

Studio Tecnico Geometra Davide Zanetti

38089 Storo (TN) via Al Rio, 24 - frazione Darzo - Tel. 335-1274686

Domicilio fiscale: 38122 Trento (TN) via San Pio X, 3

Cod. fiscale ZNTDVD66D29Z133W – Partita IVA 01794410223

PERIZIA DI STIMA

RELATIVA AGLI IMMOBILI : di proprietà del signor --- Omissis --- siti nel Comune di Storo (TN).

Darzo, 7 maggio 2016

il tecnico



Il sottoscritto Zanetti Davide nato a Berna (CH) il 29.04.1966, codice fiscale ZNTDVD66D29Z133W, con studio a Storo (TN) in via Al Rio n. 24 – frazione Darzo, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Trento al n. 1735, è stato incaricato dal Curatore fallimentare Postal Maurizio nato il 03.07.1957 a Trento (TN), cod. fisc. PSTMRZ57L03L378Z, di redarre un aggiornamento della perizia estimativa per certificare il più probabile valore di mercato dei beni immobili siti nel C.C. di Storo di proprietà del signor --- Omissis --- nato il --- Omissis --- a Storo (TN), cod. fisc. --- OMISSIS --- a seguito dell'atto di compravendita del 7 ottobre 2015.

Per quanto riguarda i "valori di mercato" riportati in perizia ritengo giusto lasciare quelli indicati nella perizia asseverata del 2011 in quanto già tenevano conto dei criteri di prudenza, specialmente per quanto riguarda gli immobili di via Garibaldi, dovuti alla congiuntura economica negativa che caratterizza soprattutto gli immobili produttivi e quelli destinati a seconda casa. Rispetto alla perizia del 2011 sono stati ridotti i valori unitari da attribuire al capannone p.ed. 1039 in quanto si è inserito nel computo l'area di pertinenza identificata dalla p.fond. 279 prima incorporata nel valore del capannone.

Il giorno 02/05/2016 davo inizio alle operazioni peritali eseguendo i sopralluoghi al fine di individuare la tipologia costruttiva, l'effettiva consistenza, lo stato d'uso e di conservazione e quanto altro necessario alla stima dei beni.

Eseguiti gli accertamenti presso gli uffici del Catasto e gli Uffici tecnici del Comune di Storo si espone quanto segue:

Considerazioni generali ai fini estimativi:

I valori da applicare per la stima sono stati ricavati tenendo conto dell'andamento del mercato della zona di Storo, oggetto di recenti compravendite, a dati raccolti presso agenzie immobiliari della zona, ai valori riportati su Guida Casa, ai valori indicati dall'Agenzia del Territorio – OMI.

;

Rilievi Tavolari e Catastali

C.C. STORO

(per quanto riguarda i contenuti dei fogli A1, A2, B e le annotazioni sul foglio C si rimanda alle copie del Libro Maestro allegate alla seguente perizia)

Partita Tavolare 3444 intestata a --- Omissis ---:

- P.Ed. 1039 edificio
 - P.Fond. 273/1 arativo di mq. 96
 - P.Fond. 275/1 prato di mq. 665
 - P.Fond. 279 arativo di mq. 1327
 - P.Fond. 293/1 arativo di mq. 515
 - P.Fond. 296/1 arativo di mq. 660
- “Foglio B”: annotazione fallimento --- Omissis ---

Partita Tavolare 3445 intestata per 1/2 a --- Omissis --- e 1/2 a --- Omissis ---:

- P.Fond. 275/3 prato di mq. 31
- “Foglio B”: annotazione fallimento --- Omissis ---su 1/2

Al N.C.E.U. la P.ed. 1039 è censito col:

- Sub. 1, magazzino, categ. C/2, classe 1, consistenza 449 mq, Rendita € 788,42 - Sub. 2, uffici, categ. A/10, classe 1, consistenza 5 vani, Rendita € 1.588,10

Descrizione e consistenza dei beni:

L'edificio identificato dalla P.ed. 1039 (capannone) è ubicato nell'abitato di Storo, località Spenigol, via Garibaldi n. 26, la viabilità e l'accessibilità è buona.

L'edificio è stato costruito nel 1970 ed è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare con struttura portante in C.A. e murature in blocchi di calcestruzzo, copertura a due falde con capriate in ferro e manto in lamiera.

