Rosmini, transitando dapprima su un tratto di viabilità che insiste in parte sulla p.ed. 499 C.C. Marco (regolarmente gravata da servitù di passo), in parte sulla p.f. 518/12 C.C. Marco, quest'ultima in comproprietà congiunta con la p.ed. 517 C.C. Marco, per poi proseguire su una porzione della p.f. 519/2 C.C. Marco, quest'ultima di proprietà pubblica.



Tutta la viabilità di accesso è bitumata e non sono presenti in loco delimitazioni che rappresentano i limiti delle varie particelle interessate.

L'accesso all'alloggio avviene da una scala esterna, in parte coperta, ricavata all'interno di una rientranza dell'edificio dal quale si diparte anche la scala che scende al piano interrato. La scala è comune con gli altri due alloggi di piano primo ed è pavimentata con piastrelle tipo cotto, peraltro in parte danneggiate, ed è protetta da un parapetto metallico con assi in legno.

Edificio p.ed. 517 C.C. Marco

L'edificio contraddistinto dalla p.ed. 517 C.C. Marco, fabbricato A, è costituito da un corpo di fabbrica con sedime fuori terra a forma di "C" che si sviluppa su quattro livelli, di cui un piano interrato ad uso garage e cantine ed i piani soprastanti ad uso abitativo; al piano terra sono presenti tre alloggi con giardino esclusivo, mentre ai piani primo e sottotetto sono presenti altri tre alloggi duplex.

Il fabbricato è contornato sui lati nord, est ed ovest da anditi e giardini ad uso esclusivo degli alloggi di piano terra, mentre sul lato sud sono presenti alcuni posti auto scoperti ad uso comune, direttamente accessibili dalla



viabilità di accesso; fra i due fabbricati gemelli è presente la rampa di accesso al garage, quest'ultima condivisa con la palazzina B e pavimentata in conglomerato bituminoso.

I **prospetti** dell'edificio sono semplici e sono caratterizzati da fori finestra allineati lungo precisi assi



verticali sui quali sono posti in opera serramenti in legno protetti da ante ad oscuro; i prospetti sono arricchiti da ampi poggiali con parapetto in legno. La copertura dell'edificio è a due falde ed è movimentata da due abbaini contrapposti, in posizione centrale, dove è presente una rientranza che ospita le scale di accesso agli alloggi di piano primo, nonché quella che immette ai garage, e dove tra l'altro prospettano gli accessi agli alloggi di piano terra. I prospetti sono con finitura ad intonaco civile, tinteggiato

nella tinta del colore verde.

Si evidenzia che l'intonaco sui prospetti presenta delle fessurazioni, specialmente in prossimità delle canne fumarie e degli orizzontamenti la cui causa non è stata accertata; si evidenzia inoltre che anche la scala esterna di accesso agli alloggi presenta dei difetti sulla pavimentazione e che quindi necessita di un intervento di ripristino.

L'edificio è con **struttura portante** in calcestruzzo armato e pareti di tamponamento in blocchi; il solaio fra il piano interrato ed il piano terra è a lastra predalle, mentre i solai di interpiano fra piano terra e primo e quello superiore sono presumibilmente in latero-cemento; la copertura è a due falde, in legno, con manto di copertura in tegole. Il piano interrato è con struttura interamente in calcestruzzo armato, a vista.



Alloggio p.ed. 517 p.m. 29 C.C. Marco

L'alloggio contraddistinto dalla p.m. 26 si sviluppa su due livelli, primo e secondo/sottotetto, ed è libero su tre lati, da nord a sud, passando per est.

Il piano primo si sviluppa su una superficie di circa 68 mq e si compone di un ampio locale soggiorno sul quale prospetta la cucina ed un disimpegno, che immette ad una stanza e ad un bagno. L'alloggio è servito da due balconi di cui uno con accesso dalla cucina ed uno con accesso dalla stanza; l'altezza interna dei locali è pari a circa 2,6 m.

In prossimità dell'ingresso all'alloggio è presente una scala in legno che immette al livello superiore, quest'ultima aperta sulla zona giorno e protetta da un parapetto in legno.



Il piano secondo si sviluppa su una superficie di circa complessivi 30 mq ad uso stanza e bagno, oltre due



locali sottotetto impraticabile contrapposti, ricavati dove l'altezza interna è più bassa, che si sviluppano su una superficie rispettivamente pari a 14 e 21 mq. Dalla stanza di piano secondo si accede ad un poggiolo di circa 4 mq.

