

4.4.4 PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"

CORPO A - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"

p.ed. 2633 pm 6 C.C. Rovereto - Anno 2024

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

| Prezzi e caratteristiche | | immobili simili | | | | immobile da stimare |
|----------------------------------|--------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | A | B | C | D | |
| compravend/asking price | | 47722590 d.d. 31.03.2024 | V001202 d.d. 30.11.2023 | 60685748 d.d. 29.06.2023 | V001059 d.d. 21.11.2023 | |
| prezzo asking price | | 690.000,00 | 459.000,00 | 375.000,00 | 969.000,00 | |
| sconto | | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | |
| prezzo di contrattazione | P | 586.500,00 | 390.150,00 | 318.750,00 | 823.650,00 | ? |
| superficie produttiva | s.p. | 530,00 | 420,00 | 375,00 | 1.000,00 | 854,20 |
| depos./tettoia/soppalco | dpl | | | | | 51,10 |
| uffici/all custode/wc | u | | | | | 437,10 |
| cortile esterno | cp | | | | | 410,00 |
| superficie commerciale | S.C. | 530,00 | 420,00 | 375,00 | 1.000,00 | 1.581,51 |
| classe dimensionale | c.d. | 7 | 6 | 6 | 7 | 7 |
| livello piano | l.p. | | | | | |
| esposizione | | | | | | |
| caratteri intrinseci | e.i. | ottimi 3 | ottimi 3 | ottimi 3 | ottimi 3 | ottimi 3 |
| caratteri posizionali estrinseci | cpe | ottimi 3 | ottimi 3 | normali 2 | normali 2 | normali 2 |
| spazi accessori esterni | s.a.e. | scarsi 1 | scarsi 1 | normali 2 | normali 2 | normali 2 |
| impianto termico | i.t. | | | | | |
| stato manutenzione | s.m. | buono 3 | buono 3 | buono 3 | buono 3 | buono 3 |

INDICI DI DIFFERENZIAZIONE

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------|
| rapporti mercantili | deposito/tettoia/soppalco | dpl | 0,60 |
| | uffici/all custode/wc | u | 1,50 |
| | cortile esterno | cp | 0,10 |
| classi qualitative - scarti interni | prezzi | s.c.p. | |
| | classe dimensionale | c.d. | 0,100 |
| | livello piano | l.p. | |
| | esposizione | csp | |
| | caratteri intrinseci | e.i. | 0,050 |
| | caratteri posizionali estrinseci | cpe | 0,050 |
| | spazi accessori esterni | s.a.e. | 0,050 |
| | impianto termico | i.t. | |
| | stato manutenzione | s.m. - da 1 a 2 | |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|-----------|-----------|--------------------|
| prezzo unitario marginale superficie | | | P/S.C. |
| 1.106,60 | 928,93 | 850,00 | 823,65 |
| prezzo marginale deposito/tettoia/portico | | | |
| p.m.u.s. minimo * dpl | | | 494,19 |
| prezzo marginale uffici/all.custoda/we | | | |
| p.m.u.s. minimo * u | | | 1.235,48 |
| prezzo marginale cortile esterno | | | |
| p.m.u.s. minimo * cp | | | 82,37 |
| scarto mensile prezzo (€/mese) | | | P * - 0,0833/12 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale classe dimensionale | | | c.d. |
| | | | 0,100 |
| 53.318,18 | 39.015,00 | 31.875,00 | 0,0909090909090909 |
| | | | 74.877,27 |
| prezzo marginale livello di piano | | | l.p. |
| | | | 0,000 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | l.p./l+i.p. |
| | | | 0 |
| prezzo marginale esposizione | | | esp |
| | | | 0,000 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | esp./l+esp. |
| | | | 0 |
| prezzo marginale caratteri intrinseci | | | c.i. |
| | | | 0,050 |
| 29.325,00 | 19.507,50 | 15.937,50 | c.i./l+c.i. |
| | | | 41.182,50 |
| prezzo marginale caratteri posizionali estrinseci | | | c.p.e. |
| | | | 0,050 |
| 27.928,57 | 18.578,57 | 15.937,50 | c.p.e./l+c.p.e. |
| | | | 41.182,50 |
| prezzo marginale spazi accessori esterni | | | s.a.e. |
| | | | 0,050 |
| 29.325,00 | 19.507,50 | 15.937,50 | s.a.e./l+s.a.e. |
| | | | 41.182,50 |
| prezzo marginale impianto termico | | | i.t. |
| | | | 0,000 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | i.t./l+i.t. |
| | | | 0 |
| prezzo marginale stato manutenzione | | | |
| da discreto a buono [da 1 a 2] | | | 0,00 |

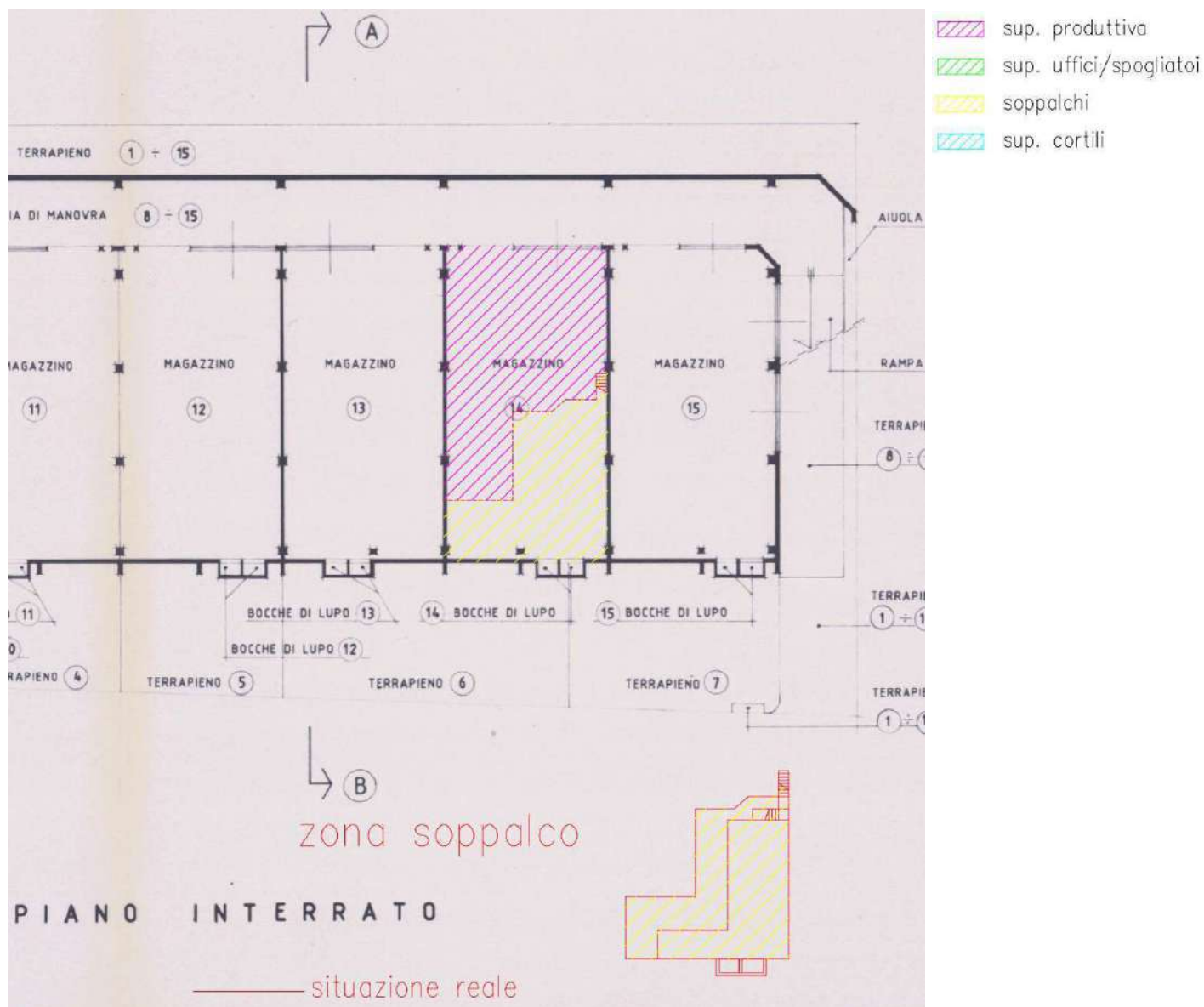
| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
|---|---|--------------|--------------|--------------|
| Prezzi e caratteristiche | immobili simili | | | |
| | A | B | C | D |
| prezzo | 586.500,00 | 390.150,00 | 318.750,00 | 823.650,00 |
| superficie produttiva | 267.027,33 | 357.628,83 | 394.693,08 | -120.088,17 |
| depos./tettoia/portico | 25.253,11 | 25.253,11 | 25.253,11 | 25.253,11 |
| uffici/all.custode/we | 540.026,12 | 540.026,12 | 540.026,12 | 540.026,12 |
| cortile esterno | 33.769,65 | 33.769,65 | 33.769,65 | 33.769,65 |
| classe dimensionale | 0,00 | 39.015,00 | 31.875,00 | 0,00 |
| livello piano | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| esposizione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| caratteri intrinseci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| caratteri posizionali estrinseci | -27.928,57 | -18.578,57 | 0,00 | 0,00 |
| spazi accessori esterni | 29.325,00 | 19.507,50 | 0,00 | 0,00 |
| impianto termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| stato manutenzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzi corretti | 1.453.972,64 | 1.386.771,64 | 1.344.366,96 | 1.302.610,71 |
| valore di stima M.C.A. | 1.371.930,49 in arrotondamento € 1.372.000,00 | | | |
| valore di stima unitario - €/mq comm.le | 867,48 | | | |

N.B. : La superficie commerciale risulta pari a mq 1 581.51 come da calcolo MCA.

