



Perizia di stima

Il sottoscritto *architetto RENATO FORNACIARI*, libero professionista, con studio in Rovereto, Piazza Suffragio n. 27, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Trento al n. 160 è stato incaricato dal Giudice dott. Michele Cuccaro di provvedere alla **"redazione della perizia di stima dei beni immobili contraddistinti dalle p.f. 1382/2, p.f. 1381/2 e p.f. 1362/2 C.C. ROVERETO"**.

1. Proprietà immobiliare.

Il sopralluogo eseguito il 02 maggio 2019 ha evidenziato l'esistenza di un edificio in fase di costruzione costituito da un piano interrato adibito a garages, cantine, spazi di manovra e locale centrale termica da un P.T. con 4 appartamenti di cui 2 con sviluppo verticale al 1° piano e sempre al 1° piano altri 2 appartamenti:

consistenza totale 6 appartamenti;

6 garages chiusi, di cui 2 doppi;

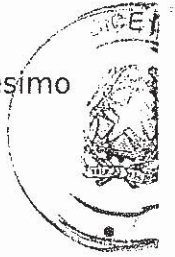
6 cantine;

due posti auto facilmente accessibili (aperti);

relativi spazi di manovra e centrale termica.

L'accessibilità pedonale avviene attraverso un ingresso comune, nella parte nord-est dell'edificio, tramite un percorso articolato in rampa e scale con partenza da uno slargo posizionato sul tornante di Viale Zugna.

L'accesso carraio avviene tramite una stradina privata che inizia dal medesimo Viale Zugna.



Sulla stradina privata, all'inizio, si affaccia la rampa di accesso al piano interrato.

2. Situazione attuale

Dal sopralluogo è emerso che la costruzione si presenta completata nelle parti strutturali compresi i serramenti esterni ed i poggiali nella parte sud-ovest e parzialmente da completare nei camminamenti sul lato nord-est.

Le facciate sono al grezzo e necessitano di tutte le finiture (rivestimenti in legno-intonaci) previste dalla Concessione edilizia.

La copertura in lamiera di alluminio "verde anticato" risulta mancante in alcune componenti di finitura (velette - rivestimenti di gronda ed elementi di raccolta/scarico acque). E' stato possibile eseguire il sopralluogo solo nella parte esterna dell'edificio e quindi non si è a conoscenza dello stato di finitura interna compresa l'impiantistica.

3. Situazione urbanistica - catastale e tavolare

Da una verifica presso gli uffici comunali è emerso che la costruzione è iniziata con rilascio della concessione edilizia in data 25/02/2008 Prot. n. 7308/08, che l'inizio lavori è di data 03/03/2008, che in data 16/06/2011 è stata presentata una



variante debitamente autorizzata prot. N. 30837/11 dd. 14/07/2011.

A tutt'oggi non risulta presentata nessuna fine lavori e quindi le autorizzazioni risultano scadute.

La situazione tavolare in P.T. 3839 evidenzia le tre particelle fondiarie che risultano in proprietà della

4. Dati tecnici

Dall'esame dei progetti sono state ricavate le superfici commerciali necessarie per valutare l'immobile con riferimento al Codice delle valutazioni immobiliari cap. 19 - Sistema di misurazione italiano.

Specchietto - dati tecnici

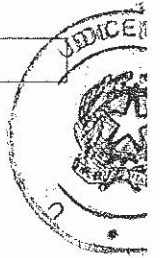
app. 1 - (abitazione + accessori)	mq 160,00
app. 2 - (abitazione + accessori)	mq 61,00
app. 3 - (abitazione + accessori)	mq 64,00
app. 4 - (abitazione + accessori)	mq 193,00
app. 5 - (abitazione + accessori)	mq 57,00
app. 6 - (abitazione + accessori)	<u>mq 59,00</u>
Totale	mq 594,00

Si assume un aumento percentuale pari al 5% per le parti comuni non considerate nella precedente tabella (spazi di manovra a P.I., due posti auto comuni, centrale termica)

$$\text{mq } 594 \times 5\% = \underline{\text{mq } 29,70}$$

Sommano mq 624,00

5. Valutazioni



Valore a nuovo

Si considera un valore dell'opera completata in tutte le sue parti e idonea per un uso abitativo.

