

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROVERETO

Esecuzioni Civili – Espropriazioni Immobiliari

Nell'esecuzione immobiliare R.G. Es. n. **7/2023 - 16/2023** promossa da:

CONTRO

*** *** ***

Giudice dell'Esecuzione: dott. Michele Cuccaro

*** *** ***

Oggetto: Espropriazione immobiliare.

*** *** ***

PREMESSA

Il sottoscritto ing. Enrico Manfrini, libero professionista in Rovereto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Trento al n° *, veniva nominato perito estimatore dei beni immobili pignorati, con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione.

Dopo aver compiuto i necessari accertamenti nei Pubblici Registri Immobiliari ed all'ufficio Catasto del Comune di Rovereto al fine di individuare con certezza le realtà oggetto di stima nell'esecuzione, lo scrivente contattava il custode giudiziario per avere indicazioni sull'accesso agli immobili pignorati e fissare l'appuntamento per la visione del fabbricato; il custode avv. **mi comunicava la disponibilità all'accesso congiunto agli immobili ubicati in comune di Nago Torbole, Mori e Rovereto ; al sopralluogo partecipava anche il custode giudiziario per le formalità necessarie all'espletamento della procedura esecutiva.

	RELAZIONE DI STIMA	
	Oggetto della presente perizia sono le realtà formanti la seguente Partita	
	Tavolare in C.C. Nago Torbole, Mori e Rovereto :	
	1A – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE	
	P.T. * II p. ed. * C.C. Nago Torbole	
	Foglio A/1	
	p.ed. _ edificio di 5290 mq.	
	Foglio A/2	
	come da certificato del libro maestro allegato.	
	Foglio B:	
	**. sede di Trento, * - quota 1/1	
	Foglio C:	
	COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.	
	<u>2A – SITUAZIONE CATASTALE NCEU</u>	
	Al Catasto Fabbricati la p.ed _ risulta così censita:	
	tipo E coltura: edificio, superf. 5290 mq.	
	<u>3A - DESCRIZIONE DEL BENE</u>	
	L'edificio p. ed. * C.C. Nago Torbole. con accesso dalla SS 240 loc.	
	Pandino.	
	Trattasi di un fabbricato costituito al grezzo, senza serramenti, impianti, ecc,	
	e destinato ad attività commerciale, realizzato con permesso di costruire **	
	dd. * n * rilasciato dal comune di Nago Torbole. L'inizio lavori è dd. 14	
	febbraio 2011 prot. *. Il fabbricato è agevolmente visibile transitando sulla SS	
	240 che collega Mori a Nago.	
	2/22	

L'edificio si sviluppa su 3 piani interrati destinati a garage per una superficie lorda complessiva di circa**mq; un piano terra e primo piano adibiti in previsione ad area espositiva per complessivi mq ed un secondo piano adibito parzialmente a zona espositiva per circa mq. ed i rimanenti * a terrazza; allo stato non risultano realizzate le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione stipulata con l'amministrazione comunale.

Dall'esame presso il Comune di Nago Torbole della documentazione relativa alla situazione urbanistico-edilizia dell'immobile, è stato richiesto e fornito il certificato di destinazione urbanistica in data ** allegato.

Dall'ulteriore esame della documentazione urbanistica, si rileva che in data 6 luglio 2023, durante la stesura della presente relazione, è stata adottata in via preliminare la variante non sostanziale al PRG denominata variante 14 bis.

1B – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * II p. ed. * C.C. Lizzana p.m. **comune di Rovereto.

Foglio A/1

p.ed. ** edificio di 9568 mq.

Foglio A/2

p.m. * – a piano terra: negozio

p.m. * --a piano terra : due uffici, negozio.

p.m. * – a primo piano: negozio.

Parti comuni: come da copia libro maestro allegato.