4.4.5 STATO DI CONSISTENZA E RAPPORTI MERCANTILI CORPO B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

La Superficie Esterna Lorda (SEL - codice delle Valutazioni Immobiliari capitolo 2 comma 4.2.1) calcolata dal piano di casa materialmente divisa è la seguente:

superficie produttiva = mq 281.00
 superficie depositi/soppalchi = mq 333.40



Rapporti mercantili:

| | |
|--|----------------------|
| - saggio sconto trattativa | importo 15% |
| - rapporto mercantile della superficie produttiva | importo 100% |
| - rapporto mercantile della superficie deposito/soppalco | importo 60% |
| - saggio classe dimensionale | importo 10% |
| - saggio caratteri intrinseci | importo 5% |
| - saggio caratteri posizionali estrinseci | importo 5% |
| - saggio spazi accessori esterni | importo 5% |
| - costi di intervento da un livello al successivo | importo € 300.000,00 |

4.4.6 PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH" CORPO B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"

p.ed. 2633 pm 14 C.C. Rovereto - Anno 2024

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

| Prezzi e caratteristiche | | immobili simili | | | | immobile da stimare |
|----------------------------------|--------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|
| | | A | B | C | D | |
| compravend/asking price | | 47722530 d.d. 31.03.2024 | V001202 d.d. 30.11.2023 | 60686748 d.d. 29.06.2023 | V001059 d.d. 21.11.2023 | |
| prezzo asking price | | 690.000,00 | 459.000,00 | 375.000,00 | 969.000,00 | |
| sconto | | 0,15 | 0,15 | 0,15 | 0,15 | |
| prezzo di contrattazione | P | 586.500,00 | 390.150,00 | 318.750,00 | 823.650,00 | ? |
| superficie produttiva | s.p. | 530,00 | 420,00 | 375,00 | 1.000,00 | 281,00 |
| depos./tettoia/soppalco | dpl | | | | | 333,40 |
| uffici/all custode/wc | u | | | | | |
| cortile esterno | cp | | | | | |
| superficie commerciale | S.C. | 530,00 | 420,00 | 375,00 | 1.000,00 | 481,04 |
| classe dimensionale | c.d. | 7 | 6 | 6 | 7 | 6 |
| livello piano | l.p. | | | | | |
| esposizione | | | | | | |
| caratteri intrinseci | c.i. | ottimi | ottimi | ottimi | ottimi | normali |
| | | 3 | 3 | 3 | 3 | 2 |
| caratteri posizionali estrinseci | cpe | ottimi | ottimi | normali | normali | normali |
| | | 3 | 3 | 2 | 2 | 2 |
| spazi accessori esterni | s.a.e. | scarsi | scarsi | normali | normali | assenti |
| | | 1 | 1 | 2 | 2 | 0 |
| impianto termico | i.t. | | | | | |
| stato manutenzione | s.m. | buono | buono | buono | buono | buono |
| | | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |

INDICI DI DIFFERENZIAZIONE

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------|
| rapporti mercantili | deposito/tettoia/soppalco | dpl | 0,60 |
| | uffici/all custode/wc | u | 1,50 |
| | cortile esterno | cp | 0,10 |
| classi qualitative - scarti interni | prezzi | s.c.p. | |
| | classe dimensionale | c.d. | 0,100 |
| | livello piano | l.p. | |
| | esposizione | esp | |
| | caratteri intrinseci | c.i. | 0,050 |
| | caratteri posizionali estrinseci | cpe | 0,050 |
| | spazi accessori esterni | s.a.e. | 0,050 |
| | impianto termico | i.t. | |
| | stato manutenzione | s.m. - da 1 a 2 | |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|-----------|-----------------|--------------------|
| prezzo unitario marginale superficie | | P/S.C. | |
| 1.106,60 | 928,93 | 850,00 | 823,65 |
| prezzo marginale deposito/tettoia/portico | | | |
| p.m.u.s. minimo * dpl | | 494,19 | |
| prezzo marginale uffici/all.custode/we | | | |
| p.m.u.s. minimo * u | | 1.235,48 | |
| prezzo marginale cortile esterno | | | |
| p.m.u.s. minimo * cp | | 82,37 | |
| scarto mensile prezzo (€/mese) | | P * - 0,0833/12 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale classe dimensionale | | c.d. | c.d./1+c.d. |
| | | 0,100 | 0,0909090909090909 |
| 58.650,00 | 35.468,18 | 28.977,27 | 82.365,00 |
| prezzo marginale livello di piano | | l.p. | l.p./1+l.p. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale esposizione | | esp | esp./1+esp. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale caratteri intrinseci | | c.i. | c.i./1+c.i. |
| | | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| 27.928,57 | 18.578,57 | 15.178,57 | 39.221,43 |
| prezzo marginale caratteri posizionali estrinseci | | cpe | cpe./1+cpe |
| | | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| 27.928,57 | 18.578,57 | 15.937,50 | 41.182,50 |
| prezzo marginale spazi accessori esterni | | s.a.e. | s.a.e./1+s.a.e. |
| | | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| 27.928,57 | 18.578,57 | 15.178,57 | 39.221,43 |
| prezzo marginale impianto termico | | i.t. | i.t./1+i.t. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale stato manutenzione | | | |
| da discreto a buono [da 1 a 2] | | 0,00 | |

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzi e caratteristiche | immobili simili | | | |
| | A | B | C | D |
| prezzo | 586.500,00 | 390.150,00 | 318.750,00 | 823.650,00 |
| superficie produttiva | -205.088,85 | -114.487,35 | -77.423,10 | -592.204,35 |
| depos./tettoia/portico | 164.762,95 | 164.762,95 | 164.762,95 | 164.762,95 |
| uffici/all custode/we | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| cortile esterno | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| classe dimensionale | -58.650,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| livello piano | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| esposizione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| caratteri intrinseci | -27.928,57 | -18.578,57 | -15.178,57 | -39.221,43 |
| caratteri posizionali estrinseci | -27.928,57 | -18.578,57 | 0,00 | 0,00 |
| spazi accessori esterni | -27.928,57 | -18.578,57 | -30.357,14 | -78.442,86 |
| impianto termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| stato manutenzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzi corretti | 403.738,38 | 384.689,88 | 360.554,13 | 278.544,31 |
| valore di stima M.C.A. | 356.881,68 in arrotondamento € 357.000,00 | | | |
| valore di stima unitario - €/mq comm.le | 741,90 | | | |

N.B. : La superficie commerciale risulta pari a mq 481.04 come da calcolo MCA.

4.4.7 COMPARABILI

CORPO C - D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

SUBJECT - A

tipologia: asking price

data: 01.04.2024

codice annuncio : 45579578

fonte: casa.it

ubicazione: via F. Grandi a Mezzocorona (Tn)

foto: non disponibile

sup. commerciale: mq 20

valore richiesto: € 20.000,00

SUBJECT - B

tipologia: asking price

data: 04.04.2024

codice annuncio : 544580474

fonte: subito.it

ubicazione: via Damiano Chiesa a Mezzolombardo (Tn)

foto:



sup. commerciale: mq 22

valore richiesto: € 20.000,00

SUBJECT - C

tipologia: asking price

data: 02.04.2024

codice annuncio : 23-055MG

fonte: casa.it

ubicazione: via Zandonai a Mezzolombardo (Tn)

foto:



sup. commerciale: mq 16

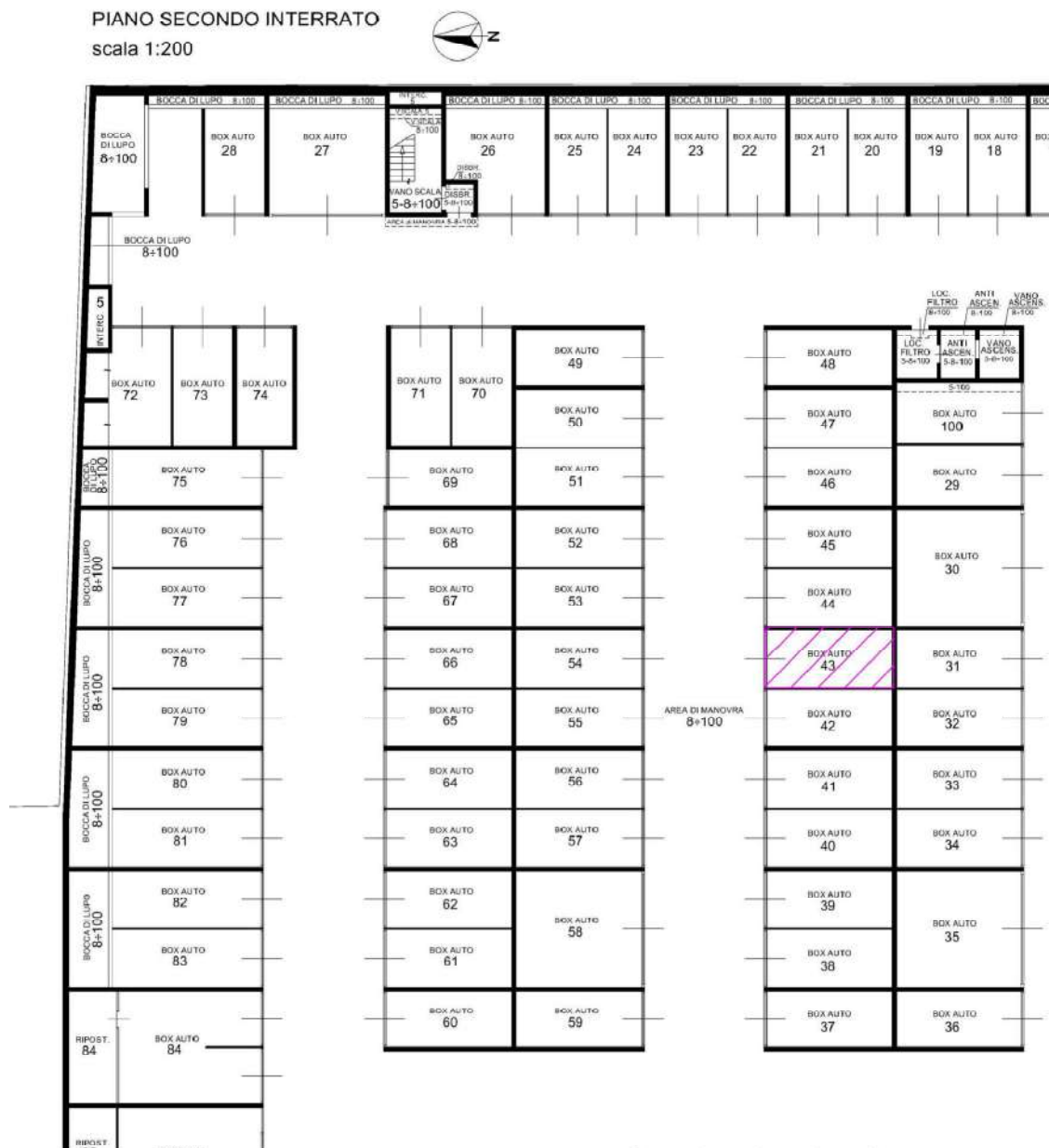
valore richiesto: € 20.000,00

4.4.8 STATO DI CONSISTENZA E RAPPORTI MERCANTILI CORPO C - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

La Superficie Esterna Lorda (SEL - codice delle Valutazioni Immobiliari capitolo 2 comma 4.2.1) calcolata dal piano di casa materialmente divisa è la seguente:

superficie principale = mq 19.40

 sup. principale pm 43



Rapporti mercantili:

| | |
|---|--------------------|
| - saggio sconto trattativa | importo 5% |
| - rapporto mercantile della superficie principale | importo 100% |
| - saggio caratteri intrinseci | importo 5% |
| - saggio caratteri posizionali estrinseci | importo 5% |
| - costi di intervento da un livello al successivo | importo € 5 000,00 |

