RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 18/2024

PERIZIA CESPITE 4 – ROVERETO P.ED. 500 P.M. 6

T R I B U N A L E D I R O V E R E T O

Esecuzione Immobiliare n. 18/2024

Giudice Esecuzione	**Dott. Michele Cuccaro**

Anagrafica

Creditore procedente	**BANCA PER IL TRENTINO-ALTO ADIGE** con sede in Trento Via Belenzani, 12 C.F. 00107860223
Rappresentato dall'avvocato	**Avv. Daniele Nicholas Boschi** con studio in Rovereto Corso A. Rosmini n° 8 pec: avvdanielenicholasboschi@cnfpec.it
Esecutati	********** ********** **********
Creditore intervenuto	**Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto** con sede in Arco Viale Magnolie, 1 P.IVA 00105910228 Rappresentata da avv. Paola Andreis pec: avvpaolaandreis@puntopec.it

Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA
con studio in Rovereto
Via Dante, 17
C.F. RSOVTI67T11Z133W
Tel. 0464 311515
e-mail: studio@vitorosa.com

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Trento con il numero 1517

Incarico - Date

Richiamo dell'esperto: 16.01.2025

Data dell'invio telematico: 10.03.2025

Epoca di riferimento della stima: febbraio 2025

Identificazione dei lotti

LOTTO 1: Descrizione sintetica

Ubicazione **Rovereto (TN) – Via Valbusa Grande n° 5**

Identificativi catastali-tavolari **C.C. Rovereto p.ed. 500 P.M. 6 sub 6 con proprietà congiunta p.ed. 499 (comune con terzi)**

Quota di proprietà **intera 1/1**

Diritto di proprietà **Persona fisica 1/1**

Divisibilità dell'immobile Non necessaria

Valore (base d'asta) **€ 62.000,00**
(al netto della detrazione di € 11.000,00 per regolarizzazione urbanistica)

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia (verifica limitata all'unità oggetto di stima P.M. 6)	□ Si x No
Conformità catastale	□ Si x No
Conformità titolarità	x Si □ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No x Si
Spese condominiali arretrate (non è un condominio)	x No □ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	□ No x Si
Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ No x Si

Indice

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo 3
2. Inquadramento dell'immobile 6
3. Descrizione Tavolare 7
4. Descrizione Catasto Urbano 9
5. Descrizione Catasto Fondiario 9
6. Strumento Urbanistico 10
7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione 22
8. Valutazione 31
9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari 36
10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni 37
11. Vincoli e Oneri Giuridici 38
12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello 39
13. Esistenza eventuali contributi pubblici 39
14. Riepilogo Elementi Principali di stima 39
15. Locazione 41
16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale 41
17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti 41
18. Formazione lotti 41
19. Elenco della documentazione allegata 42
20. Bibliografia 43

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

QUESITO

"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 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 tabella da cui si evinca la corrispondenza fra ente tavolare ed ente catastale;

4) qualora i beni pignorati necessitino di essere censiti al Catasto Fabbricati, il CTU deve provvedervi con spese a carico del creditore procedente;

5) una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, 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;

6) la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;

7) la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;

8) se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo 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 anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma terzo 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;

9) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

10) 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.);

11) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

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

13) 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;

14) 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 dell'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 Legge 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;

15) 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;

16) 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;

17) 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;*

18) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

19) 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;

20) 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 a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380".

****

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima (e cioè entro il 10.03.2025) dell'udienza fissata** 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 giorni 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.

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc	Effettuato. Completo
Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti	Non necessaria

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO
Localizzazione

☐ Provincia Trento

☐ Comune Rovereto (cap 38068) – Comunità della Vallagarina

☐ Via/Piazza Via Valbusa Grande, 5

Nell'intento di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare e Ufficio Tecnico Comunale di Rovereto) ed ha visionato l'immobile **consistente in un appartamento al terzo piano (piano sottotetto) situato in centro storico di Rovereto in Via Valbusa Grande n° 5.**

Si precisa sin d'ora che l'immobile presenta problematiche di carattere edilizio-urbanistico che devono essere sanate/regolarizzate, ovvero rimesse in pristino qualora non regolarizzabili.

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realità, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il perito estimatore ha redatto una propria planimetria (sub doc. 1), su base documentale reperita presso i pubblici uffici, volta a determinare la consistenza del bene oggetto di stima. È stato inoltre redatto un disegno comparativo, sub doc. 2, volto ad

individuare sommariamente le parti d'opera che risultano essere difformi rispetto ai titoli concessori rilasciati o che presentano difformità legate all'assetto catastale o alla rappresentazione grafica del P.C.M.D.

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto l'immobile oggetto di esecuzione è inserito nella Partita Tavolare 3146.

Si allega (sub doc. 3) la visura tavolare di cui si riporta comunque uno stralcio e si allega inoltre il P.C.M.D. sub doc. 8.

P.T. 3146 C.C. Rovereto

Foglio A1

p.ed. 500 edificio *(sup. mq 225)*

Foglio A2

P.M. 6 A terzo piano: **corridoio, cucina, bagno, stanza;**
a piano sottotetto: **sottotetto impraticabile**

PARTI COMUNI
A) Fra le porzioni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7:
a piano interrato: terrapieno;
a pianoterra: corridoio, entrata;
a piano sottotetto: tetto;
a piano tetto: due tratti di tetto.
B) Fra le porzioni 2, 3, 4, 5, 6, 7:
a pianoterra: scale, vanoscale e pianerottoli fino al terzo piano;
a terzo piano: corridoio.
Altre P.M. non richieste

1902 - VERBALE 789/1 EVIDENZA CONSORTALITÀ

di p.ed. 500

con p.ed. 499

14/05/1903 - G.N. 342/2 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ

Grado dal 16.08.1831

impedire che il muro a mattina della casa legnaio del fondo servente venga alzato più di quello che è ora, che nello stesso non vengano aperti fori e finestre, usare il detto muro e prevalersi dello stesso pagando la metà rispettiva restando così consortale

a favore p.ed. 500

a carico p.ed. 602/3

20/02/1987 - G.N. 624/1 EVIDENZA DIVISIONE MATERIALE

G.N. 1746/1991 P.M. 3; G.N. 560/1993 P.M. 2, P.M. 4, P.M. 5; G.N. 3421/2017 P.M. 1, P.M. 2, P.M. 3, P.M. 4, P.M. 5, P.M. 6, P.M. 7

riguarda p.ed. 500

Foglio C Comune

***** Nessuna iscrizione *****

*Foglio B – **P.M. 6***

Si rimanda alla visura tavolare

*Foglio C – **P.M. 6***

30/04/2024 - G.N. 2469/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA - P.T. PRINCIPALE

importo massimo EUR 30.004,26

di cui EUR 20.059,96 per l'importo ingiunto, EUR 4.859,53 per tre anni di interessi calcolati al tasso dell'8,08% ed EUR 5.084,77 per ulteriori interessi e spese come da titolo a carico p.ed. 500 P.M. 6

Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol - Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento, 00107860223

Decreto ingiuntivo dd. 17/01/2024

annotazione simultaneità con principale P.T. 3146 II P.M. 5 G.N. 2469/2 - 2024

26/09/2024 - G.N. 5412/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 11-12 settembre 2024, a realizzo del credito di Banca per il Trentino-Alto Adige - Bank für Trentino-Südtirol - Credito Cooperativo Italiano Società Cooperativa sede di Trento 00107860223, per l'importo di Euro 49.842,45 oltre interessi e spese successivi, come da titolo

a carico p.ed. 500 P.M. 6

Si veda la visura tavolare allegata doc. 3 e per la proprietà congiunta p.ed. 499 la visura tavolare allegata sub doc. 4 a questa relazione.

****

Il P.C.M.D. non corrisponde allo stato attuale dei luoghi e deve essere aggiornato a cura e spese dell'aggiudicatrio.

4. Descrizione Catasto Urbano

Al Catasto Urbano la p.ed. 500 sub 6 (P.M. 6) è così censita (si veda sub doc. 5 la visura catastale e la planimetria catastale sub doc. 6).