Si evidenzia che la scala interna di accesso al piano sottotetto ha una larghezza di circa 70-80 cm, con alzata pari a circa 22,5 cm e pedata pari a circa 19 cm; il transito su detta scala presenta in un punto un'altezza ridotta di circa 1,8 m. L'altezza interna dei locali abitabili è variabile da circa 1,65 m a circa 2,7 m sotto perline, mentre l'altezza dei locali ad uso

soffitta impraticabile si abbassa fino a circa 0,55 m sotto perline.

Le finiture interne dell'alloggio sono di tipo tradizionale con pavimenti parte in piastrelle ceramiche e parte in legno, pareti intonacate e tinteggiate e porte interne in legno tamburato; sull'accesso è presente un portoncino di sicurezza. Il piano secondo è mansardato, con la copertura in legno a vista. L'impianto elettrico è standard con distribuzione sotto traccia; l'impianto di riscaldamento è con sistema di emissione a radiatori tubolari, distribuzione a collettori con valvole termostatiche sui singoli corpi scaldanti ed è alimentato da un generatore di calore autonomo a gas metano a condensazione posizionato in cucina, combinato anche per la produzione di acqua calda sanitaria.

I locali di piano primo sono inoltre serviti da un impianto di climatizzazione estiva con split a parete e con l'unità esterna posizionata sul balcone.



Garage e cantina p.ed. 517 pp.mm. 5 e 17 C.C. Marco

Al piano interrato sono presenti il garage contraddistinto dalla p.m. 5 e la cantina, contraddistinta dalla p.m. 17. L'accesso al piano interrato avviene dalla scala che si diparte dall'andito coperto comune di piano terra, nonché dalla rampa carrabile che si colloca fra le due palazzine.

L'accesso avviene sulla corsia di manovra comune, sulla quale prospettano: a nord le cantine, a sud i garage.

Il **garage p.m. 5** è un locale di forma rettangolare che si sviluppa su una superficie di circa 15 mq commerciali con altezza interna di circa 2,5 m; l'accesso avviene direttamente dalla corsia di manovra comune e sull'accesso è presente un portone basculante metallico ad apertura manuale. Il locale è servito da una finestra che immette su una bocca di lupo condivisa con il garage contiguo e con la griglia che insiste sui parcheggi comuni di piano terra, antistanti l'edificio.



Si evidenzia che all'interno del garage, a soffitto, transitano delle tubazioni di scarico che si presume a servizio del condominio, che limitano puntualmente l'altezza interna del locale a circa 2,25 m.

La **cantina p.m. 17** è un locale di forma rettangolare che si sviluppa su una superficie di circa 4 mq commerciali con altezza interna di circa 2,5 m. L'accesso avviene direttamente dalla corsia di manovra comune e sull'accesso è presente una porta metallica.

Le finiture interne dei locali interrati sono di tipo tradizionale con pavimentazione in calcestruzzo, tipo industriale e pareti e soffitti al grezzo delle strutture in calcestruzzo armato, tinteggiate. I locali sono serviti da impianto elettrico essenziale con punto luce e presa.

Stato di conservazione e finitura dei beni

Complessivamente i beni oggetto di stima presentano un grado di finitura ed uno stato di manutenzione che si può definire nella media, in base alla loro età. Come evidenziato nella relazione sono presenti deterioramenti che interessano per lo più le parti comuni dell'edificio e che necessitano di interventi di manutenzione, ad oggi non deliberati dal condominio.



6 SITUAZIONE URBANISTICA

Dalle informazioni e dalla documentazione rilasciata dal Comune di Rovereto, per la p.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29 C.C. Marco, risultano agli atti i seguenti documenti autorizzativi che interessano le parti comuni del "Condominio 517/A" e/o le singole realtà oggetto di stima. Si evidenzia che agli atti sono presenti ulteriori autorizzazioni che interessano altre realtà, non oggetto della presente valutazione.

Titoli edilizi rilasciati

- **CONCESSIONE DI EDIFICARE** Progetto per la costruzione di due case per civile abitazione sulle p.fond. 518/11 e p.fond. 519/2 C.C. Marco prot. 35219/93 d.d. 18/05/1994
- **CONCESSIONE DI EDIFICARE** Progetto di variante per la costruzione di due case per civile abitazione sulle p.fond. 518/11 e p.fond. 519/2 C.C. Marco prot. 3193/96 d.d. 02/07/1996
- **PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA** per l'esecuzione di opere abusive in difformità dalla concessione di edificare N.35219/93 del 18/05/1994 prot. 33699 d.d. 11.05.2022

In base ai risultati delle ricerche effettuate presso il Comune di Rovereto, agli atti non sono presenti altre autorizzazioni interessanti le realtà in oggetto.