L'indagine di mercato viene svolta sulla scorta di esperienze personali, nonché di informazioni assunte relativamente a concrete trattative, atti pubblici, pubblicazioni di settore (F.I.M.A.A. Trentino Osservatorio del mercato immobiliare (pubblicazione OMI) - Consulente Immobiliare), andamento del mercato immobiliare circostante quello di dislocazione dei vari immobili oggetto di stima, ovvero per comparazione con altri ubicati nella zona e quindi del tutto comparabili. Valori medi che adattati alle caratteristiche dell'immobile che seppur progettato con qualità e materiali che caratterizzano le recenti costruzioni, presenta una propensione **decrementativa** del valore per l'articolazione planimetrica dell'edificio dettata dal rispetto delle distanze dai confini particolarmente irregolari del lotto che ne hanno condizionato l'accessibilità sia esterna che interna sia carraio, che pedonale, nonché la distribuzione interna degli alloggi e dei relativi vani.

Alla luce di ciò si ritiene equo considerare un valore pari ad € 2.400,00/mq.

Per cui il valore complessivo virtuale potrebbe ammontare a

$$\text{mq } 624 \times \text{€ } 2.400,00/\text{mq} = \text{€ } 1.497.600,00$$

Valore delle opere di completamento

Sulla base delle verifiche che si sono potute effettuare è emersa una



quantificazione per quanto riguarda le opere mancanti per rendere l'edificio abitabile, espressa in percentuale sul valore di mercato pari al 45%.

Per cui	€ 1.497.600,00 x 0.45 =	€ <u>673.920,00</u>
	Differenza	€ 823.680,00

Per tanto il valore risultante dall'immobile allo stato attuale si ritiene pari ad € 823.680,00 (diconsi euro ottocentoventitremilaseicentottanta/00).

6. Conclusioni

Si è riscontrato in fase di sopralluogo la problematica inerente l'accesso carraio posizionato sulla strada privata dove attualmente è posizionata una barriera in posizione tale da non consentire l'accesso alla rampa di ingresso al piano interrato dell'edificio in oggetto.

Si rammenta l'impossibilità di verifica della situazione interna e si sottolinea che lo stato di abbandono quasi decennale possa aver ammalorato delle parti strutturali che necessariamente avranno bisogno di una puntuale verifica.

In fede.

Rovereto, 16 maggio 2019

Allegati:

- estratto mappa;
- scheda dell'iter autorizzativo della pratica
- estratto tavolare;





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI ROVERETO

Reg. nr. 385/18

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

L'anno duemiladicinove il giorno 24 del mese di maggio nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace di Rovereto, davanti al sottoscritto Cancelliere, è personalmente comparso il Signor [REDACTED] ed attualmente residente [REDACTED] identificato a mezzo di carta d'identità nr. [REDACTED] rilasciata dal Comune di Rovereto (TN) in data [REDACTED], il quale chiede di asseverare la perizia giurata di stima che precede.

Ammonito ai sensi di legge e deferitogli il giuramento di rito, il predetto Signor Fornaciari Renato presta giuramento secondo la formula:

“GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO LE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE A CHI DI COMPETENZA L'ESATTA VERITA'.”

Letto, confermato e sottoscritto.

IL FUNZIONARIO DI CANCELLERIA

- Patrizia Senter -

IL PERITO

- Fornaciari Renato -

Renato Fornaciari





TRENTINO

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Data: 15/01/2019
Ora: 09:19

Visura Particelle Validare

Situazione degli atti informatizzati al 11/01/2019

ROVERETO

Comune della richiesta

Comune amministrativo: ROVERETO (Cod. H612)

Comune catastale: ROVERETO (cod. 322)

Cella Fondiaria 1382/2

Ufficio Catasto competente
ROVERETO



Scala originale 1 : 1000
Scala disegno 1 : 1000

Costo del documento 3 Euro

Scheda Generale della Pratica

Comune di ROVERETO - Ufficio Edilizia

N° Archivio **149/08**

Data Domanda **13/09/2007**

Data Avviso Notifica

Data Protocollo **19/09/2007**

Data Inizio Lavori **03/03/2008**

N° Pratica **8880/08**

Data Rilascio **25/02/2008**

Data Fine Lavori

N° Protocollo **7308/08**

Pratica **conc. nuovo edificio**

Richiedente

Cognome/Società	Nome/Amministratore	Codice Fiscale	Ex Voltura

Ubicazione Edificio

Via-Località-Piazza	N. Civico-Barra
ZUGNA VIALE	0

Numero Edificio

N.ro Edificio	Corpo

Particelle

Comune Catastale	P.ED.	P.M.	P.F.
Rovereto			1362/16
Rovereto			1381/2
Rovereto			1381/3
Rovereto			1382/2
Rovereto			1382/7

Lottizzazione

piano di Lottizzazione	Lotto	Data Autorizz.