SUB 6 – APPARTAMENTO

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	322	500	6	19	6	-	-	A/3	4	3,5 vani	65 mq	Euro 289,22 ---------- Euro 48.588,96	VARIAZIONE n. 3898.001.2006 del 09-10-2006 in atti dal 09-10-2006; DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI - RISTRUTTURAZIONE
Indirizzo						VIA VALBUSA GRANDE n. 5; Piano: 3							

La planimetria catastale della p.ed. 500 sub 6 non è perfettamente aderente allo stato reale dei luoghi; questa deve essere adeguata a cura e spese dell'aggiudicatario.

5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario l'immobile oggetto di stima ha la seguente consistenza.

La superficie di mq 225 si riferisce all'intero sedime della particella edificiale 500.

Comune	Particella		P.T.	Qualità	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Rovereto	E	500	3146	Edificio	---	225	---	---

Di seguito lo stralcio della mappa catastale di conservazione.

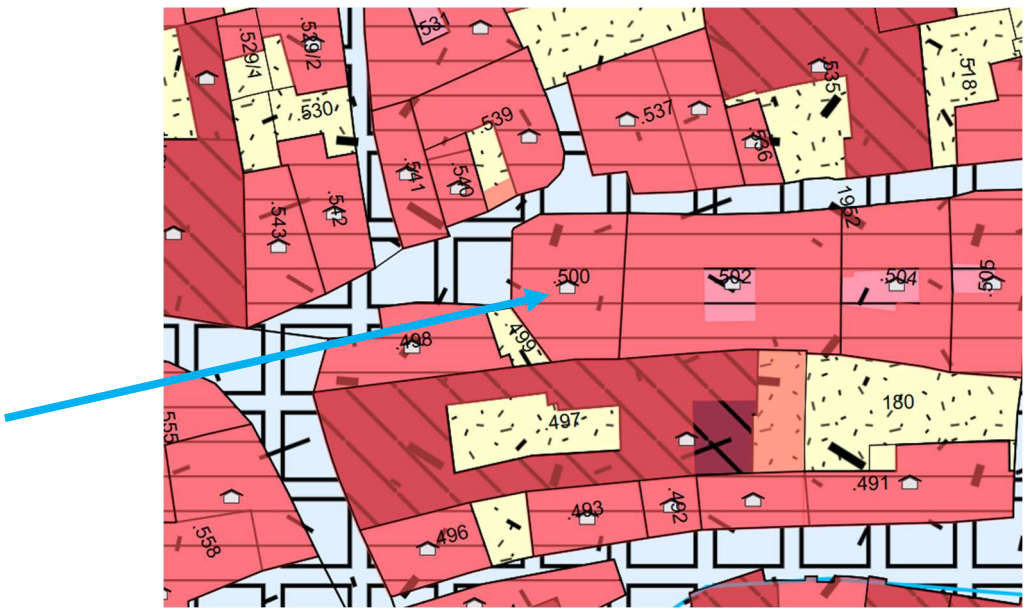


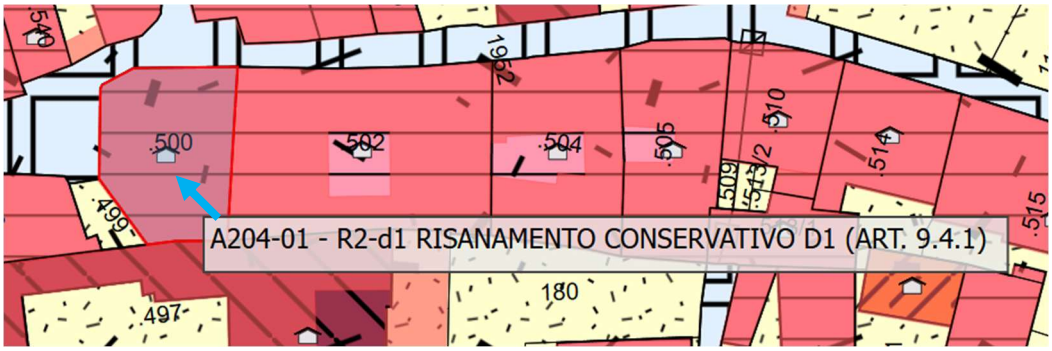
6. Strumento Urbanistico

STRUMENTO URBANISTICO

Nel Comune di Rovereto è vigente la Variante al Piano Regolatore Generale.

L'edificio ricade all'interno del perimetro del centro storico della città di Rovereto ed urbanisticamente è inserito nella categoria d'intervento risanamento conservativo d1 con scheda edificio storico n. 9066.





RISANAMENTO CONSERVATIVO D1 (ART. 9.4.1)

Di seguito la norma di riferimento di cui al vigente Piano Regolatore:

CAPITOLO IV INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

ART. 9 Categorie di intervento

Le categorie di intervento sugli edifici sono stabilite dalla legge provinciale per il governo del territorio. Al fine dell'attuazione degli interventi edilizi relativi all'ambito comunale, le stesse sono di seguito meglio declinate.

9.1 Manutenzione ordinaria a)

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria, quelli definiti all'art. 77 comma 1 lettera a) della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 e ss.mm.

9.2 Manutenzione straordinaria b)

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria quelli definiti all'art. 77 comma 1 lettera b) della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 e ss.mm.

omissis [*comma abrogato*]

9.3 Restauro c)

1. Sono interventi di restauro quelli definiti all'art. 77 comma 1 lettera c) della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 e ss.mm.

omissis [*comma abrogato*]

3. Il tipo di intervento prevede:

a) il restauro degli aspetti architettonici e il ripristino delle parti alterate, mediante:

a.1) il restauro dei fronti principali e secondari (tinteggiatura, pulitura, intonacatura, rivestimenti, ecc.);

a.2) il restauro di singoli elementi culturali, architettonici o decorativi esterni o interni (volte di particolare interesse, portali, pavimentazioni, rivestimenti, stufe, camini, forni, dipinti, presenze artistiche, stemmi, affreschi e decorazioni);

a.3) il rifacimento delle coperture con il mantenimento, per quanto possibile, dei materiali e delle tecniche tradizionali;

a.4) il restauro degli ambienti interni. E' ammesso l'inserimento di nuove

tramezzature interne purché non alterino spazi unitari significativi e caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimentazioni, pitture, decorazioni, ecc.);

a.5) la conservazione dell'impianto distributivo-organizzativo originale;

a.6) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

a.7) l'eventuale completamento di opere incompiute e ricostruzione di parti crollate sulla base di documentazione storica attendibile e con rigore filologico;

a.8) la sistemazione e il miglioramento funzionale degli spazi liberi, quali corti, piazzali, orti, giardini, chiostri, ecc.;

b) il consolidamento e/o ripristino delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali originari:

b.1) murature portanti sia interne che esterne;

b.2) solai e volte;

b.3) scale;

b.4) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota a seguito di inserimento di coibentazioni, miglioramento strutturale e/o mera regolarizzazione tecnica delle falde;

b.5) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;

b.6) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari

b.7) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico, nel rispetto e conservazione dei caratteri formali e stilistici dell'edificio.

4. Gli interventi di restauro dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche, stratigrafiche, materiche, del degrado.

5. Sono fatti salvi interventi puntuali su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 autorizzati dalla competente sovrintendenza.

9.4 Risanamento conservativo d)

1. Sono interventi di risanamento conservativo quelli definiti all'art. 77 comma 1 lettera d) della legge provinciale per il governo del territorio 15/2015 e ss.mm.

2. Gli interventi di risanamento conservativo dovranno essere definiti sulla base di preliminari indagini storiche e del degrado.

3. Gli interventi di risanamento conservativo sono articolati in tre categorie di seguito esplicitate.

4. Sono fatti salvi interventi puntuali su edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004

autorizzati dalla competente sovrintendenza.

5. Le tipologie di intervento ammissibili e di seguito elencate, dovranno trovare congrua valutazione nel dettaglio, rispetto alle effettive valenze di qualità tipologica ed architettonica dell'organismo edilizio su cui si interviene. Ciò nella logica di garantire da un lato, laddove necessario, la conservazione di elementi essenziali di qualità formale ed estetica, oltre che tipologica, e dall'altro un intervento edilizio aderente e comunque volto alla valorizzazione delle funzionalità ed esigenze sottese al vivere moderno.