Dichiarazioni di conformità impianti

Presso il comune di Rovereto, allegate alla *richiesta di certificato di abitabilità*, sono depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico ed idraulico, nonché il certificato di collaudo statico delle strutture.

Agibilità

Agli atti è presente *attestazione di abitabilità per silenzio assenso* in seguito alla presentazione di richiesta di certificato di abitabilità rif. N. 30930/96 d.d. 12/03/1997.



7 CONFORMITA' ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

7.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

Dall'esame visivo delle varie autorizzazioni depositata presso il Comune di Rovereto e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- presenza sui balconi a piano primo di tende da sole, non autorizzate;
- diversa posizione della porta basculante del garage che di fatto restringe la larghezza della corsia di manovra comune antistante i vari accessi ai garages rispetto alla larghezza di progetto;

Dalle ricerche effettuate non è emerso alcun Attestato di Prestazione Energetica relativo alla realtà oggetto di valutazione.

7.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto Fabbricati di Rovereto

- **APPARTAMENTO CON CANTINA p.ed. 517 p.m. 17-29 sub 6 C.C. Marco** Prot. B00026.001.1996 - Data pres.: 09-02-1996;
- **GARAGE p.ed. 517 p.m. 5 sub 17 C.C. Marco** Prot. B00026.001.1996 - Data pres.: 09-02-1996;

e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- lievi difformità nella distribuzione interna dell'alloggio sub. 6 che richiede la presentazione di una variazione di planimetria catastale
- diversa posizione della porta basculante del garage sub. 17 che richiede la presentazione di una variazione di planimetria catastale oppure, in alternativa, la rimessa in pristino nella posizione autorizzata e rappresentata sulla planimetria catastale.

7.3 CONFORMITÀ TAVOLARE

Dall'esame visivo delle planimetrie depositate presso l'Ufficio Tavolare di Rovereto G.N. 1151 d.d. 15/03/1996 relativamente alle pp.mm. 5, 17 e 29 e sulla scorta di alcune misurazioni riprese a campione nel corso del sopralluogo, **si evidenziano le seguenti difformità:**

- lievi difformità nella distribuzione interna dell'alloggio p.m. 29 che richiede la presentazione di una variazione di planimetria tavolare
- diversa posizione della porta basculante del garage p.m. 5, che di fatto insiste sulla corsia garages comune e che richiede la presentazione di una variazione di planimetria tavolare con relativo atto notarile oppure, in alternativa, la rimessa in pristino nella posizione autorizzata e rappresentata sulla planimetria tavolare.



7.4 ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE

Sulla base delle difformità urbanistiche, catastali e tavolari presenti ed evidenziate nei paragrafi precedenti, si espongono di seguito le presunte attività necessarie per la loro regolarizzazione e, di seguito, i costi sommariamente stimati per la loro regolarizzazione.

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE

Per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche rilevate, sarà necessario sommariamente:

- effettuare l'accesso agli atti presso il Comune di Rovereto con successiva ricostruzione dello stato legittimo
- eseguire un dettagliato rilievo topografico dei luoghi interessati dalle difformità con successiva stesura
- per le difformità di fatto regolarizzabili, predisporre opportuna sanatoria edilizia in base delle difformità rilevate con il pagamento delle relative sanzioni amministrative
- rimettere in pristino eventuali difformità non sanabili

Per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo complessivo pari a circa complessivi arrotondati **5.000 €**.

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' CATASTALI

Per la regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione delle planimetrie catastali; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **2.000 €**.

REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' TAVOLARI

Per la regolarizzazione delle difformità tavolari rilevate, sarà necessario sommariamente presentare una variazione di planimetria tavolare e relativa istanza; per la predisposizione di quanto sopra, si stima sommariamente un costo pari a circa complessivi arrotondati **2.000 €**.

RIEPILOGO ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Quindi, al fine di stimare il valore di mercato all'attualità dei beni, si applica agli stessi un **deprezzamento** pari ai costi stimati per le **regolarizzazioni** di cui ai punti precedenti, quantificati sommariamente pari a complessivi stimati **9.000 €**.

Gli importi, costi ed oneri sopra riportati, saranno detratti dal valore di stima dei vari immobili.



8 VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Non sono trascritti al Libro Fondiario diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ecc..