4.4.9 PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"
CORPO C - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"

p.ed. 1166 pm 43 C.C. Mezzocorona - Anno 2024

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

| Prezzi e caratteristiche | | immobili simili | | | | immobile da stimare |
|----------------------------------|--------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---|---------------------|
| | | A | B | C | D | |
| compravend/asking price | | 45579578 d.d. 01.04.2024 | 544580474 d.d. 04.04.2024 | 23-055MG d.d. 02.04.2024 | | |
| prezzo asking price | | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | | |
| sconto | | 0,05 | 0,05 | 0,05 | | |
| prezzo di contrattazione | P | 19.000,00 | 19.000,00 | 19.000,00 | | ? |
| superficie principale | s.p. | 20,00 | 22,00 | 16,00 | | 19,40 |
| superficie secondaria | dpl | | | | | |
| | u | | | | | |
| cortile esterno | cp | | | | | |
| superficie commerciale | S.C. | 20,00 | 22,00 | 16,00 | | 19,40 |
| classe dimensionale | c.d. | | | | | |
| livello piano | l.p. | | | | | |
| esposizione | | | | | | |
| caratteri intrinseci | c.i. | normali | normali | normali | | normali |
| | | 2 | 2 | 2 | | 2 |
| caratteri posizionali estrinseci | epe | normali | normali | normali | | normali |
| | | 2 | 2 | 2 | | 2 |
| spazi accessori esterni | s.a.e. | | | | | |
| impianto termico | i.t. | | | | | |
| stato manutenzione | s.m. | ottimo | ottimo | ottimo | | ottimo |
| | | 4 | 4 | 4 | | 4 |

INDICI DI DIFFERENZIAZIONE

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------|
| rapporti mercantili | superficie secondaria | dpl | |
| | | u | |
| | cortile esterno | cp | |
| classi qualitative - scarti interni | prezzi | s.c.p. | |
| | classe dimensionale | c.d. | |
| | livello piano | l.p. | |
| | esposizione | esp | |
| | caratteri intrinseci | c.i. | 0,050 |
| | caratteri posizionali estrinseci | epe | 0,050 |
| | spazi accessori esterni | s.a.e. | |
| | impianto termico | i.t. | |
| | stato manutenzione | s.m. - da 1 a 2 | |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|--------|-----------------|--------------------|
| prezzo unitario marginale superficie | | | P/S.C. |
| 950,00 | 863,64 | 1.187,30 | |
| prezzo marginale superficie secondaria | | | |
| p.m.u.s. minimo * dpl | | | 0,00 |
| p.m.u.s. minimo * u | | | 0,00 |
| prezzo marginale cortile esterno | | | |
| p.m.u.s. minimo * cp | | | 0,00 |
| scarto mensile prezzo (€/mese) | | P * - 0,0833/12 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale classe dimensionale | | c.d. | c.d./1+c.d. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale livello di piano | | l.p. | l.p./1+l.p. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale esposizione | | esp | esp./1+esp. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale caratteri intrinseci | | c.i. | c.i./1+c.i. |
| | | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| 950,00 | 950,00 | 950,00 | 0,00 |
| prezzo marginale caratteri posizionali estrinseci | | cpe | cpe/1+cpe |
| | | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| 950,00 | 950,00 | 950,00 | 0,00 |
| prezzo marginale spazi accessori esterni | | s.a.e. | s.a.e./1+s.a.e. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale impianto termico | | i.t. | i.t./1+i.t. |
| | | 0,000 | 0 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale stato manutenzione | | | |
| da discreto a buono [da 1 a 2] | | | |
| | | | 0,00 |

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
|---|-----------------|-----------|-------------------------------|---|
| Prezzi e caratteristiche | immobili simili | | | |
| | A | B | C | D |
| prezzo | 19.000,00 | 19.000,00 | 19.000,00 | |
| superficie produttiva | -518,18 | -2.245,45 | 2.936,36 | |
| depos./tuttoia/portico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| uffici/all custode/wc | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| cortile esterno | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| classe dimensionale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| livello piano | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| esposizione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| caratteri intrinseci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| caratteri posizionali estrinseci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| spazi accessori esterni | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| impianto termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| stato manutenzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| prezzi corretti | 18.481,82 | 16.754,55 | 21.936,36 | |
| valore di stima M.C.A. | 19.057,58 | | in arrotondamento € 19.000,00 | |
| valore di stima unitario - €/mq comm.le | 982,35 | | | |

N.B. : La superficie commerciale risulta pari a mq 19.40 come da calcolo MCA.

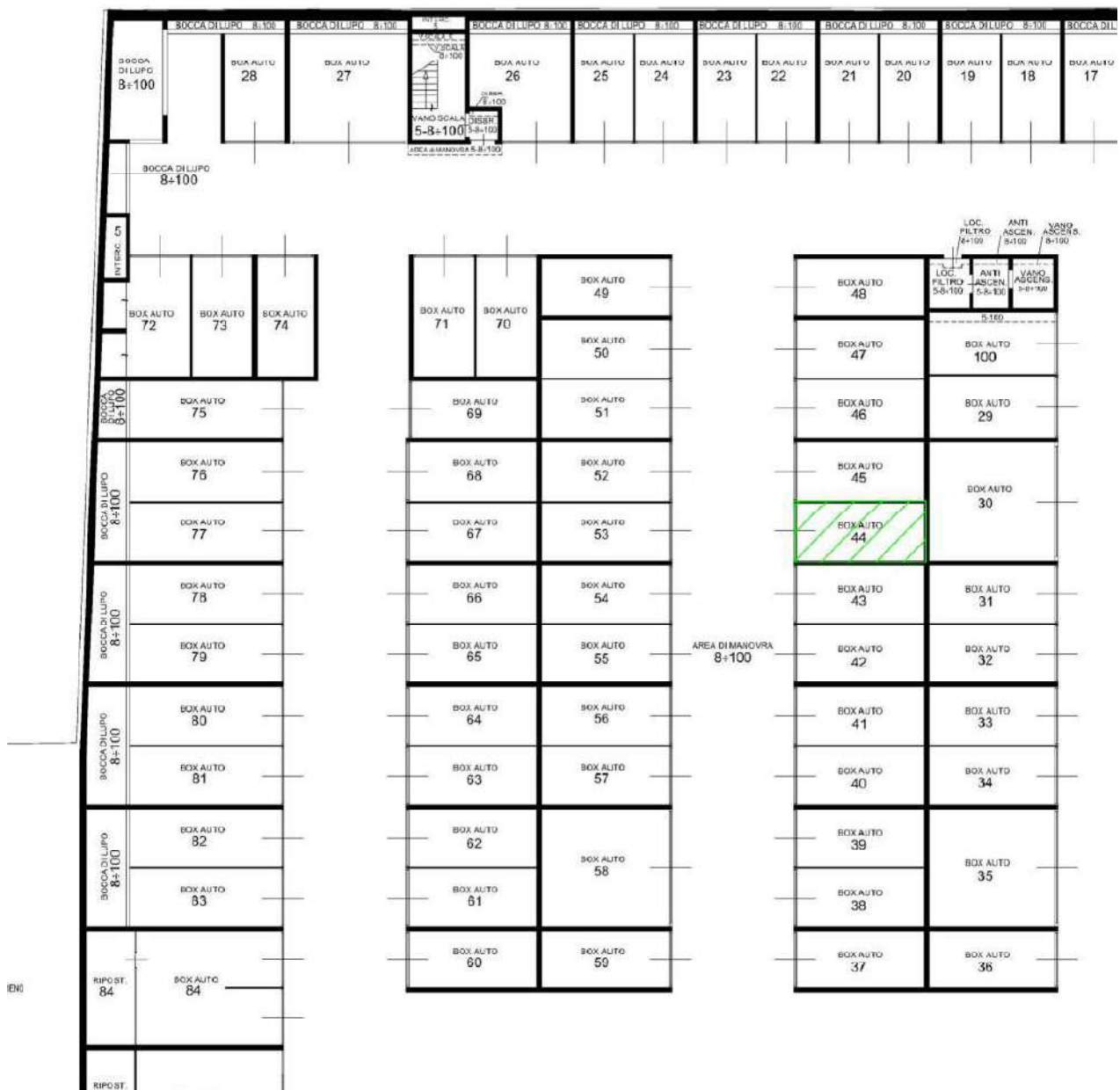
4.4.10 STATO DI CONSISTENZA E RAPPORTI MERCANTILI CORPO D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

La Superficie Esterna Lorda (SEL - codice delle Valutazioni Immobiliari capitolo 2 comma 4.2.1) calcolata dal piano di casa materialmente divisa è la seguente:

superficie principale = mq 19.40

 sup. principale pm 44

PIANO SECONDO INTERRATO
scala 1:200



Rapporti mercantili:

| | |
|---|--------------------|
| - saggio sconto trattativa | importo 5% |
| - rapporto mercantile della superficie principale | importo 100% |
| - saggio caratteri intrinseci | importo 5% |
| - saggio caratteri posizionali estrinseci | importo 5% |
| - costi di intervento da un livello al successivo | importo € 5 000,00 |

4.4.11 PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"
CORPO D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

PROCEDIMENTO "MARKET COMPARISON APPROACH"

p.ed. 1166 pm 44 C.C. Mezzocorona - Anno 2024

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI

| Prezzi e caratteristiche | | immobili simili | | | | immobile da stimare |
|----------------------------------|--------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|---|---------------------|
| | | A | B | C | D | |
| compravend/asking price | | 45579578 d.d. 01.04.2024 | 544580474 d.d. 01.04.2024 | 23-055MG d.d. 02.04.2024 | | |
| prezzo asking price | | 20.000,00 | 20.000,00 | 20.000,00 | | |
| sconto | | 0,05 | 0,05 | 0,05 | | |
| prezzo di contrattazione | P | 19.000,00 | 19.000,00 | 19.000,00 | | ? |
| superficie principale | s.p. | 20,00 | 22,00 | 16,00 | | 19,40 |
| superficie secondaria | dpl | | | | | |
| | u | | | | | |
| cortile esterno | cp | | | | | |
| superficie commerciale | S.C. | 20,00 | 22,00 | 16,00 | | 19,40 |
| classe dimensionale | c.d. | | | | | |
| livello piano | l.p. | | | | | |
| esposizione | | | | | | |
| caratteri intrinseci | c.i. | normali | normali | normali | | normali |
| | | 2 | 2 | 2 | | 2 |
| caratteri posizionali estrinseci | epe | normali | normali | normali | | normali |
| | | 2 | 2 | 2 | | 2 |
| spazi accessori esterni | s.a.e. | | | | | |
| impianto termico | i.t. | | | | | |
| stato manutenzione | s.m. | ottimo | ottimo | ottimo | | ottimo |
| | | 4 | 4 | 4 | | 4 |

INDICI DI DIFFERENZIAMENTO

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------|-------|
| rapporti mercantili | superficie secondaria | dpl | |
| | | u | |
| | cortile esterno | cp | |
| classi qualitative - scarti interni | prezzi | s.c.p. | |
| | classe dimensionale | c.d. | |
| | livello piano | l.p. | |
| | esposizione | esp | |
| | caratteri intrinseci | c.i. | 0,050 |
| | caratteri posizionali estrinseci | epe | 0,050 |
| | spazi accessori esterni | s.a.e. | |
| | impianto termico | i.t. | |
| | stato manutenzione | s.m. - da 1 a 2 | |

| ANALISI DEI PREZZI MARGINALI | | | |
|---|--------|-----------------|--------------------|
| prezzo unitario marginale superficie | | | P/S.C. |
| 950,00 | 863,64 | 1.187,50 | |
| prezzo marginale superficie secondaria | | | |
| p.m.u.s. minimo * dpl | | | 0,00 |
| p.m.u.s. minimo * u | | | 0,00 |
| prezzo marginale cortile esterno | | | |
| p.m.u.s. minimo * cp | | | 0,00 |
| scarto mensile prezzo (€/mese) | | P * - 0,0833/12 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| prezzo marginale classe dimensionale | | c.d. | c.d./1+c.d. |
| 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0 |
| prezzo marginale livello di piano | | l.p. | l.p./1+l.p. |
| 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0 |
| prezzo marginale esposizione | | esp | esp./1+esp. |
| 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0 |
| prezzo marginale caratteri intrinseci | | c.i. | c.i./1+c.i. |
| 950,00 | 950,00 | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| prezzo marginale caratteri posizionali estrinseci | | cpe | cpe/1+cpe |
| 950,00 | 950,00 | 0,050 | 0,0476190476190476 |
| prezzo marginale spazi accessori esterni | | s.a.e. | s.a.e./1+s.a.e. |
| 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0 |
| prezzo marginale impianto termico | | i.t. | i.t./1+i.t. |
| 0,00 | 0,00 | 0,000 | 0 |
| prezzo marginale stato manutenzione | | | |
| da discreto a buono [da 1 a 2] | | | 0,00 |

| TABELLA DI VALUTAZIONE | | | | |
|---|------------------|------------------|-------------------------------|---|
| Prezzi e caratteristiche | immobili simili | | | |
| | A | B | C | D |
| prezzo | 19.000,00 | 19.000,00 | 19.000,00 | |
| superficie produttiva | -518,18 | -2.245,45 | 2.936,36 | |
| depos./rettoia/portico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| uffici/all custode/vc | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| cortile esterno | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| classe dimensionale | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| livello piano | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| esposizione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| caratteri intrinseci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| caratteri posizionali estrinseci | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| spazi accessori esterni | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| impianto termico | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| stato manutenzione | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| prezzi corretti | 18.481,82 | 16.754,55 | 21.936,36 | |
| valore di stima M.C.A. | 19.057,58 | | in arrotondamento € 19.000,00 | |
| valore di stima unitario - €/mq comm.le | 982,35 | | | |

N.B. : La superficie commerciale risulta pari a mq 19.40 come da calcolo MCA.

4.4.12 CONFRONTO CON BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE

CORPO A - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO



Titoli in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

C Comune: ROVERETO

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Produttiva

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Capannoni industriali | OTTIMO | 900 | 1100 | L | 3 | 4,6 | L |
| Laboratori | OTTIMO | 900 | 1100 | L | 3,6 | 4,9 | L |

Commento al procedimento MCA:

Il prezzo commerciale determinato pari a €/mq 867,48 risulta essere leggermente inferiore da quanto prospettato dalla banca dati dell'agenzia dell'entrate.

Quindi per quanto sopra il grado di vendibilità risulta BUONO.

CORPO B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO



Titoli in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

C Comune: ROVERETO

Fascia/zona: Periferia/ZONA INDUSTRIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.1

Tipologia prevalente: Capannoni industriali

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | OTTIMO | 800 | 1000 | L | 2 | 2,9 | L |

Commento al procedimento MCA:

Il prezzo commerciale determinato pari a €/mq 741,90 risulta essere leggermente inferiore da quanto

prospettato dalla banca dati dell'agenzia dell'entrate.

Quindi per quanto sopra il grado di vendibilità risulta BUONO.

CORPO C-D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA



Ti trovi in Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: MEZZOCORONA

Fascia/zone: Centrale/ENTRO ABITATO

Codice di zona: B1

Microzona catastale su 1

Tipologia presentata: 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 | 1900 | 2200 | L | 5,5 | 6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 2500 | 2850 | L | 6 | 6,5 | L |
| Box | NORMALE | 1000 | 1300 | L | 2,5 | 3,5 | L |
| Ville e Villini | NORMALE | 1800 | 2300 | L | 6,5 | 7 | L |

Commento al procedimento MCA:

Il prezzo commerciale determinato pari a €/mq 982,35 risulta essere leggermente inferiore da quanto prospettato dalla banca dati dell'agenzia dell'entrate.

Quindi per quanto sopra il grado di vendibilità risulta BUONO.

4.5 *Se il canone pattuito sui contratti registrati in data antecedente al fallimento è congruo;*

In data antecedente la procedura di liquidazione non risultano in essere, per tutti i beni interessati, contratti registrati.

4.6 *L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di vendita;*

Non risultano pendenze di procedimenti giudiziari se non quello relativo al presente rapporto di valutazione.

4.7 *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.).*

Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 2633 pm 6 e 14 la situazione delle spese condominiali alla data del 18/06/2024 risulta a debito pari a € 3.950,89, come da dichiarazione dell'Amministratore Luca Manera.

Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 1166 pm 43 e 44 in riferimento alla situazione delle spese condominiali, nonostante ripetute richieste all'Amministratore dell'immobile non sono state fornite informazioni.

Per quanto riguarda altro nulla da segnalare.

4.8 *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 2633 al foglio C della copia del Libro Maestro si evidenzia la presenza delle seguenti ipoteche:

CORPO A pm 6

13/03/2017 - G.N. 1366/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

EUR 628.679,67

quale importo complessivo di cui EUR 419.119,78 per capitale, EUR 209.559,89 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,55% annuo, per spese ed accessori

a carico p.ed. 2633 P.M. 6

Cassa Rurale di Isera - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Isera, 00158620229

Atto d.d. 09/03/2017

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3375 II P.M.14 G.N.1366/2 - 2017

CORPO B pm 14

02/01/2013 - G.N. 27/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 750.000,00

importo complessivo, di cui EUR 500.000,00 per capitale, EUR 250.000,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 6,95% annuo, spese ed accessori

a carico p.ed. 2633 P.M. 14

Cassa Rurale di Isera - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Isera, 00158620229

Atto d.d. 28/12/2012

annotazione simultaneità con principale P.T. 3375 II P.M.6 G.N.27/1 - 2013

13/03/2017 - G.N. 1366/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. ACCESSORIA

EUR 628.679,67

quale importo complessivo di cui EUR 419.119,78 per capitale, EUR 209.559,89 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 5,55% annuo, per spese ed accessori

a carico p.ed. 2633 P.M. 14

Cassa Rurale di Isera - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Isera, 00158620229

Atto d.d. 09/03/2017

annotazione simultaneità con principale P.T. 3375 II P.M.6 G.N.1366/1 - 2017

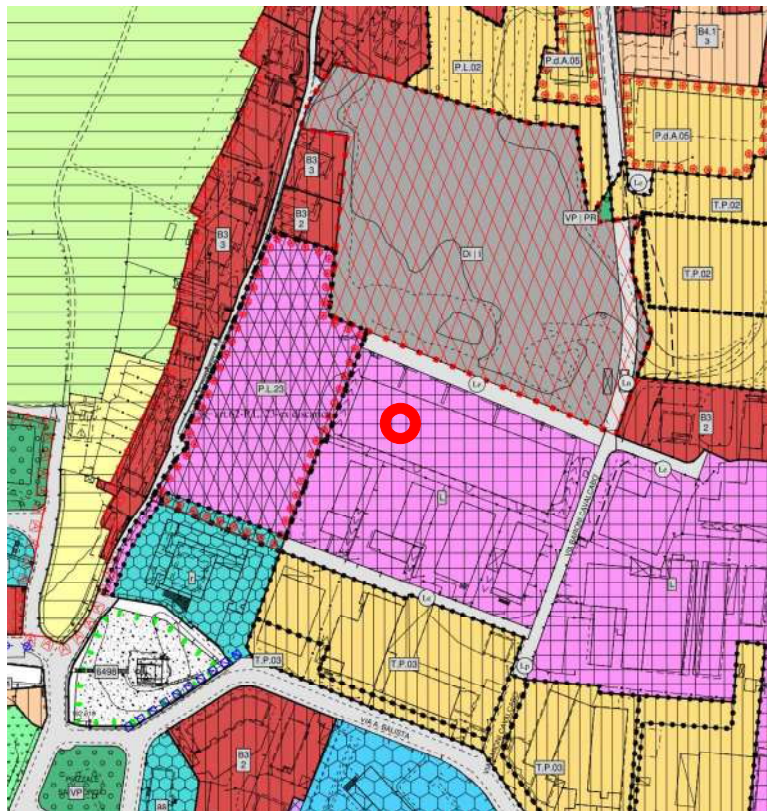
Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 1166 non risultano iscritte ipoteche o altri vincoli d'interesse.

4.9 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 se necessario.

4.9.1 DESTINAZIONE URBANISTICA

CORPO A - B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Estratto cartografia PRG vigente



Dal PRG vigente le porzioni interessate ricadono:

Zone – D104 – AREE PRODUTTIVE LOCALI (ART.68) – 100%

Vincoli – Z404 – PERIMETRO CENTRO ABITATO

ART. 68 Zone produttive di interesse locale D2

1. Costituiscono le parti del territorio comunale individuate con destinazione produttiva di interesse locale. Ferme restando le relative disposizioni provinciali, in esse sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) produzione industriale e artigianale di beni;
 - b) lavorazione e trasformazione a scala industriale di prodotti agro-alimentari e forestali;
 - c) produzione di servizi a carattere innovativo e ad alto valore aggiunto per le imprese;
 - d) attività produttive caratterizzate da processi e prodotti ad alto contenuto tecnologico;
 - e) stoccaggio e manipolazione di materiali energetici;
 - f) impianti e attrezzature per le comunicazioni, i trasporti e la logistica;
 - g) deposito, magazzinaggio e vendita di materiali, componenti e macchinari impiegati nell'industria delle costruzioni nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;
 - h) impianti e attività di gestione dei rifiuti compatibili con la destinazione produttiva delle aree ai sensi delle disposizioni provinciali in materia nonché con le altre attività ammesse nell'area produttiva.
 - i) commercializzazione dei beni prodotti, nonché dei prodotti affini nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;
 - j) strutture di servizio quali parcheggi, mense, pubblici esercizi, sportelli bancari, palestre, centri benessere, discoteche, centri culturali, sociali e sanitari, strutture per manifestazioni musicali, sportive, espositive e religiose, sedi per associazionismo, servizi di interesse collettivo, ecc;
 - k) rimessaggio camper (limitatamente alle aree appositamente individuate nelle tavole di PRG ed alle condizioni del successivo comma 6);
 - l) impianti e depositi per l'autotrasporto;
 - m) commercio all'ingrosso;
 - n) esercizi di commercio per la vendita di autoveicoli purchè essa risulti complementare rispetto all'attività di riparazione e manutenzione dei veicoli, e l'azienda presenti un significativo numero di addetti per lo svolgimento dell'attività nel suo complesso, nel rispetto di quanto previsto dal successivo art. 101 quinquies delle presenti norme;
 - o) attività terziarie che per dimensione insediativa, infrastrutture di pertinenza e per carico urbanistico richiedono rilevanti spazi e volumi, quali attività di servizio, uffici, attività ludico/ricreative;

2. Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
 - 2.1 lotto minimo = mq 1.500
 - 2.2 rapporto massimo di copertura = 0,70
 - 2.3 altezza massima (Hf) = ml. 15,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - 2.4 verde alberato: almeno il 5 % della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.

3. Gli edifici esistenti, che abbiano un lotto inferiore a 1.500 mq, sono suscettibili di tutte le tipologie di intervento definite dall'art. 9.
Per tali edifici è consentito, per una sola volta, un aumento della superficie coperta del 20% di quella esistente. Nel caso l'ampliamento sia in sopraelevazione deve essere rispettato il limite di altezza massima.

4. Nell'ambito dei singoli insediamenti produttivi, sono ammesse attività di

commercializzazione, oltre che dei relativi prodotti, anche di prodotti affini nel rispetto delle seguenti condizioni:

- sia garantita la prevalenza dell'attività produttiva e la gestione unitaria dell'attività di commercializzazione rispetto a ciascun insediamento produttivo;
- il volume di affari dell'attività di produzione di beni e servizi risulti prevalente rispetto a quello derivante dall'attività commerciale.

Tali punti vendita, al pari dell'alloggio di servizio e/o custodia dovranno integrarsi con la struttura produttiva con le medesime modalità e indicazioni previste per l'alloggio di custodia e/o servizio.

5. Nell'ambito degli insediamenti produttivi possono essere realizzate foresterie destinate a funzioni di ospitalità in via transitoria ed esclusiva dei dipendenti nel rispetto dei criteri stabiliti dal regolamento urbanistico-edilizio provinciale all'art. 93.

6. Nella zona individuata nelle tavole di PRG quale rimessaggio camper è consentito il parcheggio e il rimessaggio di camper e roulotte, con esclusione della sosta con personale a bordo. Per lo svolgimento di tali attività è ammessa la realizzazione di strutture di copertura aperte accessorie al rimessaggio, quali tettoie, nel rispetto dei seguenti parametri :

6.1 rapporto massimo di copertura = 0,60;

6.2 altezza massima (Hf) = ml. 6;

6.3 verde alberato: almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde con specie ad alto fusto nella quantità minima di una per ogni 40 mq dell'area destinata a verde.

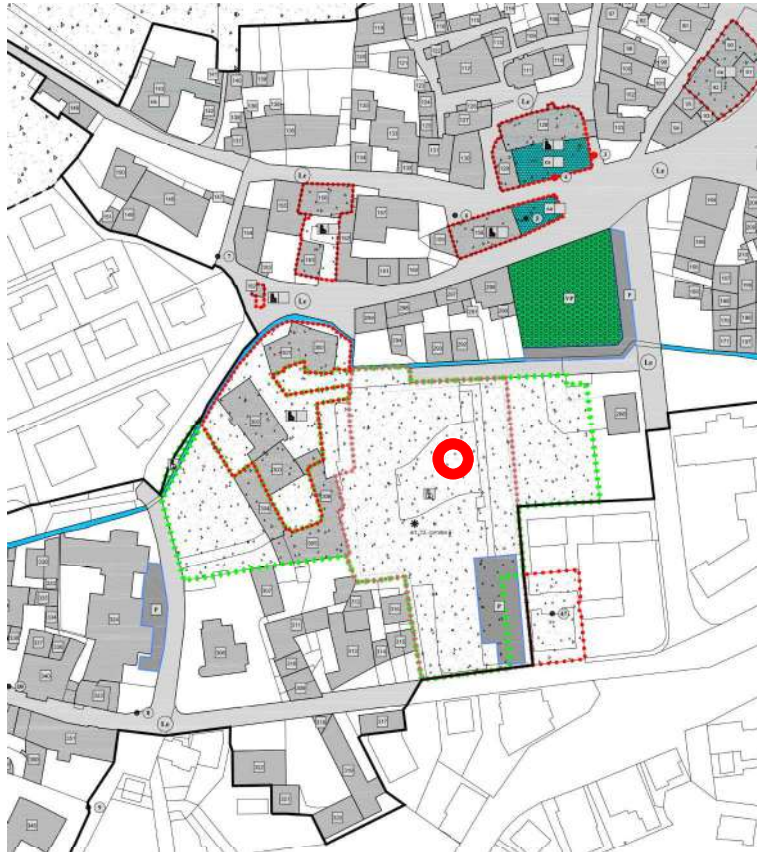
L'esecuzione delle strutture di copertura dovranno rispondere a criteri di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli impatti eventualmente derivanti. Allo scopo si dovranno adottare le soluzioni di maggiore efficacia dal punto di vista della riduzione dell'impatto paesaggistico e ambientale.

Nella zona medesima è altresì ammessa l'installazione di pannelli per la produzione di energia da cedere in rete o comunque a soggetti terzi, privi totalmente o parzialmente di un legame funzionale e pertinenziale con l'edificio esistente e con la sua destinazione. Tali impianti fotovoltaici potranno essere sia installati sulle coperture dei manufatti, che essere costituiti da impianti diversi.

4.9.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

CORPO C - D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

Estratto cartografia PRG vigente



Dal PRG vigente le porzioni interessate ricadono:

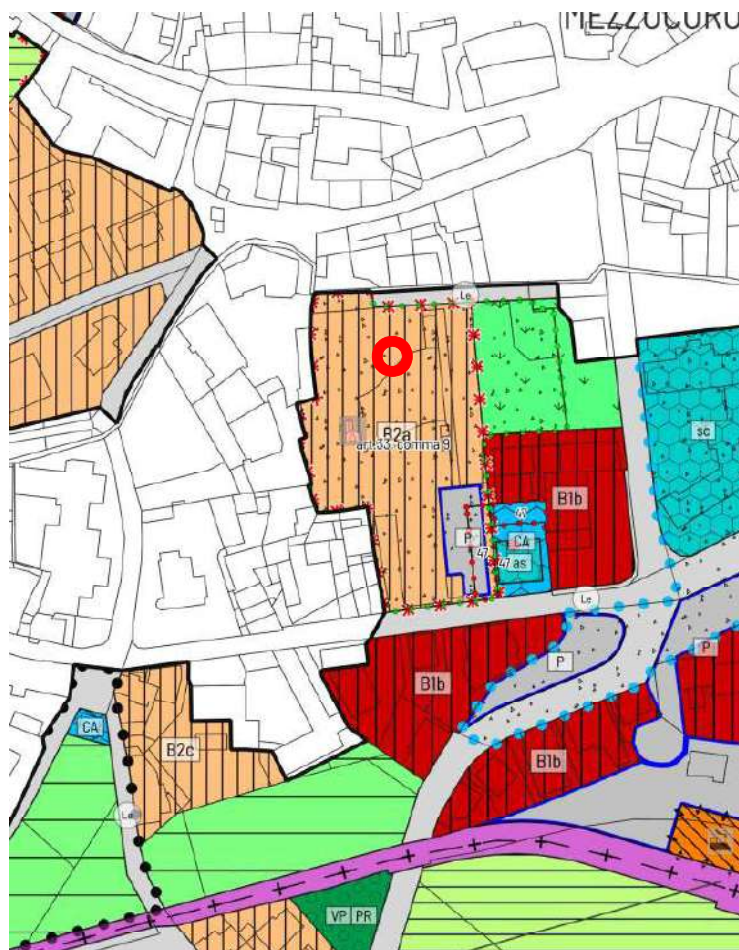
Piano attuativo scaduto ART. 33 comma 9 Area di pertinenza del compendio storico-artistico di Palazzo Martini

Estratto delle norme PRG vigente

Art. 33 - AREE DI PERTINENZA

9. Le aree di pertinenza del compendio storico artistico di Palazzo Martini, evidenziate in cartografia con specifico simbolo grafico riferito al presente comma, fanno parte di un ambito urbano di eccezionale pregio paesaggistico, che è stato oggetto di un apposito intervento unitario che ha previsto la creazione di nuovi spazi pertinenziali di elevata e condivisa qualità formale destinati ai servizi di un Istituto di credito locale e alla pubblica fruizione, prevedendo l'interramento dei nuovi volumi, la creazione di uno spazio collettivo esterno al nucleo degli edifici storici e la collocazione di un congruo numero di parcheggi sia superficiali che interrati, salvaguardando così le visuali del palazzo storico, mantenendo altresì la destinazione a parco dell'area verde con esplicito riferimento ai caratteri rurali tradizionali. Qualsiasi intervento futuro non potrà prescindere dai vincoli di carattere monumentale in atto sul complesso storico (tutela diretta per Palazzo Martini e le sue strette pertinenze e tutela di tipo indiretto per gli edifici di servizio e per l'area verde coltivata a vigneto), finalizzati essenzialmente alla massima conservazione dei caratteri del luogo e tipologici degli edifici rustici.

Estratto cartografia PRG adozione preliminare "Variante 2024"



Dal PRG vigente le porzioni interessate ricadono:

Zone – B103 – AREA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO B2a – altre aree prevalentemente residenziali nel fondovalle (zone B2) (ART.15) – 100%
Vincoli – EX ART.33 ORA ART.77 COMMA 9

Estratto delle norme PRG in adozione preliminare

Art. 15 – Altre aree prevalentemente residenziali nel fondovalle (zone B2)

1. Le tavole del PRG individuano e classificano come zone B2 tutte le altre aree prevalentemente residenziali nel fondovalle, già edificate o di cui si prevede l'edificazione a completamento degli insediamenti esistenti. Attenendosi alle indicazioni parametriche fin qui riportate in cartiglio, al loro interno si distinguono le zone B2a, B2b e B2c.
2. Nelle zone B2 non è consentito realizzare nuovi organismi né ampliare quelli eventualmente esistenti che siano utilizzati per:
 - - attività zootecniche;
 - - attività terziarie e artigianali moleste e/o recanti pregiudizio all'igiene e al decoro dei luoghi;
 - - attività di deposito all'aperto di qualsiasi genere;
 - - attività produttive di tipo industriale.

3. STRALCIATO

4. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi di completamento degli assetti insediativi esistenti, purché rivolti alla realizzazione di edifici civili dei tipi C di cui al precedente articolo 9, coperti a falde e con i colmi dei tetti sempre orientati nella stessa direzione di quelli esistenti nelle vicinanze.
5. Vigono i seguenti indici e parametri edificatori:

| | Sf min mq | Uf max mq/mq | Rc max % | Sd min % | H max del fronte (facciata) m | Piani fuori terra | | |
|-----------------|---------------------|------------------------|--------------------|--------------------|---|--------------------------------|--|--|
| Zone B2a | 700 | 0,70 | 50% | 30% | 12,50 | 4 | | |
| Zone B2b | 700 | 0,70 | 50% | 30% | 9,50 | 3 | | |
| Zone B2c | 700 | 0,63 | 40% | 30% | 9,50 | 3 | | |

6. La superficie minima (Sf minima) dei lotti liberi (non ancora utilizzati) nelle zone B2 è 700 mq. Per i lotti già edificati, ma di superficie inferiore a 700 mq alla data di approvazione della Variante 2013, sono ammessi tutti gli interventi di completamento nel rispetto dei restanti parametri urbanistici di ciascuna zona (Uf max, Rc max, Sd min, H max del fronte, Piani fuori terra).
7. Per gli edifici esistenti è garantito il rispetto del volume lordo fuori terra prescindendo dalla verifica del parametro Uf max stabilito per le singole zone B2a, B2b, B2c nella precedente tabella.
8. Le attività commerciali insediabili e i relativi parcheggi pertinenziali sono regolamentati dalle norme della Sezione Quarta delle presenti NTA.
9. Per le distanze minime tra edifici nelle aree edificate di completamento B2, per i nuovi edifici o per l'ampliamento laterale di edifici esistenti, vale quanto stabilito dall'art. 3 comma 5 e dall'art. 5, comma 1, lettera a), primo periodo, dell'Allegato 2 della Deliberazione della Giunta provinciale n. 2023 del 3 settembre 2010 e ss. mm. "Disposizioni provinciali in materia di distanze", secondo i quali è prescritta la distanza minima tra pareti antistanti di m. 10,00.
10. Le nuove coperture saranno sempre a falde. E' consentito realizzare abbaini, purché di tipo tradizionale a due falde, non più larghi di m. 2,00, non più alti della quota più elevata della copertura, in numero

contenuto (massimo 2 abbaini per falda) e comunque distanziati fra loro di almeno 3 m. e purché gli stessi non interrompano la linea di gronda.

11. Le dotazioni minime di parcheggio sono quelle stabilite dall'art. 13 del Regolamento urbanistico edilizio provinciale e dal relativo allegato Tabella A.

12. L'utilizzo edilizio di lotti residui irregolari - intendendo per tali quelli non modificabili in quanto circondati da strade pubbliche o private esistenti, ferrovie, corsi d'acqua, rogge, altri lotti già edificati e saturati - è consentito solo se la loro Sf non è inferiore a mq 450.

Art. 77 – Aree di pertinenza

9. Le aree di pertinenza del compendio storico artistico di Palazzo Martini, evidenziate in cartografia con specifico simbolo grafico riferito al presente comma, fanno parte di un ambito urbano di eccezionale pregio paesaggistico, che è stato oggetto di un apposito intervento unitario che ha previsto la creazione di nuovi spazi pertinenziali di elevata e condivisa qualità formale destinati ai servizi di un Istituto di credito locale e alla pubblica fruizione, prevedendo l'interramento dei nuovi volumi, la creazione di uno spazio collettivo esterno al nucleo degli edifici storici e la collocazione di un congruo numero di parcheggi sia superficiali che interrati, salvaguardando così le visuali del palazzo storico, mantenendo altresì la destinazione a parco dell'area verde con esplicito riferimento ai caratteri rurali tradizionali. Qualsiasi intervento futuro non potrà prescindere dai vincoli di carattere monumentale in atto sul complesso storico (tutela diretta per Palazzo Martini e le sue strette pertinenze e tutela di tipo indiretto per gli edifici di servizio e per l'area verde coltivata a vigneto), finalizzati essenzialmente alla massima conservazione dei caratteri del luogo e tipologici degli edifici rustici.

4.9.3 ELENCO TITOLI EDILIZI

CORPO A - B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Le porzioni interessate sono state oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- archivio: 85/90 pratica: 136/90 protocollo: 136/2-90 rilascio: 03/04/1990 oggetto della pratica: conc. scavo;
- archivio: 130/90 pratica: 136/90 protocollo: 136/1-90 rilascio: 30/05/1990 oggetto della pratica: conc. nuovo edificio artigianale e uffici;
- archivio: 937/17 pratica: 982/17 protocollo: 46769/17 rilascio: 08/08/2017 oggetto della pratica: cila per lavori di incapsulamento manto di copertura in amianto.

NB. - Per quanto sopra si evidenzia che le porzioni 6 e 14 sono in possesso di agibilità prot. 21539/92 d.d. 22/07/1991.

4.9.4 ELENCO TITOLI EDILIZI

CORPO C - D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

Le porzioni interessate sono state oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- archivio: 80/2010 protocollo: 5488 rilascio: 05/05/2010 oggetto della pratica: conc. edilizia per valorizzazione e recupero del complesso storico di palazzo martini e relative pertinenze e realizzazione di un fabbricato ipogeo;
- archivio: 109/2012 protocollo: 8154 rilascio: 03/07/2012 oggetto della pratica: conc. edilizia per variante n. 1;
- archivio: 188/2012 protocollo: 13966 rilascio: 03/12/2012 oggetto della pratica: conc. edilizia per variante n. 2;
- archivio: 38/2013 protocollo: 2657 rilascio: 01/03/2013 oggetto della pratica: conc. edilizia per variante n. 3;
- archivio: 1/2014 protocollo: 140 rilascio: 02/01/2014 oggetto della pratica: conc. edilizia per sanatoria opere eseguite in difformità.

NB. - Per quanto sopra si evidenzia che per le porzioni 43 e 44 ad uso box auto non è previsto rilascio del certificato di agibilità.

4.9.5 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

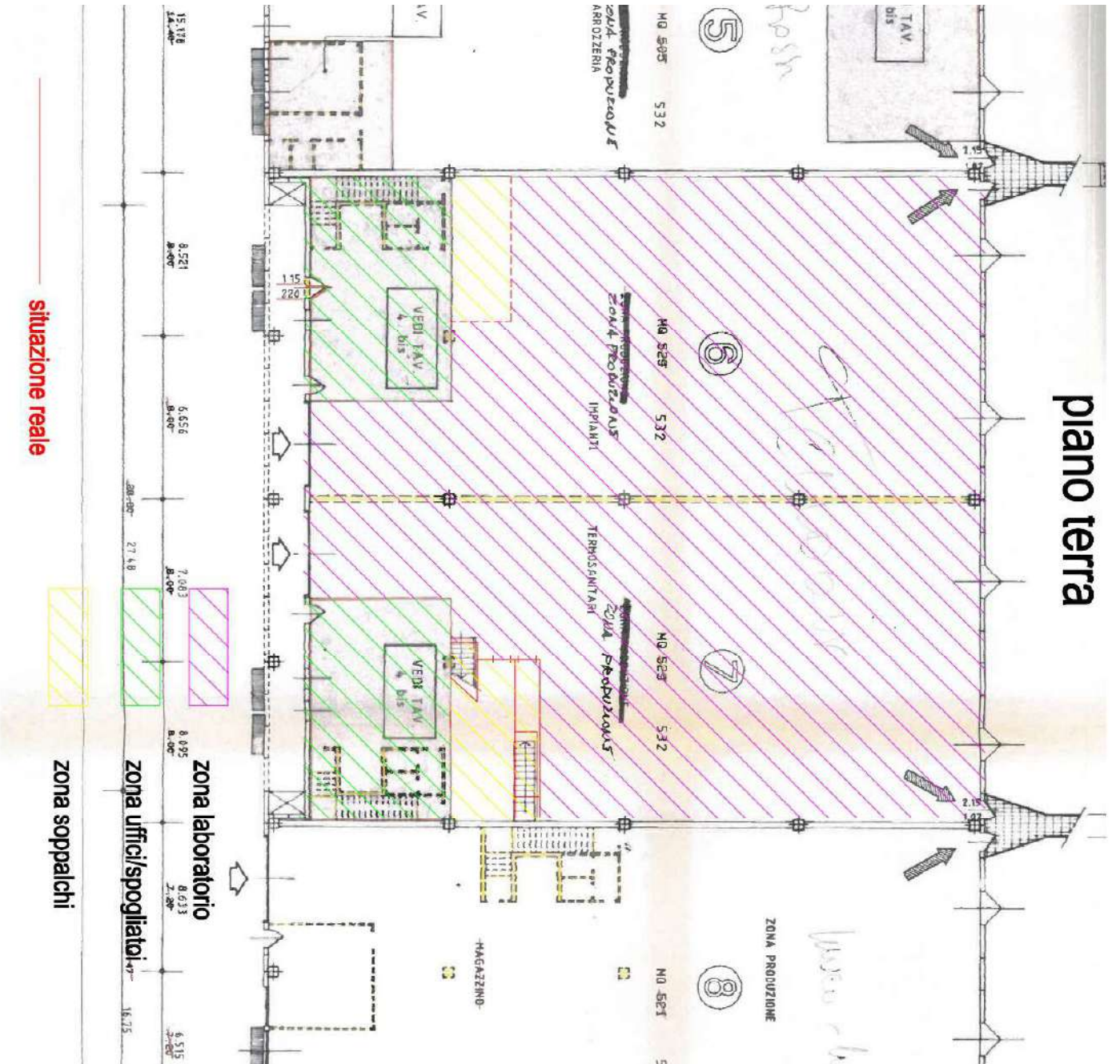
CORPO A - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Dalla verifica sulla regolarità edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovereto, della porzione interessata, risultano delle difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato.

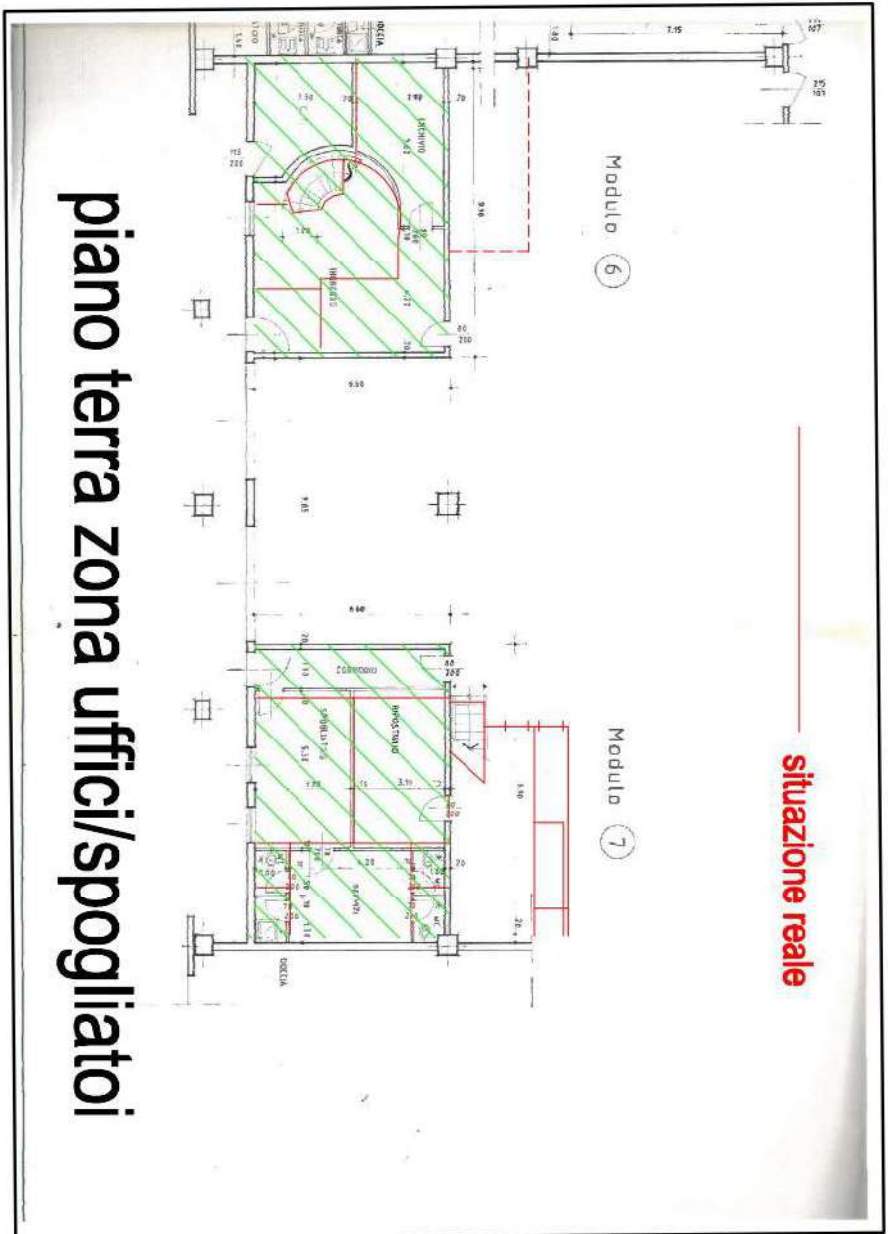
L'esperto evidenzia :

- presenza di locale al piano terra con scala di accesso al piano sottostante e locale uso ufficio temporaneo;
- presenza di struttura metallica ad uso soppalco per stazionamento macchinari trattamento aria;
- presenza di struttura metallica ad uso soppalco per accesso al piano intermezzo dalla zona produttiva;
- diversa distribuzione dei locali al piano terra e al piano intermezzo;

piano terra



situazione reale



piano terra zona uffici/spogliatoi



zona uffici/spogliato

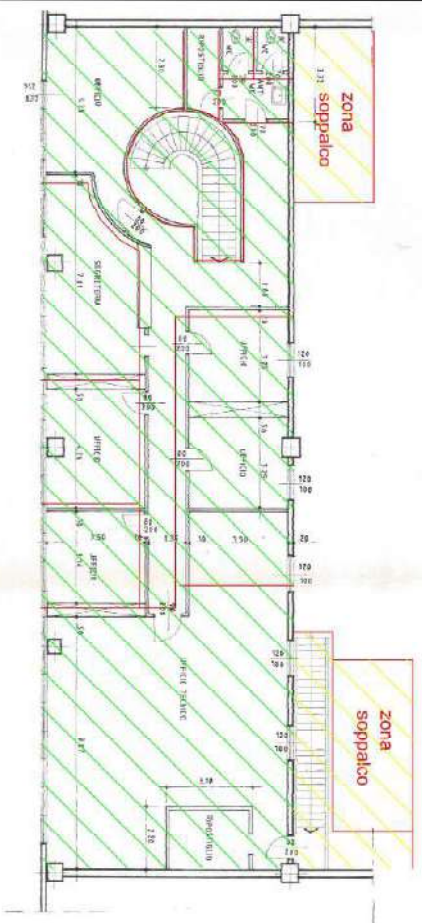


zona soppalchi

situazione reale

PIANTA PIANO AMMEZZATO MOD. 6 e 7

SCALA 1:1000



piano intermezzo

-  zona uffici/spogliatoi
-  zona soppalchi

4.9.7 GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO-EDILIZIA

CORPO C - D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

Dalla verifica sulla regolarità edilizia presso l'ufficio tecnico del Comune di Mezzocorona, delle porzioni interessate, non risultano difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto autorizzati e quanto realizzato.



4.10 *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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 trovi nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

4.10.1 SPESE TECNICHE PER SANARE GLI ABUSI INTERNI

CORPO A - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Viste le caratteristiche delle difformità esistenti, queste possono essere oggetto di permesso di costruire in sanatoria.

Nello specifico le spese tecniche per l'ottenimento del titolo edilizio compresi oneri, sanzioni, variazione catastale e del piano di casa materialmente divisa prevedono un importo pari a circa **euro 13.000,00** (euro tredicimila/00).

4.10.2 SPESE TECNICHE PER SANARE GLI ABUSI INTERNI

CORPO B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Viste le caratteristiche delle difformità esistenti, queste possono essere oggetto di permesso di costruire in sanatoria.

Nello specifico le spese tecniche per l'ottenimento del titolo edilizio compresi oneri, sanzioni, variazione catastale e del piano di casa materialmente divisa prevedono un importo pari a circa **euro 11.000,00** (euro undicimila/00).

4.11 *La verifica che i beni oggetto di fallimento 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 fallito sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

Dall'analisi della documentazione riguardante i beni immobili interessati, non si riscontrano indicazioni di gravami derivanti da censo, livello o uso civico.

4.12 *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 di proprietà del fallimento;*

Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 2633 pm 6 e 14 la situazione delle spese condominiali alla data del 18/06/2024 risulta a debito pari a € 3.950,89, come da dichiarazione dell'Amministratore Luca Manera. Nessuna informazione per quanto riguarda eventuali spese straordinarie deliberate e per quanto riguarda le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile.

Per quanto riguarda il compendio formato dalla p.ed. 1166 pm 43 e 44 in riferimento alla situazione delle spese condominiali ed eventuali spese straordinarie deliberate, nonostante ripetute richieste all'Amministratore dell'immobile, non sono state fornite informazioni.

4.13 *La formazione di eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:*

- *ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo 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 oggetto di vendita 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;*

4.13.1 SPESE NECESSARIE PER OPPORTUNITA' SUDDIVISIONE IN LOTTI

CORPO A – B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Per rendere indipendenti i corpi A e B sono necessari i seguenti interventi:

- smontaggio scale in metallo;
- formazione solaio foro scala;
- suddivisione linee impianto elettrico.

L'importo stimato per suddetti interventi risulta pari ad euro 8.000,00 (euro ottomila/00).

Inoltre, la tipologia C/3 (laboratorio), è soggetta per la vendita ad Attestato di prestazione energetica (A.P.E.) quantificata pari a presunti € 1.000,00.

4.13.2 VALORE DI MERCATO ALLA DATA DICEMBRE 2024

CORPO A PM 6 - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Valore di mercato attribuito:

in relazione all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dal piano di casa materialmente divisa; detratto le spese tecniche per regolarizzazione urbanistica, catastale/tavolare e quota parte per suddivisione lotti , si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

Valore di mercato = V. Market comparison approach – regolarizzazione – q. parte sudd. Lotti - ape

Valore di mercato = € 1.372.000,00 - € 13.000,00 - € 4.000,00 - € 1.000,00 = € 1.354.000,00

Valutazione della Quota:

tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per **€ 1.354.000,00 (unmillionetrecentocinquantaquattromila/00)**.

4.13.3 VALORE DI MERCATO ALLA DATA DICEMBRE 2024

CORPO A PM 6 - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

Valore di mercato attribuito:

in relazione all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dal piano di casa materialmente divisa; detratto le spese tecniche per regolarizzazione urbanistica, catastale/tavolare e quota parte per suddivisione lotti , si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

Valore di mercato = Valore Market comparison approach – regolarizzazione – q. parte sudd. lotti

Valore di mercato = € 357.000,00 - € 11.000,00 - € 4.000,00 = € 342.000,00

Valutazione della Quota:

tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente

assegnato/in quota per € 342.000,00 (trecentoquarantaduemila/00).

4.13.4 VALORE DI MERCATO ALLA DATA DICEMBRE 2024

CORPO C PM 43 - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

Valore di mercato attribuito:

in relazione all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dal piano di casa materialmente divisa; si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

Valore di mercato = Valore Market comparison approach

Valore di mercato = € 19.000,00

Valutazione della Quota:

tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente assegnato/in quota per € 19.000,00 (diciannovemila/00).

4.13.5 VALORE DI MERCATO ALLA DATA DICEMBRE 2024

CORPO D PM 44 - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

Valore di mercato attribuito:

in relazione all'identificazione catastale, alla consistenza, agli strumenti urbanistici, alle caratteristiche strutturali e tipologiche, dello stato d'uso e di conservazione, del grado di finitura dell'immobile, dell'epoca di costruzione, dello stato degli tecnologici, delle potenzialità commerciali dell'immobile, dell'effettivo diritto di proprietà, conteggiando le superfici lorde determinate operando su dati metrici desunti dal piano di casa materialmente divisa; si ritiene ragionevole stimare il bene a misura in ragione di euro:

Valore di mercato = Valore Market comparison approach

Valore di mercato = € 19.000,00

Valutazione della Quota:

tenendo conto che l'immobile è di esclusiva proprietà 1/1, il valore determinato è globalmente

assegnato/in quota per € 19.000,00 (diciannovemila/00).

4.13.6 FORMAZIONE LOTTI

Per quanto sopra si ritiene di poter formare nr. 4 lotti di vendita:

LOTTO 01: in P.T. 3375 C.C. Rovereto P.M. 6 sub 6 della p.ed. 2633, considerevole e articolato a piano interrato due terrapieni, a piano terra laboratorio, marciapiede, piazzale, quattro griglie, a piano copertura due tratti di tetto, otto lucernari, canale - € 1.354.000,00.

LOTTO 02: in P.T. 3375 C.C. Rovereto P.M. 14 sub 14 della p.ed. 2633, considerevole e articolato a piano interrato magazzino, due bocche di lupo - € 342.000,00.

LOTTO 03: in P.T. 3010 C.C. Mezzocorona P.M. 43 sub 43 della p.ed. 1166, considerevole e articolato a piano secondo interrato box auto - € 19.000,00.

LOTTO 04: in P.T. 3010 C.C. Mezzocorona P.M. 44 sub 44 della p.ed. 1166, considerevole e articolato a piano secondo interrato box auto - € 19.000,00.

4.14 *La verifica dell'assoggettamento o meno ad di I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte del fallito in merito alla opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;*

Per quanto riguarda l'aspetto IVA dell'immobile, essendo un immobile strumentale, vale la regola dell'assoggettamento ad IVA nel momento della cessione. Se però l'acquirente è anchesso un soggetto passivo IVA, la vendita deve essere eseguita con il meccanismo del Reverse Change ex art. 17 co. 6 lett. a-bis) del DPR 633/72.

4.15 *La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del DM 22.01.2008 n.37 – G.U. 12.3.2008; le condizioni di manutenzione, le caratteristiche strutturali e la loro rispondenza alla vigente normativa ovvero i costi necessari per i loro adeguamento nel caso di non conformità;*

Presso i rispettivi archivi degli Uffici Comunali di Rovereto e Mezzocorona sono depositate le dichiarazioni di conformità relative agli impianti tecnologici installati nelle realtà immobiliari interessate.

4.16 *La data di fine lavori, qualora il fallito risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita I.V.A., che ha costruito ho realizzato (anche mediante aperti terzi) lavori di cui alle lettere c), d), ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 N.380.*

I lavori relativi alla concessione originaria prot. 136/1-90 d.d. 30/05/1990 e successive varianti sono stati effettuati da altro soggetto, la fine dei lavori risulta quantomeno coincidente al certificato di agibilità prot. n. 21539/92 d.d. 02/12/1992.

La fine dei lavori relativi alla CILA prot. n. 46769/17 d.d. 08/08/2017 realizzati dalla parte interessata, deposito non obbligatorio per caratteristica del titolo edilizio, viene ipotizzata data la tipologia d'intervento nei mesi subito successivi alla data di presentazione della pratica.

La fine dei lavori difformi al progetto originario non sono databili con certezza.

4.17 INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:

- si veda note per regolarizzazione amministrativo-urbanistica, catastale e tavolare;
- si veda note per suddivisione lotto 1 e 2;
- obbligo di predisposizione attestato di prestazione energetica (A.P.E.) per il lotto 1;
- situazione delle spese condominiali del lotto 1 e 2, alla data del 18/06/2024, risulta a debito pari a € 3.950,89;
- situazione delle spese condominiali del lotto 3 e 4: NON CONOSCIUTA;
- spese ordinarie annue di gestione dell'immobile – NON VERIFICABILI.

4.18 ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1: copia libro mestro pt 3010 p.ed. 1166 pm 43 e 44 C.C. Mezzocorona;

ALLEGATO 2: copia libro mestro pt 3375 p.ed. 2633 pm 6 e 14 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 3: piano di casa materialmente divisa gn 2860_1991 pt 3375 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 4: piano di casa materialmente divisa gn 2860_1997 pt 3375 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 5: piano di casa materialmente divisa gn 2453_2016 pt 3010 C.C. Mezzocorona;

ALLEGATO 6: estratto mappa p.ed. 1166 C.C. Mezzocorona;

ALLEGATO 7: estratto mappa p.ed. 2633 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 8: visura catastale p.ed. 1166 sub 43 e 44 C.C. Mezzocorona - p.ed. 2633 sub 6 e 14 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 9: planimetrie catastali;

ALLEGATO 10: titoli edilizi p.ed. 1166 pm 43 e 44 C.C. Mezzocorona;

ALLEGATO 11: titoli edilizi p.ed. 2633 pm 4 e 14 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 12: agibilità p.ed. 2633 pm 4 e 14 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 13: collaudo statico p.ed. 2633 C.C. Rovereto;

ALLEGATO 14: situazione personale condominio Centro Polifunzionale San Giorgio;

4.19 CONCLUSIONI E DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

L'esperto incaricato ritiene, con il presente rapporto di valutazione che di compone di n. 104 facciate oltre ai relativi allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto rispetto al conferito quesito, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento e riepiloga quanto segue:

p.ed. 2633 pm 6 C.C. Rovereto

- stato: buono
- vendibilità: buono
- bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione laboratorio artigianale
- lotto: 1
- occupazione: proprietari
- valore di mercato attendibile calcolato in € 1.354.000,00

p.ed. 2633 pm 14 C.C. Rovereto

- stato: buono
- vendibilità: buono
- bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione magazzino
- lotto: 2
- occupazione: proprietari
- valore di mercato attendibile calcolato in € 342.000,00

p.ed. 1166 pm 43 C.C. Mezzocorona

- stato: ottimo
- vendibilità: buono
- bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione box auto
- lotto: 3
- occupazione: proprietari
- valore di mercato attendibile calcolato in € 19.000,00

p.ed. 1166 pm 44 C.C. Mezzocorona

- stato: ottimo

- vendibilità: buono
- bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione box auto
- lotto: 4
- occupazione: proprietari
- valore di mercato attendibile calcolato in € 19.000,00

Dichiarazione di rispondenza

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, **con la presente dichiara:**

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale dove sono collocati gli immobili;
- ha ispezionato di persona gli immobili;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Volano, 09/12/2024

L'esperto estimatore
Trentini geom. Daniele
(file firmato digitalmente)