9.4.1 Risanamento conservativo d1)

1. Riguarda organismi edilizi che presentano caratteri architettonici e tipologici di pregio e hanno mantenuto le caratteristiche originarie. Il tipo di intervento prevede:

a) la valorizzazione degli aspetti architettonici e dei caratteri tipologici e originari mediante:

a.1) il restauro e il ripristino dei fronti principali e secondari;

a.2) la conservazione dell'assetto tipologico originario con particolare riferimento ai sistemi distributivi quali androni, scale, portici e logge;

a.3) il restauro e il ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione agli elementi di pregio storico testimoniale quali ad esempio: superfici decorate (anche non in evidenza), stucchi, pavimentazioni di pregio, camini, ecc.;

a.4) l'inserimento di nuovi poggioli nelle corti e in corrispondenza dei fronti purché compatibili con il livello di qualità effettivo dell'edificio e del contesto;

b) il consolidamento con ripristino delle parti non recuperabili o alterate, senza modificare la posizione o la quota delle seguenti strutture originarie:

b.1) strutture verticali portanti (muri, colonne, ecc.) per le quali sono consentiti limitati e parziali discostamenti per mere ragioni tecnico funzionali;

b.2) strutture orizzontali (solai piani, volte) per le quali sono consentiti limitati adeguamenti di quota unicamente per interventi di miglioramento strutturale, funzionale, di adeguamento impiantistico e di inserimento di coibentazioni;

b.3) strutture di copertura (tetto) per le quali sono consentite limitati aggiustamenti di quota per l'inserimento di coibentazioni, miglioramento strutturale e/o regolarizzazione tecnico-funzionale delle falde;

b.4) scale di particolare valenza tipologico/architettonica per le quali dovrà essere conservata la posizione, il numero delle rampe ed il verso di salita;

c) l'eliminazione delle superfetazioni e di altre parti o strutture incongrue all'impianto originario;

d) l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, di impianti tecnologici e igienico - sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;

e) l'intervento di miglioramento strutturale ed energetico.

Si riporta di seguito la scheda n. 9066 riferita all'edificio storico allibrato appunto alla p.ed. 500 C.C. Rovereto.

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

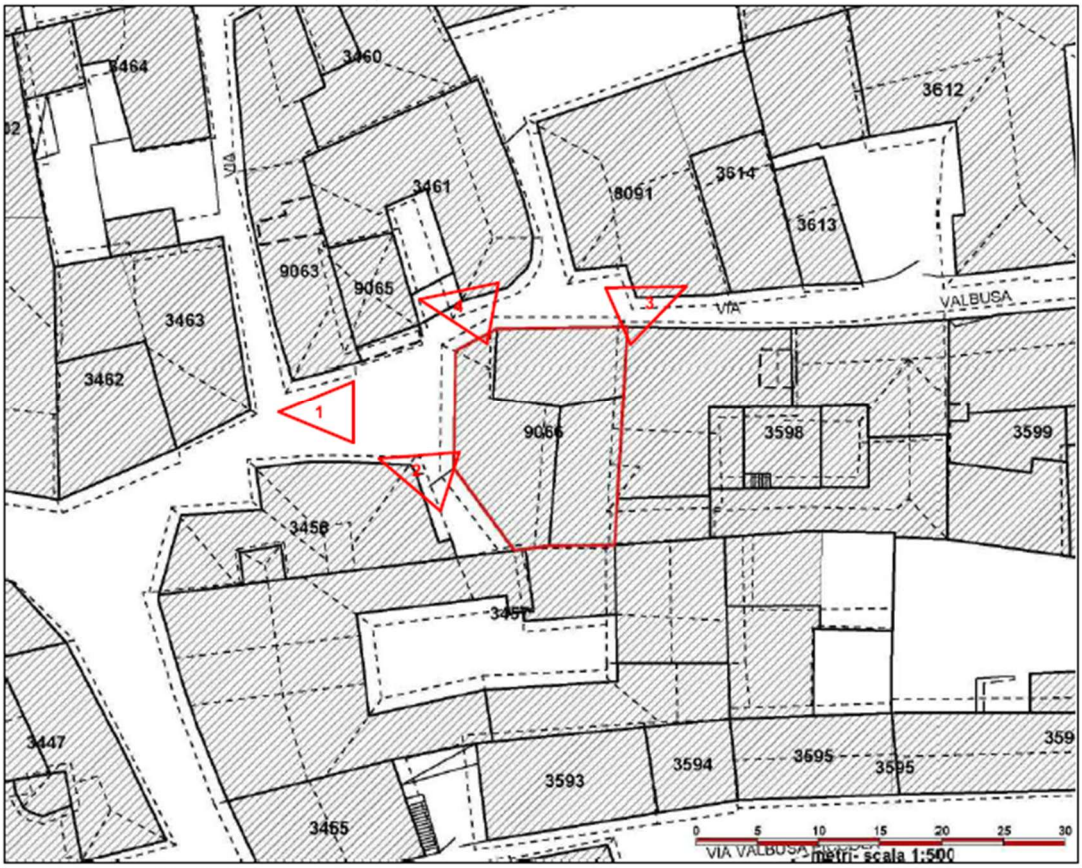
1 Caratteristiche identificative dell'edificio:

1.1 numero edificio: 9066 — 1.4 comune catastale: ROVERETO

1.2 indirizzo/i e numero/i civico/i:

1.3 frazione, località: Rovereto — 1.5 particelle: .500

1A Planimetria *(con riportati i coni ottici delle foto)*



1B Planimetria catastale attuale



Pag. 1 - Localizzazione del fabbricato - Numero edificio: 9066

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

2 Caratteristiche identificative fisiche generali:

2.1 numero piani fuori terra: *(dall'ingresso principale)* 4

2.2 numero piani semi/interrati: *(dall'ingresso principale)* 1

2.3 scale:

2.3.1 posizione: *(interne, esterne)* Interne

2.3.2 materiale:

2.3.3 tipologia: *(di rappresentanza, solo di collegamento)*

2.4 pertinenze

2.4.1 cortile:

2.4.1.1 tipo di pavimentazione: *(lastre, ciotoli, terra battuta, ...)* asfalto

2.4.1.2 utilizzo: *(parcheggio, deposito materiali, ...)* parcheggio

2.4.2 giardino: *(Sì, No)* ☐

2.4.3 orto: *(Sì, No)* ☐

2.4.4 altre pertinenze:

2.4.4.1 tipologia: *(tettoia, barchessa, ...)*

2.4.4.2 utilizzo:

3 Caratteristiche fisiche delle facciate:

3.1 facciata principale

3.1.1 attacco a terra:

3.1.1.1 materiale finitura superficiale relativo allo zoccolo: intonaco

3.1.1.2 lavorazione finitura superficiale relativa allo zoccolo: Sbriccio

3.1.1.3 numero di fori presenti:

3.1.1.3.1 portoni: 1

3.1.1.3.2 porte:

3.1.1.3.3 finestre:

3.1.1.3.4 finestrelle:

3.1.1.3.5 vetrine: 2

3.1.1.4 comici dei fori presenti: *(assenti, semplice, lavorati)*

3.1.1.4.1 portoni: Semplice

3.1.1.4.2 porte:

3.1.1.4.3 finestre:

3.1.1.4.4 finestrelle:

3.1.1.4.5 vetrine: Semplice

3.1.2 facciata:

3.1.2.1 materiale finitura superficiale: intonaco

3.1.2.2 lavorazione finitura superficiale: civile

3.1.2.3 comici dei fori presenti: *(assenti, semplice, lavorati)*

3.1.2.3.1 finestre: Lavorati

3.1.2.3.2 finestrelle: Assenti

3.1.2.4 elementi oscuranti: *(scuri, tapparelle, ...)* scuri

3.1.2.5 elementi aggettanti:

3.1.2.5.1 tipo elemento aggettante:

3.1.2.5.2 caratteristiche elemento aggettante:

3.1.2.5.3 numero elementi aggettanti:

3.1.2.5.4 materiale elemento aggettante:

3.1.2.5.5 lavorazione elemento aggettante: *(Sì, No)* ☐

3.1.2.5.6 materiale parapetto:

3.1.2.5.7 lavorazione parapetto: *(Sì/No)* ☐

Note:

Materiali:
P - pietra
L - legno
C - calcestruzzo
F - ferro/acciaio

Pag. 2 - Rilevamento fisico del fabbricato - Numero edificio: 9066

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

3.1.3 presenza di altri elementi decorativi in facciata
- 3.1.3.1 lesene: *(specificare materiale)* **pittura**
- 3.1.3.2 comici marcapiano: *(specificare materiale)* _____
- 3.1.3.3 angolari
  - 3.1.3.3.1 materiale angolari: **pittura**
  - 3.1.3.3.2 tipologia: *(a rilievo, disegnati, incisi nell'intonaco)* **disegnati**
- 3.1.3.4 specchiature: *(Si/No)* ☐
- 3.1.3.5 decorazioni a stucco: *(Si/No)* ☐
- 3.1.3.6 affreschi o decorazioni pittoriche: *(Si/No)* ☒
- 3.1.3.7 targhe commemorative, lapidi, stemmi: *(Si/No)* ☐
- 3.1.3.8 targhe segnaletiche storiche: *(Si/No)* ☐
- 3.1.3.9 elementi in ferro: *(lampade, meridiane, ...)* _____

3.1.4 sottogronda e tetto:
- 3.1.4.1 finitura sottogronda: *(travi a vista, intonaco, ...)* **travi a vista**
- 3.1.4.2 lavorazione travi di sottogronda: *(Si/No)* ☐
- 3.1.4.3 presenza di decorazione pittorica: *(Si/No)* ☐
- 3.1.4.4 materiale della copertura del tetto: **Coppi**

3.1.5 stato di conservazione: **Discreto**

3.2 facciata interna/secondaria

3.2.1 attacco a terra:
- 3.2.1.1 materiale finitura superficiale relativo allo zoccolo: **intonaco**
- 3.2.1.2 lavorazione finitura superficiale relativa allo zoccolo: **sbriccio**
- 3.2.1.3 numero di fori presenti:
  - 3.2.1.3.1 portoni: 1
  - 3.2.1.3.2 porte: _____
  - 3.2.1.3.3 finestre: 1
  - 3.2.1.3.4 finestrelle: _____
  - 3.2.1.3.5 vetrine: _____
- 3.2.1.4 comici dei fori presenti: *(assenti, semplice, lavorati)*
  - 3.2.1.4.1 portoni: **Lavorati**
  - 3.2.1.4.2 porte: _____
  - 3.2.1.4.3 finestre: **Semplice**
  - 3.2.1.4.4 finestrelle: _____
  - 3.2.1.4.5 vetrine: _____

3.2.2 facciata:
- 3.2.2.1 materiale finitura superficiale: **intonaco**
- 3.2.2.2 lavorazione finitura superficiale: **civile**
- 3.2.2.3 comici dei fori presenti: *(assenti, semplice, lavorati)*
  - 3.2.2.3.1 finestre: **Lavorati**
  - 3.2.2.3.2 finestrelle: **Assenti**
- 3.2.2.4 elementi oscuranti: *(scuri, tapparelle, ...)* **scuri**
- 3.2.2.5 prima tipologia di elemento aggettante:
  - 3.2.2.5.1 tipo elemento aggettante: _____
  - 3.2.2.5.2 caratteristiche elemento aggettante: _____
  - 3.2.2.5.3 numero elementi aggettanti di questa tipologia: _____
  - 3.2.2.5.4 materiale elemento aggettante: _____
  - 3.2.2.5.5 lavorazione elemento aggettante: *(Si, No)* ☐
  - 3.2.2.5.6 materiale parapetto: _____
  - 3.2.2.5.7 lavorazione parapetto: *(Si/No)* ☐

Note:

Materiali:
P - pietra
L - legno
C - calcestruzzo
F - ferro/acciaio

Pag. 3 - Rilevamento fisico del fabbricato - Numero edificio: 9066

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

3.2.2.6 seconda tipologia di elemento aggettante:

3.2.2.6.1 tipo elemento aggettante: _____

3.2.2.6.2 caratteristiche elemento aggettante: _____

3.2.2.6.3 numero elementi aggettanti di questa tipologia: _____

3.2.2.6.4 materiale elemento aggettante: _____

3.2.2.6.5 lavorazione elemento aggettante: *(Si, No)* ☐

3.2.2.6.6 materiale parapetto: _____

3.2.2.6.7 lavorazione parapetto: *(Si/No)* ☐

3.2.3 presenza di altri elementi decorativi in facciata

3.2.3.1 lesene: *(specificare materiale)* **Pittura**

3.2.3.2 comici marcapiano: *(specificare materiale)* **Pittura**

3.2.3.3 angolari

3.2.3.3.1 materiale angolari: **pittura**

3.2.3.3.2 tipologia: *(a rilievo, disegnati, incisi nell'intonaco)* **disegnati**

3.2.3.4 specchiature: *(Si/No)* ☐

3.2.3.5 decorazioni a stucco: *(Si/No)* ☐

3.2.3.6 affreschi o decorazioni pittoriche: *(Si/No)* ☒

3.2.3.7 targhe commemorative, lapidi, stemmi: *(Si/No)* ☐

3.2.3.8 targhe segnaletiche storiche: *(Si/No)* ☐

3.2.3.9 elementi in ferro: *(lampade, meridiane, ...)* _____

3.2.4 sottogronda e tetto:

3.2.4.1 finitura sottogronda: *(travi a vista, intonaco, ...)* **travi a vista**

3.2.4.2 lavorazione travi di sottogronda: *(Si/No)* ☐

3.2.4.3 presenza di decorazione pittorica: *(Si/No)* ☐

3.2.4.4 materiale della copertura del tetto: **Coppi**

3.2.5 stato di conservazione: **discreto**

4 Utilizzo dell'edificio:

4.1 utilizzo del piano terra: **SA**

4.2 utilizzo del primo piano: **R**

4.3 utilizzo del secondo piano: **R**

4.4 utilizzo degli altri piani: _____

4.5 utilizzo del sottotetto: **A**

4.6 grado di occupazione: _____

5 Vincoli Soprintendenza:

5.1 codice identificativo dato dalla Soprintendenza ai beni architettonici: _____

5.2 tipo di vincolo dato dalla Soprintendenza:

_____

5.3 particelle edificiali vincolate: _____

5.4 nomenclatura registrata dalla Soprintendenza:

_____

5.5 sospensione della scheda (ad ottobre 2007): ☐

6 Piano colore:

6.1 particelle soggette al piano del colore del 1992: **.500**

Note:

Materiali:
P - pietra
L - legno
C - calcestruzzo
F - ferro/acciaio

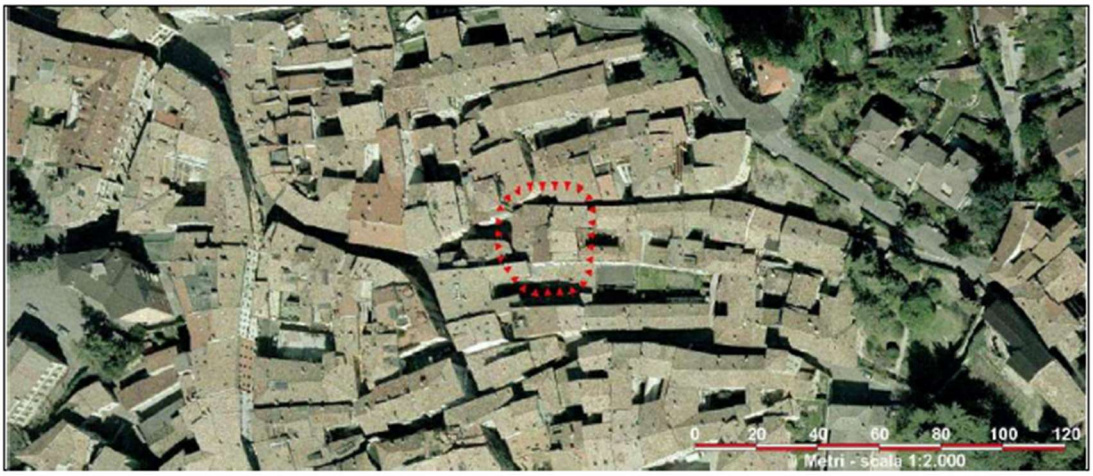
Utilizzi:
R - residenza
U - uffici
N - negozi
E - rappresentanza
S - ristorazione
G - garage
C - chiesa, edificio religioso
T - capitello
M - museo
O - scuola
P - servizio pubblico
B - biblioteca
A - altro

