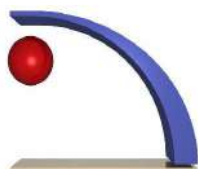


RAPPORTO DI VALUTAZIONE



TECNICO INCARICATO:

Geometra Daniele Trentini

Iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Trento al n. 1727

con studio in Volano (Tn) 38060 via G.G. Tovazzi n. 12

telefono: +39 0464 880858

cellulare +39 3356826556

email: trentini.daniele@gmail.com

pec: daniele.trentini@geopec.it

RIEPILOGO VALUTAZIONE

Valutatore incaricato: Geom. Trentini Daniele

Redatta il: 09/12/2024

Lotto 1 p.ed. 2633 pm 6 C.C. Rovereto



Regione: Trentino Alto Adige

Comune: Rovereto

Provincia: Trento

Indirizzo: Via Cavalcabò 74

Tipologia: PORZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO

Più probabile valore di mercato: **€ 1.354.000,00**

Descrizione sintetica : UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE LABORATORIO ARTIGIANALE

Giudizio sulla Vendibilità: Buono

Note:

- inerente la legittimità edilizia sussistono difformità
- inerente la legittimità catastale sussistono difformità
- inerente la legittimità libro fondiario sussistono difformità

Lotto 2 p.ed. 2633 pm 14 C.C. Rovereto



Regione: Trentino Alto Adige

Comune: Rovereto

Provincia: Trento

Indirizzo: Via Cavalcabò 74

Tipologia: PORZIONE EDIFICIO PRODUTTIVO

Più probabile calore di mercato: € **342.000,00**

Descrizione sintetica : UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE MAGAZZINO

Giudizio sulla Vendibilità: Buono

Note:

- inerente la legittimità edilizia sussistono difformità
- inerente la legittimità catastale sussistono difformità
- inerente la legittimità libro fondiario sussistono difformità

Lotto 3 p.ed. 1166 pm 43



Regione: Trentino Alto Adige Comune: Mezzocorona

Provincia: Trento Indirizzo: Via C. Battisti

Tipologia: PORZIONE DI EDIFICIO SOTTERANEO

Più propabile calore di mercato: **€ 19.000,00**

Descrizione sintetica : UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE BOX AUTO

Giudizio sulla Vendibilità: Buono

Note:

- inerente la legittimità edilizia non sussistono difformità
- inerente la legittimità catastale non sussistono difformità
- inerente la legittimità libro fondiario non sussistono difformità

Lotto 4 p.ed. 1166 pm 44



Regione: Trentino Alto Adige Comune: Mezzocorona

Provincia: Trento Indirizzo: Via C. Battisti

Tipologia: PORZIONE DI EDIFICIO SOTTERANEO

Più propabile calore di mercato: **€ 19.000,00**

Descrizione sintetica : UNITA' IMMOBILIARE COSTITUITA DA UNA PORZIONE DI FABBRICATO A DESTINAZIONE BOX AUTO

Giudizio sulla Vendibilità: Buono

Note:

- inerente la legittimità edilizia non sussistono difformità
- inerente la legittimità catastale non sussistono difformità
- inerente la legittimità libro fondiario non sussistono difformità

SCHEDA SINTETICA

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

Diritto: piena proprietà [] Limitata sede di Rovereto

C.f. [] ota 1/1

Bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione laboratorio artigianale.

Ubicazione: Via C. Baroni Cavalcabò , Rovereto (Tn)

Stato: buono

Lotto: lotto 1

Giudizio sulla Vendibilità: buono

Dati catastali:

- c.c. 322 p.ed. 2633 sub 6 foglio 12 pm 6 categ. C/3 classe 3 consistenza 1.299 mq
superficie 1.443 rendita euro 3.958,18

Descrizione porzioni materiali (Libro Fondiario):

pm 6

- a piano interrato: due terrapieni;
- a piano terra: laboratorio, marciapiede, piazzale, quattro griglie;
- a piano copertura: due tratti di tetto, otto lucernari, canale;

Irregolarità/abusi: SI

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Rovereto (Tn), risultano difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato.

CONFORMITA' CATASTALE E DEL LIBRO FONDIARIO:

Dalla verifica sulla regolarità catastale e del libro fondiario dell'immobile presso i rispettivi uffici, lo stato realizzato non risulta conforme in entrambe i casi con le planimetrie depositate.

Valore di mercato: € **1.354.000,00**

Informazioni d'interesse:

- l'APE non è stata redatta ma risulta necessaria per la vendita.

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

Diritto: piena proprietà [] Limitata sede di Rovereto
C.F. [] lota 1/1

Bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione magazzino

Ubicazione: Via C. Baroni Cavalcabò , Rovereto (Tn)

Stato: buono

Lotto: lotto 2

Giudizio sulla Vendibilità: buono

Dati catastali:

- c.c. 322 p.ed. 2633 sub 14 foglio 12 pm 14 categ. C/2 classe 2 consistenza 426 mq
superficie 513 rendita euro 1.100,05

Descrizione porzioni materiali (Libro Fondiario):

pm 14

- a piano interrato: magazzino, due bocche di lupo.

Irregolarità/abusi: SI

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Rovereto (Tn), risultano difformità tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato.

CONFORMITA' CATASTALE E DEL LIBRO FONDIARIO:

Dalla verifica sulla regolarità catastale e del libro fondiario dell'immobile presso i rispettivi uffici, lo stato realizzato non risulta conforme in entrambe i casi con le planimetrie depositate.

Valore di mercato: € **342.000,00**

Informazioni d'interesse:

- L'APE non risulta necessaria per la vendita.

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

Diritto: piena proprietà [] Limitata sede di Rovereto
C. [] lotto 1/1

Bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione box auto

Ubicazione: Via C. Battisti , Mezzocorona (Tn)

Stato: ottimo

Lotto: lotto 3

Giudizio sulla Vendibilità: buono

Dati catastali:

- c.c. 230 p.ed. 1166 sub 43 foglio 1 pm 43 categ. C/6 classe 2 consistenza 18 mq
superficie 20 rendita euro 46,48

Descrizione porzioni materiali (Libro Fondiario):

pm 43

- a piano secondo interrato: box auto;

Irregolarità/abusi: NO

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Mezzocorona (Tn), risulta conforme tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato.

CONFORMITA' CATASTALE E DEL LIBRO FONDIARIO:

Dalla verifica sulla regolarità catastale e del libro fondiario dell'immobile presso i rispettivi uffici, lo stato realizzato risulta conforme in entrambe i casi con le planimetrie depositate.

Valore di mercato: € **19.000,00**

Informazioni d'interesse:

- L'APE non risulta necessaria per la vendita.

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

Diritto: piena proprietà [] Limitata sede di Rovereto
C.I. [] ota 1/1

Bene: unità immobiliare costituita da porzione di fabbricato a destinazione box auto

Ubicazione: Via C. Battisti , Mezzocorona (Tn)

Stato: ottimo

Lotto: lotto 4

Giudizio sulla Vendibilità: buono

Dati catastali:

- c.c. 230 p.ed. 1166 sub 44 foglio 1 pm 44 categ. C/6 classe 2 consistenza 18 mq
superficie 20 rendita euro 46,48

Descrizione porzioni materiali (Libro Fondiario):

pm 44

- a piano secondo interrato: box auto;

Irregolarità/abusi: NO

CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA:

Dalla verifica sulla regolarità edilizia dell'immobile presso il Comune di Mezzocorona (Tn), risulta conforme tra quanto presente negli elaborati di progetto e quanto realizzato.

CONFORMITA' CATASTALE E DEL LIBRO FONDIARIO:

Dalla verifica sulla regolarità catastale e del libro fondiario dell'immobile presso i rispettivi uffici, lo stato realizzato risulta conforme in entrambe i casi con le planimetrie depositate.

Valore di mercato: € 19.000,00

Informazioni d'interesse:

- L'APE non risulta necessaria per la vendita.

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

1. Tecnico incaricato della perizia

Il sottoscritto libero professionista geom. Daniele Trentini, iscritto al collegio Geometri della Provincia di Trento al n. 1727 con studio in Volano (Tn) 38060 Via G.G. Tovazzi n.12.

2. Incarico e informazioni generali

L'incarico è stato affidato dal dott. Saudo Maistri nella qualità di curatore della liquidazione [redacted] L. in forza del programma di liquidazione del 03 ottobre 2023, approvato dal Comitato dei Creditori e giusta autorizzazione alla esecuzione degli atti conformi del G.D. del 12 ottobre 2023.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato delle proprietà immobiliari della società [redacted] ai fini della valutazione della convenienza di eventuali operazioni di vendita nello specifico:

- 1) *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 sommaria descrizione dei beni oggetto di fallimento, 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;*
- 4) *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile, secondo i criteri sanciti dall'art.568, comma secondo, c.p.c.;*
- 5) *se il canone pattuito sui contratti registrati in data antecedente al fallimento è congruo;*
- 6) *l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene oggetto di vendita;*
- 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.).*
- 8) *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 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;*
- 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 nel 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;

- 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;*
- 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;*
- 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;*
- 14) la verifica dell'assoggettamento o meno ad 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.;*
- 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;*
- 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.*

Beni interessati:

CORPO A)

Catasto Fabbricati

- c.c. 322 p.ed. 2633 sub 6 foglio 12 pm 6 categ. C/3 classe 3 consistenza 1.299 mq superficie 1.443 rendita euro 3.958,18 via C. Baroni Cavalcabò piano 1

Libro Fondiario

- Partita tavolare 3375 p.ed. 2633 pm 6 C.C. Rovereto

CORPO B)

Catasto Fabbricati

- c.c. 322 p.ed. 2633 sub 14 foglio 12 pm 14 categ. C/2 classe 2 consistenza 426 mq superficie 513 rendita euro 1.100,05 via C. Baroni Cavalcabò piano S1

Libro Fondiario

- Partita tavolare 3375 p.ed. 2633 pm 14 C.C. Rovereto

CORPO C)

Catasto Fabbricati

- c.c. 230 p.ed. 1166 sub 43 foglio 1 pm 43 categ. C/6 classe 2 consistenza 18 mq
superficie 20 rendita euro 46,48 via C. Battisti piano S2

Libro Fondiario

- Partita tavolare 3010 p.ed. 1166 pm 43 C.C. Mezzocorona

CORPO D)

Catasto Fabbricati

- c.c. 230 p.ed. 1166 sub 44 foglio 1 pm 44 categ. C/6 classe 2 consistenza 18 mq
superficie 20 rendita euro 46,48 via C. Battisti piano S2

Libro Fondiario

- Partita tavolare 3010 p.ed. 1166 pm 44 C.C. Mezzocorona

3. Informazioni

3.1 documentazione

a) L'estratto di mappa, visure catastali, copia Libro Maestro sono stati acquisiti tramite il portale OPENKAT;

b) In merito agli accertamenti relativi alle pratiche edilizie il sottoscritto si è recato presso l'ufficio Tecnico comunale di Rovereto e di Mezzocorona e ha reperito copia dei elaborati grafici di progetto e dei titoli edilizi.

Tutti gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione

3.2 operazioni peritali in loco

a) Sulle aree, alla data della presente perizia, non sono state eseguite analisi chimiche ne indagini di tipo ambientale.

b) Non è stato eseguito un rilievo topografico delle aree, ma si è provveduto a rilevare la sola consistenza fisica degli immobili oggetto d'esecuzione.

Di tutto quanto sopra si è tenuto conto in sede di formulazione del valore dei beni oggetto di stima.

3.3 svolgimento delle operazioni peritali

3.3.1 SCOPO DELLA VALUTAZIONE

La stima viene redatta secondo i criteri stabiliti dalle linee guida per la valutazione di Immobili redatta dall'ABI al fine di determinare il più probabile valore di mercato dei beni interessati dall'incarico.

Il rapporto estimativo è basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili; riflette le opinioni personali e quindi il documento è una stima non un fatto, inoltre descrive il procedimento estimativo adottato ed indica eventuali assunzioni alla base della valutazione e le eventuali condizioni limitanti.

3.3.2 SOPRALLUOGHI, ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI, OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha condotto le seguenti operazioni peritali:

- dal portale OPENKAT e tramite accesso al Catasto di Rovereto sono state raccolte le visure catastali, planimetrie catastali, copia del libro maestro, piani di casa materialmente divisa;
- indagini preliminari relativi a PRG vigenti presenti sul sito del Comune di Rovereto e Mezzocorona;
- in data 30/10/2023 è stato fatto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovereto;
- in data 06/12/2023 è stato fatto il 1° sopralluogo presso i beni nel Comune di Rovereto effettuando il rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- in data 07/12/2023 è stato fatto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Mezzocorona;
- in data 07/12/2023 è stato fatto il sopralluogo presso i beni nel Comune di Mezzocorona effettuando il rilievo fotografico dello stato dei luoghi. Non è stato possibile accedere internamente ai beni;
- in data 17/01/2024 è stato fatto il 2° sopralluogo presso i beni nel Comune di Rovereto effettuando il rilievo delle difformità presenti;
- in data 07/02/2024 incontro con tecnico del Comune di Rovereto per analisi delle difformità presenti negli immobili del Comune di Rovereto;
- in data 27/03/2024 l'esperto effettuava verifica e studio del mercato immobiliare;
- in data 27/03/2024 l'esperto effettuava prima bozza della perizia di stima;
- in data 12/04/2024 consegnava la prima bozza della perizia di stima
- in data 09/12/2024 inviava la perizia di stima.

