

B - P. ed. 1507 P.M. 4 in C.C. ALA

Punto 1

SITUAZIONE TAVOLARE



Estratto di mappa

Agli atti del Libro fondiario di Rovereto, i cespiti immobiliari oggetto di stima, si definiscono in :

In C.C. ALA

- P. ed. 1507 P.M. 4

Così brevemente descritti:

P.M.4 A piano interrato: terrapieno; a piano terra: cortile e aiuola;
a piano primo: atrio, cinque uffici, sala riunioni, corridoio, zona esposizione, anti w.c.
e due w.c.;

Si riporta la lettura esaustiva all'allegato estratto del libro maestro.

E' opportuno evidenziare che la rappresentazione allegata al Piano di Casa Materialmente Divisa degli enti P.M.4 non corrisponde al vero, pertanto si rende necessario operare una variazione al Piano di casa i cui costi sono prudentemente quantificabili in euro 1.200,00 oltre iva e cassa di previdenza.

Si evidenzia che sulla porzione di copertura in comproprietà con la P.M.4 sono installati dei pannelli fotovoltaici, in virtù della Denuncia di Inizio Attività Prot. 6481 d.d. 19/04/2011 a cui è allegata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà D.D. 13.04.2011 secondo la quale il proprietario della P.M.4 dichiara di acconsentire “ *la servitù di tollerare la posa di pannelli fotovoltaici a favore della P.M.2*”. Tale servitù avrebbe dovuto intavolarsi con oneri a carico della [REDACTED] impianti elettrici, proprietaria della P.M.3.

Dall'estratto del Libro fondiario della P.M. 4, questa servitù non appare.

Punto 2

SITUAZIONE CATASTALE

La realtà immobiliare oggetto di stima, è censita presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Rovereto nel seguente modo:

UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita ----- Valore IM.I.S. (*)	
1	002	1507	15	44	4	-	-	D/7	-	-	-	Euro 2.039,21 ----- Euro 139.176,08	
Indirizzo						CORSO TRENTO; Piani: T-1							VARIAZIONE n. 1590.001.2017 del 02-08-2017 in atti dal 08-08-2017; RISTRUTTURAZIONE; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI; VARIAZIONE DI PORZIONI MATERIALI
Notifica						1055/2017			Partita		-		
Legenda comuni catastali						002 - ALA							

INTESTATO				
N.	C.C. / PART. / P.M.	DATI ANAGRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI	DATI DERIVANTI DA
1	C.C.002 / p.ed. 1507 / P.M. 4		PROPRIETARIO	Intervolazione diritto di proprietà G.N. n. 1657.1997 del 30-04-1997 in atti dal 28-03-2006 (Contratto d.d. 30/04/1997) mod. con VARIAZIONE n. 1590.1.2017

Si rimanda la lettura esaustiva all'allegato estratto catastale

Corrispondenza tra planimetria catastale e lo stato di fatto.

SUB	CORRIPONDENZA	NOTE
15	NO	La planimetria non risulta conforme al vero per: • difformità rilevate all'interno del nucleo wc e zona esposizione; • diversa posizione di alcune pareti divisorie tra gli uffici; • diversa posizione di alcuni serramenti lato ovest

I costi per il rilievo, variazione catastale e sanzione per ritardato accatastamento a far data dall'abuso, possono quantificarsi complessivamente in euro 3.000,00

Punto 3

Si riporta la tabella della corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale

SUB	PORZIONE MATERIALE
15	4

Punto 4

La planimetria catastale del Sub. 15 necessita di aggiornamento poiché non conformi al vero. La planimetria potrà essere deposita a seguito della domanda di regolarizzazione urbanistica.

Punto 5

L'immobile che ospita l'unità immobiliare oggetto di stima si inserisce all'interno di un'area omogenea a destinazione produttiva, collocata all'ingresso settentrionale dell'abitato di Ala ed incuneata tra le arterie ferroviaria e autostradale ad ovest e la Strada Statale n.12, ove, dal civico numero 3 si accede all'unità immobiliare che ci occupa.

Nello specifico, trattasi di ufficio di grandi dimensioni ubicato al primo piano di un capannone ad uso industriale, edificato sulla scora della concessione edilizia n. 188 d.d. 08.08.2000. Il capannone è composto da tre livelli, uno dei quali interrato, collegati tra di loro da due vani scala

e da un montacarichi di grandi dimensioni, atto a trasportare materiali, di proprietà privata della P.M.6 . La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con solai interpiano in cemento con travi a doppio T. I pannelli perimetrali di tamponamento sono in cls prefabbricato dello spessore di 20 cm con interposta isolazione termoacustica, resistente al fuoco. La facciata principale, rivolta verso la strada statale è impreziosita con rivestimento in piastre regolari di graniglia di cemento vibrato tipo pietra a spacco color rosa chiaro ed ampie vetrate in alluminio a T.T.

L'unità immobiliare oggetto di stima è destinata ad uso ufficio e si distingue per un'ampia zona espositiva situata nella punta estrema del sedime planimetrico. Quest'area è distintiva per la sua facciata vetrata estesa, realizzata con infissi in alluminio, che offre una visuale panoramica sulla Strada Statale antistante, con cui l'immobile ha un diretto affaccio.

Essa risulta accessibile dal cortile lato Strada Statale attraverso il vano scale interno con montacarichi, di cui al civico n°3. Sviluppata su di una superficie complessiva di 251.75 m², l'ufficio si compone di atrio d'ingresso ove è collocata la reception, dalla quale si accede attraverso una porta vetrata all'ampia zona esposizione ed al nucleo servizi composto da due wc con annessi wc. Un lungo corridoio centrale, che termina con una porta d'emergenza che conduce a un magazzino di proprietà altrui, separa i quattro ampi uffici, ben illuminati dalle finestre esposte a sud-ovest, dai due locali privi di aperture dirette verso l'esterno. Questi ultimi ricevono luce indiretta attraverso le vetrate interne inserite nella parete modulare di divisione posta sul lato opposto.

Il riscaldamento dell'ufficio è del tipo autonomo alimentato da caldaia a gas collocata nel vano ricavato nella zona esposizione con sistema di distribuzione con ventilconvettori.

Le finiture interne caratterizzanti le peculiarità dell'alloggio de quo possono essere così specificate:

- divisorie tra uffici lato ovest realizzate con pareti attrezzate;
divisorie lungo il corridoio con parete divisoria modulare per interni;
- Pavimenti in laminato;
- Pavimento e rivestimento del servizio igienico in ceramica
- Porte interne in legno tamburato;
- portoncino d'ingresso in legno
- Serramenti esterni in alluminio con vetrocamera;
 - controsoffitto zona uffici in quadrotti di gesso
- Impianto elettrico, risalente all'epoca di costruzione dell'edificio;
- Sistema di riscaldamento con caldaia autonoma a gas e sistema di distribuzione tramite ventilconvettori
-
- Impianto videocitofonico e antenna tv condominiale;

Le finiture dell'ufficio, così come le dotazioni impiantistiche, risalenti ai primi anni duemila, età di costruzione dell'edificio, risultano in ordinario stato manutentivo.

Il corpo tavolare si completa con la porzione di cortile asfaltato della larghezza di 10.40 m. dove sono ricavati quattro posti auto con relativa aiuola retrostante, collocati dinnanzi all'ingresso del vano scala di accesso all'ufficio, di cui al civico numero 3.

Si riepilogano di seguito le superfici commerciali convenzionali dei cespiti immobiliari oggetto di stima, così come determinato con il metodo SIM – Sistema Italiano di Misurazione, desunte dalla misura grafica delle planimetrie allegate al Piano di Casa materialmente diviso d.d. 4 ottobre 2017 Sub. G.N. 25/2018.

Appartamento Sub. 5 - P.M.5

UFFICIO		= 251,75 mq
CORTILE	(10.40 x 2,00) x 0.10	= 2,08 mq
POSTI AUTO	2.60 x 5,00 x n°4 x 0.25	= 13.00 mq
Sommano		266,83 mq

Punto 6

VALUTAZIONE

Con analogo procedimento utilizzato per i cespiti in C.C. PILCANTE, può essere così di seguito determinato il valore degli uffici a servizio del comparto produttivo sopra descritto.

Nello specifico, le interrogazioni in merito al valore di mercato espresso in €/mq per immobili compravendibili in località Pilcante, formulate presso le seguenti fonti accreditate in materia di ricerche e statistiche di mercato, in virtù della necessità di acquisire dati certi, al fine di attribuire alla perizia la necessaria trasparenza e conseguente verificabilità all'interno del mercato immobiliare, hanno prodotto i seguenti risultati:

	Valore max (€/mq)
Agenzia del Territorio	€ 2.000,00
Guida Casa	€ 2.250,00

Atteso che i valori dichiarati dall'Agenzia del Territorio sono riferiti ad uffici in ottimo stato e collocati nel centro abitato, lo scrivente, al fine di ragguagliare i valori sopra esposti a locali ad uso ufficio di tipo normale interno ad un compendio industriale, ritiene opportuno applicare al valore medio una svalutazione del 20%, che di fatto ne determina la seguente quotazione mercantile:

$$€ 2.000,00 - 20\% = 1.600,00 \text{ €/m}^2$$

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

Le peculiarità dell'edificio, unitamente alle considerazioni testé richiamate, in base agli elementi a tutt'oggi a mia disposizione, suggeriscono quindi allo scrivente l'attribuzione al corpo tavolare oggetto di valutazione la seguente valutazione:

Superficie commerciale	266,83
costo manufatto nuovo - €/mq comm.le	1 600,00
indice incidenza area finita	0,529
valore componente area finita	846,40
valore componente manufatto	753,60
età delle componenti strutturali - anni	23,00
vetustà strutturale [65%]	0,067256429
intervallo temporale ristrutturazione "leggera" - anni	23
età delle componenti funzionali	23,00
vetustà funzionale (obsolescenza) [35%]	0,34999
indice di vetustà complessivo	0,417246429
indice struttura residua	0,582753571
VALORE DI STIMA - €/MQ comm.le	1 285,56
di cui:	
componente AREA	846,40
componente MANUFATTO	439,16
Indice di vetustà % valore a nuovo	0,803476932
indice arrotondato	0,803
superficie commerciale abitazione - mq	251,75
Valore di stima in rapporto all'età - €	323 640,51
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE ABITAZIONE	1
coefficiente LIVELLO PIANO	0,97
coefficiente ESPOSIZIONE	1,000
coefficiente PROSPICIENZA	1
coefficiente POSIZIONE RELATIVA	0,94
coefficiente SPAZI ACCESSORI	1,00
coefficiente IMPIANTO TERMICO	1,00
COEFFICIENTE GLOBALE	0,912
Valore di stima abitazione - €	295 095,4154
superficie commerciale accessori - mq	2,08
Valore di stima accessori - €	2 673,97
VALORE DI STIMA ABITAZIONE E ACCESSORI - €	297 769,39

Arrotondabile a

euro 297.800,00*(diconsi euro duecentonovantasettemilaottocento,00)*

Riassunto:

Si riporta lo schema dei valori al netto delle spese di regolarizzazione

		costi di regolarizzazione			
unità	Valore di stima	urbanistica	catastale	tavolare	Prezzo
Ufficio Sub. 15 - P.M.4	297 800,00 €	3 500,00 €	3 000,00 €	1 200,00 €	290 100,00 €

Punto 7

I cespiti immobiliari pignorati sono di proprietà esclusiva dell'esecutato.

Punto 8

Alla data del sopralluogo l'ufficio P.M. 4 risultava libero.

Punto 9

Non è dato a sapere se i cespiti immobiliari pignorati, oggetto di stima, siano interessati da procedimenti giudiziari. Al Libro fondiario, non è registrata alcuna pendenza diversa dall'atto di pignoramento immobiliare notificato il 02/02/2024 e 13/02/2024.

Punto 10

L'esecutato ci notizia che non esiste amministratore condominiale e che le pulizie e le spese di ordinaria manutenzione ed esercizio vengono ripartite bonariamente tra i condomini.

Punto 11

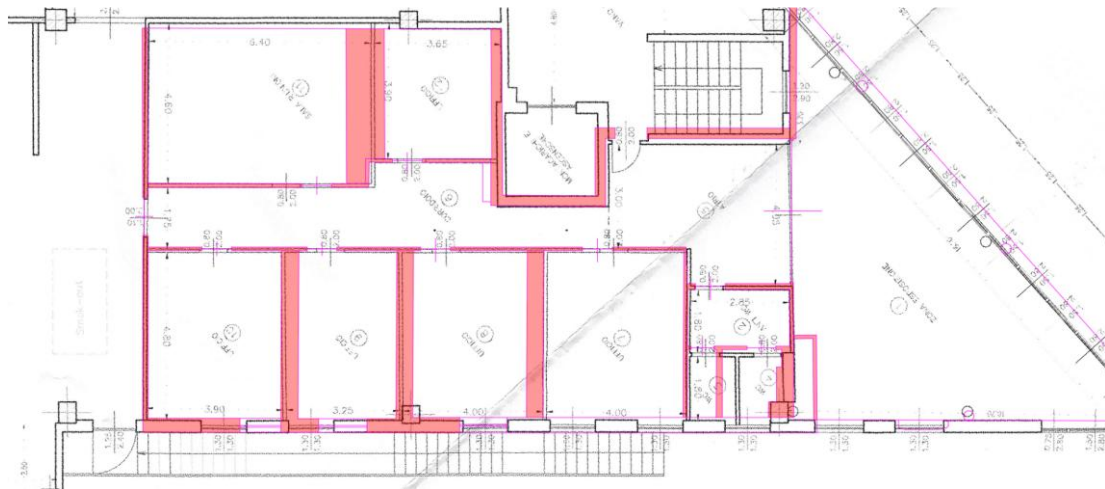
Le formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati sono rappresentati dalle iscrizioni ipotecarie.

Punto 12

L'immobile non rientra nei casi previsti dall'art.1, commi 376 a 378 della Legge 178/2020.

Punto 13

La verifica della regolarità edilizia dell'ufficio P.M. 4 non è soddisfatta per lievi modifiche interne consistenti nella realizzazione di un ripostiglio all'interno del quale è stata installata la caldaia internamente alla sala esposizione; all'interno del nucleo servizi vi è una modifica della parete divisoria tra i due wc e diversa posizione di due fori finestra sulla facciata ovest.



Presso l'ufficio Tecnico del Comune di Ala sono in deposito le seguenti agibilità:

AGIBILITA' COLLEGATE ALLA PARTICELLA

Agibilità 16858/2004 - RICHIESTA AGIBILITA' P.ED. 1507 P.M. 4 C.C. ALA, LOC. CERE' - L'AGIBILITA' RISULTA ATTESTATA PER DECORRENZA DEI TERMINI DAL 13/02/2013, COME COMUNICATO CON LETTERA PROT. 2953 DD. 19/02/2013

Punto 14

Le difformità non sono sanabili se non prima della trasformazione del wc più piccolo in locale ripostiglio, per mantenere la porta esistente che altrimenti non sarebbe a norma e non derogabile. A trasformazione avvenuta le altre difformità sono sanabili attraverso un progetto di sanatoria i cui costi per rilievo, pratica edilizia e sanzione sono quantificabili in € 3.500,00 oltre accessori.

Punto 15

I beni pignorati sono di proprietà esclusiva dell'esecutato. Essi non sono gravati da censo, livello ed uso civico.

Punto 16

Non è dato a sapere l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione del cespite immobiliare oggetto di stima.

Punto 17

Il cespite immobiliare è riconducibile ad unico lotto così descritto

LOTTO 1

- Ufficio con zona esposizione e n° 4 posti auto esterni, ubicato al primo piano di un fabbricato ad uso industriale / artigianale sito ad Ala. L'ufficio occupa una superficie lorda di 251.75 m².
- L'ufficio è ubicato ad Ala in corso Trento n° 3

- Tavolarmente il cespite immobiliare è identificato dalla P.M. 4 della P.ed. 1507 C.C. ALA
- Catastalmente, l'ufficio è individuato dal Sub. 15. La sua conformità non risulta regolare. I costi per la regolarizzazione sono quantificabili in € 3.000,00 oltre accessori
- L'esecutato è proprietario per l'intero.
- Il diritto pignorato è riferito alla proprietà.
- La conformità edilizia non è riscontrata. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 3.500,00 oltre accessori.
- La conformità tavolare e catastale non è soddisfatta. Essa può essere regolarizzata ed i costi sono quantificabili in euro 1.200,00 oltre accessori.
- L'immobile risulta libero
- Valore del cespite immobiliare € 290.100,00

Punto 18

L'unità immobiliare, di proprietà di persona fisica, non è assoggettabile ad IVA.

Punto 19

Presso gli uffici del Comune di Ala sono in deposito, allegati al certificato di agibilità Prot.n. 16858/2004i certificati di conformità degli impianti .

Punto 20

L'esecutato è una persona fisica Non è dato a sapere la data di fine lavori.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione

Rovereto, 16 ottobre 2024

Geom. Roberto FAIT

Allegati:



C.C. PILCANTE

- 1) Estratto mappa
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Estratti del Libro Fondiario
- 4) Bozza variante al Piano di Casa Materialmente diviso
- 5) Visure catastali
- 6) Planimetrie catastali
- 7) Elaborati architettonici

C.C. ALA

- 8) Estratto mappa
 - 9) Documentazione fotografica
 - 10) Estratti del Libro Fondiario
 - 11) Piano di Casa Materialmente diviso
 - 12) Visure catastali
 - 13) Planimetrie catastali
 - 14) Elaborati architettonici
- 15) Certificato di destinazione urbanistica