Pag. 4 - Rilevamento fisico del fabbricato - Numero edificio: 9066

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

7 Ortofoto



8 Fotografie dell'edificio



Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



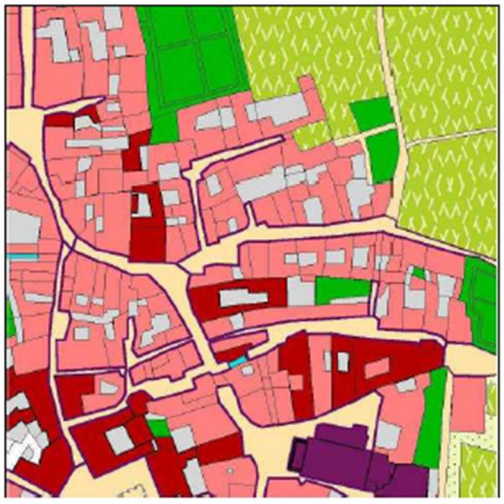
Fotografia 4

Pag. 5 - Rilevamento fotografico del fabbricato - Numero edificio: 9066

Comune di Rovereto - Progetto di variante del piano regolatore generale

SCHEDATURA DEI FABBRICATI STORICI DEL COMUNE DI ROVERETO

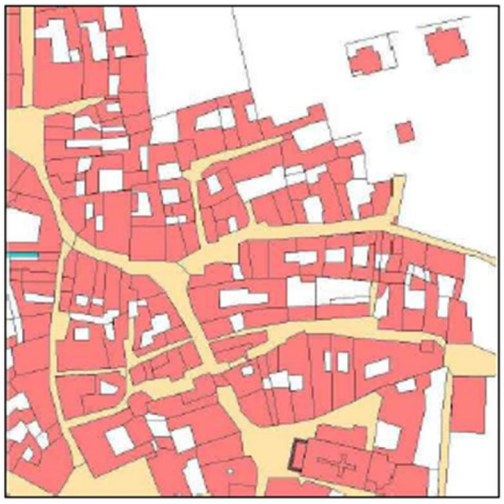
9 Catasti storici e catasto attuale



9A Catasto asburgico del 1860



9B Catasto del 1912



9C Catasto del 1946



9D Catasto attuale

10 Indicazioni normative

10.1 tipo di intervento: **Risanamento conservativo d1)**

10.2 disposizioni particolari inerenti il tipo di intervento:

10.3 tipologia **2 - Edilizia residenziale di base e speciale**

10.4 tipo **2.3 - Casa in linea**

10.5 stato di conservazione **Con finiture interne ed esterne degradate**

10.6 destinazione d'uso ammessa **Quelle ammesse dalle NTA**

Pag. 6 - Rilevamento catastale del fabbricato e nuove indicazioni - Numero edificio: 9066

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

L'immobile a destinazione residenziale è inserito nel contesto storico di Rovereto e rientra urbanisticamente negli edifici assoggettati all'applicazione dell'art. 9.4.1 **risanamento conservativo d1**. L'edificio, che **non** è tutelato ai sensi della L. 1089/39 e s.m., è databile, nel suo impianto originario, certamente alla metà del 1700 circa. L'appartamento oggetto di stima è stato risanato nel 1997 sulla base di una autorizzazione edilizia.

- Autorizzazione – risanamento Alloggio prot. n. 12518/97 P. 448/97 dd. 15.04.1997.

In generale i titoli edilizi relativi alla p.ed. 500 sono i seguenti:

Archivio	Pratica	Protocollo	Rilascio	Oggetto della pratica
115om/86	3378/85	3378/1-85	26/08/1986	**conc. risanamento**
181om/86	3712/86	3712/1-86	11/11/1986	**conc. manto di copertura**
357/90	2672/89	2672/1-89	27/08/1990	**conc. ristrutturazione**
36/93	3823/92	26679/92	15/02/1993	**aut. risanamento, restauro**
3/96	1834/95	44035/95	05/01/1996	**aut. opere interne**
253/96	546/96	1356/96	21/06/1996	**aut. risanamento, restauro**
134bis/97	448/97	12518/97	15/04/1997	**aut. risanamento, restauro**
mag55/02		14973/02	28/05/2002	**aut. tetti, manti copertura**
651/06	1330/06	36370/06	18/09/2006	**D.I.A. - 15 GIORNI**
857/14	914/14	33398/14	09/09/2014	**SCIA - SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA'**
145/18	160/18	11590/18	19/02/2018	**CILA - COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI ASSEVERATA**

L'unità abitativa presenta un'opera abusiva la cui sanabilità risulta di difficile attuazione. Si tratta della formazione di un soppalco con accesso mediante scala in legno molto ripida. Il soppalco è costruito con struttura in legno.

Si allega sub doc. 7 lo stralcio della documentazione riferita alle pratiche edilizie, rimandando ad un'attenta verifica presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Rovereto per un dettaglio delle pratiche edilizie.

Si allega anche la tavola n. 2 che riassume, con veste grafica, le principali difformità rilevate rispetto al progetto assentito nel 1997. Non è nota la data di realizzazione del menzionato soppalco.



In una situazione edilizia/urbanistica così complessa risulta difficile individuare e quindi quantificare con esattezza gli oneri derivanti dalla regolarizzazione e/o eventualmente dalla rimessa in pristino delle opere non regolarizzabili.

Ne consegue che l'immobile è oggi dichiarabile **NON REGOLARE** sotto il profilo edilizio-urbanistico e ogni onere derivante dal perfezionamento della pratica di sanatoria sarà imputato all'assegnatario. Si segnala peraltro che, qualora il soppalco non risulti sanabile/regolarizzabile sotto il profilo edilizio/urbanistico, sarà necessario attuare la rimessa in pristino con la demolizione del soppalco stesso.

In conseguenza di quanto sopra il bene è ovviamente sprovvisto dell'agibilità. Non sono stati rinvenuti certificati delle opere realizzate da impiantisti.

Quanto delineato pone dunque in evidenza una problematica di carattere edilizio-urbanistico che deve essere regolarizzata attraverso pratiche edilizie/rimessa in pristino.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione, come pure gli oneri necessari e conseguenti, quali ad esempio le opere di un'eventuale rimessa in pristino, sono a carico dell'aggiudicatario.

Si ritiene che **gli oneri derivanti** da una pratica di **sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione, ripristini possa ammontare prudenzialmente a circa € 11.000,00.**

Alla luce dell'istruttoria in sede di attivazione della pratica di sanatoria e dopo aver eseguito un rilievo di dettaglio dell'immobile oggetto di esecuzione, sarà possibile determinare il costo complessivo dell'iter che sarà comunque a totale carico dell'aggiudicatario. Si tenga presente che l'onere di cui sopra non è rappresentativo dell'onere derivante dalla ricostruzione di elementi essenziali e ciò nell'assunto che comunque si tratterebbe di opere legate all'eventuale ristrutturazione comunque necessaria. Nella perizia relativa alla p.ed. 500 C.C. Rovereto non vengono esaminate sotto il profilo della regolarità edilizia-urbanistica le opere riguardanti le parti comuni.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Confini

- ☐ Nord: p.f. 1952 (via Valbusa Grande)
- ☐ Est: p.ed. 502 edificio residenziale in aderenza
- ☐ Sud: p.ed. 497 edificio residenziale in aderenza
- ☐ Ovest: p.f. 1952 strada comunale e p.ed. 499 cortile pertinenziale

Consistenza

- ☐ **Data del sopralluogo: 24 gennaio 2025**
- ☐ Desunta graficamente da: planimetria catastale e parzialmente da P.C.M.D.