Modifiche al provvedimento in oggetto

Tipo Variante	N° Prot.Var.	Richiesta	Rilascio	Nota
variante - concessione	30837/11	12/08/2009	14/07/2011	Variante e completamento lavori - Inizio lavori 15.7.11

Elenco Agibilità

Cognome	Nome	Tipo	Rilascio	Prot.Agib.	Com. Cat.	P.ED.	P.M.	Richiesta

Destinazione di PRG

B3-zona residenziale di completamento

Destinazione d'Uso

residenziale

Vincoli di PRG**Oneri**

I valori sono espressi in LIRE prima del 31/12/2001 e in EURO dopo il 01/01/2002

Data	Bollettino	Contr.Concess.	Contrib. Comune	Urbanizz.ASM	Rimb. Comune	Rimborso ASM
16/01/2008		35.056,930	35.056,930	0,000	0,000	0,000
29/06/2011	4859	3.902,680	3.902,680	0,000	0,000	0,000

Indici

Superficie lotto 831,154 Altezza massima

	Nuovo	Totale
Volume fuori terra	0	0
Superficie coperta	0	0
Superficie interrata	489,76	489,76
Superficie posti auto	112,5	112,5
Di cui facilmente accessibili	24	24

	Nuovo	Totale
Superficie Utile	445,03	445,03
Superficie Accessoria	79,78	79,78
Rapporto Utile/Accessoria	0	0

Progettista Direttore Lavori Impresa

Progettista	Arch.
Dir. Lavori	Ing.
Dir. Lavori	Ing.
Dir. Lavori	Geom.
Impresa	
Impresa	
Impresa	

Sedute C.E.C.

Seduta	Ordine
18/10/2007	30
08/10/2009	10
04/03/2010	28
02/09/2010	28
21/04/2011	19

Note

Realizzazione edificio residenziale con utilizzo di fabbricabilità delle pf 1382/7 e 1381/3 CC Rovereto (n. 6 alloggi) -
 Con nota n. 21757/09 Direzione Lavori verrà dichiarata che a partire dal 22.5.09 la
 Comunicazione variazione Direttore dei Lavori a partire dal 21.12.09 l'ing. Zanotti Giacomo subentra al
 Dal 10.12.09 la nuova sede legale è a Rovereto il rappresentante legale è il si
 Integrazione comunicazione inizio lavori : dal 12.01.10 per strutture in c.a

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA 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 322 Rovereto

3839 II

Apertura II 05/10/2007

Piombi *** Nessun piombo ***

DISTRETTO Rovereto

Ultimo piombo evaso G.N. 5939/2018

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 20/05/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1362/16		Bosco	4	45	0,03	0,01
p.f. 1381/2		Pascolo	1	53	0,05	0,02
p.f. 1382/2		Arativo	6	678	0,53	0,35

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

10/09/2003 - G.N. 3709/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

- a) tollerare l'utilizzo della volumetria realizzabile sul fondo servente, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rovereto,
- b) tollerare l'edificazione sul fondo dominante a distanza dal fondo servente inferiore a quella legale.

a favore p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a carico p.f. 1381/3, p.f. 1382/7

28/05/2009 - G.N. 2855/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi rotabili e per presenza di tecnologiche come individuato nella planimetria 09/07/2008

a favore p.f. 1362/16, p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a carico p.f. 1362/2

B

- quota 1/1

24/01/2007 - G.N. 346/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto d.d. 18/01/2007

riguarda p.f. 1362/16, p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

13/12/2018 - G.N. 5939/1 ANNOTAZIONE

sentenza 04/10/2018 dichiarativa del fallimento

C

Ufficio del Libro fondiario di Rovereto

COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

19/04/1929 - G.N. 217/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 16.03.1929

passo e ripasso e di attingere acqua sotto le condizioni del punto V del documento al quale si fa espresso richiamo.