Visto quanto in premessa, dopo approfondito studio della documentazione recuperata, dalle informazioni assunte durante i sopralluoghi il sottoscritto è ora in grado di redigere la seguente relazione di stima.

4. Relazione di stima

4.1 identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita

Nel presente capitolo si riportano le iscrizioni d'interesse della copia particolare del libro maestro (estratto dalla copia allegata)

4.1.1 CORPO A)

Partita tavolare 3375

C.C. Rovereto

particella P.ed. 2633 qualità edificio classe 0 superficie mq. 7494

foglio A2

P.M. 6

- a piano interrato: due terrapieni;
- a piano terra: laboratorio, marciapiede, piazzale, quattro griglie;
- a piano copertura: due tratti di tetto, otto lucernari, canale.

PARTI COMUNI:

- A) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15:
a piano interrato: cinque terrapieni, due aiuole;
a pianoterra: due piazzali, due piazzole, nove aiuole, scala, passerella.
- B) Fra le porzioni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15:
a piano interrato: due terrapieni, corsia di manovra, due rampe fino al pianoterra.
- C) Fra le porzioni 1 e 2: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.
- D) Fra le porzioni 2 e 3: a piano copertura: canale,
- E) Fra le porzioni 3 e 4: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale,
- F) Fra le porzioni 4 e 5: a piano copertura: canale,
- G) Fra le porzioni 5 e 6: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.
- H) Fra le porzioni 6 e 7: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.

01/08/1991 – G.N. 2860/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con qualsiasi mezzo

a favore p.ed. 2633

a carico p.f. 2268

01/08/1991 – G.N. 2860/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE (G.N. 2860/1991 – G.N. 2680/1997)

I piani di casa materialmente divisa non corrispondono allo stato reale.

foglio B

[] Responsabilità Limitata sede di Rovereto, [] – quota 1/1

16/11/2005 – G.N. 5402/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1

Atto d.d. 24/10/2005

foglio C

02/01/2013 - G.N. 27/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

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. 6

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

Atto d.d. 28/12/2012

annotazione simultaneità con accessorie P.T. 3375 II P.M.14 G.N.27/2 - 2013

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

4.1.2 CORPO B)

Partita tavolare 3375

C.C. Rovereto

particella P.ed. 2633 qualità edificio classe 0 superficie mq. 7494

foglio A2

P.M. 14

- a piano interrato: magazzino, due bocche di lupo.

- PARTI COMUNI:**
- A) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15:
a piano interrato: cinque terrapieni, due aiuole;
a pianoterra: due piazzali, due piazzole, nove aiuole, scala, passerella.
 - B) Fra le porzioni 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15:
a piano interrato: due terrapieni, corsia di manovra, due rampe fino al pianoterra.
 - C) Fra le porzioni 1 e 2: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.
 - D) Fra le porzioni 2 e 3: a piano copertura: canale,
 - E) Fra le porzioni 3 e 4: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale,
 - F) Fra le porzioni 4 e 5: a piano copertura: canale,
 - G) Fra le porzioni 5 e 6: a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.
 - H) Fra le porzioni 6 e 7 a pianoterra: passerella;
a piano copertura: canale.

01/08/1991 – G.N. 2860/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITU'

passo a piedi e con qualsiasi mezzo

a favore p.ed. 2633

a carico p.f. 2268

01/08/1991 – G.N. 2860/2 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE (G.N. 2860/1991 – G.N. 2680/1997)

I piani di casa materialmente divisa non corrispondono allo stato reale.

foglio B

[] Responsabilità Limitata sede di Rovereto, [] quota 1/1

12/12/2012 – G.N. 6083/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1

Atto d.d. 06/12/2012

foglio C

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

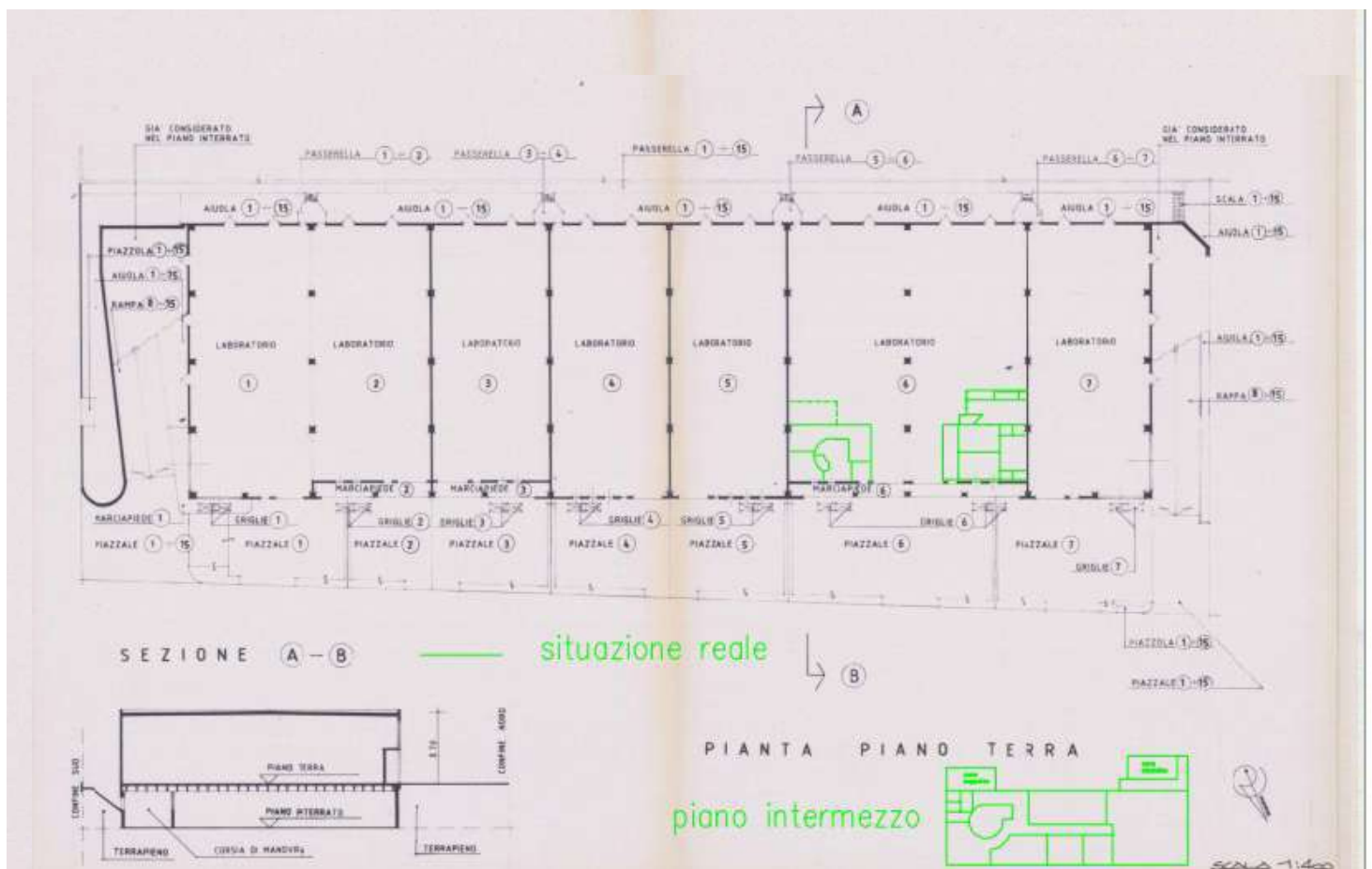
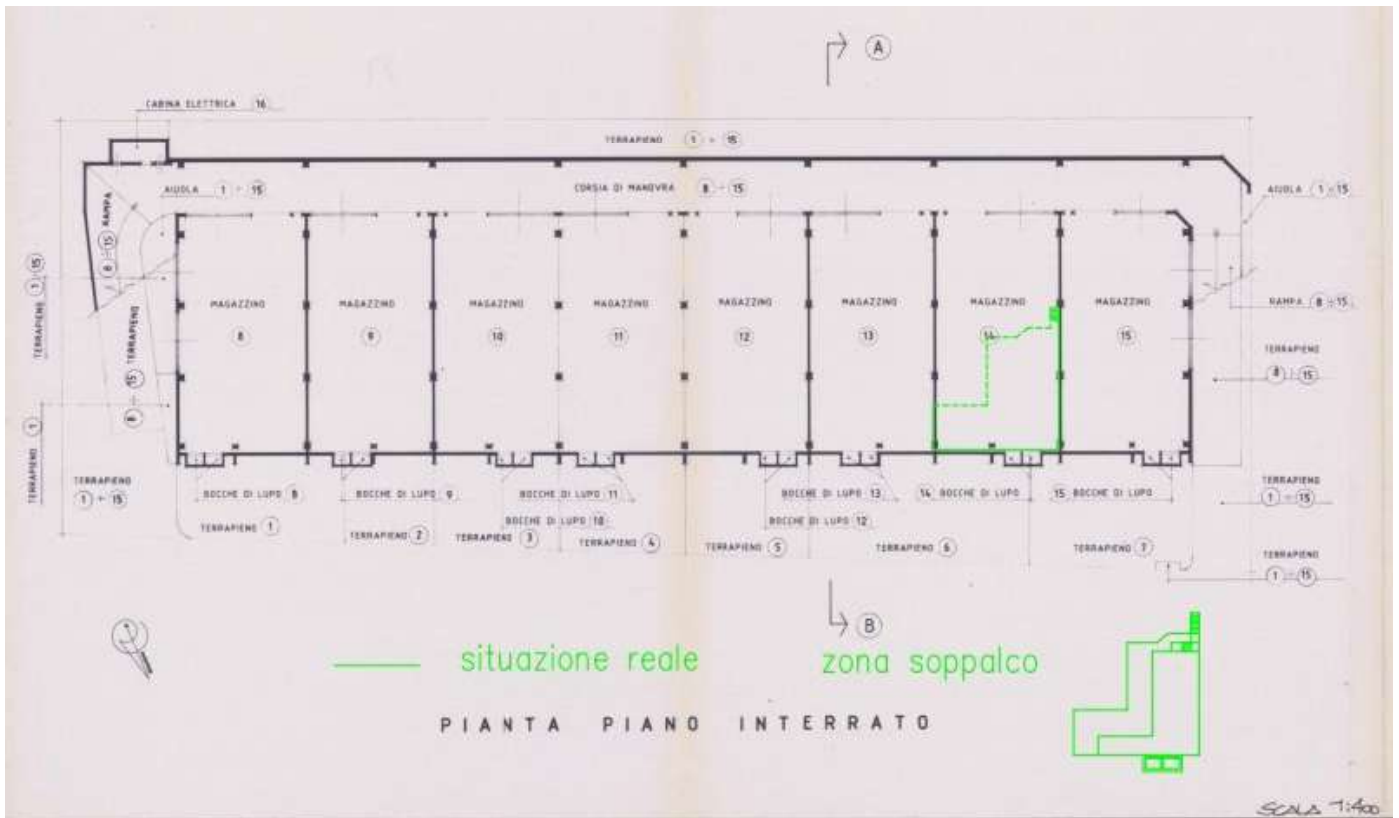
Cassa Rurale di Isera - Banca di Credito Cooperativo - Società Cooperativa sede di Isera, 00158620229