Criterio di misurazione: SEL – Superficie Esterna Lorda – Superficie commerciale

Superficie commerciale lorda: (cfr. disegno sub doc. 1)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "*Cost approach*" e coefficienti di qualità.
Alla superficie calcolata dallo scrivente si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto in seguito.

Il calcolo delle consistenze è riepilogato di seguito.

P.ED. 500 P.M. 6 SUB 6 C.C. ROVERETO

P.M. 6 APPARTAMENTO

DESCRIZIONE	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE/ QUOTA
TERZO PIANO					
APPARTAMENTO	65,30	0,85	55,505	1	55,505
TOTALE PARZIALE	65,30		55,505		€ 55,51

Le superfici sono desunte graficamente dal P.C.M.D. che, lo ricordiamo, non è rappresentativo dello stato dei luoghi indipendentemente dalla situazione ascrivibile al soppalco. La superficie, peraltro esigua, del soppalco non è stata considerata in ragione della complessa situazione edilizio-urbanistica e tenuto conto che l'altezza fra il piano soppalco e il tetto non permette una comoda fruizione.
Le superfici non derivano da un rilievo di dettaglio in loco. Devono pertanto ritenersi suscettibili di variazioni all'esito della misurazione reale. Il valore finale deve essere comunque assunto a corpo. Le parti comuni e la proprietà congiunta, così come derivanti dalla descrizione tavolare, sono considerate ambiti pertinenziali e della loro esistenza se ne è tenuto conto in fase di attribuzione del valore unitario.

Descrizione Generale

L'esecuzione riguarda un appartamento al terzo ed ultimo piano dell'edificio allibrato alla p.ed. 500 C.C. Rovereto ubicato a Rovereto in Via Valbusa Grande, 5.

L'appartamento è accessibile mediante una ripida scala parzialmente aperta verso sud che mette in collegamento il secondo piano dell'edificio storico con il piano sottotetto. Tavolarmente è ancora descritta l'esistenza di un piano "sottotetto impraticabile" che però risulta essere assorbito nel piano sottostante, in quanto è stato eleminato l'impalcato che ne costituiva il solaio ed ora dall'appartamento del terzo piano vi è contatto diretto con la falda del tetto in legno (a tutta altezza).

L'edificio gode di un andito pertinenziale quale è il cortile della p.ed. 499, con accesso diretto dall'esterno.

Il fabbricato ha l'impianto strutturale storico, ascrivibile all'incirca alla metà del 1700 ed è stato oggetto di un importante intervento di ristrutturazione attuato all'incirca nel 1997.

La vetustà generale e particolare dell'appartamento è pertanto risalente all'epoca dell'ultima ristrutturazione ed è di livello medio.

L'appartamento è mantenuto in discrete condizioni.

Sono presenti irregolarità edilizio-urbanistiche di cui si è detto nell'apposito capitolo.

La struttura portante verticale è in pietra con orizzontamenti in laterocemento. Il tetto è in legno ma non è noto se sia o meno isolato e semmai con che tipologia di materiali e spessori.

L'alloggio, pur essendo ubicato nel piano sottotetto, gode di una buona altezza (minima circa 2,70 e massima circa 3,50) con affacci verticali garantiti dalle finestre che si aprono su Via Valbusa.

L'edificio, collocato all'angolo di Via Valbusa, ospita al piano terra il locale all'insegna "Locos" ove originariamente trovava posto il ristorante "Il Cacciatore".

Ai piani superiori ci sono quattro alloggi compreso quello oggetto di stima.

La scala comune è in cemento armato rivestita in piastrelle di gres ed il vano scala risulta aperto verso sud, tant'è che alcune finestre di altri alloggi si aprono proprio sul vano scala.



VISTA DELLA P.ED. 500 IN EVIDENZA LA P.M. 6

Il complesso residenziale storico non è un condominio ed ha accesso carrabile dalla pubblica Via Valbusa Grande attraverso un portico comune a tutti gli enti.

L'immobile all'esterno si presenta in buone condizioni manutentive grazie al recente intervento di riqualificazione dei fronti attuato sull'intero palazzetto storico.

Il territorio del Comune di Rovereto è molto vasto ed il nucleo storico ha una valenza importante sia per il pregio storico-architettonico che per l'ampiezza dello stesso che si estende dai palazzi più recenti di Corso Angelo Bettini fino al borgo più antico di

Santa Maria, separato dal confine naturale costituito dal corso del Torrente Leno e collegato mediante lo storico Ponte Forbato che originariamente era l'unico ponte che permetteva il collegamento fra le due zone della città. Il nucleo storico di Via Valbusa Grande è connotato dalla presenza di tanti edifici residenziali costruiti molto vicini uno all'altro e talvolta addirittura a pochi metri di distanza. Si tratta di una zona storica centrale per la città di Rovereto che tuttavia risente oggi di un'inadeguata programmazione volta alla valorizzazione dell'intero nucleo storico e degli ambiti strettamente legati.

L'edificio p.ed. 500 è dunque in una zona centrale di buon rilievo, che è servita da tutti i normali sottoservizi quali acqua potabile, allaccio energia elettrica, rete di scarico, linee telefoniche, ecc...

L'accesso all'edificio avviene direttamente dalla strada pubblica che nella zona fronteggiante la facciata ovest dell'edificio è abbastanza ampia e forma una sorta di piazzetta.

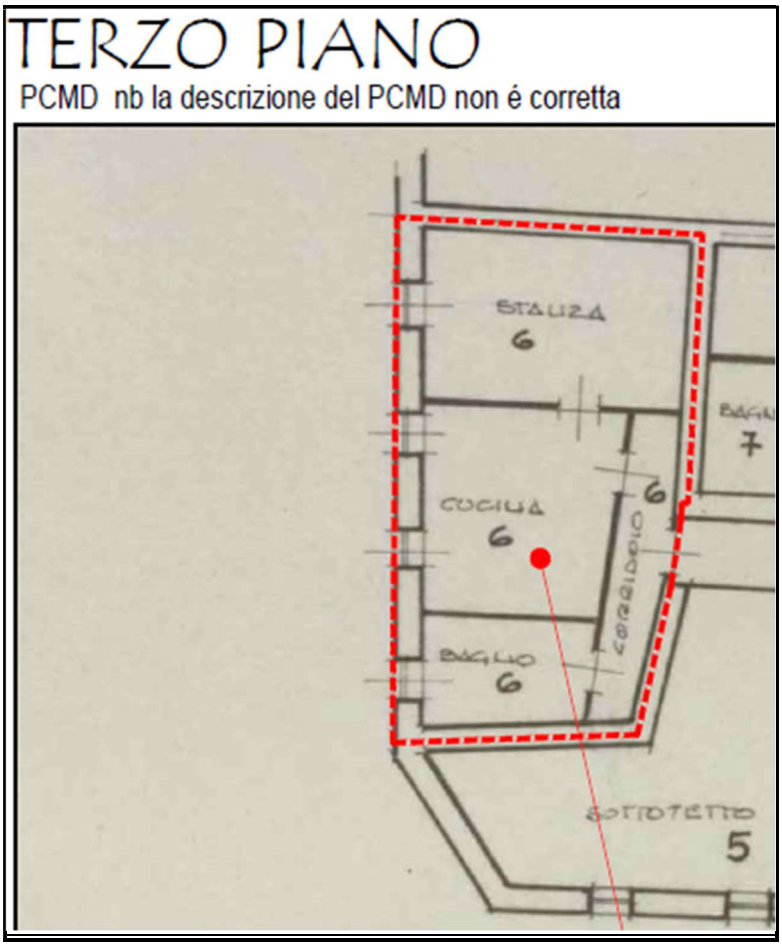


FRONTE NORD DELLA P.ED. 500

L'alloggio ha una superficie lorda di circa 65 mq su un unico livello.

Di seguito lo stralcio della pianta tratta dall'elaborato doc. 1.

PIANO TERZO – sottotetto



Caratteristiche Strutturali

Come anticipato nella descrizione generale l'edificio ha strutture portanti verticali in pietrame e orizzontamenti in laterocemento e poggiolo in soletta piena.

Copertura

Tetto in legno. Non è noto se sia o meno isolato.

