**STUDIO TECNICO geom. ALESSANDRO FRASSANELLA MIDOLO**

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

**TRIBUNALE DI ROVERETO**

---- °°° ----

Esecuzione N. 25/2023 – (28/2023)

Promossa da: [redacted] – (nel proseguo denominato **CREDITORE PROCEDENTE**).

Contro: [redacted]

Sig. [redacted]

Sig.ra [redacted] (nel proseguo denominati **PARTE ESECUTATA**).

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione [redacted]

Custode Giudiziario: avv. [redacted]

Consulente Tecnico d'Ufficio geom. [redacted] (nel proseguo denominato **ESPERTO**)

---°°°---

## RELAZIONE DI STIMA IMMOBILI PIGNORATI

### A.1 - PREMESSE

- In data 26/06/2023 per la procedura esecutiva n. 25/2023 mentre in data 17/08/2023 per la procedura esecutiva 28/2023 (con nota veniva disposto in unico elaborato la relazione di stima) il sottoscritto nominato C.T.U. nella procedura in epigrafe prestava giuramento di rito depositando telematicamente il verbale di giuramento, con l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti di seguito specificati:

"Indichi il C.T.U.

1. L'identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;
2. La situazione catastale degli immobili ed in particolare:

Se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite; se si tratta di edifici e unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il



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

corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l'immobile si trova.

3. Una sommaria descrizione dei beni oggetto del pignoramento, che comprenda, nell'ordine: comune, località, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, altezza interna utile, confini nel caso di terreni, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell'interno e dell'esterno; nell'ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;
4. La determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall'art. 568, comma secondo, c.p.c.;
5. La verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;
6. Se l'immobile è occupato dall'esecutato o da un terzo e, in quest'ultimo caso, il titolo in base al quale occupa, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine si autorizza fin d'ora il perito all'accesso presso l'ufficio delle Agenzie delle Entrate.

   Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa (ovvero registrati prima del pignoramento) anteriore al pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al giudice al fine del recupero dei frutti, e dica se, ex articolo 2923 comma III c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la



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

locazione poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

7. L'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
8. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (visto il disposto dell'articolo 63 comma II disp. att. c.c.);
9. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
10. La verifica dell'esistenza dei presupposti di cui all'art. 1, commi da 376 a 378 della Legge 178/2020;
11. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
12. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 46, comma



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

quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

13. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
14. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
15. La formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:
    - Ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;
    - non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
    - in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;
16. La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A dei beni immobili ed acquisire la dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità;
17. La verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 N. 37 - G.U. 12.3.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;
18. La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o



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

comunque munita di partita IVA che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti terzi) lavori di cui alle lettere c) d) f) dell'art. 3 comma 1 del D.P.R. 6 giugno 2001 nr. 380.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- Che l'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17/04/2024, ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 gg prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

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

- Che è stato concesso al CTU il termine per il deposito della presente relazione peritale 30 giorni prima dell'udienza di data 17 aprile 2023.

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

l'ESPERTO, con la partecipazione del CUSTODE GIUDIZIARIO, dava inizio alle operazioni peritali il giorno 11/07/2023 nel Comune di Besenello (TN), presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva, e successivo sopralluogo di data 6 ottobre 2023 in Besenello e Marco.

L'ESPERTO effettuava le indagini tavolari catastali e urbanistiche rilevando con il responsabile dell'ufficio tecnico del comune di Besenello il problema delle opere di urbanizzazione non completate della lottizzazione RIO SECCO e della concessione edilizia scaduta che solo nel febbraio 2024 si è potuto risolvere il problema.