Foglio B: p.m. ***

**** sede di Rovereto, * - quota 1/1**

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2B – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed **** risulta così censita:

tipo E coltura: edificio, superf.* mq.

p.m 2 - sub. 6 – cat C1 – classe 6 – 98 mq. - sup. 111 mq. rendita €. 1.649,98

3B - DESCRIZIONE DEL BENE

p.m. * - sub * – a piano terra: negozio

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano terra del complesso commerciale

denominato “Rover-Center”, ubicato in zona periferica dell’abitato di

Rovereto, precisamente nella zona sud in frazione Lizzana. Lo stabile gode di

buona visibilità risultando affacciato sulla strada statale 12 e su viale del

Lavoro, con accesso da entrambe le arterie.

L’unità immobiliare ha forma quadrata, con dimensioni d circa 10,55 x 9,76

h. 4,00 m, presenta difformità rispetto alla situazione accatastata, in quanto

risultano realizzate tramezzature e pareti attrezzate, come di consuetudine nei

locali dei centri commerciali. I servizi igienici comuni si trovano nel centro

commerciale. La p. m. 2 risulta locata.

Le finiture sono tipiche dei centri commerciali, con tutti gli impianti

funzionanti; nel caso di specie, il fabbricato non risulta commercialmente

particolarmente appetibile.

2C – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed ***** risulta così censita:

p.m * sub * - – cat C1 – classe 6 – 79 mq. - sup. 86 mq. rendita €. 1.330,08

3C - DESCRIZIONE DEL BENE

p.m. * sub. * – a piano terra: negozio

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano terra del complesso commerciale

denominato “Rover-Center”, ubicato in zona periferica dell’abitato di Rovereto, precisamente nella zona sud in frazione Lizzana. Lo stabile gode di buona visibilità risultando affacciato sulla strada statale 12 e su viale del Lavoro, con accesso da entrambe le arterie.

L’unità immobiliare ha forma rettangolare con dimensioni 10,50 x 8,70 h. 2,75 m; i servizi igienici sono presenti oltre a quelli comuni che si trovano nel centro commerciale. La p. m. 4 risulta locata.

Le finiture sono tipiche dei centri commerciali, con tutti gli impianti funzionanti; nel caso di specie, il fabbricato non risulta commercialmente particolarmente appetibile.

2D – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed **** risulta così censita:

p.m * sub * – cat A 10 – classe 2 – 6,5 vani - sup. 124 mq. rendita €. 2.534,51

3D - DESCRIZIONE DEL BENE

p.m. * sub. * – a piano primo: locali per sala dentistica e laboratori-

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano primo del complesso commerciale denominato “Rover-Center”, ubicato in zona periferica dell’abitato di Rovereto, precisamente nella zona sud in frazione Lizzana. Lo stabile gode di buona visibilità risultando affacciato sulla strada statale 12 e su viale del Lavoro, con accesso da entrambe le arterie.

L’unità immobiliare ha forma rettangolare con dimensioni 15,53 x 7,98; i servizi igienici sono presenti oltre a quelli comuni che si trovano nel centro commerciale. La p. m. * risulta locata.

Le finiture sono tipiche dei centri commerciali, con tutti gli impianti

funzionanti; nel caso di specie, il fabbricato per l'assenza di attività di vendita alimentari, non risulta commercialmente particolarmente appetibile.

1E – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * || p. ed. ** C.C. Lizzana p.m. *- sub **

Foglio A/1

p.ed. * edificio di 6620 mq.

Foglio A/2

p.m. * — A secondo piano: tre uffici, anti w.c., tre w.c.

Parti comuni: come da copia libro maestro allegato.

Foglio B: p.m. *

****.** sede di Rovereto, * - quota 1/1

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2E – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed *** **p. m. *** **sub. *** risulta così censita:

cat A 10 – classe 1 – 4,5 vani – 108 mq. rendita € 1.499,02

3E - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di un ufficio a secondo piano in un edificio condominiale direzionale ubicato in zona produttiva periferica nel comune di Rovereto in via del Garda.

La p. m. *, concessa in locazione, è costituita da tre vani destinati ad uffici e servizi igienici.