Diritto di proprietà congiunto (che resterà trascritto sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- di p.ed. 517 per 1/3 con p.f. 518/12

Servitù attive COMUNI (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- A favore della p.ed. 517 servitù di a) passo a piedi e con mezzi compatibili, b) tollerare l'esistenza di tubature interrate come da atti e piano di casa 04.01.1994 a carico della strada comune a carico delle p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7
- A favore della p.ed. 517 servitù di tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto a carico della p.f. 518/11
- A favore della p.ed. 517 servitù di tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto, su parte del fondo servente (ex p.f.518/11) a carico della p.ed. 555
- A favore della p.ed. 517 servitù di tollerare l'utilizzo della volumetria come da atto, e limitatamente al tratto indicato con punteggiatura sulla planimetria, su parte del fondo servente (ex p.f.518/11) a carico della p.ed. 555
- A favore della p.ed. 517 servitù di tollerare l'utilizzo della volumetria, limitatamente al tratto indicato con punteggiatura sulla planimetria, come da contratto a carico della p.ed. 560

Servitù passive COMUNI (che resteranno trascritte sul Libro Fondiario anche dopo l'atto notarile)

- A carico della p.ed. 517 servitù di parcheggio, per tratto del fondo servente quale delimitato in retino sul piano di casa materialmente divisa (sui parcheggi di piano terra) a favore delle p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

Gravami P.ED. 517 PP.MM. 5, 17 E 29 (che saranno cancellati con il rogito notarile)

1. diritto di ipoteca intavolato sub G.N. 3589 di data 15/07/2011 in favore della ***** per complessivi €. *****
2. annotazione atto di pignoramento immobiliare notificato il 23/07/2024 a realizzo del credito di ***** sede di ***** ***** per l'importo di Euro ***** , oltre interessi e spese come da titolo

Per i dettagli si rimanda alla lettura dell'allegato (6) Estratto Libro Maestro.



9 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

9.1 NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE

La proprietà dell'immobile è di un soggetto privato e quindi la vendita è fuori campo IVA. Sussistendone i requisiti, si potrà rendere applicabile la regola del c.d. "prezzo-valore".

L'immobile ha le caratteristiche tali da essere classificato al N.C.E.U. come **abitazione non di lusso**, secondo il D.M. 2 agosto 1969, pubblicato sulla G.U. del 27 agosto 1969 n. 218.

Nel corso del sopralluogo non si è rilevato essere stati eseguiti interventi recenti di ristrutturazione (entro il 5° anno).

9.2 CONDOMINIO

L'immobile è inserito in un contesto condominiale denominato "Condominio 517/A" e i millesimi di proprietà sono 194,08/1000; l'amministrazione del condominio è gestita dalla società "*****". Le spese ordinarie di competenza delle porzioni oggetto di stima sono pari a circa arrotondati 1.000-1.300 €/anno² e ad oggi non ci sono spese insolute a carico dell'esecutata. Ad oggi non sono inoltre state deliberate spese straordinarie.

9.3 ARREDAMENTO

L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi del bagno quali porcellane, vasca e/o doccia, non sono ricompresi nella valutazione.

9.4 OCCUPAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE

Gli immobili sono attualmente liberi.

Eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Trento, Ufficio Territoriale di Rovereto, dai dati risultanti dalla Anagrafe Tributaria, non risultano contratti di locazione registrati, in cui l'esecutata è parte.

10 QUOTE E POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intera **quota 1/1** delle **pp.mm. 5, 17 e 29** della **p.ed. 517 C.C. Marco** e quindi non è richiesta alcuna valutazione sulla possibilità di separazione della quota.

² Dato medio ripreso dai documenti forniti dall'amministratore di condominio



11 VALUTAZIONE

11.1 ASSUNZIONI E LIMITI

La valutazione è stata sviluppata in seguito ad una dettagliata lettura degli atti, nonché dei documenti ripresi presso i Pubblici Uffici e della documentazione fotografica ripresa del corso del sopralluogo.

Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure in fase di sopralluogo, gli immobili siano stati realizzati nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro). Si assume che la superficie catastale dei terreni sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che le realtà immobiliari siano conformi alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto).

Si evidenzia l'impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.

Si rileva inoltre l'impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati ed in quanto l'incarico ricevuto non prevede la verifica di corrispondenza della situazione mappale con quella reale e si assume quindi che la costruzione sia rispettosa delle distanze legali, quali a titolo indicativo e non esaustivo, quelle dai confini, dagli altri edifici, ecc..

Si assume che gli eventuali oneri di regolarizzazione restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolati con stima sommaria e da ritenersi solo indicativi e non vincolanti; si evidenzia infine l'impossibilità di determinare con precisione detti costi in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

11.2 METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della stima sintetica, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché, ove possibile, da valori di mercato recentemente applicati ad immobili simili per tipologia ed ubicazione.