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

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

**PUNTO 1 – IDENTIFICAZIONE TAVOLARE DEI BENI**

A causa delle numerose particelle interessate si rimanda per l'identificazione accertata da parte dell'Esperto al files allegati **RGEs 25_2023 TAVOLARE.zip**

**PUNTO 2 – SITUAZIONE CATASTALE IMMOBILI**

A causa delle numerose particelle interessate si rimanda per l'identificazione accertata da parte dell'Esperto ai files allegati **RGEs 25_2023 CATASTALE.zip**

**PUNTO 3 – DESCRIZIONE SOMMARIA BENI**

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

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO** identificato dalla p.ed. 666 p.m. 4 in C.C. di Besenello

Appartamento situato nella zona residenziale a nord dell'abitato di Besenello con accesso e recesso sia carraio che pedonale dalla Via De Gasperi si compone al piano seminterrato di esclusivo ripostiglio mentre sono in comune alle altre porzioni terrapieno, centrale termica, scale, scivolo, due garage; al piano primo due corridoi, due bagni, cucina, quattro poggioli, quattro stanze, tre giardini e vialetto pedonale; il sottotetto impraticabile al piano sottotetto. La palazzina si compone di quattro unità abitative; allo stato attuale l'immobile è abitato dalla proprietà.

Lo stato manutentivo appare in ottimo stato sia la parte edilizia che gli impianti elettrici e termosanitari. La generazione del calore termico è centralizzata e la distribuzione è regolata da unico termostato interno e con sistema a termosifoni in acciaio la produzione acqua calda separata autonoma con caldaia a gas metano. I pavimenti e rivestimenti interni sono in gres porcellanato serramenti esterni a taglio termico in alluminio e porte interne tamburate in legno con inserti in vetro colorato.

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO** - identificato dalla p.ed. 641, pp.ff.



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

1211/6 e 1211/7 (terreno edificabile) e 1211/5 – (strada) in C.C. di Besenello.

Ufficio e annesso deposito utilizzato dalla parte esecutata come sede aziendale si compone inoltre di due terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo utilizzati dall'azienda quale deposito attrezzature e piazzale; completa la p.f. 1211/5 adibita a strada di accesso ai lotti sopra descritti.

L'immobile è collocato all'interno del tessuto urbano di Besenello in loc. Grebeni nella zona a nord del centro di Besenello

L'immobile era stato oggetto di una concessione edilizia iniziale quale intervento di natura residenziale, l'esecuzione dei lavori poi interrotti al piano terra ha comportato successivamente una concessione edilizia in sanatoria per poi essere trasformata in cambio di destinazione d'uso di una parte ad ufficio e la restante ad uso deposito mentre la parte interrata rimaneva magazzino completa l'immobile una tettoia aperta in legno.

In sede di sopralluogo sono state verificate le dimensioni e la corrispondenza alle pratiche autorizzate e sono emerse difformità interne quali l'erezione di pareti divisorie al grezzo relativamente alla parte di magazzino al piano terra.

L'immobile adibito ad ufficio è composto da entrata, due uffici e bagno. Lo stato manutentivo è ottimo termoautonomo con ventilconvettori per la parte termica, serramenti a taglio termico porte interne in legno tamburato. Le pavimentazioni sono in legno prefinito negli uffici e piastrelle in gres porcellanato per le pareti e pavimenti del bagno; le parti a magazzino le pavimentazioni sono in calcestruzzo di tipo industriale finito al quarzo. Esternamente attorno all'edificio pavimentazione in tozzetti di calcestruzzo e piazzale con strada in ghiaia.

**LOTTO 3 – EDIFICIO UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE** - identificato dalle pp.ff. 1440 e 1441/1 in C.C. di Besenello.



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

Il progetto prevede la costruzione di una casa di civile abitazione del tipo unifamiliare all'interno di una lottizzazione denominata RIO SECCO. I terreni misurano una superficie catastale di mq. 882 (p.f. 1441/1) e mq. 46 (P.F. 1440) sono stati eseguiti lavori di scavo di sbancamento, fondazioni e muri strutturali in cemento armato per la realizzazione della parte seminterrata garage e locali accessori. Il cantiere è recintato e reso inaccessibile la sospensione dei lavori ormai datata ha prodotto un'espansione della vegetazione che ha sommerso gran parte dell'immobile. Per la verifica dimensionale dello stato di fatto richiede la messa in sicurezza del cantiere con numerose opere di protezione, idoneo POS dell'Esperto concordato con il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione denominato CSE, pertanto, non si è potuto verificare la conformità ai progetti depositati delle opere eseguite. La stima si è basata su una valutazione parametrica di incidenza delle strutture eseguite in base ai costi di costruzione medi stimati e di seguito rappresentati analiticamente.