Le finiture sono tipiche degli edifici delle zone produttive con la presenza di tutti gli impianti necessari all'attività.

1F – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * || p.f. *- p.f. * C.C. Mori.

	Foglio A/1	
	p.f. * – Vigna - classe 3 – sup. 1180 mq.- redd. Dom. 8,53- redd ag. 4,88	
	p.f. * – Vigna - classe 3 – sup. 860 mq.- redd. Dom. 6,22- redd ag. 3,55	
	p.f. * – Prato - classe 4 – sup. 1620 mq.- redd. Dom. 4,18- redd ag. 3,35	
	Foglio A/2	
	Come da copia libro maestro allegato.	
	Foglio B:	
	** sede di Rovereto, * - quota 1/1	
	Foglio C:	
	COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.	
	<u>3F - DESCRIZIONE DEL BENE</u>	
	Trattasi di “terreni agricoli di pregio” (<u>allo stato incolti</u>) di cui all’art. 41 della	
	variante generale al PRG. E all’art. 10 fasce di rispetto stradale.	
	L’accesso si concretizza dalla via terra Nera in comune di Mori.	
	1G – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE	
	P.T. * p.ed. * p.m. * sub. * -C.C. Mori.	
	Foglio A/1	
	p. ed. * edificio sup. 3565 mq.	
	Foglio A/2	
	p.ed. * p.m. * A pianoterra: laboratorio artigianale, due w.c., ufficio,	
	spogliatoio, doccia, piazzale, due aiuole, scala di accesso - a primo piano:	
	magazzino; parte del tetto con due lucernari.	
	PARTI COMUNI - Come da copia libro maestro allegato.	
	Foglio B: p.m *	
	** . sede di Rovereto, * - quota 1/1	
	Foglio C:	
	7/22	

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2G – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed * C.C:** Mori **p. m. * sub. *** risulta così censita:

cat C3 classe 3 – consist. 317 mq. sup. 323 mq.- rendita € 1.260,62

3G - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una porzione di un laboratorio artigianale in loc. Lomba a Mori con area scoperta esterna a piazzale. Le dimensioni risultano di circa 20,00 m x 12,70 ed altezza 5,5 m a piano terra più un primo piano di circa 12,70 x 5,10 ed altezza 2,60.

A piano terra la maggior quota parte della superficie è adibita a laboratorio artigianale, con annessi ingresso, ufficio, spogliatoi e WC.

Salendo una scala interna si trova il magazzino dove è stata realizzata una tramezza dividente il locale, difforme rispetto alla planimetria catastale; modesta quota parte del locale variato è occupato dall'impiantistica.

1H – SITUAZIONE TAVOLARE e CATASTALE

P.T. * || p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto, via Maioliche *

Foglio A/1

p. ed. * edificio sup. 6139 mq.

Foglio A/2

p.ed. * p.m. * A pianoterra: negozio

PARTI COMUNI - Come da copia libro maestro allegato.

Foglio B: p.m *

**** sede di Rovereto, * - quota 1/1**

Foglio C:

COME DA COPIA LIBRO MAESTRO ALLEGATO.

2H – SITUAZIONE CATASTALE NCEU

Al Catasto Fabbricati la **p.ed** * C.C: Rovereto **p. m.** * **sub.** * risulta così censita:

cat. A 10 classe 2 – 2,5 vani - sup. 57 mq.- rendita € 974,81

3H - DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi di una superficie commerciale a piano terra, adibita ed accatastata a studio medico all'interno del centro commerciale Leno Center di Rovereto.

Risulta dotata di ingresso, Wc. Spogliatoio e retro studio ed ambulatorio.

Gli impianti sono conformi alla normativa ed alle necessità dell'attività.

Il fabbricato è accessibile da via Maioliche e via dell'Abetone S.S. 12.

4 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Lo scopo della stima è la determinazione del “valore venale dei beni considerati posti in comune commercio”, ossia del valore di mercato, e a tale criterio ben si adatta il metodo sintetico in base alla superficie e al prezzo unitario competente.

Per la quantificazioni delle superfici convenzionali e l'adozione dei coefficienti correttivi si fa riferimento alla norma UNI ISO 9836 (definizione e calcolo degli indicatori di superficie e di volume), al DPR 23 marzo 1998, n. 138 (Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, tariffe d'estimo) e alla norma UNI 10750 (Servizi – Agenzie immobiliari – requisiti del Servizio).

La superficie lorda convenzionale dei beni pignorati, desunta dalle planimetrie depositate al Catasto Urbano di Rovereto, Ufficio Tavolare o da rilievo reale, o calcolata con il metodo CAD, viene precisata per ogni singola Unità Immobiliare nella relativa tabella di calcolo.

Per la valutazione dei beni è stato adottato il parametro del metro quadrato commerciale ridotto con opportuni coefficienti correttivi, tenuto conto del mercato immobiliare della zona dove sorge l'edificio, della fase di espansione cui è attualmente oggetto la zona, dell'epoca di edificazione del fabbricato residenziale, dell'accessibilità con gli automezzi, della sua consistenza e vetustà, dello stato di finitura, conservazione e manutenzione dell'edificio, della destinazione urbanistica.

I valori di mercato degli immobili sono stati reperiti tramite la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e la pubblicazione di Guida Casa (affiliato F.I.M.A.A.) con i seguenti parametri:

Locali in zona usati:

Guida Casa:

Per quanto attiene l'immobile al grezzo in comune di Nago Torbole, si propone un prezzo che tiene conto dello stato di finitura raggiunto ai vari piani del fabbricato, della destinazione urbanistica ancora in vigore, del degrado e dei costi di costruzione sostenuti.

Per i beni ubicati in zona Rovereto e Mori, si trascrivono i valori riportati.

Valore indicato attività di negozio standard a Rovereto e Mori usati: rispettivamente €. (1.900,00 – 2.000,00=) e €. (950 – 1.000)

Da informazioni pervenute nonché da recenti atti di compravendita in possesso dello scriivente, è utile precisare che le scarse compravendite che si perfezionano all'interno di locali facenti parte di centri commerciali periferici, (come nel caso di specie), spuntano valori al ribasso rispetto alle pubblicazioni di “guida casa” sopra citata.

P.T. * II p. ed. * C.C. Nago Torbole

Si riepilogano di seguito le varie superfici ai piani interrati destinati a garage per una superficie lorda complessiva di circa 9.607 mq; un piano terra e primo piano adibiti in previsione ad area espositiva per complessivi 5287 mq ed un secondo piano adibito parzialmente a zona espositiva per circa 814 mq. ed i rimanenti 2088 a terrazza.

Appare doveroso premettere che i costi sostenuti per l'acquisto del terreno e la realizzazione dell'immobile fino allo stato attuale, non raggiungono il valore di stima alla data odierna. La contrazione del mercato e la crisi immobiliare che ha condotto negli anni allo stallo, hanno diminuito sostanzialmente l'appetibilità del manufatto; i futuri costi per renderlo utilizzabile, sono decisamente non confrontabili con quelli preventivati il decennio scorso.

Si ritiene quindi di proporre per i vari piani i seguenti valori, dopo aver avuto contezza dell'importo degli appalti stipulati per la realizzazione fino allo stato grezzo attuale.

Per i tre piani interrati destinati a garage, si ritiene congruo l'importo di € 250 /mq e pertanto $9607 \text{ mq} \times € 250 = € 2.401.750,00=$

Per i due piani, terra e primo per complessivi 5287 mq, destinati a zona espositiva, si ritiene congruo l'importo di € 500/mq. e pertanto $€ 2.643.500,00=$

Al terzo piano la superficie espositiva risulta più appetibile poiché con vista anche dalla terrazza: 814 mq ad € 600/mq per complessivi € 488.400,00= ai quali va aggiunta la terrazza che si propone ad € 100/ mq per complessivi $2098 \times 100 = € 209.800,00=$ per un totale globale di **€ 5.743.450,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p. ed. * C.C. Nago Torbole è alienabile singolarmente e pertanto si propone **1 lotto unico.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la p. ed. * è al grezzo e recintata; si segnala alla data del sopralluogo la presenza di una automobile incidentata da rottamare al piano terra da rimuovere.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La p. ed * non ha necessità di amministratore condominiale.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, l'edificio p. ed. * in C.C. Nago Torbole non può essere ovviamente dotato del certificato di agibilità.