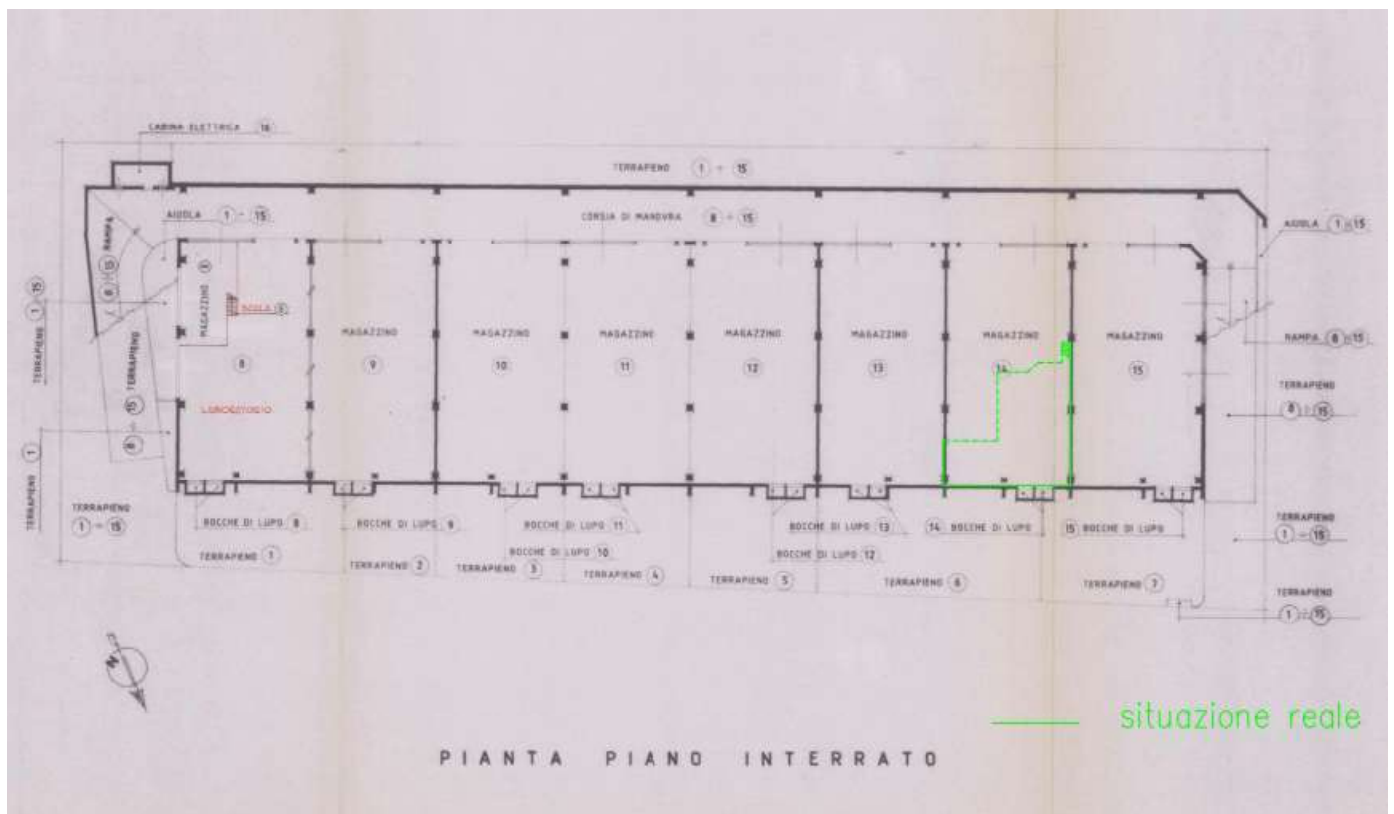
Atto d.d. 09/03/2017

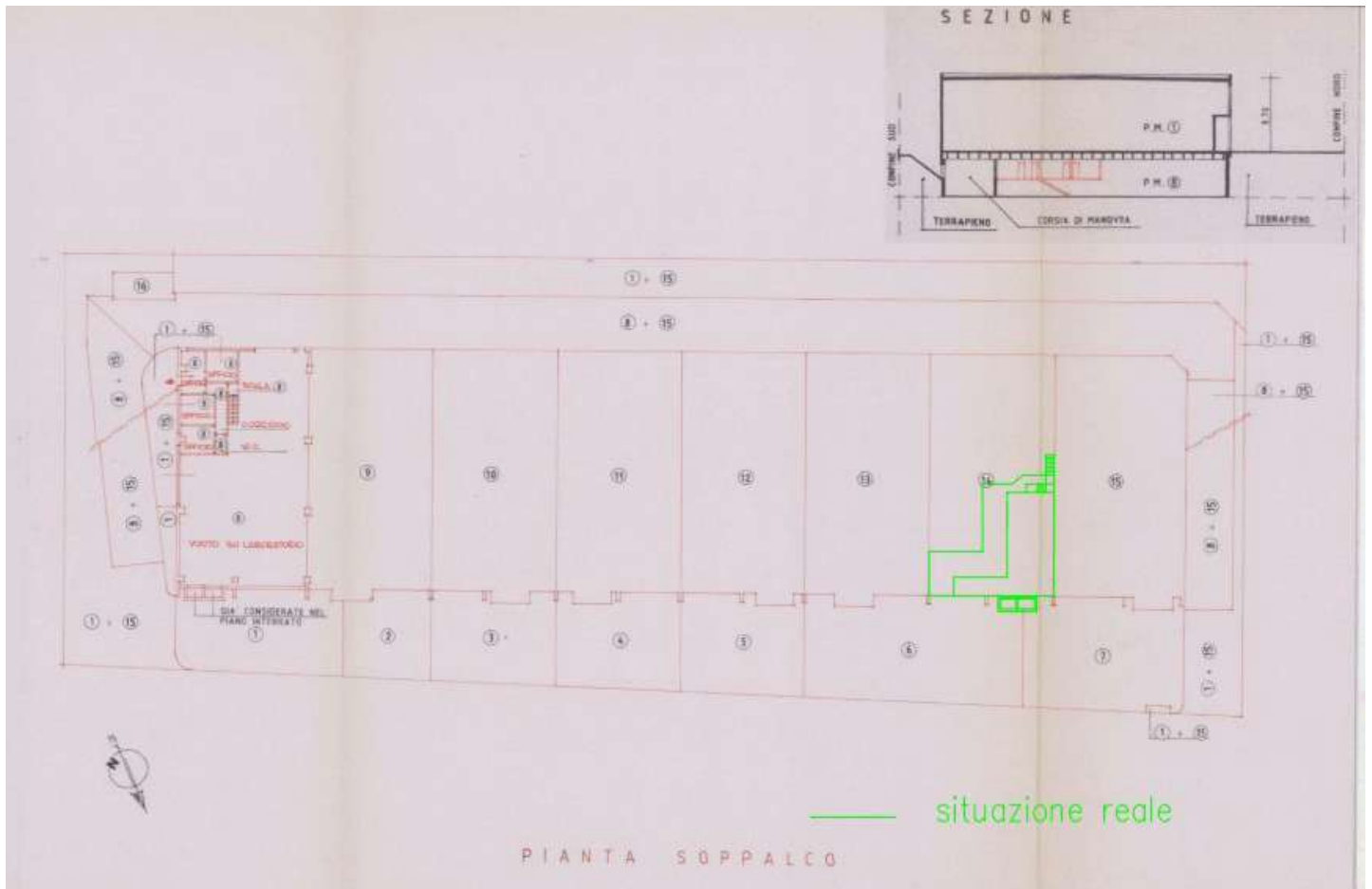
annotazione simultaneità con principale P.T. 3375 II P.M.6 G.N.1366/1 - 2017



P. M.	PROPRIETA'	QUOTE MILLESIMALI							
		1÷15	8÷15	1-2	2-3	3-4	4-5	5-6	6-7
1	S. I. R. S.r.l.	84	—	500	—	—	—	—	—
2	S. I. R. S.r.l.	75	—	500	500	—	—	—	—
3	S. I. R. S.r.l.	78	—	—	500	500	—	—	—
4	S. I. R. S.r.l.	79	—	—	—	500	500	—	—
5	S. I. R. S.r.l.	80	—	—	—	—	500	500	—
6	S. I. R. S.r.l.	156	—	—	—	—	—	500	500
7	S. I. R. S.r.l.	86	—	—	—	—	—	—	500
8	S. I. R. S.r.l.	46	128	—	—	—	—	—	—
9	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
10	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
11	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
12	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
13	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
14	S. I. R. S.r.l.	45	124	—	—	—	—	—	—
15	S. I. R. S.r.l.	46	128	—	—	—	—	—	—
16	S. I. R. S.r.l.	—	—	—	—	—	—	—	—
TOTALE		1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000	1000







4.1.3 CORPO C)

Partita tavolare 3010

C.C. Mezzocorona

particella P.ed. 1166 qualità edificio classe 0 superficie mq. 6880

foglio A2

P.M. 43

- a piano secondo interrato: box auto.

- PARTI COMUNI:**
- Fra le porzioni, 5, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a terzo piano interrato: vasca e pompaggio acque bianche; a secondo piano interrato: ripostiglio, due locale filtro, vano scala, disbrigo, area di manovra, anti ascensore e vano ascensore; a primo piano interrato: griglia; a piano terra: griglia;
 - Fra le porzioni, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a secondo piano interrato: ventuno bocche di lupo, terrapieno, rampa, sottoscala, intercapedine, locale filtro, anti ascensore, vano ascensore, area di manovra, vano scala e disbrigo;
 - Fra le porzioni 5 e 6 a piano secondo interrato: area di manovra, cavedio elettrico, sottoscala, locale contatori, locale quadri, locale filtro, scala e vano scala fino a primo piano interrato, vano scala e scala fino a piano primo interrato e vano ascensore;
 - Fra le porzioni, 5, 6, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;
 - Fra le porzioni, 1, 5, 6, 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, 37, 38, 39

.40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,
75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato:
due rampe e percorso pedoni; a piano terra: percorso pedoni e rampa;
- Fra le
porzioni, 1,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,4
0,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75
,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: vano
scala, vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: cavedio tecnico; a piano copertura: copertura;
- Fra le
porzioni, 1,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,4
0,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75
,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato:
terrapieno;
- Fra le
porzioni, 6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,
41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,7
6,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano secondo interrato:
rampa;
- Fra le porzioni 5 e 100 a secondo piano interrato: tratto box;
- Fra le porzioni 1,5 e 6 a piano primo interrato: due vano scala, di cui uno fino a piano terra, scala fino a piano
terra, sottoscala e vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: piazzale; a piano copertura: copertura;

17/11/2016 – G.N. 2453/294 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

Il piano di casa materialmente divisa corrisponde allo stato reale.

foglio B

[] a Responsabilità Limitata sede di Rovereto, [] nota 1/1

29/12/2017 – G.N. 2809/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1

Contratto d.d. 27/12/2017

foglio C

Nessuna iscrizione

4.1.4 CORPO D)

Partita tavolare 3010

C.C. Mezzocorona

particella P.ed. 1166 qualità edificio classe 0 superficie mq. 6880

foglio A2

P.M. 44

- a piano secondo interrato: box auto.

PARTI COMUNI:

- Fra le porzioni, 5, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a terzo piano interrato: vasca e pompaggio acque bianche; a secondo piano interrato: ripostiglio, due locale filtro, vano scala, disbrigo, area di manovra, anti ascensore e vano ascensore; a primo piano interrato: griglia; a piano terra: griglia;
- Fra le porzioni, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a secondo piano interrato: ventuno bocche di lupo, terrapieno, rampa, sottoscala, intercapedine, locale filtro, anti ascensore, vano ascensore, area di manovra, vano scala e disbrigo;
- Fra le porzioni 5 e 6 a piano secondo interrato: area di manovra, cavedio elettrico, sottoscala, locale contatori, locale quadri, locale filtro, scala e vano scala fino a primo piano interrato, vano scala e scala fino a piano primo interrato e vano ascensore;
- Fra le porzioni, 5, 6, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;
- Fra le porzioni, 1, 5, 6, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano primo interrato: due rampe e percorso pedoni; a piano terra: percorso pedoni e rampa;
- Fra le porzioni, 1, 5, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano primo interrato: vano scala, vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: cavedio tecnico; a piano copertura: copertura;
- Fra le porzioni, 1, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano primo interrato: terrapieno;
- Fra le porzioni, 6, 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, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;
- Fra le porzioni 5 e 100 a secondo piano interrato: tratto box;
- Fra le porzioni 1, 5 e 6 a piano primo interrato: due vano scala, di cui uno fino a piano terra, scala fino a piano terra, sottoscala e vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: piazzale; a piano copertura: copertura;

17/11/2016 – G.N. 2453/294 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

Il piano di casa materialmente divisa corrisponde allo stato reale.

foglio B

a Responsabilità Limitata sede di Rovereto, quota 1/1

29/12/2017 – G.N. 2809/13 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETA' PER 1/1