Al piano terra è ricavato un magazzino-garage, un ufficio, un vano scale e un ampio magazzino con altezza utile di m 6,20. Le dimensioni in pianta sono di m 30,10 x 15,35 per una superficie lorda di mq 462.

Al piano primo sono ricavati gli uffici per una superficie lorda di mq 92 (m 6,00 x 15,35).

L'edificio non presenta irregolarità urbanistiche essendo stato recentemente oggetto di Concessione in Sanatoria.

L'edificio non è dotato di Attestato di prestazione energetica.

L'area circostante l'edificio identificata dalle PP.fond. 279, 273/1 e 275/1 sono in parte pavimentate con ghiaio stabilizzato e in parte destinate a verde e sono utilizzate come piazzale e vie di transito per l'edificio P.ed. 1039.

L'edificio P.ed. 1039 e le PP.fond. sopra citate costituiscono di fatto un lotto che risulta recintato con muretti in calcestruzzo con soprastante rete romboidale su tutti i lati ad eccezione del lato confinante con la P.fond. 272 ed è dotato di accessi su via Garibaldi.

L'area identificata dalla P.fond. 275/3 (in comproprietà con l'edificio di civile abitazione identificato dalla p.ed. 695 p.m. 1) è pavimentata in ghiaio stabilizzato ed è utilizzata come accesso al capannone P.ed. 1039.

Secondo le norme di attuazione del PRG attualmente in vigore e in salvaguardia le particelle sopra citate ricadono tutte in zona residenziale saturata.

Le P. fond. 293/1 e 296/1 costituiscono un unico lotto ubicato sempre in via Garibaldi ma staccato dal capannone e relative aree di cui sopra. Secondo le norme di attuazione del PRG attualmente in vigore sono a destinazione agricola. Attualmente sono coltivate a prato.

Considerazioni ai fini estimativi:

- P.ed. 1039: considerando che l'edificio, secondo le norme del P.R.G., può essere destinato ad attività commerciale, in base all'andamento del mercato della zona di Storo, oggetto di recenti compravendite, a valori raccolti presso agenzie immobiliari della zona, ai valori indicati su Agenzia del Territorio – OMI (commerciale, magazzini, normale: min. 750 – max. 850), (produttiva, laboratori, ottimo: min. 400 – max. 500), visto la tipologia poco pregiata dei materiali di costruzione e finitura dell'edificio-magazzino, si assume il valore di riferimento di 400,00 €/mq lordi per il magazzino al piano terra e di 700,00 €/mq lordi per gli uffici al piano primo. A questi valori si applica una riduzione di circa il 10% in quanto l'edificio è preso in considerazione senza nessuna area di pertinenza (valore aree di pertinenza calcolate sotto). Quindi 355,00 €/mq lordi per il magazzino al piano terra e di 645,00 €/mq lordi per gli uffici al piano primo.
- PP. fond. 279, 273/1 e 275/1: le particelle fondiari sono utilizzate come piazzale, vie di transito e area a verde della P.ed. 1039, in base all'andamento del mercato della zona di Storo e al recente valore con cui sono stati oggetto di compravendita le confinanti particelle, si assume il valore di 20,00 €/mq.
- P. fond. 275/3: considerato che la particella costituisce l'accesso comune della P.ed. 1039 e 695 p.m. 1, in base al recente valore con cui è stato oggetto di compravendita, si assume il valore di 22,00 €/mq diviso per due dato che la quota di proprietà è 1/2 e quindi pari a 11,00 €/mq.
- P. fond. 293/1 e 296/1: i terreni, che formano un unico lotto indipendente, hanno una destinazione agricola e sono coltivate a prato. Visto che sono ubicate in una zona urbanizzata e quindi possono avere una collocazione sul mercato come orto, in base all'andamento del mercato della zona di Storo, oggetto di recenti compravendite, si assume il valore di 15,00 €/mq.