Il valore degli immobili è stato rapportato al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di finitura, di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il valore medio di mercato a metro quadrato di superficie commerciale, praticato per la compravendita di realtà simili, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche, è riferito al valore al nuovo, successivamente omogeneizzato e vetustato.

Ove non diversamente specificato, il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.



I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati nelle pubblicazioni e nei testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

11.2.1 Consistenza e coefficienti correttivi

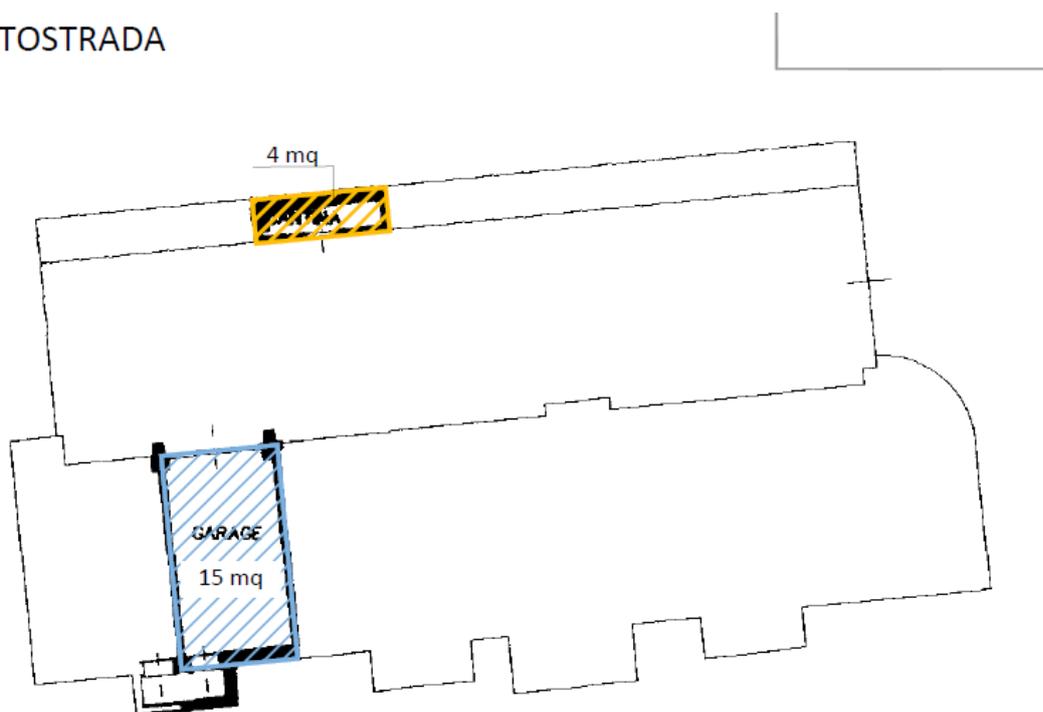
Come parametro di confronto per i fabbricati viene utilizzato il mq commerciale³, adottato sia in commercio che in sede fiscale che comprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Le misure sono state ricavate dall'elaborazione grafica delle planimetrie catastali; in allegato (11) le *planimetrie calcolo superfici*.

Si riportano di seguito le planimetrie di calcolo delle superfici, in scala a vista.