Composizione – accessibilità e descrizione

Il fabbricato gode di un piccolo atrio comune e di un vano scala, sempre comune, che al di sopra del primo piano risulta essere aperto sul lato sud e che collega verticalmente tutti i livelli del palazzo.

DESCRIZIONE

Al terzo piano si trova l'appartamento oggetto di questa stima composto da una cucina, un locale soggiorno con due finestre, una stanza da letto, un bagno cieco ed un soppalco non in regola sotto il profilo edilizio/urbanistico.

Le principali caratteristiche di finitura sono le seguenti:

In linea generale tutte le finiture e la dotazione impiantistica risalgono all'epoca di ristrutturazione generale e dunque al 1997 circa. Pochi interventi mirati, quali la manutenzione degli impianti, sono stati eseguiti in epoca successiva a quella della ristrutturazione generale.

- Pavimenti in ceramica nella zona giorno e nel bagno
- Rivestimento del bagno in ceramica di colore chiaro
- Bagno dotato di water, bidet, doccia e lavandino
- Serramenti in legno risalenti al 1960-70 circa privi di vetrocamera (tipo Wagner)
- Porte interne in legno tamburato
- Caldaia a metano ubicata nel piano soppalco
- Radiatori tubolari
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate al civile e parzialmente rivestite da perline di legno
- Tetto in legno a vista con travi e perline di colore noce medio

Per ulteriori dettagli si rimanda al fascicolo fotografico sub doc. 10; di seguito alcune foto.



BAGNO



STANZA DA LETTO



DETTAGLIO RADIATORE



SOGGIORNO





CUCINA

Riscaldamento

Caldaia a metano ubicata sul soppalco. Radiatori principalmente in tubolare d'acciaio colore bianco.

Stato di conservazione

L'immobile è in condizioni di manutenzione discrete. Gli infissi sono vetusti.

L'unità risente di una situazione edilizio-urbanistica piuttosto "delicata" che incide negativamente sul suo valore complessivo.

8. Valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata***" nell'ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato".

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"**Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato**".*

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

□ ***Cost approach e coefficienti di qualità***.

****

Sono fonti d'informazione: l'Agenzia del Territorio, Guida Casa edito da F.I.M.A.A., alcune agenzie immobiliari, riviste specializzate di settore e le perizie di stima del sottoscritto quando ha operato in qualità di CTU nell'ambito di vertenze giudiziali nel territorio Trentino.

FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia del Territorio (OMI)
Listino "Guida Casa" edito "F.I.M.A.A."

FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzie immobiliari locali ben distribuite sul territorio.

ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Recenti stime del sottoscritto in materia di esecuzioni immobiliari, divisioni di patrimoni immobiliari e altre sia in materia giudiziale che stragiudiziale.

METODOLOGIA DI STIMA

COSTO VETUSTATO (COST APPROACH) E COEFFICIENTI DI QUALITA'

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "***Cost approach***" *e coefficienti di qualità.*

Alla superficie che è stata esposta si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto. Valore questo adeguato e corretto attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, con l'impiego di opportuni coefficienti correttivi che descrivano la specificità della realità oggetto di stima.

Concorrono alla determinazione del valore un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

la grandezza dell'immobile, la divisione interna, lo stato d'uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici, l'ubicazione.

Ovviamente, oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l'attribuzione del valore medio all'immobile oggetto di stima.

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	**€**	**Valore**
STIMA GEOM. ROSA RIFERITA AD IMMOBILE A NUOVO	€	3.160,00
VALUTAZIONE GUIDA CASA **"nuovo"** Abitazioni a nuovo da €/mq 2.900,00 a €/mq 3.650,00	€	3.300,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI €/mq 2.800,00-3.300,00. Si applica €/mq 3.100,00	€	3.100,00

Valore medio a nuovo (arrotondato) €/ mq 3.200,00

Sulla base di quanto precedentemente dedotto, computato e analizzato il ***valore medio unitario*** dell'immobile in questione **è assumibile come da quadro riepilogativo che si produce di seguito e cioè attraverso l'applicazione dei coefficienti di differenziazione che permettono di ottenere la valutazione dell'immobile.**

La determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal sottoscritto sulla base del P.C.M.D. reperito presso i pubblici uffici e in base al disegno all'uopo redatto che si produce sub doc. 1, nel quale sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita grafica e dove si trova anche l'indicazione della singola superficie. Superficie che, essendo ricavata da elaborati tecnici non propri, potrebbe essere suscettibile di variazioni.

In primo luogo, si determina l'indice di vetustà dell'immobile.

CALCOLO DELL'INDICE DI VETUSTA' - EDIFICI RESIDENZIALI	
formule codificate dall'UNIONE EUROPEA dei PERITI CONTABILI, ECONOMICI e FINANZIARI (UECC)	
P.ED. 500 P.M. 6 ROVERETO	
età delle componenti strutturali	anni 27
età delle componenti funzionali	anni 27
intervallo temporale della ristrutturazione "leggera"	anni 27
[(età struttura + 20)^2/140 - 2,86] * 0,65	
indice di vetustà strutturale	**8,40%**
[(età struttura *k + 20)^2/140 - 2,86] * 0,35	
indice di vetustà funzionale	**35,00%**
indice totale di vetustà	**43,40%**
indice di deprezzamento	**0,5660**

Poi si applicano i coefficienti di qualità al fine di pervenire al valore unitario.

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" E COEFFICIENTI DI QUALITA'	
P.ED. 500 P.M. 6 ROVERETO	
prezzo massimo a nuovo - €/mq comm.le	***3.200,00***
coefficiente VETUSTA'	*0,5660*
coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE	*1,000*
coefficiente LIVELLO PIANO	*0,900*
coefficiente POSIZIONE TESSUTO URBANISTICO	*1,000*
coefficiente ESPOSIZIONE	*0,950*
coefficiente PROSPICIENZA	*1,000*
coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS.	*1,000*
coefficiente SPAZI ACCESSORI	*1,000*
coefficiente IMPIANTI	*0,950*
coeff. ASSETTO EDILIZIO URBANISTICO	*0,900*
COEFFICIENTE GLOBALE	0,414
Valore di stima unità - €/MQ	*1.324,03*
Valore di stima arrotondato - €/MQ	***1.320,00***

Sulla scorta della superficie calcolata nel disegno sub doc. 1 si determina il valore.

P.ED. 500 P.M. 6 SUB 6 C.C. ROVERETO

P.M. 6 APPARTAMENTO

DESCRIZIONE	SUP. COMM. MQ	COEFF.	SUPERFICIE PARAMETRIZZATA	QUOTA PROPRIETA'	SUPERFICIE/ QUOTA	VALORE UNITARIO	VALORE
TERZO PIANO							
APPARTAMENTO	65,30	0,85	55,505	1	55,505	1.320,00	€ 73.266,60
TOTALE PARZIALE	65,30		55,505		€ 55,51		**€ 73.266,60**
TOTALE P.ED. 500 P.M. 6							**€ 73.266,60**

NB. LE SUPERFICI SONO DESUNTE GRAFICAMENTE DAGLI ELABORATI REPERITI PRESSO I PUBBLICI UFFICI E NON DERIVANO DA UN RILIEVO IN LOCO. DEVONO PERTANTO RITENERSI SUSCETTIBILI DI VARIAZIONI ALL'ESITO DELLA MISURAZIONE REALE. GLI SPAZI COMUNI E LA PROPRIETA' CONGIUNTA SONO CONSIDERATI PERTINENZIALI

VALORE COMPLESSIVO IMMOBILE OGGETTO DI STIMA	**€ 73.266,60**
A DEDURRE ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	**€ 11.000,00**
VALORE COMPLESSIVO	€ 62.266,60
VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO	**€ 62.000,00**

Il valore della p.ed. 500 P.M. 6 C.C. Rovereto è dunque pari a € 73.266,00 a cui bisogna detrarre € 11.000,00 quali oneri derivanti da regolarizzazioni urbanistiche per un totale netto di € 62.266,60

arrotondabili a € 62.000,00.