Giudizio di stima:

In base a quanto sopra esposto si propone la seguente stima che possiamo senz'altro assumere come il più probabile valore di mercato della P.ed. 1039 e P.P.Fond. 273/1, 275/1,/3, 279, 293/1 e 296/1, in complessivi € 283.076,00, così ripartiti:

Particella	Consistenza	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
P.ed. 1039	magazzino	462	355,00	164.010,00
P.ed. 1039	uffici	92	645,00	59.340,00
P.fond. 279	piazzale	1.327	20,00	26.540,00
P.fond. 273/1	piazzale	96	20,00	1.920,00
P.fond. 275/1	piazzale	665	20,00	13.300,00
P.fond. 275/3	accesso	31	11,00	341,00
			Totale	265.451,00
P.fond. 293/1	arativo	515	15,00	7.725,00
P.fond. 296/1	arativo	660	15,00	9.900,00
			Totale	17.625,00
			Totale generale	283.076,00

IMMOBILI IN LOCALITA' LORINA – STORO (TN) - del signor --- Omissis ---:

Rilievi Tavolari e Catastali

C.C. STORO

Partita Tavolare 2038 intestata a --- Omissis ---:

- P.Ed. 1239 edificio
 - P.Fond. 4036/7 prato di mq. 2187
 - P.Fond. 4038 bosco di mq. 2374
- “Foglio B”: annotazione fallimento --- Omissis ---

Al N.C.E.U. l'edificio è censito:

- abitazione, categ. A/4, classe 3, consistenza 2 vani, Rendita € 48,55

Descrizione e consistenza dei beni:

L'edificio in oggetto, ubicato in località montana Val Lorina nel Comune di Storo, è adibito ad abitazione di tipo temporaneo, però non è più utilizzato da alcuni anni.

Secondo le norme di attuazione del PRG attualmente in vigore la particella edificiale è censita nel patrimonio edilizio montano esistente come edificio n. 13 con la scheda di catalogazione in cui è previsto la demolizione e ricostruzione con indirizzi normativi dati dalla Tipologia 4 (previsto anche aumento di volume per motivi igienico-sanitari).

L'edificio p.ed. 1239 è costituito da un prefabbricato in legno a un piano fuori terra a pianta rettangolare delle dimensioni di m 8,10 x 4,10, per una superficie lorda di mq 33 e un volume di mc 105. E' composto da due stanze.

Considerazioni ai fini estimativi:

Il fabbricato P.ed. 1239 è fatiscente, però può essere, secondo le previsioni del P.R.G., demolito e ricostruito anche con aumento di volume.

Si è deciso di calcolare il valore dell'edificio in base alla superficie lorda di mq 33. In base all'andamento del mercato delle zone di montagna di Storo, oggetto di recenti compravendite, si assume il valore di 300,00 €/mq lordi.

Da tener presente che comunque anche considerando il volume edificabile di mc 105 e un rapporto di 1 mc su 1 mq si arriverebbe sempre allo stesso valore.

Giudizio di stima:

In base a quanto sopra esposto si propone la seguente stima che possiamo senz'altro assumere come il più probabile valore di mercato della P.Ed. 1239 e P.Fond. 4036/7 e 4038 in complessivi € 18.835,00, così ripartiti:

Particella	Consistenza	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
P.ed. 1239	edificio	33	300,00	9.900,00
P.fond. 4036/7	prato	2.187	3,00	6.561,00
P.fond. 4038	bosco	2.374	1,00	2.374,00
			Totale	18.835,00

Riepilogo Giudizio di stima:

In base a quanto sopra esposto si propone la seguente stima che possiamo senz'altro assumere come il più probabile valore di mercato della P.ed. 1039 e P.P.Fond. 273/1, 275/1,/3, 279, 293/1 e 296/1 siti in via Garibaldi e della P.ed. 1239 e P.P.Fond. 4036/7, 4038 siti in località Lorina in complessivi € 301.911,00, così ripartiti:

Particella	Consistenza	Superficie mq.	Valore unitario €/mq	Valore €
P.ed. 1039	magazzino	462	360,00	164.010,00
P.ed. 1039	uffici	92	630,00	59.340,00
P.fond. 279	piazzale	1.327	20,00	26.540,00
P.fond. 273/1	piazzale	96	20,00	1.920,00
P.fond. 275/1	piazzale	665	20,00	13.300,00
P.fond. 275/3	accesso	31	11,00	341,00
			Totale	265.451,00
P.fond. 293/1	arativo	515	15,00	7.725,00
P.fond. 296/1	arativo	660	15,00	9.900,00
			Totale	17.625,00
P.ed. 1239	edificio	33	300,00	9.900,00
P.fond. 4036/7	prato	2.187	3,00	6.561,00
P.fond. 4038	bosco	2.374	1,00	2.374,00
			Totale	18.835,00
			Totale generale	301.911,00

Darzo, 7 maggio 2016

in fede

Allegati:

- documentazione fotografica
- copie Libro Maestro
- estratto mappa
- copie visure catastali
- planimetrie catastali