a carico p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a favore p.ed. 845/2, p.ed. 845/5, p.ed. 1672, p.ed. 1949, p.ed. 2849, p.ed. 2921, p.f. 1382/1, p.f. 1382/6, p.f. 1382/9

Atto d.d. 26/03/1929

10/09/2003 - G.N. 3709/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

edificare sul fondo servente un fabbricato la cui copertura, di qualsivoglia tipologia (a tetto o a falda) non dovrà avere un'altezza superiore al piano di calpestio del poggiolo posto sulla facciata ovest del fabbricato esistente sul fondo dominante, a livello del primo piano.

a carico p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a favore p.ed. 845/3 P.M. 2

Atto d.d. 02/09/2003

31/01/2007 - G.N. 486/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

EUR 1.200.000,00

Per l'importo complessivo di EUR 2.400.000.- comprendente l'importo capitale per EUR 1.200.000,00.-, gli interessi, ai soli fini ipotecari al tasso del 4,90% gli interessi di mora, come indicato negli articoli 4 e 5 del documento, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui agli articoli 4, 5 e 8 del contratto.

Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. sede di Verona

Atto d.d. 18/01/2007

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00



COPIA COMPLETA 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 322 Rovereto

3839 II

Apertura il 05/10/2007

Piombi *** Nessun piombo ***

DISTRETTO Rovereto

Ultimo piombo evaso G.N. 2623/2010

A1

Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 06/12/2018				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.f. 1362/16		Bosco	4	45	0,03	0,01
p.f. 1381/2		Pascolo	1	53	0,05	0,02
p.f. 1382/2		Arativo	6	678	0,53	0,35

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

10/09/2003 - G.N. 3709/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

- a) tollerare l'utilizzo della volumetria realizzabile sul fondo servente, secondo gli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Rovereto,
- b) tollerare l'edificazione sul fondo dominante a distanza dal fondo servente inferiore a quella legale.

a favore p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a carico p.f. 1381/3, p.f. 1382/7

28/05/2009 - G.N. 2856/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

passo a piedi e con mezzi rotabili e per presenza di tecnologiche come individuato nella planimetria 09/07/2008

a favore p.f. 1362/16, p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a carico p.f. 1362/2

B

I - quota 1/1

24/01/2007 - G.N. 346/1 INAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA per 1/1

Contratto d.d. 18/01/2007

riguarda p.f. 1362/16, p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

C



COPIA COMPLETA DEL LIBRO MAESTRO - STATO ATTUALE

19/04/1929 - G.N. 217/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 16.03.1929

passo e ripasso e di attingere acqua sotto le condizioni del punto V del documento al quale si fa espresso richiamo.

a carico p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a favore p.ed. 845/2, p.ed. 845/5, p.ed. 1672, p.ed. 1949, p.ed. 2849, p.ed. 2921, p.f. 1382/1, p.f. 1382/6, p.f. 1382/9

Atto d.d. 26/03/1929

10/09/2003 - G.N. 3709/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

edificare sul fondo servente un fabbricato la cui copertura, di qualsivoglia tipologia (a tetto o a falda) non dovrà avere un'altezza superiore al piano di calpestio del poggiolo posto sulla facciata ovest del fabbricato esistente sul fondo dominante, a livello del primo piano.

a carico p.f. 1381/2, p.f. 1382/2

a favore p.ed. 845/3 P.M. 2

Atto d.d. 02/09/2003

31/01/2007 - G.N. 122/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo fondiario

EUR 1.200.000,00

Per l'importo complessivo di EUR 2.400.000.- comprendente l'importo capitale per EUR 1.200.000,00.-, gli interessi, ai soli fini ipotecari al tasso del 4,90% gli interessi di mora, come indicato negli articoli 4 e 5 del documento, spese ed accessori, con clausola di indicizzazione di cui agli articoli 4, 5 e 8 del contratto.

Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. sede di Verona

Atto d.d. 18/01/2007

Copia realizzata mediante sistema informativo automatizzato

Blocchi utili ai fini della liquidazione n. 1 - Euro 3,00