P.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29 C.C. Marco

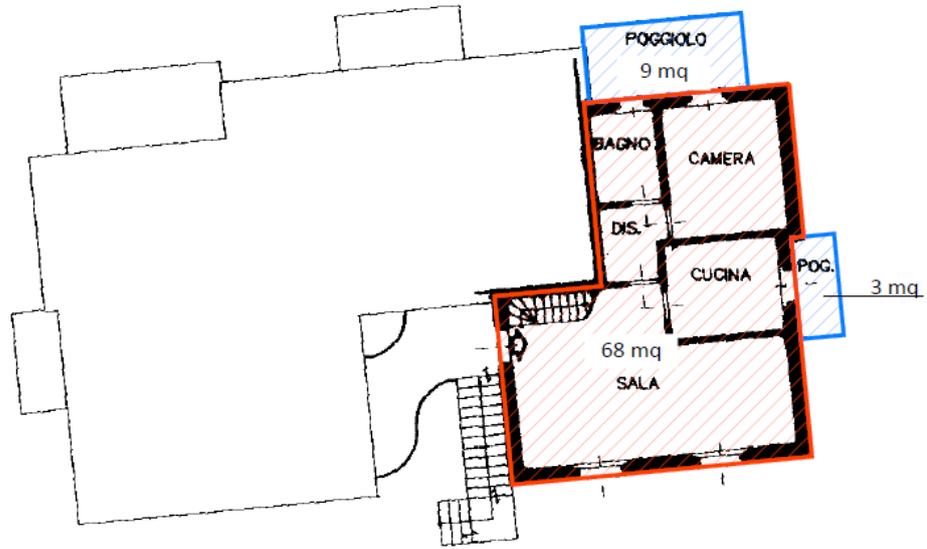
PIANO SOTTOSTRADA



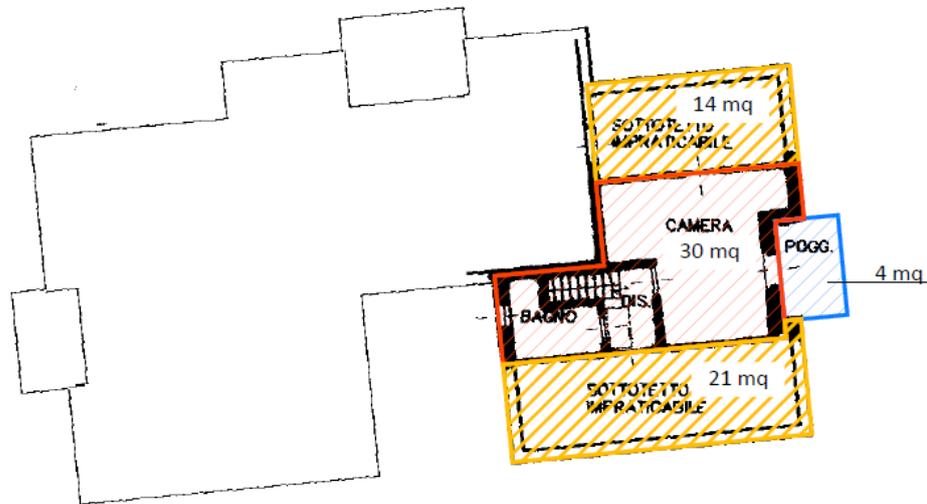
³ Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà alla norma UNI 10750 del 2005 e al D.P.R. n. 138/98.



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO/SOTTOTETTO



I coefficienti correttivi delle superfici sono:

Prospetto 1: ABITAZIONI

TIPOLOGIA DI SPAZIO	COEFFICIENTE DI PONDERAZIONE (1)
Locali aventi funzione principale	100%
Vani accessori a <u>servizio diretto</u> di quelli principali (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili)	100%
Vani accessori a <u>servizio indiretto</u> dei vani principali (soffitte, cantine e simili):	
- se <u>comunicanti</u> con i locali	50%
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	25%
Balconi, terrazze e simili:	
- se <u>comunicanti</u> con i locali	30% **
- se <u>non comunicanti</u> con i locali principali	15% ***
Aree scoperte o a queste assimilabili	10% ****

Fonte tabella - "Quaderni dell'Osservatorio - Appunti di Economia immobiliare"

11.2.2 Coefficiente di vetustà

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e delle finiture. Infatti, le opere di finitura ed impiantistiche di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, delle coperture e dei tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale, quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per edifici ad uso residenziale o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle strutture di circa 100 anni e quella delle finiture e degli impianti di circa 30 anni.

Di seguito viene riportata la tabella utilizzata per la determinazione del coefficiente di vetustà del fabbricato in oggetto.

Anni	Coef.								
1	0,990	10	0,900	19	0,830	28	0,785	37	0,740
2	0,980	11	0,890	20	0,825	29	0,780	38	0,735
3	0,970	12	0,880	21	0,820	30	0,775	39	0,730
4	0,960	13	0,870	22	0,815	31	0,770	40	0,725
5	0,950	14	0,860	23	0,810	32	0,765	41	0,720
6	0,940	15	0,850	24	0,805	33	0,760	42	0,715
7	0,930	16	0,845	25	0,800	34	0,755	43	0,710
8	0,920	17	0,840	26	0,795	35	0,750	44	0,705
9	0,910	18	0,835	27	0,790	36	0,745	45	0,700

Fonte tabella <https://www.borsino-immobiliare.com>

Le realtà oggetto di stima sono state realizzate nel 1996 e da quanto desumibile dalle indagini eseguite e dai documenti agli atti, dalla data di costruzione non sono state interessate da particolari interventi di manutenzione straordinaria. Le realtà sono state oggetto di manutenzione ordinaria, tanto che lo stato manutentivo si può assumere di tipo medio in base alla data di costruzione. Le strutture, gli impianti e le finiture sono quelli dell'epoca di costruzione ad eccezione del generatore di calore che è stato sostituito recentemente e quindi si fissa, considerando anche la vetustà delle parti comuni, un **coefficiente di vetustà** rispetto al valore al nuovo pari a **0,74**.

11.3 RICERCA DEI VALORI UNITARI DI MERCATO



Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali le riviste “Guida FIMAA”, “Guida Immobiliare” e sul sito web “Agenzia delle Entrate”, come di seguito riportato;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta, nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Per quanto possibile le analisi sono state svolte in contesti urbanistici simili e mediante il confronto con immobili affini, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quello oggetto di stima, individuando gli elementi di positività e criticità degli immobili quali l’esposizione, l’accessibilità, le opere di finitura esterna, le condizioni strutturali, nonché gli strumenti urbanistici vigenti di zona.

Si riportano di seguito i principali valori risultanti dalle analisi eseguite:

ROVERETO		Marco				ZONA 16	
		COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX O GARAGES	
Euro al mq		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTTURARE	VENDITA	
MINIMO		2100	1350	750	250	17000	
MASSIMO		2300	1600	1150	300	20000	

NEGOZI		UFFICI		LABORATORI		CAPANNONI	
VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
1800	4,00	1900	4,00	800	3,50	900	3,50
2000	6,00	2000	5,00	950	4,50	1000	5,00

Fonte : Guida FIMAA 2024 – Rovereto, zona Marco

Marco		ROVERETO					
Euro al mq		Compravendita appartamenti				Box o garages	
		Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione
MINIMO		1.900	1.300	800	300	15.000	50,00
MASSIMO		2.250	1.550	1.100	450	20.000	60,00

Negozi		Uffici		Laboratori/Capannoni	
Vendita	Locazione	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
1.600	5,00	1.800	4,00	750	4,00
1.900	7,00	1.900	6,00	1.000	6,00

Fonte : Guida Immobiliare 2024 – Rovereto, zona Marco



Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2050	2300	L			
Box	Normale	1000	1200	L			



Fonte : Agenzia delle Entrate - Comune: Rovereto, Fascia/zona: Suburbana/Marco

Dalle risultanze delle indagini effettuate si evince che il valore medio⁴ al nuovo per immobili a destinazione residenziale, alla data odierna, nel comune di Rovereto, località Marco, con caratteristiche comparabili con quello oggetto di stima è pari ad arrotondati **2.350,00 €/m²**.

Considerato lo stato di manutenzione dell'alloggio, nonché delle parti comuni dell'edificio e di quanto meglio specificato in relazione, si fissa un **coefficiente di qualità/vetustà pari a 0,74**.

11.4 DEPREZZAMENTO

Al valore nominale di stima si ritiene congruo applicare un deprezzamento per gli oneri indicati al **capitolo 7**, al fine di permettere al futuro proprietario di provvedere in proprio alla regolarizzazione di quanto rilevato, senza lamentare vizi o difetti della vendita.

La somma dei costi, delle detrazioni e degli oneri è pari a complessivi stimati 9.000 €.

11.5 VALORE DI MERCATO

Nella tabellina che si restituisce di seguito, sono riportati tutti i risultati delle analisi descritte ai punti precedenti.

Valore di mercato alloggio duplex con garage e cantina p.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29 C.C. Marco rif. RGEs 33/2024 Tribunale di Rovereto							
Descrizione del bene		Superficie	Coefficiente di omogeneizzazione	Sup. Commerciale	Valore di mercato UNITARIO	Coeff. di vetustà	Valore di mercato TOTALE
Piano	Destinazione d'uso	[mq]	[-]	[mq]	[€]	[-]	[€]
Piano sottostrada	Garage	15,0	0,50	7,50	€ 2.350,00	0,74	€ 13.042,50
Piano sottostrada	Cantina	4,0	0,25	1,00	€ 2.350,00	0,74	€ 1.739,00
Piano primo	Alloggio	68,0	1,00	68,00	€ 2.350,00	0,74	€ 118.252,00
Piano primo	Poggioli	12,0	0,30	3,60	€ 2.350,00	0,74	€ 6.260,40
Piano secondo/sottotetto	Alloggio	30,0	1,00	30,00	€ 2.350,00	0,74	€ 52.170,00
Piano secondo/sottotetto	Poggiolo	4,0	0,30	1,20	€ 2.350,00	0,74	€ 2.086,80
Piano secondo/sottotetto	Sottotetto impraticabile	35,0	0,20	7,00	€ 2.350,00	0,74	€ 12.173,00
					Valore di mercato =	€	205.723,70
					Deprezzamento per regolarizzazioni (par. 8.3)	-€	9.000,00
					VALORE DI MERCATO	p.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29 C.C. Marco =	€ 196.723,70

⁴ Nel valore medio unitario si ritiene compreso anche il valore delle porzioni comuni quali centrali termiche, cortili, ecc.



12 RIEPILOGO FINALE**LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica : Alloggio trilocale duplex che si sviluppa ai piani primo e sottotetto di un edificio composto da sei unità abitative, libero su tre lati e composto da soggiorno, cucina, due stanze, due bagni, tre poggioli e due locali sottotetto impraticabili, completo di garage e cantina

Ubicazione : via Carlo Rosmini, 12V - 38068 Marco di Rovereto (TN)

Identificativo tavolare : C.C. Marco P.T. 1114 p.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29

Identificativo catastale : p.ed. 517 subb. 6 e 17 C.C. Marco

Quota di proprietà : quota 1/1

Diritto pignorato : proprietà

Conformità edilizia : non conforme (ved. cap. 7.1) con costi di regolarizzazione pari a stimati 5.000 €

Conformità catastale : non conforme (ved. cap. 7.2) con costi di regolarizzazione pari a stimati 2.000 €

Conformità tavolare : non conforme (ved. cap. 7.3) con costi di regolarizzazione pari a stimati 2.000 €

Annotazioni precedenti al pignoramento : nessuna da evidenziare

Immobile occupato : no, immobile libero

Spese condominiali arretrate : nessuna

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami : Servitù a carico della p.ed. 517 di parcheggio, per tratto del fondo servente quale delimitato in retino sul piano di casa materialmente divisa (sui parcheggi di piano terra) a favore della p.ed. 499 P.M. 1, p.ed. 499 P.M. 2, p.ed. 499 P.M. 3, p.ed. 499 P.M. 4, p.ed. 499 P.M. 5, p.ed. 499 P.M. 6, p.ed. 499 P.M. 7

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici : nessuna da evidenziare

Valore di mercato : 196.500 €



13 CONCLUSIONI

Il presente lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del *valore di mercato* degli immobili alla data odierna e con le assunzioni e limitazioni indicate in relazione.

L'attendibilità del risultato è strettamente legata alla veridicità di quanto comunicato dai vari enti e depositato presso i pubblici uffici e di quanto messo a disposizione del sottoscritto.

Si precisa che la valutazione è stata sviluppata in seguito ad un'indagine visiva dei beni e per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si presume che siano state rispettate le varie norme di settore, che l'impiantistica sia funzionante e a norma.

Nello specifico si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc.), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, si presumono siano state rispettate.

Qualora vi fosse contrasto fra i dati catastali e tavolari riportati nella relazione, rispetto a quelli resi negli allegati originali, valgono i dati leggibili nei documenti autentici.

Si evidenzia inoltre che tutti i calcoli e misurazioni esposte per la stesura della valutazione, sono stati eseguiti con il solo scopo di determinare il valore del fabbricato da fissare quale prezzo base d'asta e che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile "a corpo" e non "a misura" nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.

Il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici e tavolari e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi, sulla scorta della documentazione ritirata presso gli uffici competenti, può quindi riassumere le risultanze del su esposto lavoro di stima, determinando, alla data del **novembre 2024**, il più probabile valore di mercato degli immobili contraddistinti dalla **P.ed. 517 pp.mm. 5, 17 e 29 C.C. Marco** e relative proprietà, pari ad arrotondati **€ 196.500,00**, oltre ad oneri fiscali.

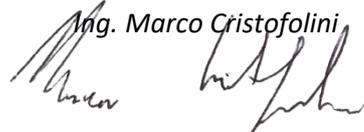
Il sottoscritto ing. Marco Cristofolini resta a disposizione per eventuali dubbi attinenti alla lettura ed alla comprensione della presente relazione.

In fede.

Cavedine, 19 novembre 2024

Il perito estimatore

Ing. Marco Cristofolini



14 ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Mappa catastale;
3. Estratto P.R.G.;
4. Visura per soggetto limitata all'intestato;
5. Planimetrie catastali;
6. Estratto Libro Maestro;
7. Planimetria tavolare (planimetria della divisione materiale);
8. Planimetrie di servitù
9. Elenco licenze edilizie;
10. Agibilità p.ed. 517 C.C. Marco;
11. Planimetrie calcolo superfici.