9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

L'immobile pignorato è descritto nella P.T. 3146 C.C. Rovereto. Al foglio C della menzionata partita tavolare non risultano annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alla visura tavolare per quanto concerne l'annotazione relativa all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del procedente.

10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità Edilizia

L'immobile inteso quale P.M. 6 p.ed. 500 C.C. Rovereto **NON** è **regolare** sotto il profilo edilizio-urbanistico. Sono presenti molteplici difformità e opere eseguite in assenza di titolo così come descritte nell'apposito capitolo e schematicamente nel disegno doc. 2.

La regolarizzazione, con presunta parziale rimessa in pristino, comporta oneri importanti. La somma indicata di seguito deve intendersi indicativa e sarà onere dell'aggiudicatario sostenere le spese necessarie per la regolarizzazione/adeguamento che emergeranno all'esito di un rilievo di dettaglio preciso e la valutazione da parte della CEC del Comune di Rovereto cui sarà sottoposta la pratica edilizia di sanatoria/regolarizzazione.

Oneri per regolarizzazione edilizia

Sulla base di quanto dedotto al punto che precede si stima prudenzialmente un onere pari ad € 11.000,00 circa.

Conformità Impianti

Non sono stati reperiti i certificati degli impianti.

Certificazione energetica

L'immobile non è dotato di APE.

L'eventuale costo per la redazione della certificazione è pari a circa € 800,00

Conformità planimetrie catastali e PCMD

La planimetria catastale della P.M. 6 p.ed. 500 C.C. Rovereto non è corrispondente allo stato reale dei luoghi, al pari del P.C.M.D. L'eventuale adeguamento si renderà

comunque necessario dopo aver perfezionato e regolarizzato la situazione edilizio-urbanistica. Si stima un costo pari a circa € 1.800,00 complessivi.

Oneri condominiali

Il bene pignorato non fa parte di un condominio.

****

Importi quelli esposti qui sopra a cui aggiungere l'IVA e gli accessori in genere se dovuti. Gli importi sono comunque a carico dell'aggiudicatario.

****

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni anche se eccedenti quanto sommariamente valutato in questa sede e ciò in ragione del fatto che alcuni adempimenti non sono oggi determinabili con certezza (cfr. singoli capitoli).

11. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è fruito dalla figlia dell'esecutato.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C della P.T. 3146 C.C. Rovereto.

Atti di asservimento urbanistico

Alle descrizioni tavolari non risultano associati atti di asservimento urbanistico o convenzioni di sorta.

Ipoteche e pignoramento

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare P.T. 3146 e si consiglia l'accertamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile **Occupato dalla figlia dell'esecutato**

Assoggettamento Iva Il bene è intestato a persona fisica e proviene all'esecutato in forza di un atto di donazione dd. 17.12.1992 (G.N. 560/1993)

Confini

- ☐ Nord: p.f. 1952 (via Valbusa Grande)
- ☐ Est: p.ed. 502 edificio residenziale in aderenza
- ☐ Sud: p.ed. 497 edificio residenziale in aderenza
- ☐ Ovest: p.f. 1952 strada comunale e p.ed. 499 cortile pertinenziale

13. Esistenza eventuali contributi pubblici

All'esito della richiesta del CTU la Comunità della Vallagarina ha comunicato che per il bene oggetto di esecuzione **non** sono stati liquidati contributi (cfr. doc. 9 allegato a questa perizia di stima).

14. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE	BANCA PER IL T.A.A. - RG. ES. 18/2024
CREDITORE INTERVENUTO	Cassa Rurale Alto Garda – Rovereto
ESECUTATO	********** **********
BENE OGGETTO DI STIMA	P.ED. 500 P.M. 6 C.C. ROVERETO
SITUAZIONE TAVOLARE (cfr. visura allegata)	BENE DESCRITTO IN P.T. 3146 C.C. ROVERETO PROPRIETA': ********** (1/1)
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	P.ed. 500 C.C. Rovereto **sub 6 APPARTAMENTO A/3 cl. 4** 3,5 vani SUP. 65 mq RENDITA € 289,22

UBICAZIONE (COMUNE)	COMUNE DI ROVERETO
VIA E N° CIVICO	VIA VALBUSA GRANDE 5
PIANO	PIANO TERZO: APPARTAMENTO
CARATTERISTICHE	**P.ED. 500 P.M. 6** APPARTAMENTO IN EDIFICIO STORICO UBICATO AL TERZO PIANO (SOTTOTETTO) OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE NEL 1997 CIRCA. L'APPARTAMENTO, CHE È IN DISCRETE CONDIZIONI DI MANUTENZIONE, SI COMPONE DI CUCINA, SOGGIORNO, UNA STANZA, UN BAGNO CIECO E SOPPALCO ABUSIVO
PAVIMENTO	PAVIMENTI IN CERAMICA
SERRAMENTI	SERRAMENTI IN LEGNO VETUSTI (ANNI '60-70)
PORTE	LEGNO TAMBURATO
SANITARI	CERAMICA
IMPIANTO RISCALDAMENTO	RISCALDAMENTO CON RADIATORI TUBOLARI. CALDAIA A METANO COLLOCATA ZONA SOPPALCO
VANO SCALA	SCALA COMUNE IN CEMENTO ARMATO RIVESTITA IN PIASTRELLE
SUPERFICIE COMMERCIALE	CIRCA 65 MQ APPARTAMENTO
SITUAZIONE CONDOMINIALE	NON È UN CONDOMINIO
STATO DI POSSESSO	IMMOBILE ABITATO DALLA FIGLIA DELL'ESECUTATO
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	NON REGOLARE - ONERI DI REGOLARIZZAZIONE MOLTO ELEVATI PARI A CIRCA € 11.000,00
VINCOLO STORICO ARTISTICO	NO
AGIBILITA'	ASSENTE
FORMAZIONE LOTTI	UNICO LOTTO
QUOTE DI PROPRIETA'	QUOTA INTERA
ASSOGGETTAMENTO IVA	È INTESTATO A PERSONA FISICA

CONFORMITA' IMPIANTI	NON DISPONIBILI
VALORE STIMATO	€ 73.266,60
VALORE BASE D'ASTA (ARR.)	€ 62.000,00

15. Locazione

L'appartamento non è locato ma è fruito dalla figlia dell'esecutato.

16. Individuazione cespiti per corrispondenza Tavolare - Catastale

La realità oggetto di esecuzione è così individuata:

C.C. E P.ED.	P.M.	SUB	CAT.	DESCRIZIONE
C.C. ROVERETO P.ED. 500	6	6	A/3	APPARTAMENTO

17. Divisibilità cespiti – Oneri per eventuale suddivisione in lotti

L'immobile non è divisibile.

18. Formazione lotti

Si precisa che il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti in sede di sopralluogo, nonché dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia, quali impegni a carico dell'aggiudicatario, devono intendersi riferiti alla data di redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-

urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone la formazione di un unico lotto così descritto:

Lotto n° 1:

"In C.C. Rovereto P.M. 6 p.ed. 500 in P.T. 3146 consistente in un appartamento al terzo piano (sottotetto) di un edificio storico situato a Rovereto in Via Valbusa Grande n° 5. L'appartamento di mq lordi 65 circa si compone di cucina, soggiorno, bagno, una stanza e soppalco abusivo. Alla p.ed. 500 è congiunta la consortalità con la p.ed. 499 che è un cortile comune con terzi. L'immobile è irregolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del perito estimatore, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 62.000,00.

(diconsi euro sessantaduemila/00)".

19. Elenco della documentazione allegata

1. disegno n° 1 – *calcolo consistenze*
2. disegno n° 2 – *individuazione opere difformi/non regolari*
3. visura Tavolare p.ed. 500 P.M. 6
4. visura Tavolare p.ed. 499 (proprietà congiunta)
5. visura Catasto Urbano sub 6 p.ed. 500
6. planimetria catastale sub 6 p.ed. 500
7. stralcio pratiche edilizie di maggior rilievo
8. P.C.M.D. p.ed. 500
9. dichiarazione Comunità Vallagarina in ordine ad eventuali contributi pubblici

10. fascicolo fotografico

11. dati Catasto e Tavolare.

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore procedente e agli esecutati.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 10 marzo 2025 ***Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa***

20. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti