

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

**TRIBUNALE DI ROVERETO**

--- °°° ---

RGEs 42/2023

Promossa da:

sede Milano

III.mo Giudice dott. Michele CUCCARO

Custode Giudiziario: avv.

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---°°°---

**RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI PIGNORATI**

**A.1 - PREMESSE**

- In data 23/10/2023 per la procedura esecutiva n. 42/2023 il sottoscritto nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe prestava giuramento di rito depositando telematicamente il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di seguito specificati:

“Indichi il C.T.U.

1. L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;

2. La situazione catastale degli immobili ed in particolare:

Se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite; se si tratta di edifici e 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 del pignoramento, che comprenda, nell'ordine: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche

## STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, confini nel

caso di terreni, 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 pignorato, secondo i

criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

5. La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà,

determinandone il valore della quota pignorata;

6. Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il

titolo in base al quale occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti

registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine si autorizza fin d'ora il

perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione

verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente

in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di

locazione/affitto aventi data certa (ovvero registrati prima del pignoramento)

anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla

procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei frutti,

e dica se, ex articolo 2923 comma III c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la

locazione poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello

risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

7. L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8. 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

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

contratti incidenti sulla 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 (visto il disposto dell'articolo 63 comma II disp. att. c.c.);

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

10. La verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;

11. 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;

12. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

14. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

15. La formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- Ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

16. La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità;

17. La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 N. 37 - G.U. 12.3.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

18. La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380.

- Che la relazione dovrà essere corredata di riepilogo finale, che sarà posto a base della pubblicità;

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

- Che il perito rediga la perizia secondo lo schema sotto indicato e spedita in via telematica su PCT sia in formato completo sia in formato epurato dei dati sensibili.

Alla perizia vanno allegati 6 file - zip laddove le dimensioni lo richiedano con le seguenti denominazioni:

- 1^ file-zip da denominarsi "perizia";
- 2^ file-zip da denominarsi "foto";
- 3^ file-zip da denominarsi "documenti tavolari e catastali";
- 4^ file-zip da denominarsi "documenti urbanistici";
- 5^ file-zip da denominarsi "titoli" (sia di provenienza sia limitativi del diritto di piena proprietà);
- 6^ file-zip da denominarsi "perizia epurata".

Oltre che alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari *i files di cui sopra* dovranno essere inviati all' A.N.E.A.D..

- Che le richieste di liquidazione vanno trasmesse esclusivamente via PCT, separatamente dalla perizia, con allegati i files delle pezze giustificative.

In caso si renda necessario, per il corretto adempimento del proprio incarico, l'accesso forzoso all'immobile, il perito dovrà fare apposita istanza al giudice, affinché quest'ultimo assuma gli opportuni provvedimenti; in caso, altresì si renda necessaria una proroga del deposito della perizia, il perito è invitato a fare istanza al giudice per tutti i consequenziali provvedimenti.

- Che ogni istanza dovrà comunque essere sempre depositata via PCT.

- Che prima di effettuare ogni attività, il CTU controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, del codice.

- Che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima

## **STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

dell'udienza fissata per il giorno 17/04/2024, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo

posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare,

concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici

e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note

alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al

perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è

raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in

cancelleria.

- Che il CTU è stato autorizzato all'uso del mezzo proprio.

- Che è stato concesso al CTU il termine per il deposito della presente relazione

peritale 30 giorni prima dell'udienza di data 17 aprile 2023.

### **A.2 - SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

L'ESPERTO, con la partecipazione del CUSTODE GIUDIZIARIO, dava inizio alle

operazioni peritali il giorno 11/12/2023 nel Comune di Folgaria (TN), presso gli

immobili oggetto della procedura esecutiva in località Fondo Grande.

L'ESPERTO effettuava le indagini tavolari catastali e urbanistiche rilevando con il

responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Folgaria le varie procedure edilizie

intervenute negli immobili oggetto di perizia estimativa.

### **A.3 – ADEMPIMENTI AI QUESITI RICHIESTI**

#### **PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI**

A causa delle numerose particelle interessate si rimanda per l'identificazione accertata

da parte dell'Esperto ai files allegati **RGEs 42\_2023 TAVOLARE.zip**

#### **PUNTO 2 – SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

A causa delle numerose particelle interessate si rimanda per l'identificazione accertata

da parte dell'Esperto ai files allegati **RGEs 42\_2023 CATASTALE.zip**

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

**PUNTO 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA BENI**

I beni oggetto della relazione di stima si possono fin da ora dividere in lotti di autonomo

godimento quali

**LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

identificato dalla p.ed. 1978 sub 3 e 4 in C.C. di Folgaria, la superficie del terreno

catastale equivale a mq. 1790

Immobile ad uso direzionale situato nella zona sciistica di Folgaria in loc. Fondo

Grande si compone al piano terra di una serie di depositi ad uso della società

denominata conduttore mentre al piano primo uffici e servizi igienici.

La palazzina si compone di quattro piani e sottotetto; allo stato attuale l'immobile è

affittato.

Lo stato manutentivo appare in discreto stato sia la parte edilizia che gli impianti

elettrici e termosantari. La generazione del calore termico è autonoma e la

distribuzione è regolata da termostati ambiente interno e con sistema a termosifoni in

acciaio la produzione acqua calda separata autonoma con scaldabagno. I pavimenti

al piano terra sono in parte pavimentazione industriale in cemento armato con finitura

al quarzo i restanti sono in piastrelle di gres; al piano primo le pavimentazioni sono di

vario tipo prevalentemente piastrelle tipo battuto veneziano e rivestimenti interni sono

in gres porcellanato serramenti esterni in legno a doppio serramento e porte interne

in legno con inserti in vetro.

Esternamente la palazzina evidenzia un degrado importante che ne pregiudica la

qualità costruttiva sono diversi gli ammaloramenti presenti che ne qualificano uno

stato manutentivo insufficiente.

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE - identificato dalle pp.ff. 9967/3**

superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale

mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in

C.C. di Folgaria.

I terreni godono di ottima esposizione e posizione per lo più pianeggianti sono contermini e attualmente sono parzialmente adibiti a parcheggio autoveicoli.

I terreni come da certificato di destinazione urbanistica allegato fanno parte piano attuativo n. 7 nel centro turistico di Fondo Grande nel comune di Folgaria tale piano

già promosso da parte di [REDACTED] con concessione edilizia n.15/C038 in data 20/07/2015 non ha avuto seguito e pertanto ad oggi rimane non compiuto.

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Al fine di ottenere dati certi e condivisi per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile in oggetto, l'ESPERTO fa riferimento alle linee guida indicate dal manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (dati OMI) – AGENZIA DEL TERRITORIO - che adotta come riferimento il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e dalle norme UNI ISO 10750 e UNI ISO 9836, utili per accertare la superficie commerciale in relazione alle superfici principali e quelle secondarie, con l'ausilio di coefficienti mercantili correttivi ordinariamente espressi dal mercato.

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, il metodo di misurazione di riferimento per le superfici è la "Superficie Esterna Lorda (SEL)", come da art. 4.2.1 del Codice stesso. Le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici autorizzati e da una verifica in loco. La valutazione delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima è solamente finalizzata a dare una completezza di inquadramento dell'immobile, di seguito si espone schema analitico delle superfici commerciali suddivise nei lotti sopra elencati.

**LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

STUDIO TECNICO GEOMETRA  
ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO  
Via Dante n. 28 ROVERETO (TN) – TEL 349/4223127  
[info@studiofrassanella.it](mailto:info@studiofrassanella.it) – [alessandro.frassanellamidolo@geopec.it](mailto:alessandro.frassanellamidolo@geopec.it)  
Codice fiscale FRS LSN 64C04 D548U – P.Iva 02624500225 code dest. SUBM70N

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

sub.	Superficie principale	Superficie secondaria	Superficie	Coeff.	Superficie commerciale
<b>PIANO INTERRATO</b>					
3		depositi	mq. 131.5	0.30	mq. 39.45
		depositi	mq. 78.20	0.30	mq. 23.46
		depositi	mq. 39.60	0.30	mq. 11.88
		depositi	mq. 182.1	0.30	mq. 54.63
		portico	mq. 55,00	0.30	mq. 16.50
<b>PIANO PRIMO</b>					
4		terrazza	mq. 179.5	0.1	mq. 17.95
	uffici		mq. 23.20	1	mq. 23.20
	uffici		mq. 49.50	1	mq. 49.50
	uffici		mq. 102.8	1	mq. 102.8
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>					<b>mq. 329.37</b>

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

I terreni edificabili pp.ff. 9967/3 superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in C.C. di Folgaria.

**TOTALE SUP EDIFICIALE mq. 8924****PUNTO 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima che nel caso in oggetto è un'esecuzione immobiliare. L'aspetto economico dei beni da ricercare è il più probabile valore di mercato, che è una rappresentazione

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se

fosse posto in vendita nel mercato, ed è quindi compito dell'ESPERTO ricercare i più

probabili valori attribuiti al bene in oggetto da ordinari compratori ed ordinari venditori.

Per quanto riguarda i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di

mercato dei beni, l'ESPERTO farà riferimento alla norma UNI 11612:2015.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato dei terreni con capacità di

edificazione si è proceduto tenendo in considerazione dal valore dell'edificio in essere

con il sistema Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di

mercato) - che si svolge attraverso il confronto di immobili simili, dei quali sono noti i

prezzi e ricadono nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione

dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone

nel confronto estimativo; Market Comparison Approach (MCA), per poter applicare il

metodo MCA di stima è necessario eseguire una serie di indagini di mercato circa

eventuali compravendite avvenute in tempi recenti, inserzioni di agenzie immobiliari,

dati statistici ricavati da riviste specializzate di immobili comparabili a quelli oggetto

della presente stima.

L'elaborazione dei dati raccolti attribuirà dei valori di riferimento in base alle specifiche

caratteristiche intrinseche ed estrinseche in relazione ai prezzi medi di mercato rilevati

in zona. I prezzi proposti dalle inserzioni immobiliari potrebbero essere soggetti a

sconti in fase di trattativa variabili tra il 10% - 15%.

I terreni qualora non esistesse un mercato verrà dedotto dalle sintesi economiche

derivanti dai prezzi di mercato di immobili.

Per la valutazione dell'immobile del LOTTO 1 è stato utilizzato il metodo del Valore di

capitalizzazione di un immobile.

Andiamo a sviscerare nel dettaglio l'argomento "valore di capitalizzazione" con un

## STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

focus particolare su cosa s'intende per saggio di capitalizzazione immobili. Partiamo dalla già menzionata formula matematico-finanziaria della stima di capitalizzazione del reddito immobiliare.

Per determinare il valore di mercato di un immobile – o l'ammontare del capitale – ciò che bisogna fare è dividere il reddito di locazione annuo (o potenziale, presunto) per il saggio di capitalizzazione. Quest'ultimo è un tasso variabile che dipende dalla tipologia di immobile. Il saggio di capitalizzazione è quindi il valore medio  $r$  ricavato dalle analisi determinate dalle variabili, che possono essere relative alle caratteristiche demografiche e urbane (dimensioni del centro urbano), per esempio.

Le caratteristiche demografiche e urbane sono essenziali per rilevare il valore. Ogni caratteristica demografica o urbana è sottoposta a un giudizio percentuale da aggiungere o detrarre nel calcolo. Si tratta di caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive. Le oscillazioni, a grandi linee, rientrano nel 4,5% e il 5,5% per gli immobili residenziali, mentre per quelli non residenziali le oscillazioni variano tra il 6,5% e il 7,5%. Entrambi lordi.

Trovare il valore del saggio di capitalizzazione è la chiave, d'altronde "i beni immobiliari che producono reddito valgono per quanto rendono", e non possiamo non conoscere la fonte di questa produzione di reddito. Da quel momento in poi possiamo applicare la formula di divisione del reddito di locazione anno con le spese in detrazione al 25% per il saggio di capitalizzazione.

Come avrai ben capito un ruolo fondamentale lo giocano le tendenze nell'attualità del momento; pertanto, è prassi valutare i saggi di rendimento lordi, visto che le spese in detrazione sono spesso incerte, difficili da interpretare con largo anticipo in maniera esatta.

Il ritorno d'interesse per gli immobili va di pari passo in un contesto dove la domanda

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

e l'offerta immobiliare hanno subito profondi cambiamenti, in un ambito economico dove la fragilità e l'instabilità sono ancora i termini dominanti.

Negli ultimi anni il mercato immobiliare ha visto i prezzi scendere progressivamente e questo ha comportato un cambiamento a livello di tipologie immobiliari richieste. Ciò premesso, l'ESPERTO ritiene corretto esporre la seguente compravendita risultata comparabile al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'edificio dalle indagini svolte è risultata la seguente compravendita

Ciò premesso, l'ESPERTO ritiene corretto esporre le seguenti attuali valutazioni di mercato. Sulla base dei dati raccolti, la tipologia dei beni in oggetto, l'immobile si pone sul segmento di mercato nella categoria residenziale.

Sono state individuate le seguenti inserzioni di vendita e affitto di appartamenti nel bacino di Folgaria

**VEDI ALLEGATO FILE - RGEs 25\_2023 VARIE.zip – cartella COMPARABILI**

**PROPOSTE IMMOBILIARI E SCHEMI DI CALCOLO ANALITICI**

**DETERMINAZIONE PREZZI DI MERCATO**

Dall'analisi dei prezzi di immobili rilevati ed offerti sul libero mercato si desume che il prezzo medio di mercato di Superficie commerciale di immobili comparabili agli immobili in oggetto, il cui valore è stato desunto dai valori risultanti da immobili offerti sul mercato dalle condizioni manutentive e dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di perizia.

I prezzi sono stati ricavati dalla TABELLA COMPARABILI allegata al file di cui sopra

**LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

L'immobile è affittato al prezzo di 40.000,00 €/anno

Il saggio di capitalizzazione  $r = 7\%$  prezzo medio di calcolo

Spese stabilite forfettariamente 25% da detrarre dal costo dell'affitto

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

(€/anno 40.000,00 – 25%) / 7% = € 428.571,43 più probabile valore di mercato del bene.

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

I terreni edificabili pp.ff. 9967/3 superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in C.C. di Folgaria.

**TOTALE SUP EDIFICIALE mq. 8924** con destinazione urbanistica art. 19 e art. 84

Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.60 pertanto mq. 8924 x €/mq. (491.35 x 0.6) = € 2.630.884,44 probabile valore di mercato

**PUNTO 5 – VERIFICA DIVISIBILITA'**

Gli immobili in oggetto sono stati divisi in base alle oggettive possibilità di massimo realizzo

**PUNTO 6 – IMMOBILE OCCUPATO DALL'ESECUTATO O DA TERZI**

**LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

occupato dal conduttore come da regolare contratto di affitto.

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

L'ESPERTO in sede di sopralluogo ha potuto verificare la presenza di parcheggi all'interno di alcune aree ricomprese nell'esecuzione oggetto della presente relazione di stima solo in data 17/04/2024 l'esecutato ha fornito giustificazioni in merito all'uso di terzi subcomodario dei terreni a parcheggi regolamentati da barriere e recinzioni.

Cito testualmente dichiarazione da parte del liquidatore della Alpinechalet pervenuta in data 16/04/2024 al Custode giudiziario.

**" ... Allego copia del contratto di comodato immobiliare gratuito.**

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- PROGETTAZIONE INTEGRATA
- CONSULENZE TECNICHE
- PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT
- CONSTRUCTION MANAGEMENT.

Detto contratto, all'art. 2, prevede la possibilità di sub-comodare gli immobili ad

altre società del "Gruppo Carosello".

In merito ad eventuali modifiche da parte del comodatario, o del sub-

comodatario, le stesse sono regolamentate dall'art. 3, ed in caso ogni onere

resta a carico del comodatario. ....”

Dalle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Folgaria non risultano pratiche inerenti alla realizzazione di parcheggi o strade di penetrazione alle aree a far data anno 1959.

Nel merito della congruità dell'affitto dell'immobile ad uso uffici considerando l'attività stagionale soprattutto invernale e i terreni ad uso parcheggi in comodato d'uso gratuito non risulta congruo un adeguamento soprattutto dei parcheggi che come accertato sono a pagamento.

**PUNTO 7 – PENDENZE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Non risultano procedimenti.

**PUNTO 8 – ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI**

Vincoli urbanistici di piano regolatore, norme di attuazione e regolamenti tecnici comunali.

**PUNTO 9 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI ... NON OPPONIBILI**

**ALL'ACQUIRENTE**

Non risultano formalità, vincoli od oneri non opponibili all'acquirente.

**PUNTO 10 – VERIFICA PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378**

**DELLA LEGGE 178/2020;**

I presupposti sono stati verificati e non vi sono impedimenti alla procedura.

**PUNTO 11 – VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA**

VERIFICHE URBANISTICHE effettuate come da CDU allegati.

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

**PUNTO 12 – OPERE ABUSIVE**

Dal sopralluogo effettuato emerge che non ci sono pratiche inerenti la realizzazione dei parcheggi.

**PUNTO 13 – AGGRAVI DA CENSO O USO CIVICO**

Non risultano esserci aggravii di questo tipo.

**PUNTO 14 – SPESE FISSE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE**

Non risultano calcolabili le spese fisse di gestione e nemmeno di manutenzione.

**PUNTO 15 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

identificato dalla p.ed. 1978 sub 3 e 4 in C.C. di Folgaria, la superficie del terreno catastale equivale a mq. 1790.

Immobile ad uso direzionale situato nella zona sciistica di Folgaria in loc. Fondo Grande si compone al piano terra di una serie di depositi ad uso della società denominata conduttore mentre al piano primo uffici e servizi igienici.

Superficie commerciale mq. 329,37 pari ad **€ 428.571,43 più probabile valore di mercato del bene prezzo €/mq. 1301,18**

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

- identificato dalle pp.ff. 9967/3 superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in C.C. di Folgaria.

I terreni godono di ottima esposizione e posizione per lo più pianeggianti sono contermini e attualmente sono parzialmente adibiti a parcheggio autoveicoli. con destinazione urbanistica art. 19 e art. 84 Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.60 pertanto mq. 8924 x €/mq. (491.35

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

x 0.6) = € 2.630.884,44 probabile valore di mercato prezzo €/mq. 294,81

**PUNTO 16 – ASSOGGETTAMENTO O MENO AD I.V.A.**

L'immobile è soggetto ad I.V.A.

**PUNTO 17 – VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI**

Per quanto riguarda la conformità degli impianti sono conformi a quanto depositato in sede di pratica agibilità presso gli uffici tecnici del Comune di Folgaria.

**PUNTO 18 – DATA FINE LAVORI**

Vedi riepiloghi pratiche allegato

**A.4 – RIEPILOGO FINALE****LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

identificato dalla p.ed. 1978 sub 3 e 4 in C.C. di Folgaria, la superficie del terreno catastale equivale a mq. 1790.

Immobile ad uso direzionale situato nella zona sciistica di Folgaria in loc. Fondo

Grande si compone al piano terra di una serie di depositi ad uso della società denominata conduttore mentre al piano primo uffici e servizi igienici.

Superficie commerciale mq. 329,37 pari ad € 428.571,43 più probabile valore di mercato del bene prezzo €/mq. 1301,18

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

- identificato dalle pp.ff. 9967/3 superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in C.C. di Folgaria.

I terreni godono di ottima esposizione e posizione per lo più pianeggianti sono contermini e attualmente sono parzialmente adibiti a parcheggio autoveicoli.

con destinazione urbanistica art. 19 e art. 84 Incidenza del prezzo in base alla

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.60 pertanto mq. 8924 x €/mq. (491.35

x 0.6) = **€ 2.630.884,44 probabile valore di mercato prezzo €/mq. 294,81**

**A.5 – TRASMISSIONE E INFORMATIVA ALLE PARTI**

L'ESPERTO invia alle parti a mezzo posta certificata la presente compresa di allegati,

L'ESPERTO invia la perizia e completa di allegati all'ANEAD all'indirizzo e\_mail

[anead@postacertificata.notariato.it](mailto:anead@postacertificata.notariato.it).

Il sottoscritto ESPERTO confida con ciò di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti

formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, 15 aprile 2024

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---- °°° ----

**ALLEGATI**

file-RGEs 25\_2023 PERIZIA.pdf

file-RGEs 25\_2023 FOTO.zip

file- RGEs 25\_2023 TAVOLARE.zip

file- RGEs 25\_2023 CATASTALE.zip

file- RGEs 25\_2023 PRATICHE EDILIZIE.zip

file- RGEs 25\_2023 VARIE.zip

file-RGEs 6\_2023 PERIZIA EPURATA.pdf

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

**SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE****DESCRIZIONE e VALORE DI MERCATO****LOTTO 1 – IMMOBILE AD USO UFFICIO CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI**

identificato dalla p.ed. 1978 sub 3 e 4 in C.C. di Folgaria, la superficie del terreno catastale equivale a mq. 1790.

Immobile ad uso direzionale situato nella zona sciistica di Folgaria in loc. Fondo Grande si compone al piano terra di una serie di depositi ad uso della società denominata conduttore mentre al piano primo uffici e servizi igienici.

Superficie commerciale mq. 329,37 pari ad € 428.571,43 più probabile valore di mercato del bene prezzo €/mq. 1301,18

**LOTTO 2 – TERRENI EDIFICABILI FONDO GRANDE**

- identificato dalle pp.ff. 9967/3 superficie catastale mq. 335, 9968/2 superficie catastale mq. 3133, 9969 superficie catastale mq. 1380, 9970/1 superficie catastale mq. 730, 9975 superficie catastale mq. 1890, 9970/3 superficie catastale mq. 800, 9950/4 superficie catastale mq. 656 in C.C. di Folgaria.

I terreni godono di ottima esposizione e posizione per lo più pianeggianti sono contermini e attualmente sono parzialmente adibiti a parcheggio autoveicoli.

con destinazione urbanistica art. 19 e art. 84 Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.60 pertanto mq. 8924 x €/mq. (491.35 x 0.6) = € 2.630.884,44 probabile valore di mercato prezzo €/mq. 294.81

**CONFORMITA' EDILIZIA** – vedi note sui parcheggi

**CONFORMITA' TAVOLARE** – conforme.

**ANNOTAZIONI PRECEDENTI** – Nulla.

**IMMOBILE OCCUPATO** – LOTTO 1 e LOTTO 2 occupati dal conduttore del contratto di affitto

**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

- *PROGETTAZIONE INTEGRATA*
- *CONSULENZE TECNICHE*
- *PROJECT MANAGEMENT CONSULTANT*
- *CONSTRUCTION MANAGEMENT.*

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE** – nessuna

**SERVITU, VINCOLI, ONERI, PESI, GRAVAMI** – no

**VINCOLI EDILIZI, URBANISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI** – vedi certificato

di destinazione urbanistica.

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---

--- °°° ---