11. OPERE ABUSIVE.

Per lo stato di realizzazione la circostanza non va considerata.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Per lo stato di realizzazione la circostanza non va considerata.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi €. **5.743.450,00=**

LOTTO 1: p. ed. * C.C. Nago Torbole : fabbricato al grezzo ad uso commerciale come da descrizione, ad **€. 5.743.450,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Come ampiamente ribadito, il fabbricato è al grezzo senza impianti.

17. DATA FINE LAVORI.

La data fine lavori non può esistere.

*** *** ***

P.T. * II p. ed. * C.C. Lizzana p.m. **Comune di Rovereto.

p.m. * - sub * – a piano terra: negozio

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano terra del complesso commerciale denominato “Rover-Center” a Rovereto con servizi igienici del centro commerciale.

La superficie commerciale dell'immobile ammonta a circa 105 mq. commerciali.

Come precedentemente anticipato gli immobili ubicati all'interno di taluni centri commerciali, non godono di grande appetibilità per una molteplicità di fattori, non ultimo la posizione del centro, della tipologia di attività in esso presenti e gli elevati costi di manutenzione comprensivi delle parti comuni.

Per quanto sopra lo scrivente ritiene che il prezzo a mq. della p.m. 2 sub 6 a piano terra, negozio per 105 mq ammonti ad €. 1.000/mq. e pertanto **€. 105.000,00=**

p.m. * sub. * – a piano terra: negozio

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano terra del complesso commerciale

denominato “Rover-Center”,comprendente anche servizi igienici propri.

La superficie commerciale dell’unità ammonta a circa 90 mq.; la presenza della zona servizi della p.m. 4 sub 38 consente di valutare 1.100€/mq e pertanto $90 \times 1.100 = \text{€. } 99.000,00=$

p.m. * sub. * – a piano primo: locali per sala dentistica e laboratori-

Trattarsi di uno spazio commerciale a piano primo del complesso commerciale denominato “Rover-Center”, per complessivi 123 mq commerciali.

La p.m. * sub * al primo piano allo stato adibita a studio dentistico, dotata degli impianti e buone finiture come da sopralluogo, si ritiene possa essere proposta ad €. 1.400/mq. e pertanto $123 \times 1.400 = \text{€. } 172.200,00=$

Valore complessivo della p. ed. * C.C. Lizzana p.m. ** in Comune di Rovereto **€. 376.200,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p. ed. * C.C. Lizzana p.m. * si propone 1 **lotto unico** costituito dalle tre p.m.

6. OCCUPAZIONE DELL’IMMOBILE.

Allo stato le p. m.* della p. ed. * sono locate.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL’ACQUIRENTE.

Le p.m.**non hanno debiti condominiali.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, i locali delle p.m. * dell'edificio p. ed. * C.C. Lizzana sono dotate del certificato di agibilità.

11. OPERE ABUSIVE.

Come anticipato la p. m. * presenta pareti attrezzate e/o tramezzature in cartongesso difformi rispetto alla situazione catastale di facile amovibilità.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

La gestione dell'immobile è assegnata all'associazione commercianti che dichiara la regolarità dei pagamenti.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi € **376.200,00=**

LOTTO 2: p. ed. * C.C. Lizzana p.m. ** al prezzo di € **376.200,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Il fabbricato è in gestione all'amministratore; si precisa che alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate anomalie.

17. DATA FINE LAVORI.

Il fabbricato è stato iniziato con pratica n * e risultano pratiche di fine lavori a nome ** al 23.08.2010.