**LOTTO 4 – PALAZZINE APPARTAMENTI RIO SECCO -** identificato dalle pp.ff. 1444 - 1446/2 – 1448/2 E 1448/4 in C.C. di Besenello.

Il progetto prevede la costruzione di quattro edifici pluripiano all'interno di una lottizzazione denominata RIO SECCO. I terreni misurano una superficie catastale di: mq. 226 (p.f. 1444); mq. 1446 (p.f. 1446/2); mq. 770 (p.f. 1448/2) e mq. 323 (p.f. 1448/4) sono stati eseguiti lavori di scavo di sbancamento, fondazioni e muri strutturali in cemento armato per la realizzazione della parte seminterrata garage e locali accessori, il solaio di copertura interrato e alcuni impianti di smaltimento acque meteoriche, le parti fuori terra sono due palazzine vero nord di cui una completata nella parte strutturale e parzialmente la copertura e muri esterni di tamponamento il tutto al grezzo mentre l'altra palazzina a sud la parte fuori terra è stata parzialmente completata la parte strutturale in cemento armato Il cantiere è recintato e reso



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

inaccessibile. Per la verifica dimensionale dello stato di fatto richiede la messa in sicurezza del cantiere con numerose opere di protezione, idoneo POS dell'Esperto concordato con il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione denominato CSE, pertanto, non si è potuto verificare la conformità ai progetti depositati delle opere eseguite. La stima si è basata su una valutazione parametrica di incidenza delle strutture eseguite in base ai costi di costruzione medi stimati e di seguito rappresentati analiticamente.

**LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE BESENELLO -** identificato dalla p.f. 1449/1 in C.C. di Besenello superficie catastale mq. 1604 posto nella zona a nord dell'abitato di Besenello in prossimità della lottizzazione RIO SECCO il terreno risulta in ottima esposizione in prossimità di tutti i sottoservizi e servizi di viabilità. Destinazione urbanistica come da CDU allegato PRG Variante 2019 – Sistema Insediativo – Adozione definitiva - Aree per insediamenti residenziali esistenti e di completamento per mq. 1604 (100%) è localizzata in area residenziale e di completamento art. 28

**LOTTO 6 – TERRENO EDIFICABILE MARCO -** identificato dalle pp.ff. 393/3 e 394/3 in C.C. di MARCO superficie catastale mq. 1051 (p.f. 393/3) e mq. 1426 (p.f. 394/3) posto nella zona a nord dell'abitato di Marco il terreno risulta in ottima esposizione in prossimità di tutti i sottoservizi e servizi di viabilità. Destinazione urbanistica come da CDU allegato PRG Variante 2019 – 77% zona B103 – Tessuti di completamento B4.1 art. 59 con n. 3 piani

A seguito dei sopralluoghi delle informazioni acquisite presso gli uffici tecnici del Comune di Besenello sono ad informare delle seguenti questioni che gravano sulla lottizzazione RIO SECCO e pertanto i lotti 3 e 4 sopra definiti.

Cito testualmente la nota urbanistica pervenuta in data 21/02/2024 fornita da parte della responsabile ufficio tecnico del comune di Besenello:



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

***" Buongiorno, inviamo nota riassuntiva relativa alla lottizzazione rio Secco – area 23 con richiesta di dichiarare i nominativi degli interessati al fine di inviare diffida ad adempiere i lavori di lottizzazione:***

***Premessa***

***La ditta NUOVA EDIL sas è intestataria di un permesso di costruire n°15/2010 d.d. 21 maggio 2010, per la realizzazione di un ampio piano di lottizzazione teso ad urbanizzare un'area necessaria a fornire servizi alla costruzione di un complesso immobiliare costituito da 6 edifici plurifamiliari e due villette.***

***Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sono importanti, strada pubblica della lunghezza di circa 160 ml completa di sottoservizi, marciapiedi, illuminazione e due parcheggi.***

***Il Piano Di Lottizzazione, denominato "rio Secco – area 23", ha subito due varianti, negli anni 2016 e 2018, volti alla modifica planivolumetrica dei costruendi edifici, mediante l'utilizzo dello strumento dei cosiddetti "bonus volumetrici". Dopo l'approvazione della Commissione Territoriale del Paesaggio e la Delibera del Consiglio Comunale, la convenzione è stata adeguata alle nuove previsioni. Dal punto di vista delle reali opere di urbanizzazione, nulla è stato innovato rispetto al permesso originario, se non nella collocazione di una cabina elettrica di media tensione richiesta dal gestore del Servizio Elettrico.***

***Tutti i permessi di costruire per gli edifici previsti sono stati staccati prima del settembre 2010, data entro la quale scattava l'adeguamento automatico del nostro PRG ai nuovi metodi di calcolo degli indici urbanistici previsti dalla L.P.1/2008.***

***FATTI***



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

***Nel gennaio del 2019 la ditta cedeva al Comune la maggior parte delle opere di urbanizzazione previste, strada completa di illuminazione, sottoservizi e marciapiede. Rimangono da cedere il parcheggio superiore, terminato ma non ceduto, e un ulteriore piccolo parcheggio ancora da realizzarsi.***

***La ditta ha depositato richiesta di proroga nel maggio del 2020 e nuovamente il 18 maggio 2023.***

***Data la problematica in corso, e il protrarsi dei tempi di lottizzazione insolitamente lunghi a causa della scarsa attuazione delle costruzioni previste, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di dotarsi di un parere di supporto al proprio legale di fiducia.***

***Nella sua disamina il Legale osservava che la lottizzazione risultava già scaduta nel 2020 in quanto la Delibera di approvazione era del 2018 e quindi non risultava possibile una proroga.***

***Rilevava comunque che le opere potevano dirsi concluse, mancando una piccola area a parcheggio di facile e veloce realizzazione.***

***Ai sensi dell'art. 54 – 2° comma della L.P. 15/2015 " Per i piani attuativi d'iniziativa privata, la completa realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dai piani e l'assolvimento da parte del soggetto privato degli obblighi a suo carico derivanti dalla convenzione entro il termine previsto dal comma 1 consentono di realizzare, in tutto o in parte anche dopo la scadenza di quest'ultimo termine, gli interventi edilizi previsti nel piano stesso, se essi sono conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, in vigore o adottati, del regolamento edilizio comunale e della normativa urbanistica ed edilizia vigenti al momento del rilascio o della presentazione del titolo abilitativo edilizio; inoltre consentono di apportare eventuali varianti ordinarie e in corso d'opera ai***



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

***medesimi interventi"***

***Il legale, quindi, consiglia il Comune di diffidare i lottizzanti all'esecuzione dei lavori residui e alle cessioni di proprietà previste in Convenzione, attribuendo un congruo termine per poter concludere al più presto la lottizzazione.***

***Al fine di emettere tale ingiunzione, chiediamo quali siano i soggetti interlocutori, posto che i beni compresi in lottizzazione risultano far parte di una proceduta esecutiva gestita dal Tribunale di Rovereto, a mezzo del custode giudiziario avv.to [redacted]***

***Si richiede quindi di conoscere i nominativi da includere nella diffida che il Comune sta predisponendo, oltre agli attuali proprietari, e alla ditta Nuovaedil.***

***A disposizione per ogni chiarimento, vogliate gradire i migliori saluti***

***[redacted] "***

A seguito della problematica di cui sopra si stimano i costi di completamento, collaudo opere e pratiche necessarie alla ultimazione pari ad € 40.000, 00 da dedurre dalla stima del lotto 4

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

In base al Codice delle Valutazioni Immobiliari, il metodo di misurazione di riferimento per le superfici è la "Superficie Esterna Lorda (SEL)", come da art. 4.2.1 del Codice



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

stesso. Le superfici sono state dedotte dagli elaborati grafici autorizzati e da una verifica in loco. La valutazione delle superfici commerciali dell'immobile oggetto di stima è solamente finalizzata a dare una completezza di inquadramento dell'immobile, di seguito si espone schema analitico delle superfici commerciali suddivise nei lotti sopra elencati.

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO**

| p.m. | Superficie principale | Superficie secondaria | Superficie | Coeff. | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **PIANO INTERRATO** | | | |
| 4 | | CANTINA | mq. 20.25 | 0.20 | mq. 4.05 |
| 4 | | C. TERMICA | mq. 12.35 | 0.20 | mq. 2.47 |
| 1e4 | | GARAGE 50% | mq. 41.20 | 0.30 | mq. 12.36 |
| 1..4 | | GARAGE 25% | mq. 29.50 | 0.30 | mq. 8.85 |
| | | **PIANO PRIMO** | | | |
| 4 | RESIDENZA | | mq. 137.5 | 1 | mq. 137.5 |
| | | **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | | | **mq. 165.23** |
| | | **p.m. 4** | | | |

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO**

| p.m. | Superficie principale | Superficie secondaria | Superficie | Coeff. | Superficie commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| | | **PIANO INTERRATO** | | | |
| | | MAGAZZINO | mq. 273.5 | 0.30 | mq. 82.05 |
| | | **PIANO TERRA** | | | |
| | | MAGAZZINO | mq. 131.3 | 0.30 | mq. 39.39 |
| | | TETTOIA | mq. 63.55 | 0.10 | mq. 6.33 |



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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | UFFICI | | mq. 89.52 | 1 | mq. 89.52 |
| | | **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE** | | | **mq. 217.29** |
| | | **P.ED. 641** | | | |

I terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 770**

**LOTTO 3 – EDIFICIO UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE**

I terreni edificabili misurano una superficie catastale di mq. 882 (p.f. 1441/1) e mq. 46 (P.F. 1440) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 928**

**LOTTO 4 – PALAZZINE APPARTAMENTI RIO SECCO**

I terreni misurano una superficie catastale di mq. 226 (p.f. 1444); mq. 1446 (p.f. 1446/2); mq. 770 (p.f. 1448/2) e mq. 323 (p.f. 1448/4) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2765**

**LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE BESENELLO** –

I terreni misurano una superficie catastale p.f. 1449/1 superficie catastale mq. 1604

**LOTTO 6 – TERRENO EDIFICABILE MARCO**

I terreni misurano una superficie catastale pp.ff. 393/3 e 394/3 superficie mq. 1051 (p.f. 393/3) e mq. 1426 (p.f. 394/3) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2477 x 0.77 = mq. 1907.29 restante superficie agricola mq. 569.71**

**PUNTO 4 – DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

Come è noto, ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi, a seconda del criterio o dell'aspetto economico che interessa considerare, in rapporto al motivo della stima che nel caso in oggetto è un'esecuzione immobiliare. L' aspetto economico dei beni da ricercare è il più probabile valore di mercato, che è una rappresentazione del valore di scambio, ossia dell'importo al quale un immobile verrebbe venduto se fosse posto in vendita nel mercato, ed è quindi compito dell'ESPERTO ricercare i più



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

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

Per quanto riguarda i principi ed i procedimenti funzionali alla stima del valore di mercato dei beni, l'ESPERTO farà riferimento alla norma UNI 11612:2015.

Per la valutazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima si è proceduto tenendo in considerazione il valore dell'edificio in essere con il sistema Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) - che si svolge attraverso il confronto di immobili simili, dei quali sono noti i prezzi e ricadono nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo; Market Comparison Approach (MCA), per poter applicare il metodo MCA di stima è necessario eseguire una serie di indagini di mercato circa eventuali compravendite avvenute in tempi recenti, inserzioni di agenzie immobiliari, dati statistici ricavati da riviste specializzate di immobili comparabili a quelli oggetto della presente stima.

L'elaborazione dei dati raccolti attribuirà dei valori di riferimento in base alle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche in relazione ai prezzi medi di mercato rilevati in zona. I prezzi proposti dalle inserzioni immobiliari potrebbero essere soggetti a sconti in fase di trattativa variabili tra il 10% - 15%.

Il ritorno d'interesse per gli immobili va di pari passo in un contesto dove la domanda e l'offerta immobiliare hanno subito profondi cambiamenti, in un ambito economico dove la fragilità e l'instabilità sono ancora i termini dominanti.

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



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

indagini svolte è risultata la seguente compravendita

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

Sono state individuate le seguenti inserzioni di vendita appartamenti nel bacino da Mattarello a Marco:

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

**PROPOSTE IMMOBILIARI E SCHEMI DI CALCOLO ANALITICI**

**DETERMINAZIONE PREZZI DI MERCATO**

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

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

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO**

Anno di costruzione 1989 vetusta 35 anni coefficiente vetusta 0.75

SUP. COMM. mq. 162.23 x €/mq. (2545.57x0.75) = € 309.725,86 probabile prezzo di mercato

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO**

Anno di costruzione 2007 vetusta 17 anni coefficiente vetusta 0.84

SUP. COMM. mq. 162.23 x €/mq. (1418.95x0.84) = € 193.364,85 probabile prezzo di mercato

I terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 770** comune di Besenello art. 30



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

Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.54 pertanto mq. 770 x €/mq. (695.75x0.54) = € 289.292,85 probabile prezzo di mercato

**LOTTO 3 – EDIFICIO UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE**

superficie catastale di mq. 882 (p.f. 1441/1) e mq. 46 (P.F. 1440) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 928** comune di Besenello art. 28 Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.54 pertanto mq. 928 x €/mq. (695.75x0.54) = € 348.654,24 probabile prezzo di mercato

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati.

Vedi tabella COSTI DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE allegata al file di cui sopra

Capacità edificatoria mq. 928 x 0.54 = mq. 501.12 incidenza parametrica delle opere strutturali e scavi son pari al 30% dei costi di costruzione considerando che le opere scontate sono valutate pari al 45% il valore delle opere realizzate è circa:

mq. 501.12 x €/mq. 1836,78 = € 920.447,19 x 0.30 (incidenza strutture parametrico)

€ 276.134,15 x 0.40 (opere realizzate) = € 110.453,66 più probabile costo opere realizzate

**LOTTO 4 – PALAZZINE APPARTAMENTI RIO SECCO**

superficie catastale di mq. 226 (p.f. 1444); mq. 1446 (p.f. 1446/2); mq. 770 (p.f. 1448/2) e mq. 323 (p.f. 1448/4) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2765** comune di Besenello art. 28 Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.54 pertanto mq. 2765 x €/mq. (695.75x0.54) = € 1.038.824,32 probabile prezzo di mercato

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati.

Vedi tabella COSTI DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE allegata al file di cui sopra

Capacità edificatoria mq. 2765 x 0.54 = mq. 1493.10 incidenza parametrica delle opere strutturali e scavi son pari al 30% dei costi di costruzione considerando che le



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

opere scontate sono valutate pari al 50% il valore delle opere realizzate è circa:

mq. 1493.10 x €/mq. 1836,78 = € 2.742.496,21 x 0.30 (incidenza strutture parametrico)

€ 822.748,86 x 0.50 (opere realizzate) = € 411.374,43 più probabile costo opere realizzate

**LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE BESENELLO** –

I terreni misurano una superficie catastale p.f. 1449/1 superficie catastale mq. 1604 comune di Besenello art. 28 Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.54 pertanto mq. 1604 x €/mq. (695.75x0.54) = € 602.630,82 probabile prezzo di mercato

**LOTTO 6 – TERRENO EDIFICABILE MARCO**

I terreni misurano una superficie catastale pp.ff. 393/3 e 394/3 superficie mq. 1051 (p.f. 393/3) e mq. 1426 (p.f. 394/3) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2477 x 0.77 = mq. 1907.29 restante superficie agricola mq. 569.71**

Incidenza del prezzo in base alla probabile utilizzazione fondiaria pari all'indice 0.54 pertanto mq. 1907 x €/mq. (248,21x0.58) = € 274.535,15 probabile prezzo di mercato

**PUNTO 5 – VERIFICA DIVISIBILITA'**

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

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

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO** occupato dall'esecutato

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO** utilizzato dall'esecutato

**PUNTO 7 – PENDENZE PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Vedi nota a margine del responsabile ufficio tecnico del comune di Besenello

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



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

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

**PUNTO 9 – FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI … NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE**

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

**PUNTO 10 – VERIFICA PRESUPPOSTI DI CUI ALL'ART. 1, COMMI DA 376 A 378 DELLA LEGGE 178/2020**;

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

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

VERIFICHE URBANISTICHE effettuate come da CDU allegati si richiama la nota del responsabile ufficio tecnico del comune di Besenello.

**PUNTO 12 – OPERE ABUSIVE**

Dal sopralluogo effettuato è emerso che, il LOTTO 2 risultano delle difformità distributive interne non è conforme al progetto approvato pertanto dovrà sistemata con idonea pratica e relativa sanzione in sanatoria quantifica in € 7.000,00 a forfait da dedurre dal prezzo complessivo del LOTTO 2.

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

Non risultano esserci aggravi di questo tipo.

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

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

**PUNTO 15 – FORMAZIONE DEI LOTTI**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO** identificato dalla p.ed. 666 p.m. 4 in C.C. di Besenello

In palazzina di 4 unità abitative appartamento signorile al piano primo sito in via De Gasperi al n. 36, con garage e pertinenze

SUP. COMM. mq. 162.23 - **€ 309.725,86 Più probabile prezzo di mercato**



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

**complessivo lotto 1**

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO** - identificato dalla p.ed. 641, pp.ff. 1211/6 e 1211/7 (terreno edificabile) e 1211/5 – (strada) in C.C. di Besenello.

Ufficio e annesso deposito si compone inoltre di due terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo utilizzati dall'azienda quale deposito attrezzature e piazzale; completa la p.f. 1211/5 adibita a strada di accesso ai lotti sopra descritti.

L'immobile è collocato all'interno del tessuto urbano di Besenello in Via Grebeni nella zona a nord del centro di Besenello

SUP. COMM. mq. 162.23 € 193.364,85 probabile prezzo di mercato

I terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 770 € 289.292,85 probabile prezzo di mercato € 193.364,85 + € 289.292,85 **-** € 7.000,00 = **€ 475.657,70 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 2**

**LOTTO 3 – EDIFICIO UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE**

superficie catastale di mq. 882 (p.f. 1441/1) e mq. 46 (P.F. 1440) TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 928 € 348.654,24 probabile prezzo di mercato

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati il cui valore stimato è pari ad € 110.453,66 più probabile costo opere realizzate

€ 348.654,24 + € 110.453,66 = **€ 459.107,90 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 3**

**LOTTO 4 – PALAZZINE APPARTAMENTI RIO SECCO**

superficie catastale di mq. 226 (p.f. 1444); mq. 1446 (p.f. 1446/2); mq. 770 (p.f. 1448/2) e mq. 323 (p.f. 1448/4) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2765** il cui valore stimato è pari ad € 1.038.824,32 probabile prezzo di mercato



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

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati = € 411.374,43

più probabile costo opere realizzate

€ 1.038.824,32 + € 411.374,43 - € 40.000,00 = **€ 1.410.198.63 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 4**

**LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE BESENELLO**

I terreni misurano una superficie catastale p.f. 1449/1 superficie catastale mq. 1604 = **€ 602.630,82 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 5**

**LOTTO 6 – TERRENO EDIFICABILE MARCO**

I terreni misurano una superficie catastale pp.ff. 393/3 e 394/3 superficie mq. 1051 (p.f. 393/3) e mq. 1426 (p.f. 394/3) TOTALE SUP mq. 2477 di cui mq. 1907.29 edificabili = **€ 274.535,15 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 6**

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

L'immobile non è soggetto ad I.V.A. relativamente agli esecutati persone fisiche mentre i restanti sono assoggettabili ad I.V.A.

**PUNTO 17 – VERIFICA CONFORMITÀ IMPIANTI**

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

**PUNTO 18 – DATA FINE LAVORI**

Vedi riepiloghi pratiche allegato

**A.4 – RIEPILOGO FINALE**

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

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

L'ESPERTO invia la perizia e completa di allegati all'ANEAD all'indirizzo e_mail anead@postacertificata.notariato.it.

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



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

formulatigli dal Giudice dell'Esecuzione.

Rovereto, 15 aprile 2024

geom. Alessandro FRASSANELLA MIDOLO

---- °°° ----

**ALLEGATI**

file-RGEs 25_2023 PERIZIA.pdf

file-RGEs 25_2023 FOTO.zip

file- RGEs 25_2023 TAVOLARE.zip

file- RGEs 25_2023 CATASTALE.zip

file- RGEs 25_2023 PRATICHE EDILIZIE.zip

file- RGEs 25_2023 VARIE.zip

file-RGEs 6_2023 PERIZIA EPURATA.pdf

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----

---- °°° ----



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

**SCHEDA RIASSUNTIVA IMMOBILE**

**DESCRIZIONE e VALORE DI MERCATO**

**LOTTO 1 – APPARTAMENTO** identificato dalla p.ed. 666 p.m. 4 in C.C. di Besenello

In palazzina di 4 unità abitative appartamento signorile al piano primo sito in via De Gasperi al n. 36, con garage e pertinenze

SUP. COMM. mq. 162.23 **- € 309.725,86 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 1**

**LOTTO 2 – UFFICI CON ANNESSO DEPOSITO -** identificato dalla p.ed. 641, pp.ff. 1211/6 e 1211/7 (terreno edificabile) e 1211/5 – (strada) in C.C. di Besenello.

Ufficio e annesso deposito si compone inoltre di due terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo utilizzati dall'azienda quale deposito attrezzature e piazzale; completa la p.f. 1211/5 adibita a strada di accesso ai lotti sopra descritti.

L'immobile è collocato all'interno del tessuto urbano di Besenello in Via Grebeni nella zona a nord del centro di Besenello

SUP. COMM. mq. 162.23 € 193.364,85 probabile prezzo di mercato

I terreni edificabili pp.ff. 1211/6 – 1211/7 di superfici catastali di mq. 650 il primo e mq. 120 il secondo TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 770 € 289.292,85 probabile prezzo di mercato € 193.364,85 + € 289.292,85 - € 7.000,00 = **€ 475.657,70 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 2**

**LOTTO 3 – EDIFICIO UNIFAMILIARE IN COSTRUZIONE**

superficie catastale di mq. 882 (p.f. 1441/1) e mq. 46 (P.F. 1440) TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 928 € 348.654,24 probabile prezzo di mercato

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati il cui valore stimato è pari ad € 110.453,66 più probabile costo opere realizzate



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

€ 348.654,24 + € 110.453,66 = **€ 459.107,90 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 3**

**LOTTO 4 – PALAZZINE APPARTAMENTI RIO SECCO**

superficie catastale di mq. 226 (p.f. 1444); mq. 1446 (p.f. 1446/2); mq. 770 (p.f. 1448/2) e mq. 323 (p.f. 1448/4) **TOTALE SUP EDIFICABILE mq. 2765** il cui valore stimato è pari ad € 1.038.824,32 probabile prezzo di mercato

Opere realizzate scavi fondazioni e muri in elevazione zona interrati = € 411.374,43 più probabile costo opere realizzate

€ 1.038.824,32 + € 411.374,43 - € 40.000,00 = **€ 1.410.198.63 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 4**

**LOTTO 5 – TERRENO EDIFICABILE BESENELLO**

I terreni misurano una superficie catastale p.f. 1449/1 superficie catastale mq. 1604 = **€ 602.630,82 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 5**

**LOTTO 6 – TERRENO EDIFICABILE MARCO**

I terreni misurano una superficie catastale pp.ff. 393/3 e 394/3 superficie mq. 1051 (p.f. 393/3) e mq. 1426 (p.f. 394/3) TOTALE SUP mq. 2477 di cui mq. 1907.29 edificabili = **€ 274.535,15 Più probabile prezzo di mercato complessivo lotto 6**

**CONFORMITA' EDILIZIA –** non conforme LOTTO 2

**CONFORMITA' TAVOLARE –** conforme.

**ANNOTAZIONI PRECEDENTI** – Nulla.

**IMMOBILE OCCUPATO** – LOTTO 1 e LOTTO 2 occupati dall'esecutato

**SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE** – nessuna

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

**VINCOLI EDILIZI, URBANISTICI, AMBIENTALI, PAESAGGISTICI** – vedi nota del responsabile ufficio tecnico del comune di Besenello.



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