Contratto d.d. 27/12/2017

foglio C

Nessuna iscrizione

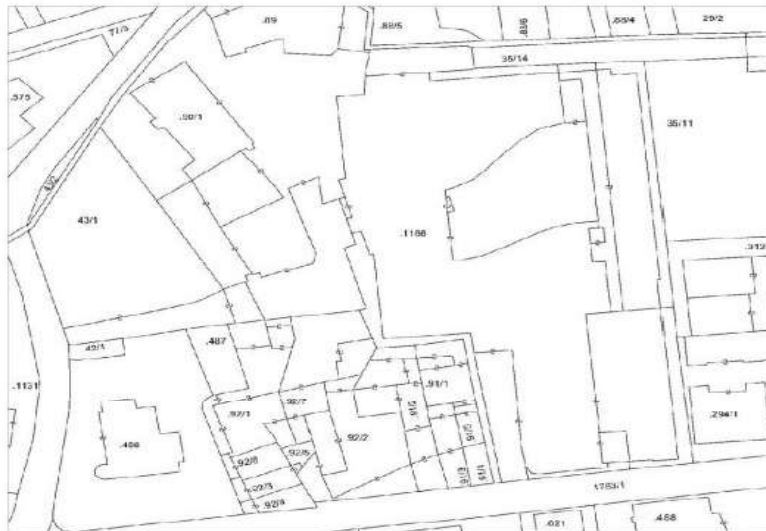
C.C. Mezzocorona

COMUNE DI MEZZOCORONA

PIANO DI CASA MATERIALMENTE DIVISA

P.ED. 1166 - P.T. 3010 - SCALA 1:200

STATO FINALE



ESTRATTO MAPPA
scala 1:2000

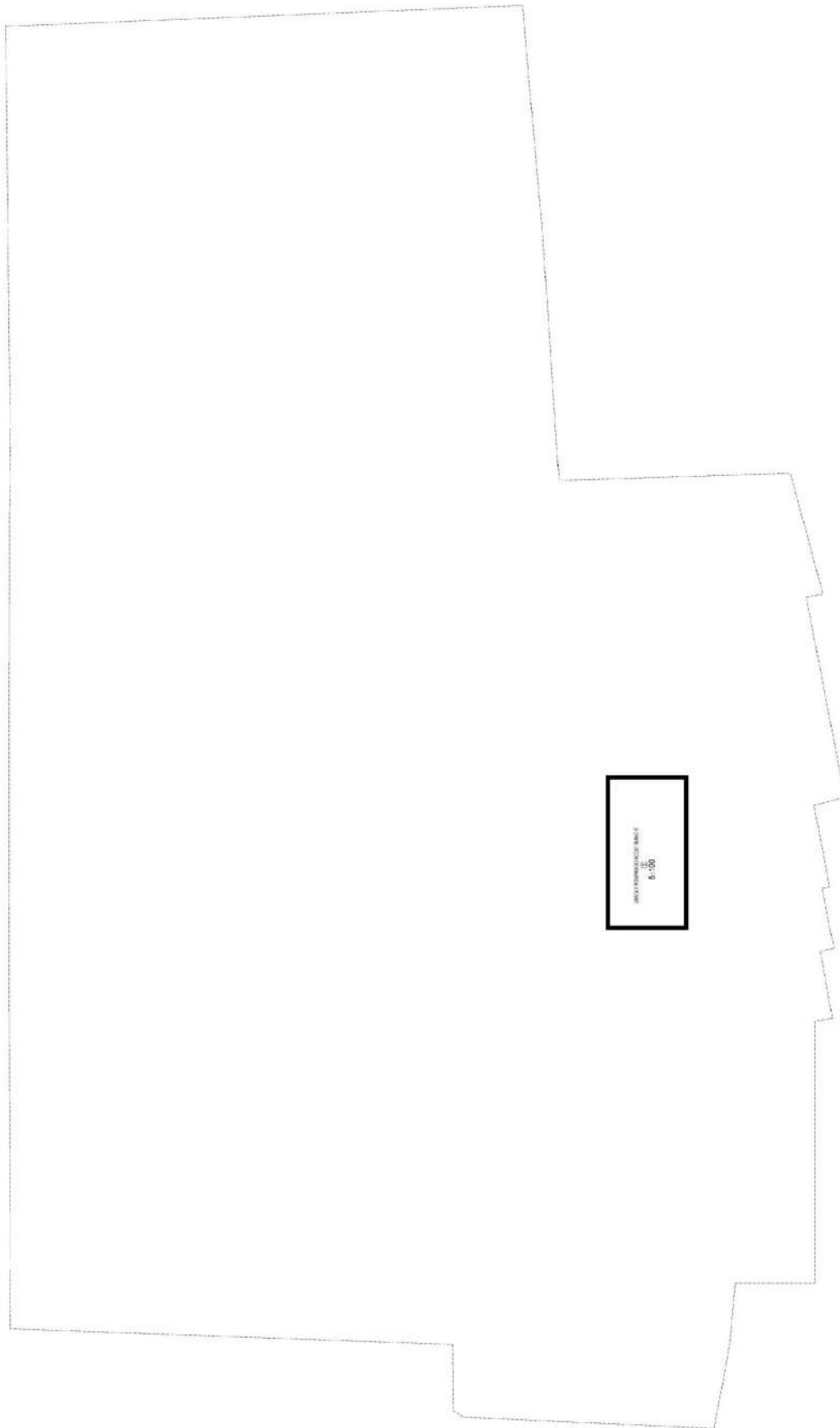


ESTRATTO DI MAPPA CONFORME ALLE RISULTANZE DELLA MAPPA
DI CONSERVAZIONE ALLA DATA DEL 08/11/2016

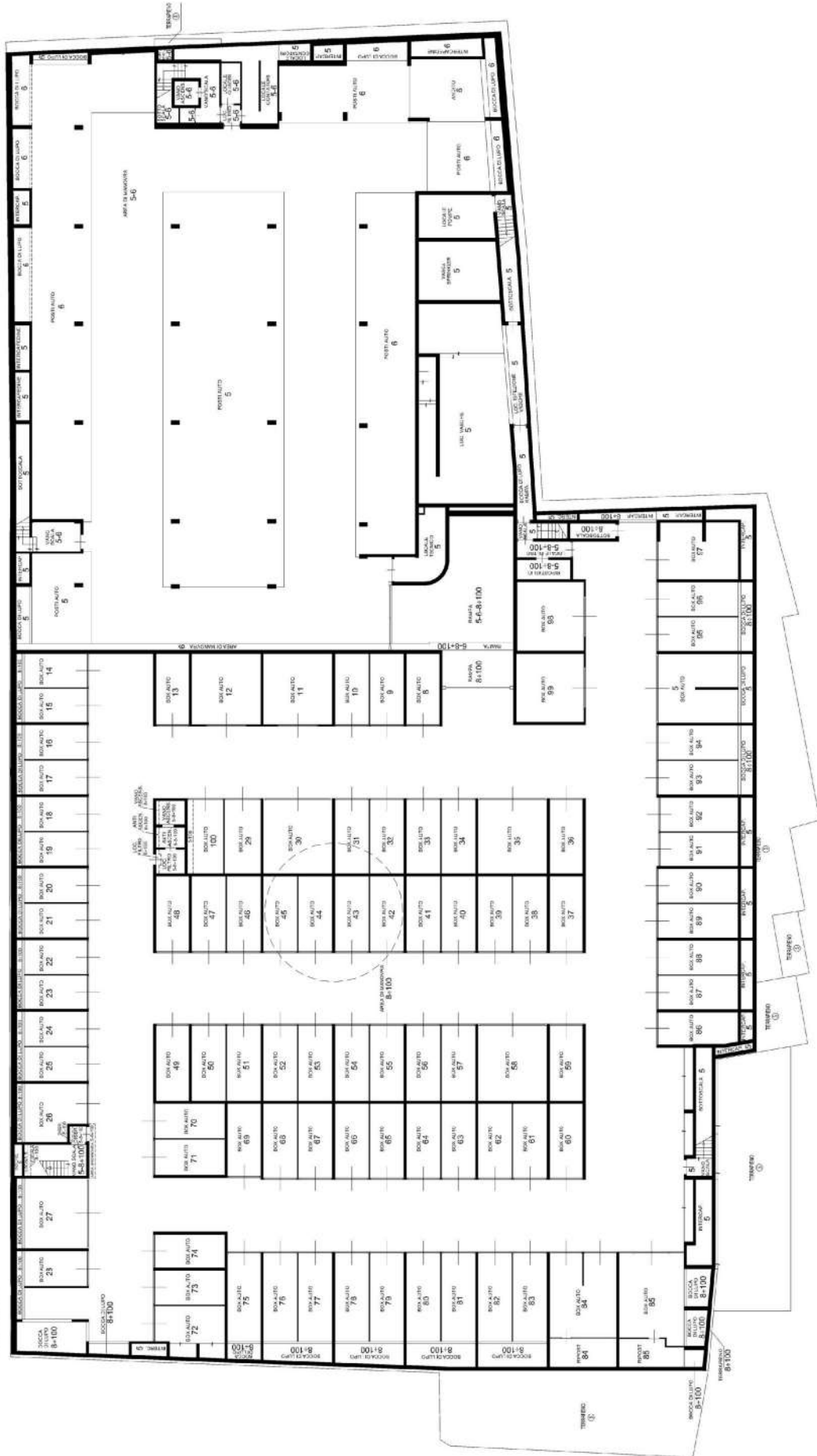
Lover, 08 novembre 2016

Il tecnico

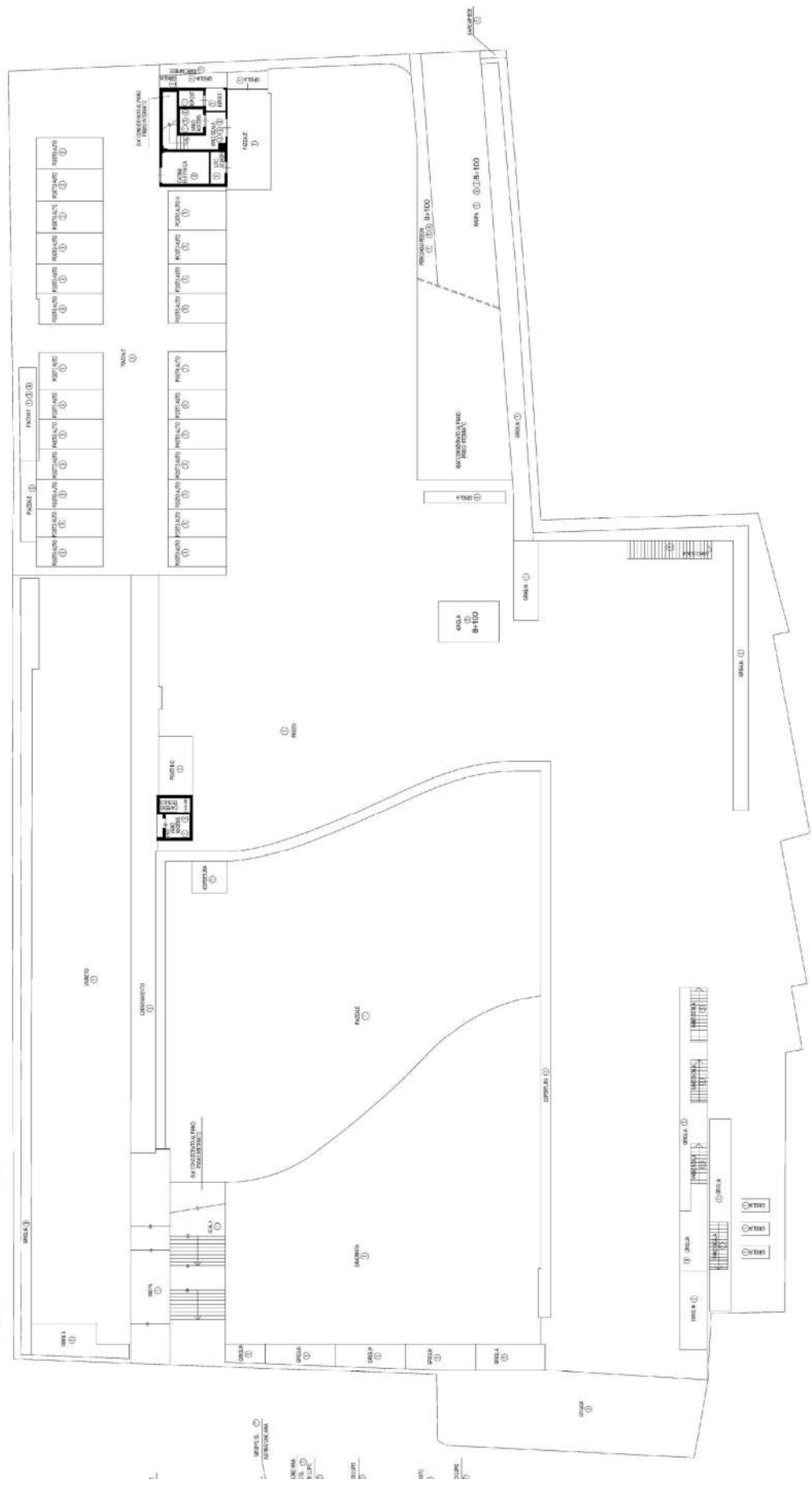
PIANO TERZO INTERRATO
scala 1:200



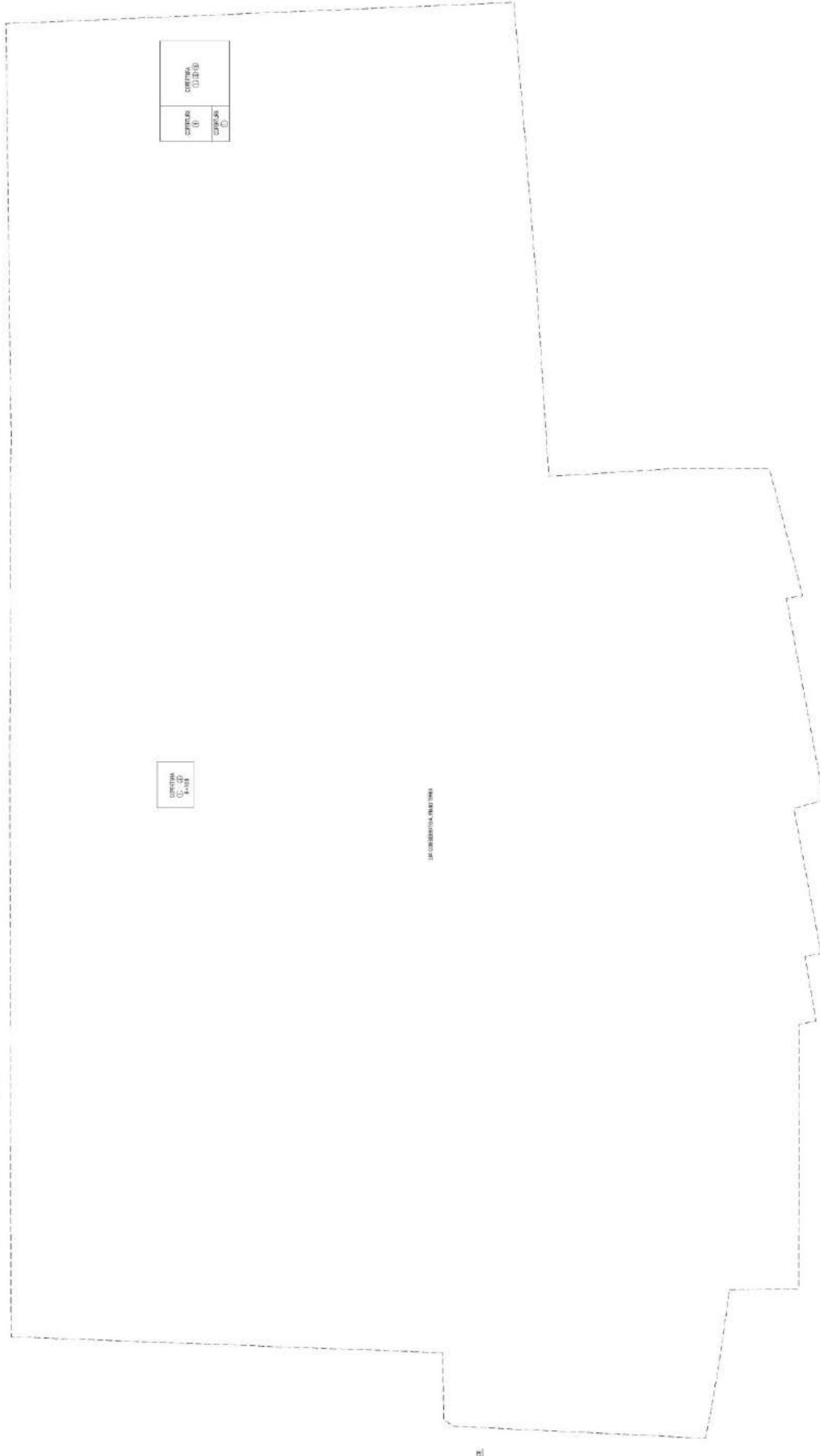
PIANO SECONDO INTERRATO
 scala 1:200



PIANO TERRA
scala 1:200



PIANO COPERTURA
scala 1:200



CANTINA
(1)
1.00

CANTINA (2) 1.00	CANTINA (3) 1.00
------------------------	------------------------

SP. COBERTURA (100.00)

EL.

4.2 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;

4.2.1 ESTRATTO MAPPA CORPO A E B



4.2.2 CORPO A)

Immobile sito nel Comune di Rovereto

C.C. 322 particella edificiale 2633 sub 6 foglio 12 PM 6 Zona Cens. - Micro Zona - Categ. C/3

Classe 3 Consistenza 1.299 mq Superficie 1.443 mq Rendita Euro 3.958,18

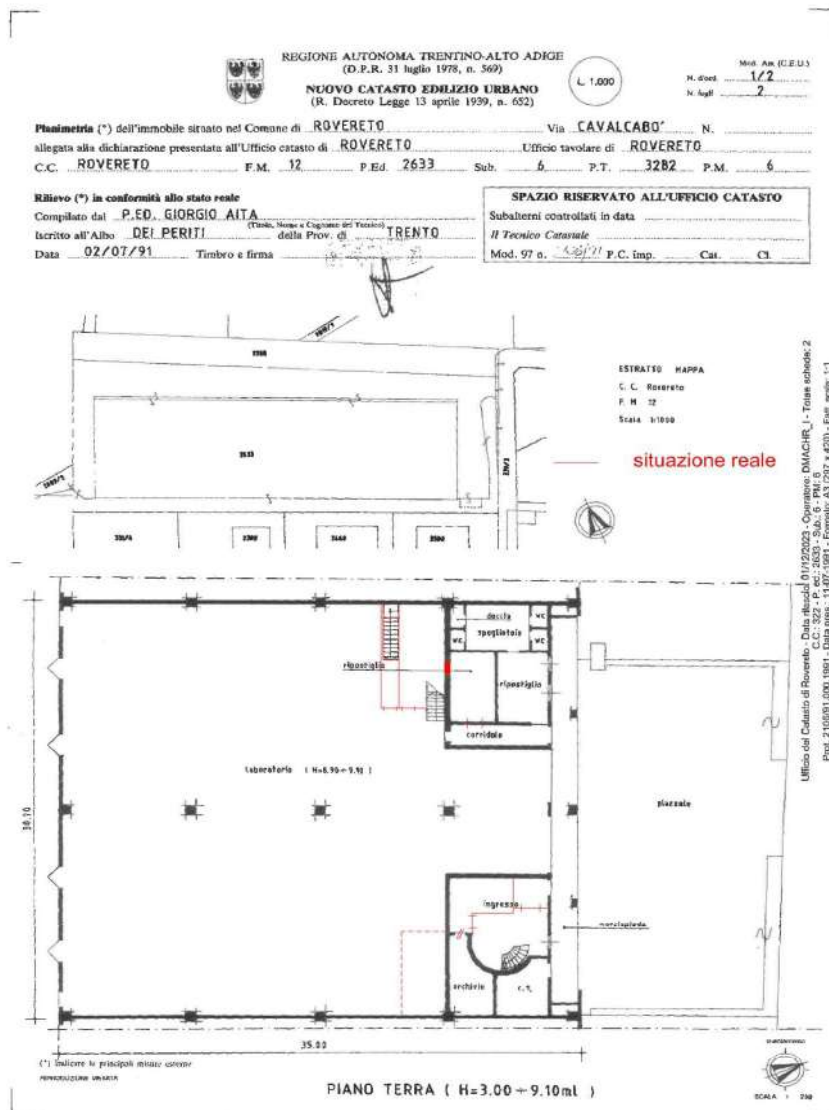
Valore IM.I.S. Euro 581.852,46

Altre informazioni: Via C. Baroni Cavalcabò; piano 1

Dati anagrafici: a responsabilità limitata C.F. con sede in Rovereto

Diritti e oneri reali: proprietario

Planimetria catastale – NB.: non corrisponde allo stato reale



4.2.3 CORPO B)

Immobile sito nel Comune di Rovereto

C.C. 322 particella edificabile 2633 sub 14 foglio 12 PM 14 Zona Cens. - Micro Zona - Categ. C/2

Classe 2 Consistenza 426 mq Superficie 513 mq Rendita Euro 1.100,05

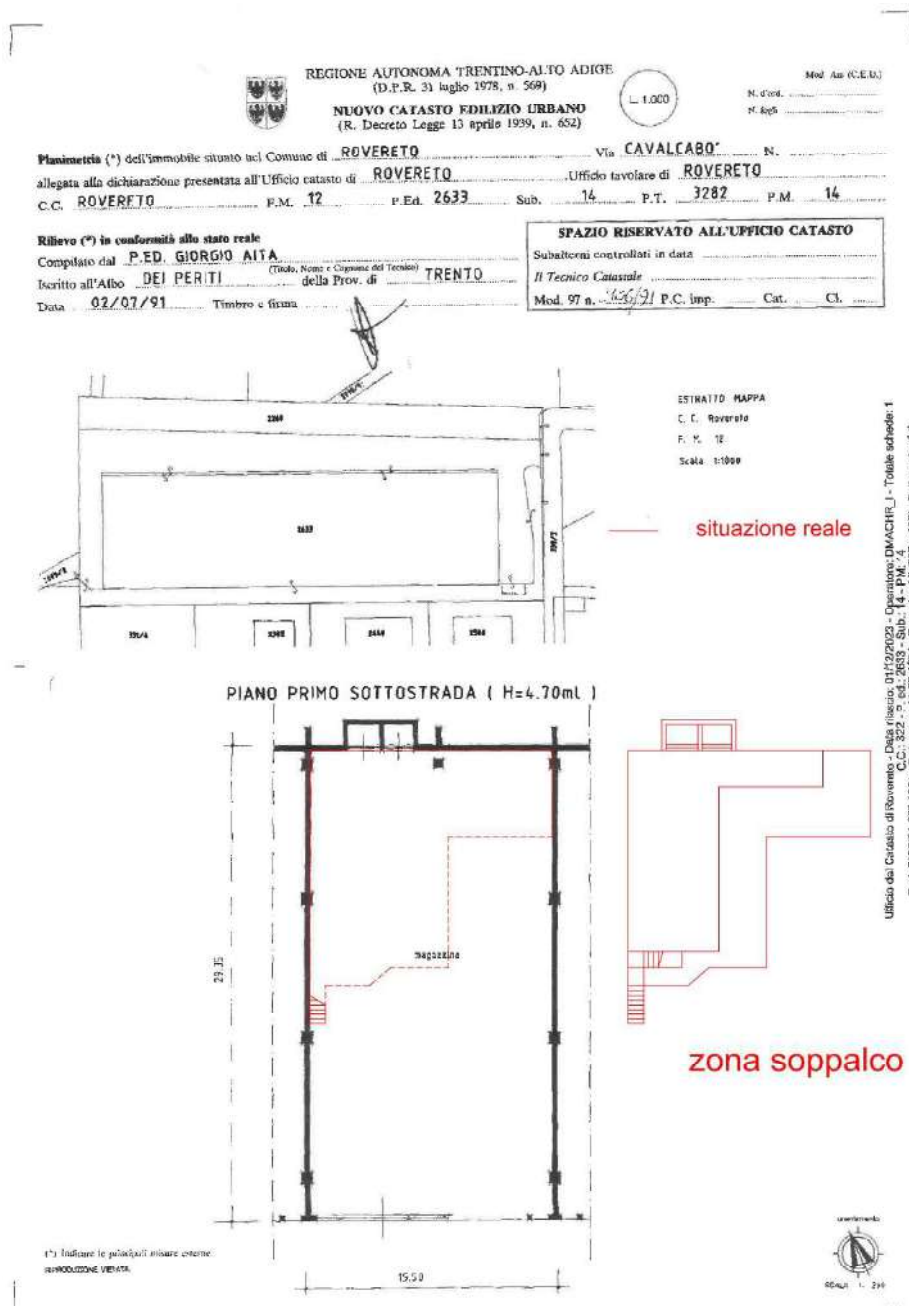
Valore IM.I.S. Euro 184.808,40

Altre informazioni: Via C. Baroni Cavalcabò; piano S1

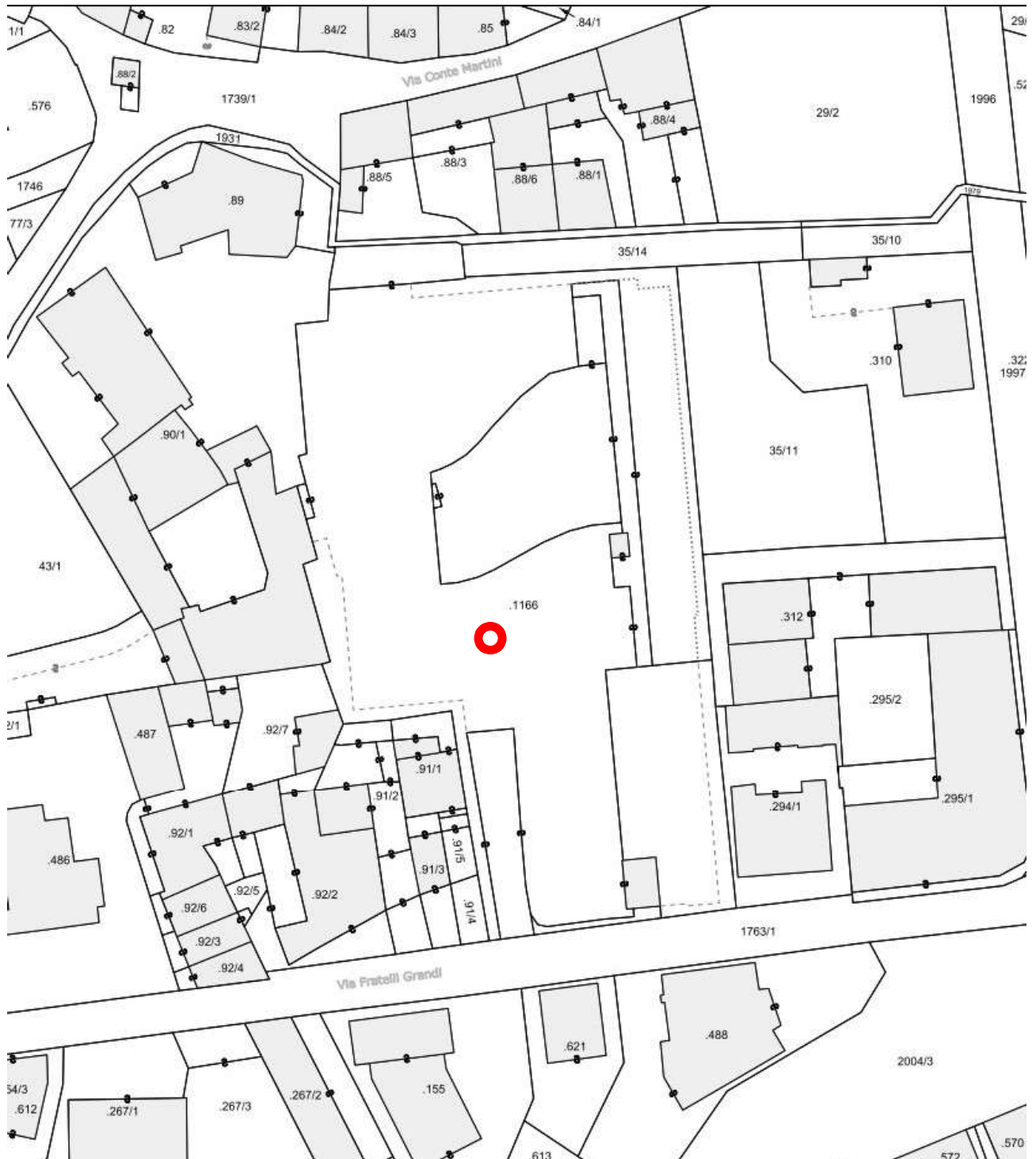
Dati anagrafici: [] responsabilità limitata C.F. [] on sede in Rovereto

Diritti e oneri reali: proprietario

Planimetria catastale – NB.: non corrisponde allo stato reale



4.2.4 ESTRATTO MAPPA CORPO C E D



4.2.5 CORPO C)

Immobile sito nel Comune di Rovereto

C.C. 230 particella edificabile 1166 sub 43 foglio 1 PM 43 Zona Cens. - Micro Zona - Categ. C/6

Classe 2 Consistenza 18 mq Superficie 20 mq Rendita Euro 46,48

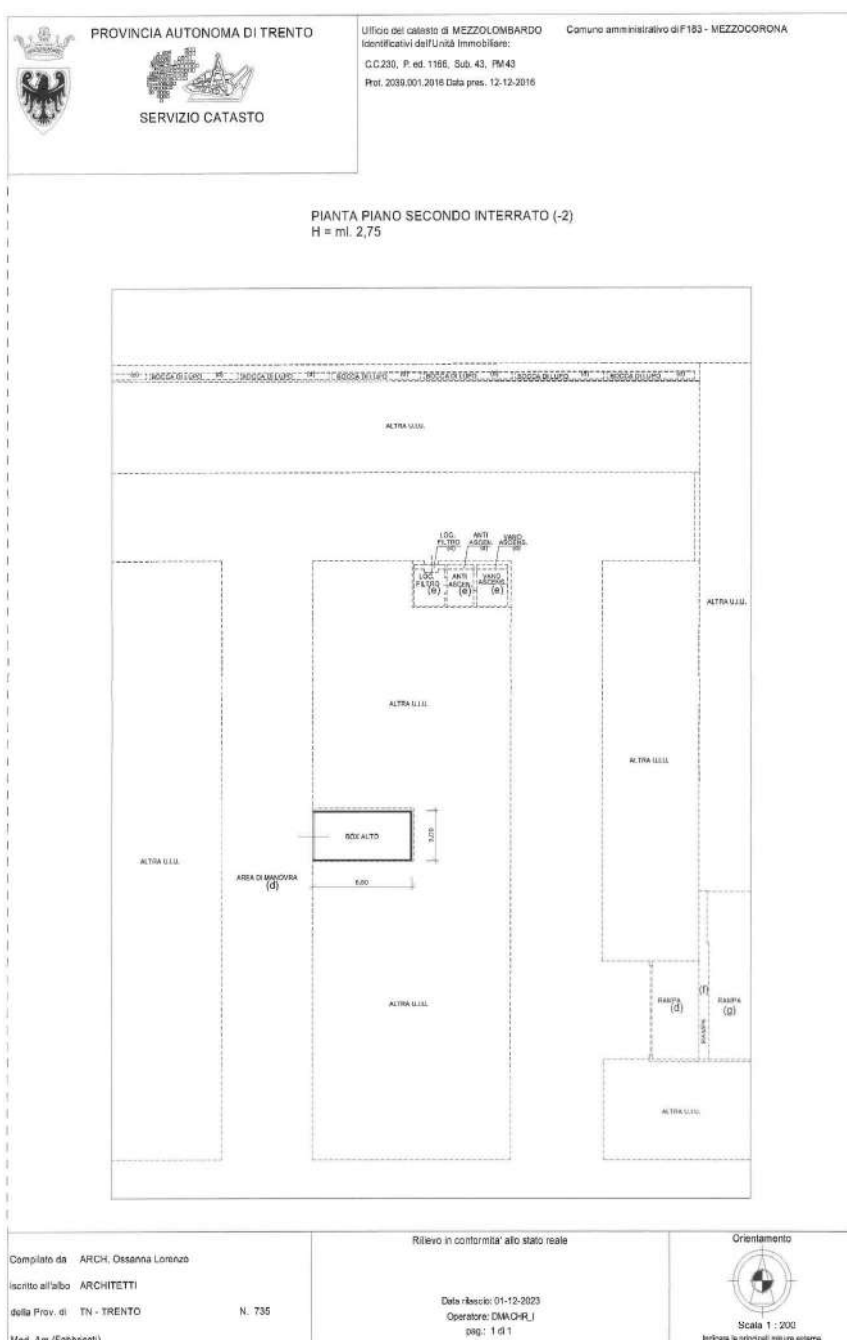
Valore IM.I.S. Euro 7.808,64

Altre informazioni: Via C. Battisti; piano S2

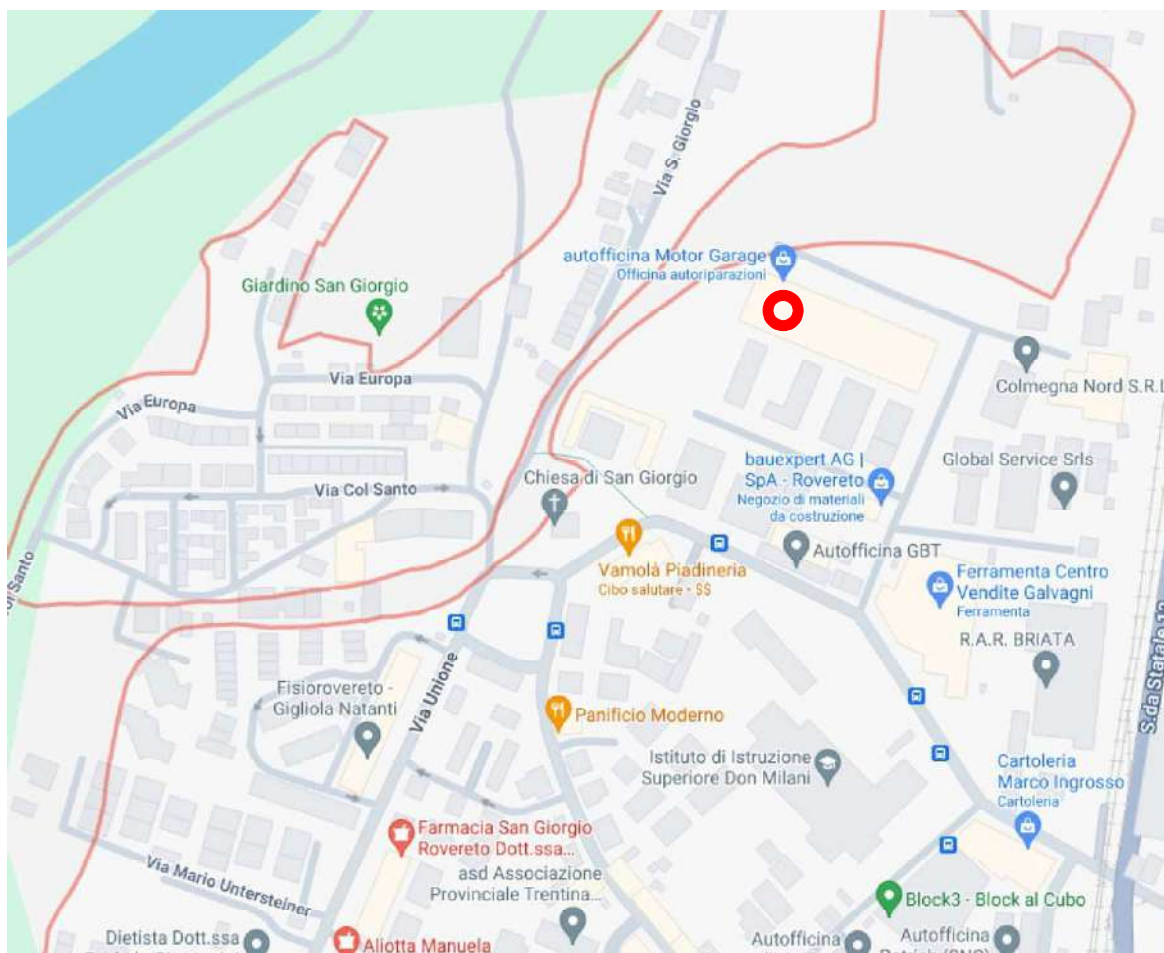
Dati anagrafici: [redacted] responsabilità limitata C.F. [redacted] on sede in Rovereto

Diritti e oneri reali: proprietario

Planimetria catastale – NB.: corrisponde allo stato reale



4.3.2 GEOREFERENZIAZIONE E INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA CORPO A-B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO



L'immobile è ubicato nel Comune di Rovereto in via C. Baroni Cavalcabò nella circoscrizione di San Giorgio, in una piccola zona di immobili produttivi a ridosso della zona residenziale.

Rovereto è un comune situato quasi al centro della Vallagarina ed è la seconda città a livello di importanza della provincia di Trento.

Nella zona sono presenti i servizi primari (scuole, bar, negozi, ecc.) ed è ben servita da trasporti.

L'accesso alla porzione interessata avviene, dalla via pubblica, attraverso servitù di passo a piedi e con qualsiasi mezzo sulla p.f. 2268 come iscritto al libro Fondiario gn. 2860/1 d.d. 01/08/1991.

4.3.3 FOTO ESTERNI

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





4.3.4 DESCRIZIONE DEI BENI

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

C.C. ROVERETO particella edificiale 2633 sub 6 PM 6

Trattasi di porzione di immobile a destinazione laboratorio artigianale, costruito negli anni dal 1990 al 1992 preservato in buono stato.

La porzione di immobile si sviluppa nello specifico:

- al piano terra trovano ubicazione : piazzale esterno, marciapiede con zona contatori, centrale termica, ingresso con scale dal piano terra al piano primo, zona archivio, corridoio, due ripostigli, zona spogliatoi, laboratorio con zona ufficio e scale dal piano terra al piano primo e scale dal piano terra al piano interrato;
- al piano primo : corridoio, zona w.c. con ripostiglio, sette uffici, due zone soppalco;
- al piano copertura: tetto piano con otto lucernari.

Strutturalmente l'edificio risulta formato con elementi prefabbricati nello specifico pilastri, travi, solai tutti in c.a., analogamente anche i pannelli di tamponamento risultano ad elementi prefabbricati con interposto isolante.

Da collaudo statico n. Prot. 6685 del 24/11/1992 riferito allo stato originario i carichi previsti per il solaio a piano terra sono di 1000 Kg/mq, mentre quelli previsti per i soppalchi in acciaio sono di 400 Kg/mq.

Le suddivisioni tra le varie porzioni dell'intero edificio risultano in muratura.

Le suddivisioni dei locali interni alla porzione interessata sono in parte in muratura e in parte in elementi prefabbricati.

I pavimenti della zona laboratorio artigianale sono di tipo industriale in conglomerato cementizio mentre quelli dei locali uffici, spogliatoi, wc, ecc., sono in parte in piastrelle e in parte in materiale plastico.

La copertura anch'essa prefabbricata risulta coinbentata e rivestita con manto in lastre ondulate in aminato, con intervento nel 2017 le lastre sono state trattate con prodotto incapsulante al fine di renderle sicure.

Le finestre esterne sono in alluminio preverniciato dotate di vetrocamera, i serramenti d'ingresso (porte e portoni) sono anchessi in alluminio preverniciato.

L'impianto di riscaldamento della zona laboratorio artigianale e del tipo a irraggiamento con generatore a gas, gli uffici sono riscaldati e raffrescati mediante termostrisce radianti, i bagni e i spogliatoi riscaldati con radiatori. Il riscaldamento e il raffrescamento sono gestiti mediante pompa di calore a gas con unità esterna sul tetto e caldaietta murale a gas a supporto. Inoltre la zona uffici è trattata con impianto deumidificante.

La porzione di immobile è dotata di impianto elettrico unico con la zona magazzino della pm 14, inoltre è presente impianto di allarme e antincendio.

I contatori delle utenze sono unici per la pm 6 e per la pm 14.

La superficie commerciale distribuita sui vari piani compreso lo scoperto esterno è di mq 1.581,51.

Parti comuni inerenti la PM 6:

a) fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

- a piano interrato: cinque terrapieni, due aiuole;

- a piano terra: due piazzali, due piazzole, nove aiuole, scala, passerella.

g) fra le porzioni 5 e 6

- a piano terra: passerella;

- a piano copertura: canale.

h) fra le porzioni 6 e 7

- a piano terra: passerella;

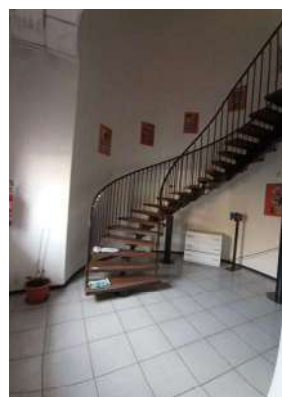
- a piano copertura: canale.

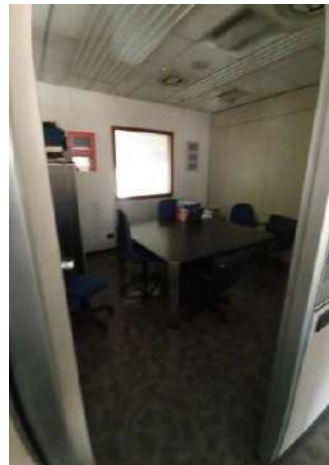
Quando nella copia del Libro Maestro non è specificato la quota delle parti comuni si presume che la quota sia in parti uguali.

4.3.5 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI

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

locali



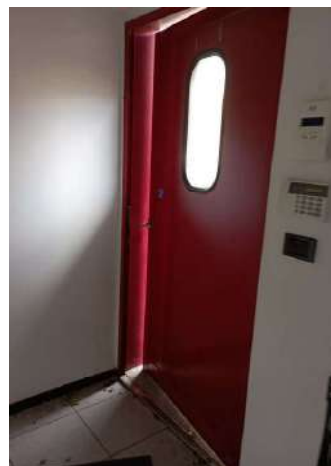
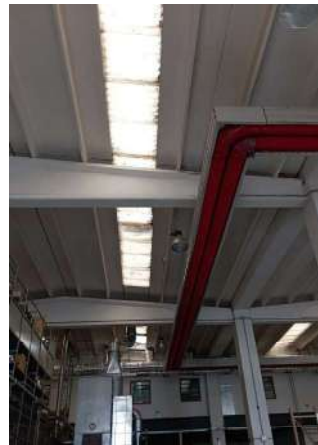






dettagli generali







4.3.6 DESCRIZIONE DEI BENI

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

C.C. ROVERETO particella edificiale 2633 sub 14 PM 14

Trattasi di porzione di immobile a destinazione magazzino, costruito negli anni dal 1990 al 1992 preservato in buono stato.

La porzione di immobile si sviluppa nello specifico:

- al piano interrato trovano ubicazione : magazzino con scale da piano interrato al piano soppalco e al piano terra;
- al piano soppalco: locale magazzino e zona soppalco.

Strutturalmente l'edificio risulta formato da murature perimetrali in c.a. e elementi prefabbricati nello specifico travi e solai tutti in c.a..

Le suddivisioni tra le varie porzioni dell'intero edificio risultano in murature in c.a..

Le suddivisioni dei locali interni al piano soppalco sono in elementi prefabbricati.

I pavimenti della zona magazzino sono di tipo industriale in conglomerato cementizio mentre quelli della zona soppalco in elementi prefabbricati.

Le finestre esterne sono in alluminio preverniciato dotati di vetri monolastra, i serramenti d'ingresso (portoni) sono in lamiera preverniciata.

La porzione di immobile non è dotata di impianto di riscaldamento a un di impianto elettrico unico con la zona laboratorio artigianale della pm 6, inoltre è presente impianto di allarme e antincendio.

I contatori delle utenze sono unici per la pm 6 e per la pm 14.

La superficie commerciale distribuita sui vari piani compreso lo scoperto esterno è di mq 481,04.

Parti comuni inerenti la PM 14:

a) fra le porzioni 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15

- a piano interrato: cinque terrapieni, due aiuole;
- a piano terra: due piazzali, due piazzole, nove aiuole, scala, passerella.

b) fra le porzioni 8,9,10,11,12,13,14,15

- a piano interrato: due terrapieni, corsia di manovra, due rampe fino al pianoterra.

Quando nella copia del Libro Maestro non è specificato la quota delle parti comuni si presume che la quota sia in parti uguali.

4.3.7 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI CORPO B - P.ED. 2633 C.C. ROVERETO

locali

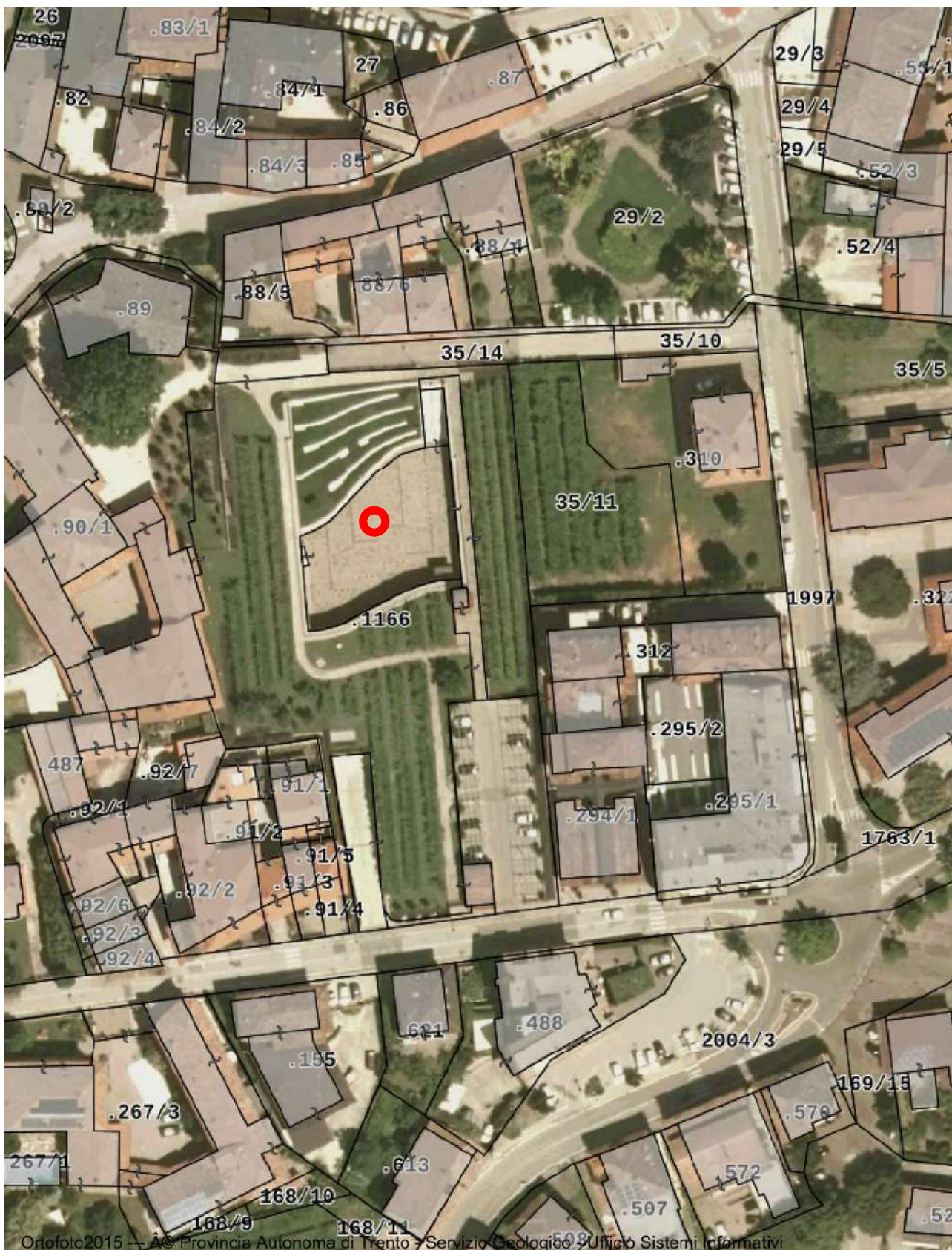




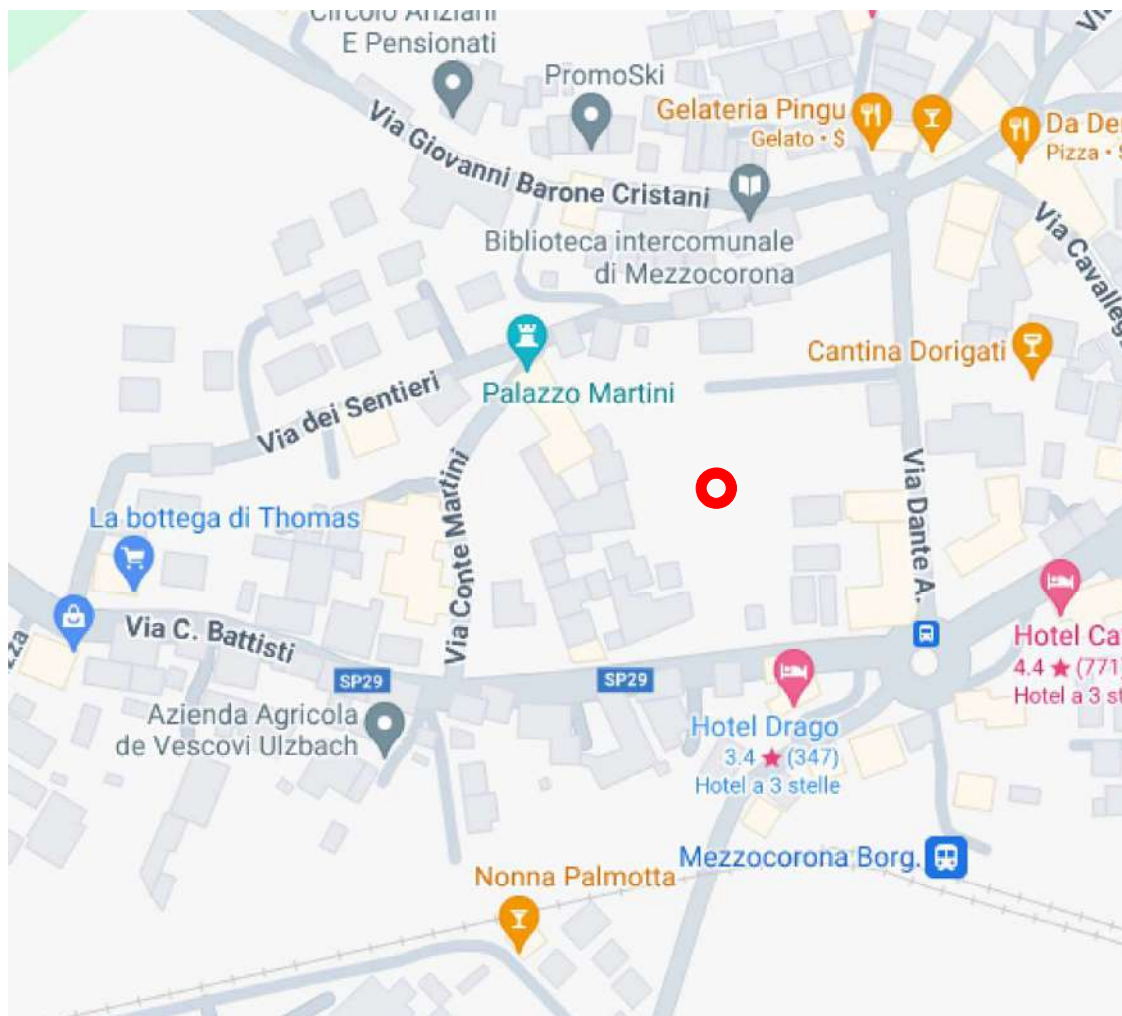
dettagli generali



**4.3.8 SOVRAPPOSIZIONE LIVELLI ESTRATTO MAPPA – ORTOFOTO
CORPO C-D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA**



4.3.9 GEOREFERENZIAZIONE E INDIVIDUAZIONE CARATTERISTICHE DI ZONA CORPO C-D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA



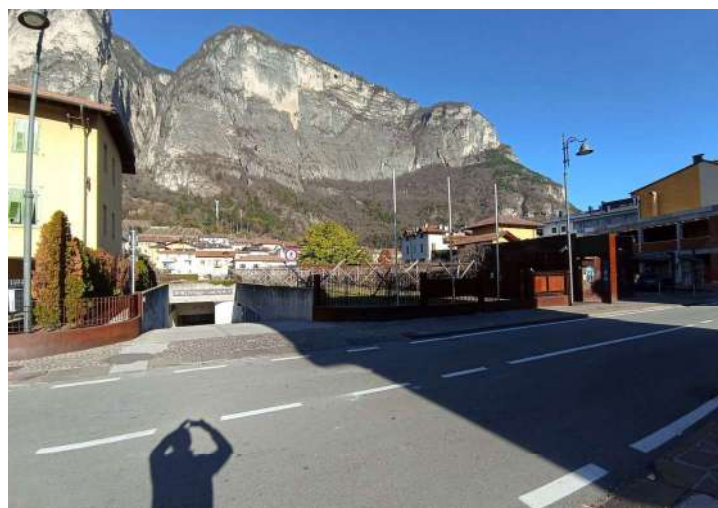
L'immobile è ubicato nel Comune di Mezzocorona in via C. Battisti nella parte centrale dell'abitato. Mezzocorona è un comune situato a nord di Trento, distante circa 24 km, nella cosiddetta Piana Rotaliana. Ad oggi conta circa 5.500 abitanti.

Nella zona sono presenti i servizi primari (scuole, bar, negozi, hotel, ecc.) ed è ben servita da trasporti.

L'accesso alle porzioni interessate avviene direttamente dalla via pubblica F.lli Grandi.

4.3.10 FOTO ESTERNI

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





4.3.11 DESCRIZIONE DEI BENI

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

C.C. MEZZOCORONA particella edificiale 1166 sub 43 PM 43

Trattasi di porzione di immobile a destinazione box auto, all'interno del recupero del complesso storico di Palazzo Martini ,costruito negli anni dal 2010 al 2014.

Durante il sopralluogo vista l'assenza delle chiavi di apertura del basculante di accesso non si è potuto accedere all'interno del locale, comunque esternamente l'immobile appare in ottimo stato.

La porzione di immobile si sviluppa nello specifico:

- al piano secondo interrato: box auto.

Strutturalmente l'edificio risulta formato con muri portanti e solai in c.a. e con pareti divisorie in muratura.

I pavimenti sono in conglomerato cementizio.

Il basculante di accesso è in lamiera preverniciata.

La porzione interessata non è dotata di impianti.

La superficie commerciale è di mq 19.40.

Parti comuni inerenti la PM 43:

- Fra le

porzioni,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a terzo piano interrato: vasca e pompaggio acque bianche; a secondo piano interrato: ripostiglio, due locale filtro, vano scala, disbrigo, area di manovra, anti ascensore e vano ascensore; a primo piano interrato: griglia; a piano terra: griglia;

- Fra le

porzioni,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a secondo piano interrato: ventuno bocche di lupo, terrapieno, rampa, sottoscala, intercapedine, locale filtro, anti ascensore, vano ascensore, area di manovra, vano scala e disbrigo;

- Fra le

porzioni,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;

- Fra le

porzioni,1,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: due rampe e percorso pedoni; a piano terra: percorso pedoni e rampa;

- Fra le

porzioni,1,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: vano scala, vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: cavedio tecnico; a piano copertura: copertura;

- Fra le

porzioni,1,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: terrapieno;

- Fra le

porzioni,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;

Quando nella copia del Libro Maestro non è specificato la quota delle parti comuni si presume che la quota sia in parti uguali.

4.3.12 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI CORPO C - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

locali



4.3.13 DESCRIZIONE DEI BENI CORPO D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

C.C. MEZZOCORONA particella edificiale 1166 sub 44 PM 44

Trattasi di porzione di immobile a destinazione box auto, all'interno del recupero del complesso storico di Palazzo Martini ,costruito negli anni dal 2010 al 2014.

Durante il sopralluogo vista l'assenza delle chiavi di apertura del basculante di accesso non si è potuto accedere all'interno del locale, comunque esternamente l'immobile appare in ottimo stato.

La porzione di immobile si sviluppa nello specifico:

- al piano secondo interrato: box auto.

Strutturalmente l'edificio risulta formato con muri portanti e solai in c.a. e con pareti divisorie in muratura.

I pavimenti sono in conglomerato cementizio.

Il basculante di accesso è in lamiera preverniciata.

La porzione interessata non è dotata di impianti.

La superficie commerciale è di mq 19.40.

Parti comuni inerenti la PM 44:

- Fra le

porzioni,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a terzo piano interrato: vasca e pompaggio acque bianche; a secondo piano interrato: ripostiglio, due locale filtro, vano scala, disbrigo, area di manovra, anti ascensore e vano ascensore; a primo piano interrato: griglia; a piano terra: griglia;

- Fra le

porzioni,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a secondo piano interrato: ventuno bocche di lupo, terrapieno, rampa, sottoscala, intercapedine, locale filtro, anti ascensore, vano ascensore, area di manovra, vano scala e disbrigo;

- Fra le

porzioni,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;

- Fra le

porzioni,1,5,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: due rampe e percorso pedoni; a piano terra: percorso pedoni e rampa;

- Fra le

porzioni,1,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: vano scala, vano ascensore fino a piano terra; a piano terra: cavedio tecnico; a piano copertura: copertura;

- Fra le

porzioni,1,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano primo interrato: terrapieno;

- Fra le

porzioni,6,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,75,76,77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,93,94,95,96,97,98,99 e 100 a piano secondo interrato: rampa;

Quando nella copia del Libro Maestro non è specificato la quota delle parti comuni si presume che la quota sia in parti uguali.

4.3.14 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNI CORPO D - P.ED. 1166 C.C. MEZZOCORONA

locali



4.4 *La determinazione del valore commerciale di ogni immobile, secondo i criteri sanciti dall'art.568, comma secondo, c.p.c.;*

4.4.1 PREMESSA

La stima tiene conto dei documenti sopra elencati, dei sopralluoghi, degli esami in loco, nonché dell'esame a campione del mercato immobiliare locale. L'esperto ha tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, verificando l'effettiva commerciabilità degli stessi alla data odierna.

L'esperto applica la procedura estimativa del **Metodo del confronto di mercato (MCA)**, determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche intrinseche ed estrinseche. Il metodo del confronto rientra nelle stime pluriparametriche; è un procedimento di stima che permette di Il metodo del confronto si fonda sul principio elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il valutatore seleziona più unità di confronto nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare (immobili comparabili). Per svolgere il confronto diretto tra l'immobile oggetto di valutazione e un immobile comparabile, il perito deve determinare gli aggiustamenti basati sulle differenze tra le caratteristiche immobiliari (ammontari). Gli aggiustamenti sono determinati per ogni singola caratteristica immobiliare, presa in esame mediante la differenza negli ammontari della caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto, moltiplicata per il **prezzo marginale** della caratteristica preso con il proprio segno. Il valore di stima deriva dal prezzo dell'immobile di confronto corretto per gli aggiustamenti delle singole caratteristiche prese in esame.

Per quanto riguarda la raccolta dati per attuare la comparazione (subject) vista la difficoltà di reperire dati di compravendite effettuate l'esperto utilizzerà gli asking price dei principali motori di ricerca di vendita di immobili.

4.4.2 COMPARABILI

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

SUBJECT - A

tipologia: asking price

data: 31.03.2024

codice annuncio : 47722530

fonte: casa.it

ubicazione: via dell'Artigianato a Rovereto (Tn)

foto:



sup. commerciale: mq 530

valore richiesto: € 690.000,00

SUBJECT - B

tipologia: asking price

data: 30.11.2023

codice annuncio : V001202

fonte: immobiliare.it

ubicazione: zona Millenium a Rovereto (Tn)

foto:



sup. commerciale: mq 420

valore richiesto: € 459.000,00

SUBJECT - C

tipologia: asking price

data: 29.06.2023

codice annuncio : 60686748

fonte: immobiliare.it

ubicazione: via Salenghi a Volano (Tn)

foto:



sup. commerciale: mq 375

valore richiesto: € 375.000,00

SUBJECT - D

tipologia: asking price

data: 21.11.2023

codice annuncio : V001059

fonte: immobiliare.it

ubicazione: via Salenghi a Volano (Tn)

foto:



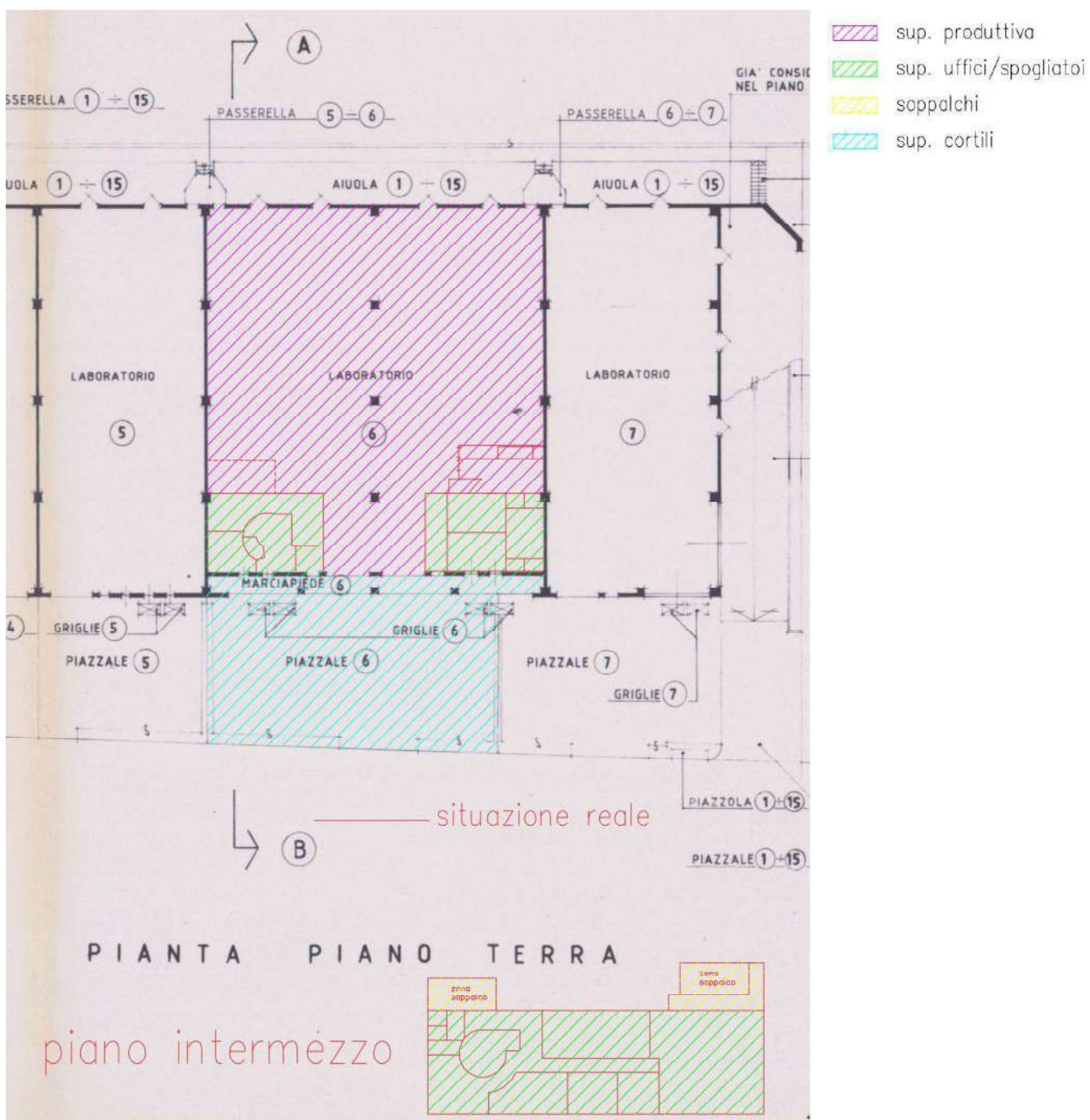
sup. commerciale: mq 1000

valore richiesto: € 969.000,00

4.4.3 STATO DI CONSISTENZA E RAPPORTI MERCANTILI CORPO A - 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 854.20
superficie soppalchi	= mq 51.10
superficie uffici/spogliatoi	= mq 437.10
superficie cortile esterno	= mq 410.00



Rapporti mercantili:

- saggio sconto trattativa	importo 15%
- rapporto mercantile della superficie produttiva	importo 100%
- rapporto mercantile della superficie deposito/soppalco	importo 60%
- rapporto mercantile della superficie uffici	importo 150%
- rapporto mercantile della superficie cortili esterni	importo 10%
- 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