*** **

P.T. * II p. ed. * C.C. Lizzana p.m. *- sub *

Trattasi di un ufficio a secondo piano in un edificio condominiale direzionale

ubicato in zona produttiva periferica nel comune di Rovereto in via del Garda.

La superficie commerciale della p.m. * sub * risulta pari a 94 mq; le finiture tipiche degli uffici delle palazzine multipiano.

La zona decentrata non favorisce l'appetibilità della p.m. * sub * in p. ed. **

C. C. Lizzana comune di Rovereto.

Si propone quindi per la p.m. * sub * in p. ed. * C.C. Lizzana il prezzo di € 1.000 al metro quadrato commerciale; valutata la superficie di 94 mq si ritiene congruo l'importo di **€ 94.000,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p. ed. * C.C. Lizzana p.m. * sub * si propone 1 **lotto unico**.

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato le p. m . * della p. ed. * è locata.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La p.m.* non ha debiti condominiali con l'amministratore dott. * *.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, i locali delle p.m. * dell'edificio p. ed. * C.C. Lizzana è dotata del certificato di agibilità a far data dal 16.3.2018.

11. OPERE ABUSIVE.

All'atto del sopralluogo non sono state ravvisate opere difformi.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

La gestione dell'immobile Millenium Office è assegnata all'amministratore che dichiara la regolarità dei pagamenti.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi **€. 94.000,00=**

LOTTO 3: p. ed. * C.C. Lizzana p.m. *- sub * ad **€. 94.000,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Il fabbricato è in gestione all'amministratore; si precisa che alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate anomalie.

17. DATA FINE LAVORI.

Il fabbricato è stato iniziato con pratica n **e risultano pratiche di fine lavori a nome**** al 23.08.2010.

*** *** ***

P.T. * II p.f. *- p.f. * p.f. * C.C. Mori.

Trattasi di “terreni agricoli di pregio” (allo stato incolti) di cui all'art. 41 della variante generale al PRG. e all'art. 10 fasce di rispetto stradale.

La superficie catastale delle tre p.f. ammonta complessivamente a circa 3.660 mq. Trattandosi di incolti ma con comodo accesso dalla via Terra Nera in comune di Mori, si ritiene di proporre il prezzo unitario di €. 15/mq. Con tale valore il prezzo complessivo delle pp.ff. *, *, * in C. C. Mori e consortilità

come da decreto tavolare, può essere valutato in **€. 54.900,00=**

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi **€. 54.900,00=**

LOTTO 4: pp.ff. *, *, * in C. C. Mori e consortilità come da decreto
tavolare ad **€. 54.900,00=**

*** *** ***

P.T. * II p.ed. * p.m. * sub. * -C.C. Mori.

Trattasi di una porzione di un laboratorio artigianale in loc. Lomba a Mori
con area scoperta esterna a piazzale.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, è stata valutata
pari a circa 330 mq comprensiva del piazzale antistante.

I prezzi unitari di manufatti in zona artigianale di Mori non hanno subito
alterazioni e si mantengono nell'ordine di circa 650 – 750 €/mq.

Ritiene lo scrivente per la posizione del bene di proporre l'importo unitario di
€. 700/mq che fornisce per la p.m. * sub * della p. ed. * in C.C. Mori
l'importo di **€. 231.000,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p.ed. * p.m. * sub. * -C.C. Mori si propone 1 **lotto unico.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la p.ed. * p.m. * sub. * è locata.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie.

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La p.m.* non viene gestita da amministratore.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, i locali della p.ed. * p.m. * sub. * è dotata del certificato di agibilità dal 13.3.2019.

11. OPERE ABUSIVE.

Dagli accertamenti eseguiti si rilevano anomalie e la creazione di una tramezza in cartongesso di facile rimozione al piano primo per contenere la zona elaborazione dati..

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

Non sono disponibili dati sulle spese di gestione e manutenzione. La gestione è a carico della proprietà.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi €. **231.000,00=**

LOTTO 5: p.ed. * p.m. * sub. * -C.C. Mori ad €. 231.000,00=

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Nella zona laboratorio non esiste l'impianto di riscaldamento; la zona uffici è riscaldata mediante convettori ad energia elettrica.

17. DATA FINE LAVORI.

Il fabbricato è stato iniziato con pratica n ** e risultano pratiche di fine lavori a nome e** al 13.3.2019.

*** **

P.T. * II p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto, via Maioliche **

Trattasi di una superficie commerciale a piano terra, adibita ed accatastata a studio medico all'interno del centro commerciale Leno Center di Rovereto.

La superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, è stata valutata pari a circa 58 mq.

I prezzi unitari nel centro commerciale Leno Center di Rovereto non hanno subito alterazioni e si mantengono nell'ordine di circa 1.200 – 1.400 €/mq.

Ritiene lo scrivente per la posizione del bene di proporre l'importo unitario di € 1.300/mq che fornisce per la p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto l'importo di **€ 75.400,00=**

5- VERIFICA DIVISIBILITÀ

La p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto si propone **1 lotto unico.**

6. OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Allo stato la p. m . * della p. ed. * è locata.

7. PENDENZA PROCEDIMENTI GIUDIZIARI.

Dagli accertamenti eseguiti non si rilevano anomalie. –

8. VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

La proprietà della p.m.* non ha debiti condominiali con l'amministratore ** di Trento.

9. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI.

Non si ravvisano vincoli che possano essere cancellati .

10- SITUAZIONE URBANISTICA

Per quanto attiene l'aspetto urbanistico, i locali delle p.m. * dell'edificio p. ed. * C.C. Rovereto è dotata del certificato di agibilità a far data dal 5.11.2020.

11. OPERE ABUSIVE.

All'atto del sopralluogo non sono state ravvisate opere difformi.

12. VERIFICA DEL CENSO O USO CIVICO.

Non si ravvisano gli estremi di tali godimenti.

13. SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE.

La gestione dell'immobile Leno Center è assegnata all'amministratore * * che dichiara la regolarità dei pagamenti.

14. FORMAZIONE DI LOTTI.

Lo scrivente ritiene utile proporre 1 lotto per complessivi **€. 75.400,00=**

LOTTO 6: p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto ad **€. 75.400,00=**

15. VERIFICA ASSOGGETTAMENTO IVA.

Non risultano elementi in tal senso.

16. VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI.

Il fabbricato è in gestione all'amministratore; si precisa che alla data del sopralluogo, non sono state riscontrate anomalie.

17. DATA FINE LAVORI.

Il fabbricato risultano pratiche di fine lavori a nome** al 13.07.2020.

RIEPILOGO

LOTTO 1: p. ed. * C.C. Nago Torbole : fabbricato al grezzo ad uso commerciale come da descrizione, ad **€. 5.743.450,00=**

LOTTO 2: p. ed. * C.C. Lizzana p.m.***** al prezzo di **€. 376.200,00=**

LOTTO 3: p. ed. * C.C. Lizzana p.m. *- sub * ad €. 94.000,00=

LOTTO 4: pp.ff. *, *, * in C. C. Mori e consorzialità come da decreto
tavolare ad €. 54.900,00=

LOTTO 5: p.ed. * p.m. * sub. * in C.C. Mori ad €. 231.000,00=

LOTTO 6: p.ed. * p.m. * sub * C.C. Rovereto ad €. 75.400,00=

Valore complessivo stimato: €. 6.574.950,00=

*** **

Questo è quanto il Perito può scientemente e coscienziosamente riferire
in esito al mandato conferitogli.

In fede.

Rovereto, 2 ottobre 2023

Il Tecnico:

Dott. Ing. Enrico Manfrini

ALLEGATI:

1. Mappa Catastale;
2. Estratto Tavolare;
3. Visure Catastali;
4. Planimetrie NCEU;
5. Documentazione fotografica.