
TRIBUNALE DI VICENZA FALLIMENTI

Fallimento

--- OMISSIS ---

sede in --- OMISSIS ---

CF/PIVA --- Omissis ---

N. Gen. Rep. **202/2019 Fall.**

Giudice D. dott. **Giuseppe LIMITONE**

Curatore dott. **Paolo Zuffellato**
f202.2019vicenza@pecfallimenti.it

ELABORATO PERITALE - Lotto 1



*Tecnico incaricato: arch. SCILLA ZALTRON
iscritto all'Albo Architetti PPC della Provincia di Vicenza al n. 560
iscritto all'Albo CTU Tribunale di VICENZA*

SCHEDA SINTETICA E INDICE

Procedura Fall. n. 202/2019 R.G.

FALLIMENTO --- OMISSIS ---

Diritto (pag. 3): Proprietà per 1/1 --- OMISSIS --- sede in Camisano Vicentino P IVA --- Omissis ---

Bene (pag. 3-4): garage di pertinenza al piano interrato.

Ubicazione (pag. 3): Comune di Trento, fraz. Cognola, loc. Martignano, via alla Formigheta c.n. 66

Stato (pagg. 4-6): sufficiente

Dati Catastali attuali (pag. 7-8): Catasto Fabbricati - Comune di Trento (TN), C.C. 108 - Cognola, Fg.10, **P. ed. 1040 sub 85**, P.M. 63, cat. C/6

La p.ed. 1040 sub 85 PM 63 ha diritto alla rampa di accesso garage fino a piano terra, corsia di manovra; con la p.ed. 1040 è collegata la consorzialità della p. fond. 1768, strada di mq 126; con la p.m. 63 è congiunta con la quota di 6/1000 la comproprietà della p.m. 39 della p.ed. 1040, locale caldaia con bocca di lupo, scala che porta a piano terra censita al Catasto Fabbricati di Trento, C.C. Cognola, fg. 10, p.ed. 1040 sub 61.

Conformità catastale/tavolare (pag. 7-8): conforme

Situazione urbanistico/edilizia (pag. 9-10): conforme

Valore di stima (pagg. 10-13): Valore di mercato al netto di adeguamenti € 22.000,00

Vendibilità (pag. 13): modesta

Pubblicità (pag. 13): annuncio vendita legale, agenzie specializzate

Occupazione (pag. 13): libero

Oneri (pag. 14): non indicati

Varie (pag. /): /

APE (pag. 7): non necessario, trattasi di garage

Elenco delle formalità che saranno cancellate (pag. 15): nessuna

ALLEGATI:

allegato 1 - estratto di mappa, visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico;

allegato 2 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni; allegato
3 - estratti libro fondiario e atto di provenienza.

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

QUESITO

Stima dei beni immobili in Comune di Trento (TN) frazione Cognola località Martignano - via alla Formigheta c.n. 66, di competenza dell'emarginato Fallimento.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

L'incarico di perito estimatore del bene immobile compreso nell'attivo della società fallita è stato depositato dal Curatore dott. Paolo Zuffellato in data 22/5/2020 e confermato dal Giudice D. dott. Giuseppe Limitone in pari data.

Per eseguire le valutazioni richieste si sono svolte ricerche presso:

- Ufficio del Catasto di Trento e Mezzolombardo: per reperire estratto di mappa, visure attuali e storiche, planimetria catastale e per verificare regolarità catastale (richiesta 30/7/2020, risposta 3/8/2020);
- Ufficio Tavolare di Trento (TN): visure del Libro Fondiario per intavolazioni, pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie (richiesta 30/7/2020, risposta 31/7/2020);
- Ufficio Tecnico del Comune di Trento: per la documentazione urbanistica, le pratiche edilizie e di agibilità, (accesso agli atti 9/9/2020, copie pratiche 8/10/2020); - agenzie immobiliari, tecnici e operatori locali.

D'accordo con il Curatore, non è stato eseguito il sopralluogo presso i beni.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

Diritto:

Piena Proprietà per 1/1 di

--- OMISSIS --- sede in Camisano Vicentino P IVA --- Omissis ---

Bene e ubicazione:

in Comune di Trento, frazione Cognola, località Martignano, via alla Formigheta c.n. 66, un garage interrato di pertinenza, di superficie lorda complessiva di mq 17 ca.

L'unità fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Massimo", di quattro piani fuori terra oltre interrato.



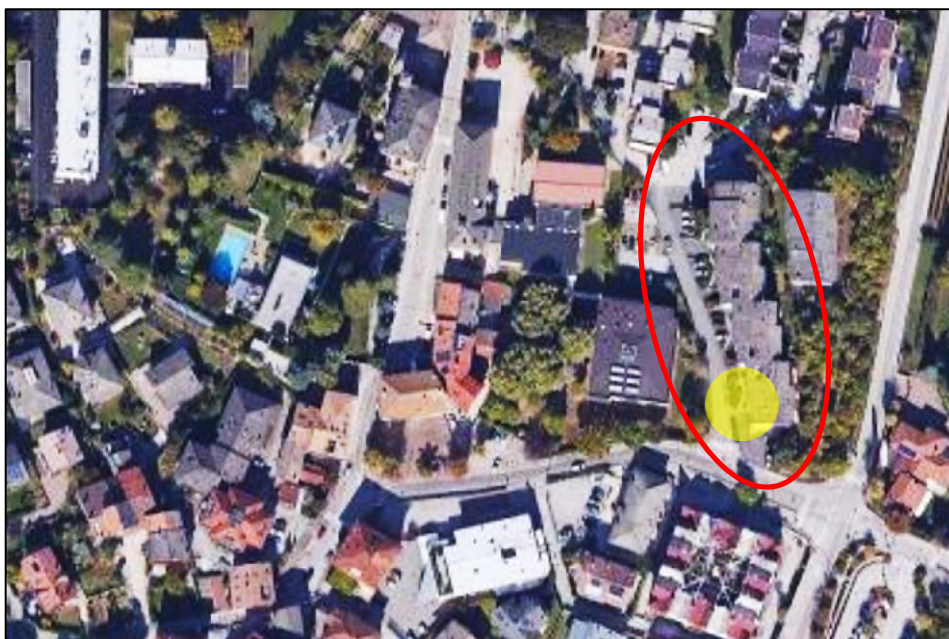
ubicazione generale dei beni

Caratteristiche zona:

zona semicentrale della località di Martignano, posta a circa 3 chilometri a est del Comune di Trento, e a confine con la frazione di Cognola, in zona collinare alle pendici del monte Calisio all'uscita della strada della Valsugana.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ben servita, con scuole d'infanzia e scuole primarie, poste, banche, farmacie, chiesa, supermercati, negozi al dettaglio ecc., ed è comoda al centro di Trento.

La frazione ha subito un forte incremento demografico negli ultimi vent'anni.



ortofoto con individuazione fabbricato che comprende l'unità

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE
Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

Principali collegamenti pubblici:

SP47 strada statale della Valsugana - Casello Trento Est (3,5 km), A22 Casello di Trento nord (12 km), SS349 di Val d'Assa e Pedemontana Costo (3,6 Km) ospedale di Trento (4 km), centro di Trento (4).

Descrizione:

Si tratta di un garage di pertinenza al piano interrato, che sviluppa una superficie lorda complessiva di mq **17** ca, con accesso dalla rampa posta sulla laterale di via alla Formigheta e dalla corsia di manovra comune.

I beni fanno parte di un complesso residenziale, denominato "Condominio Massimo", costruito agli inizi degli anni '70, e successivamente modificato e ristrutturato negli anni, ultima variazione nel 2015 per cambio di destinazione d'uso al livello interrato da archivio ad autorimesse della porzione in cui si trova l'immobile di perizia.

L'interrato che comprende l'unità oggetto di stima è posto nella porzione a sud del complesso immobiliare, verso la principale via alla Formigheta e ha accesso dal c.n. 66 mediante una rampa carraia.

L'unità immobiliare p.ed. 1040 sub 85 è costituita da un unico ambiente con altezza interna di m 2,79 cat. a destinazione autorimessa.

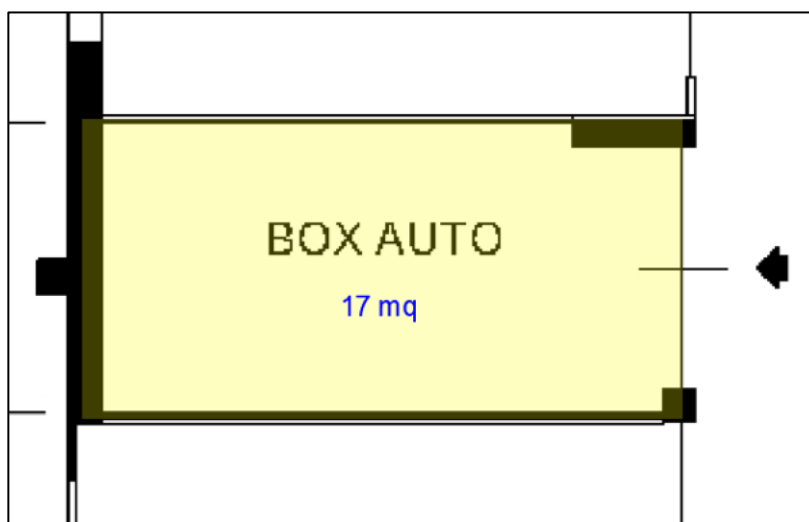
Il locale ha pareti in blocchi di cemento tinteggiati e soffitto in predalles; è chiuso da un portone basculante in lamiera verniciata. Il pavimento è in cemento liscio. Presenta finiture e condizioni generali di manutenzione sufficienti per l'uso.



Vista del fabbricato dalla laterale via alla Formigheta



Ingresso autorimessa interrata (da p.e.)



planimetria garage

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE:

- Fondazioni: in ca; condizioni: non verificabili.
Travi: travi in c.a.; condizioni: non verificabili.
Solaio in predalles.; condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: struttura portante in c.a.; condizioni: sufficienti.
Pareti interne: muratura in c.a. e blocchi di calcestruzzo alveolato tinteggiati; condizioni: sufficienti.
Pavim. esterna: rampa e corsia di accesso in cemento, all'esterno area tenuta a verde, con porzioni asfaltate; condizioni: sufficienti.
Portone ingresso: portone basculante in lamiera; condizioni: sufficienti.
Pavim. interna: cemento lisciato; condizioni: sufficienti.

IMPIANTI:

- Idrico: unità priva di impianto idraulico; regolarizzazione scarichi con domanda di autorizzazione allo scarico presentata a Dolomiti Reti Spa in data 8/7/14 n. prot. 234/2014;

Elettrico: tipologia una plafoniera e una presa, tensione: 230V, in canalette esterne, lampada a soffitto; relazione tecnica impianto elettrico 20/7/15 ing. A. Pellegrini di Meano dichiarazione conformità ditta Elettrodivina Snc di Borgo Valsugana (TN) del 1/9/2015; Nulla Osta connessioni alle reti dei Servizi n. 20140724-1034-37-991 allacciamento cod. 41208 SET Distribuzione SpA, illuminazione di sicurezza nelle corsie di manovra.

Termico: unità priva di impianto di riscaldamento.



vista del garage

DATI TECNICI		<i>in base a dati catastali, pratiche ed.</i>		
Destinazione	<i>sup. lorda mq</i>	<i>H int m</i>	<i>rapp. mercantile</i>	<i>Sup comm. mq</i>
C.C. 108, P. ed. 1040 sub 85, P.M. 63 garage piano interrato	17,00	2,79	1,00	17,00
TOTALE				17,00

Sono compresi nella stima le sistemazioni delle parti comuni (recinzioni, pavimentazioni, rampa carraia, etc.) e gli impianti fissi di base.

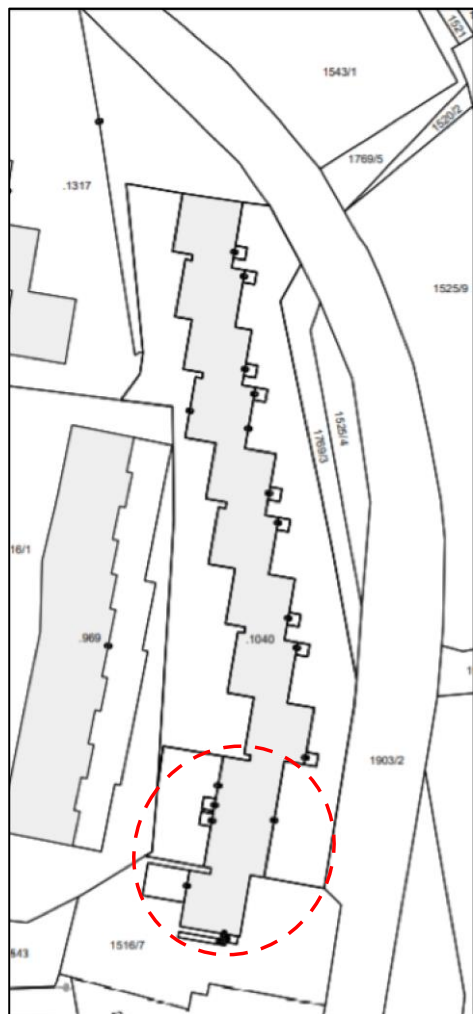
Necessità di interventi manutentivi urgenti:

Tenuto conto dell'epoca di costruzione e della recente sistemazione (2015-2017), il garage si presume in condizioni di manutenzione generale sufficienti; non è stata indicata la necessità di interventi di manutenzione urgenti.

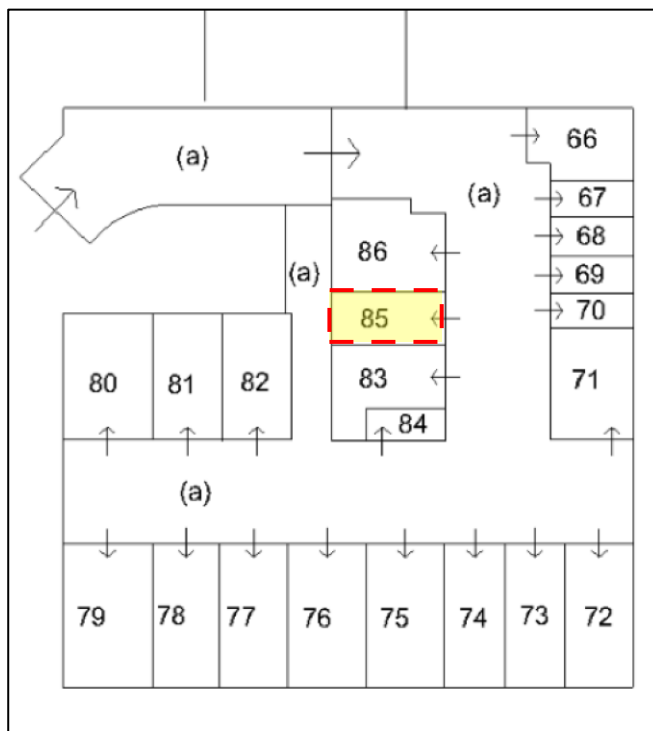
Certificazione energetica: APE non necessario (garage).

STORIA CATASTALE

Al Catasto il fabbricato che comprende la particella è inserito in mappa e l'elaborato planimetrico individua la particella, come da estratti di seguito riportati:



estratto mappa catastale



estratto dall'elaborato planimetrico p. interrato

Dati e Conformità Tavolare:

Presso l'Ufficio Tavolare PA di Trento, Servizio Libro Fondiario di Trento, l'immobile è descritto:

Comune Catastale 108 - Cognola - Distretto Trento

Partita Tavolare 1716 II – nessun piombo, ultimo piombo evaso G.N. 1083/2019 P.M.

63 – nessun piombo, ultimo piombo evaso G.N. 10500/2017

particella edificiale 1040, qualità Edificio, Cl. 0, sup. mq. 3707, RD€ 0 RA € 0

Porzione Materiale P.M.63: al piano interrato: box auto

In ditta a --- OMISSIS --- sede di Camisano Vicentino - P.IVA --- Omissis ---- quota 1/1; intavolazione diritto di proprietà contratto d.d. 13/12/2017.

Dati catastali attuali (Ufficio del Catasto di Mezzolombardo): in

ditta

--- OMISSIS --- con sede in Camisano Vicentino CF --- Omissis ---Catasto Fabbricati - Comune di Trento (TN):

C.C. 108 -Cognola, Fg.10, **P. ed. 1040 sub 85**, P.M. 63, zona cens. 2, via alla Formigheta - Martignano n. 66, P S1, cat. C/6, cl. 3, cons. 14 mq, sup. 17 mq, R € 39,77, valore IM.I.S. € 6.681,36.

Il fabbricato che comprende le unità immobiliari è posto sul terreno in Comune di Trento Partita Tavolare C.C. 108, Fg. 10, P. ed. 1040, edificio, cl. 0, superficie 3707 mq.

Nota: La p.ed. 1040 sub 85 PM 63 ha diritto alla rampa di accesso garage fino a piano terra, corsia di manovra.

Con la p.ed. 1040 è collegata la consorzialità della p. fond. 1768, strada di mq 126; con la p.m. 63 della p.ed. 1040 C.C. Cognola è congiunta con la quota di 6/1000 la comproprietà della p.m. 39 della p.ed. 1040, tavolarmente descritta a piano interrato: locale caldaia con bocca di lupo, scala che porta a pianoterra; unità censita al Catasto Fabbricati di Trento, C.C. Cognola, fg. 10, particella 1040, zona censuaria 2, sub 61, via alla Formigheta-Martignano, categoria D/1, Rendita € 141,30.

Variazioni storiche:

per la continuità storica si precisa che la P.ed. 1040 sub 85 deriva da P.M. 43 che deriva da P.M. 1 (estitnte).

CONFINI: in senso NESO secondo la mappa C.T. Fg. 10

- il terreno P.ed. 1040 confina con: P.ed. 1903/2, 1516/7, 1516/1, 1317.

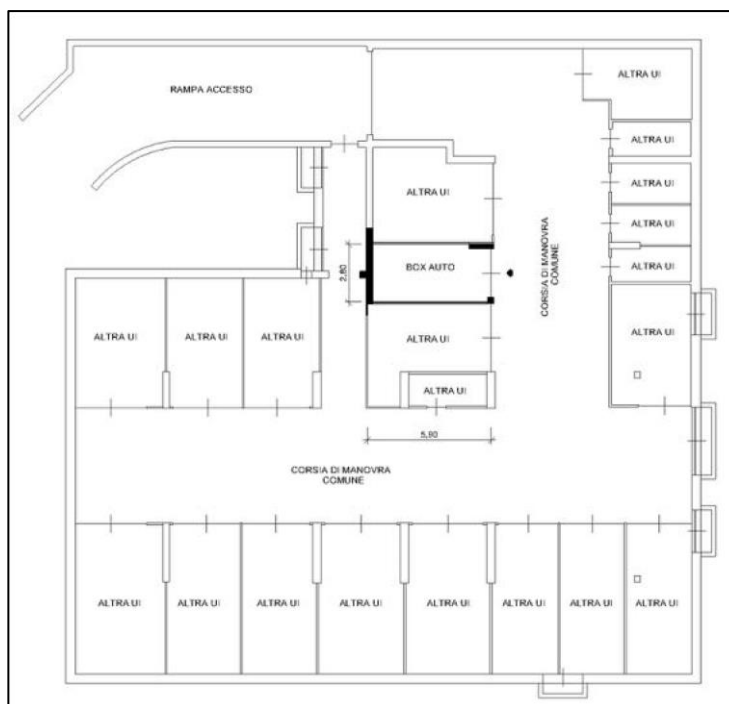
L'unità P.ed. 1040 sub 85 confina secondo l'elaborato planimetrico con: P.ed. 1040 sub 86, (a)corsia di manovra comune, P.ed. 1040 sub 83, (a).

Conformità catastale: conforme

La planimetria catastale depositata all'Ufficio del Catasto di Mezzolombardo a corredo della denuncia 17/8/2015 prot. n. 5242.001.2015 è conforme allo stato reale dei luoghi e non presenta difformità che rilevano per la rendita.

Spese tecniche e oneri presunti per la vendita

€ 0,00



planimetria catastale piano interrato (all 1)

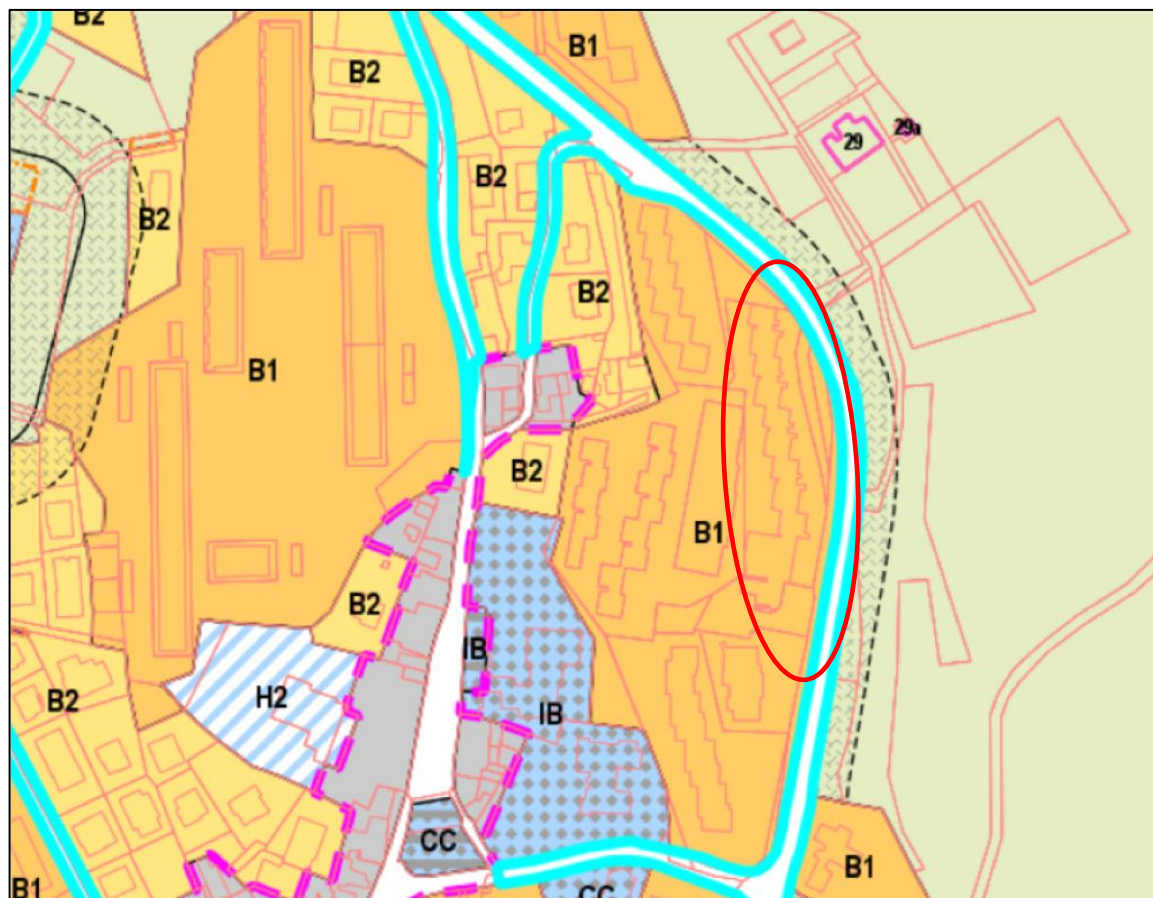
REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Titoli urbanistici:

Secondo il **PRG** del Comune di Trento, ultima variante "Variante 2019" adottata con DCC n. 80 del 19 giugno 2020, il terreno che ricomprende il bene oggetto di stima ricade nella

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE
Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

Tav. di zonizzazione in zona "B1" - zona edificate sature Art. 37 NdA; area non soggetta a tutela ambientale.



estratto dal PRG - zonizzazione

Art. 37 - B1: Zone edificate sature

1. Comprendono le zone in cui è vietato qualsiasi aumento del volume fuori terra (Vft) esistente, salvo quanto previsto al comma 2 del presente articolo. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione dell'edificio devono essere rispettati i criteri per la progettazione contenuti nell'Allegato 5 di cui all'art. 79 bis delle presenti norme di attuazione ed i seguenti ulteriori parametri: - non può essere superata la superficie coperta (Sc) dell'edificio esistente; - per edifici ricadenti entro il territorio compreso nei comuni catastali di Trento, Gardolo e Mattarello sono ammesse le seguenti altezze: altezza del fronte m 16,5 altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica (Hp) 5 piani fuori terra; - nel restante territorio comunale l'altezza del fronte ammessa è quella media delle zone B di integrazione e completamento immediatamente circostanti. Il numero dei piani è quello compatibile con l'altezza media di cui sopra.

2. Ove non si proceda a lavori di demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di sventramento dello stesso con mantenimento delle murature perimetrali, sono consentiti per una sola volta, al fine dell'adeguamento tecnologico dell'edificio ovvero per una sua migliore utilizzazione, i seguenti lavori: a) gli ampliamenti strettamente necessari ad accogliere gli impianti tecnici mancanti o da adeguare; b) la sopraelevazione delle murature perimetrali anche in deroga all'altezza del fronte e al numero dei piani fuori terra di zona per un massimo di metri 0,50, al fine di rendere abitabili i sottotetti esistenti; c) la chiusura delle logge, qualora ciò avvenga nel rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio e comunque con esclusione dei casi in cui la loggia rappresenta elemento caratteristico e ripetuto nella composizione della facciata.

Pratiche edilizie:

Il fabbricato che comprende l'u.i.u. è stato edificato con

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE
Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

- **Licenza Edilizia n. 6191 del 6/9/1973** e successiva **Variante n. 5863 del 7/6/1974** per la costruzione del complesso residenziale "Massimo"

il competente Ufficio Tecnico del Comune di Trento ha rintracciato e messo a disposizione le seguenti pratiche edilizie relative al complesso e al bene di perizia:

- **Autorizzazione Edilizia n. 734/92 del 6/7/1992 n. 19404**

richiesta in data 28/5/1992 da amm.re Filippo La Vecchia per condominio "Massimo" per lavori di sostituzione manto di copertura dell'edificio

- **Autorizzazione Edilizia n. 569/96 del 18/6/1996 prot. n. 10886**

richiesta in data 11/3/1996 da condominio Massimo - Corpo B, a mezzo dell'amm.re Filippo La Vecchia per sostituzione serramenti del giro scale

- **DIA del 16/9/2002 prot. n. 148902** intestata a Depaoli per. ed. Marco

per realizzazione nuovo impianto di riscaldamento sulla p.ed. 1040

- **Autorizzazione Edilizia n. 290/04 del 12/3/2004 in variante** all'a.e. prot. 64113

richiesta dal Condominio Massimo Corpo B, Amm.re Bonfanti Mario per lavori di tinteggiatura (variante colore)

- **SCIA prot. 2014 0008029 del 18/8/2014** intestata a Mak Costruzioni srl di Lavis (TN)

per cambio di destinazione d'uso livello interrato da archivio ad autorimessa di pertinenza all'edificio ed individuazione posti auto

- **SCIA prot. 146912 del 4/8/2015 - Var.** intestata a Mak Costruzioni srl di Lavis

per variante in c/o alla SCIA prot. 2014 0008029 del 18/8/2014

- dichiarazione conformità ai progetti in data 29/9/2015 a firma dell'ing. Francesco Gadotti di Trento

- certificato di collaudo statico n. 87910 del 8/10/2015 prot. n. 2697 a firma del collaudatore dott. ing.

- nulla osta VV.FF. pratica n. 4660 del 28/9/2015

- **Certificato di conformità prot. n. 5656 del 13/1/2016 (Agibilità)**

Nota: risultano altre pratiche edilizie, che riguardano unità del fabbricato non oggetto di perizia, non di interesse per la presente relazione.

Conformità urbanistico-edilizia: nessuna difformità **Abusi:** nessuno.

Sanabilità e costi: non risultano necessarie sanatorie

- spese tecniche presunte per regolarizzazione edilizia

€ 0,00

VALORE E VENDIBILITA' Fonti

di informazione:

Ufficio del Catasto di Trento e Mezzolombardo e Libro Fondiario di Trento (TN), UTC del Comune di Trento, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato locale, quotazioni borsa immobiliare OMI, borsino Immobiliare e Requot, portale aste.

Metodo di valutazione:

Per esprimere la valutazione si è tenuto conto del valore intrinseco ed estrinseco del bene, considerato anche il complesso immobiliare che comprende l'unità, comparato con i dati inerenti il valore di immobili raffrontabili, corretti in relazione all'area geografica e

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE

Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

urbanistica e ai prezzi attuali del mercato, per quanto rilevabile nell'attuale fase economica.

Il garage, fa parte di un complesso residenziale di quattro piani fuori terra e interrato, costruito negli anni '70 e in seguito oggetto di diverse ristrutturazioni (nel 2015 per l'interrato). È ubicato a nord est del Comune di Trento, nella frazione Martignano, via alla Formigheta, zona residenziale di grande espansione negli ultimi 20 anni, dotata di tutti i servizi e comoda al centro di Trento, dal quale dista circa 4 km.

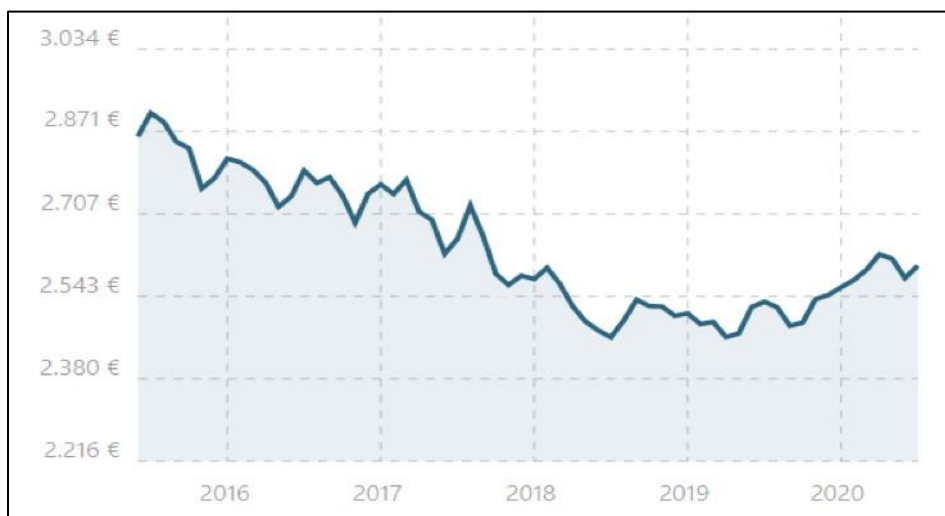
L'immobile che comprende il bene oggetto di perizia è facilmente raggiungibile dalle principali arterie di distribuzione, presenta caratteristiche di livello ordinario come modalità costruttive e finiture, e condizioni di manutenzione generale discrete. L'accesso al garage avviene dalla rampa e dalla corsia di manovra comuni, ed è chiuso da un basculante.

Il valore attribuito tiene conto di destinazione d'uso e consistenza, epoca di costruzione e ristrutturazione (in precedenza era un archivio), accessibilità, fruibilità, materiali, stato di manutenzione, ubicazione, comodità di accesso. Sono compresi nella valutazione gli impianti presenti.

La perizia è eseguita sull'immobile per come valutabile in base alle informazioni reperite presso tecnici locali che conoscono lo stabile, senza considerare eventuali difetti o vizi occulti. Non sono stati indicati materiali costruttivi che richiedano interventi di bonifica.

Si è proceduto per riferimento e riscontro prendendo in considerazione i seguenti dati:

Il prezzo medio richiesto per gli immobili in vendita in Trento, frazione Cognola Martignano (Trento est), è di € 2.600 ca al mq rilevato a luglio 2020, in aumento del 2,82% circa rispetto all'anno 2019 (dati statistici agosto 2019 - agosto 2020).



- ricerca di mercato principali agenzie immobiliari on line:




si sono riscontrati in zona Martignano, Cognola e Spini di Gardalo i seguenti immobili nelle offerte di operatori e agenzie locali:

	descrizione	mq	prezzo	€/mq
1	garage a Martignano	20	€ 18.500,00	€ 925,00
2	garage zona Laste - Cognola	16	€ 45.000,00	€ 2.812,50
3	garage a Spini di Gardolo	16	€ 19.000,00	€ 1.187,50

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE
Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

	<i>media</i>		€ 1.231,25
--	--------------	--	------------

- Borsino Immobiliare: quotazioni luglio 2020 immobili in Trento, zona est, Martignano, indica per autorimesse in buono stato un valore compreso tra 1.287 e 1.525 €/mq:

Trento (TN) Martignano, Trento, Trentino Alto Adige, Italia			
Zona Martignano			
 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi			
Valore minimo <i>Euro</i> 1.287,00	Valore medio <i>Euro</i> 1.406,00	Valore massimo <i>Euro</i> 1.525,00	
 Posti auto coperti Quotazioni di parcheggi coperti			
Valore minimo <i>Euro</i> 739,00	Valore medio <i>Euro</i> 898,50	Valore massimo <i>Euro</i> 1.058,00	
 Posti auto scoperti Quotazioni di parcheggi scoperti			
Valore minimo <i>Euro</i> 465,00	Valore medio <i>Euro</i> 561,00	Valore massimo <i>Euro</i> 657,00	

- Osservatorio Mercato Immobiliare OMI dell'Agenzia Entrate: riporta per il Comune di Trento, semicentrale, frazione Martignano, periodo 2^a sem 2019, quotazioni per i box in stato normale con un valore compreso tra 1.400 e 1.600 €/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: TRENTO							
Comune: TRENTO							
Fascia/zona: Semicentrale/MARTIGNANO							
Codice di zona: C5							
Microzona catastale n.: 5							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2100	2600	L			
Abitazioni civili	Ottimo	2800	3100	L			
Box	NORMALE	1400	1600	L			

L'unità risulta commerciabile per le norme del DPR 380/01 s.m.i. e della L. 122/10. Non è richiesto l'Attestato di prestazione Energetica.

Tenuto conto di quanto sopra riportato, si è definito il più probabile valore di mercato unitario pari a € 1.300/mq commerciali, che porta ad un valore complessivo calcolato come segue:

Immobili	Sup. comm. mq	Valore U. €/mq	Valore Stima
Comune di Trento, fraz. Cognola-Martignano			
C.C. 108, P. ed. 1040 sub 85, P.M. 63 garage piano interrato	17,00		
VALORE COMPLESSIVO arr.	17,00	€ 1.300,00	€ 22.100,00

Valore immobiliare: il valore attribuito è di € 22.100,00.

<u>Adeguamenti e correzioni della stima:</u> due diligence	
- oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia:	/
- oneri di regolarizzazione catastale:	/
- spese redazione APE <i>non necessario</i>	/
- stato di manutenzione e d'uso: discreto	/
- stato di possesso: nella disponibilità dalla proprietà	/
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della proc. esecutiva	/
- spese condominiali insolute: non verificabili	/
VALORE DI MERCATO al netto di adeguamenti e correzioni arr	€ 22.000,00

Il più probabile **valore di mercato dei beni**, al netto delle detrazioni indicate, è stimato in **€ 22.000,00** (ventiduemila/00).

Confronto con trasferimenti progressi: atto di compravendita a firma del notaio Alfredo Dondi di Trento, rep. n. 20694 del 13/12/2017, € 40.000,00 + IVA

Giudizio di vendibilità: modesta

Si tratta di un bene che si colloca nella fascia media di quelli in vendita nella zona, che ha una buona domanda perché vicina al centro e servita.

Visti l'attuale andamento del mercato, l'offerta di beni raffrontabili e le caratteristiche dell'immobile, si ritiene che la probabilità di vendita a prezzo di mercato sia modesta.

Forme di pubblicità: annuncio vendita legale, agenzie specializzate.

STATO DI POSSESSO: LIBERO

Debitore: i beni sono di proprietà della ditta fallita.

Locazione: /

Comodato: /

Assegnazione al coniuge: /

Affitto azienda: /

Sine titolo: /

Opponibilità (art. 2923 c.c.): /

VINCOLI E ONERI

si veda la copia particolare del libro maestro allegata (all 3)

Pertinenze: le aree scoperte, le parti comuni dell'edificio e la p.f. 1768

Usufrutto, uso, abitazione: / Servitù:

- diritto di servitù intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 26/8/1940 - G.N. 2079/4: a favore: Società Elettrica Alto Adige sede di Milano - a carico: p.ed. 1040: "accedere e passare attraverso il fondo servente con mezzi di opera e di trasporto per l'esecuzione delle opere relative alla linea elettrica a 135 KW Bolzano-Mori, portarvi all'uopo gli opportuni sostegni, accedere e passare sugli stessi allo scopo di eseguire, esercitare, sorvegliare, mantenere e riparare la condotta e tutti i suoi accessori, non coltivare piante di alto fusto sotto la linea ed in genere di non fare e far fare cosa alcuna che possa a giudizio della concessionaria, diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda; Atto d.d. 10/08/1940".

- diritto di servitù per passaggio da esercitarsi lungo il tracciato come apparente dalla planimetria allegata a favore p.ed. 1040 a carico p.f. 1516/12; intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 10/10/1978 - G.N. 3759/2

- diritto di servitù per passo da esercitarsi lungo il tracciato come apparente dalla planimetria allegata dd. 9/3/1976 a favore p.ed. 1040 a carico p.f. 1516/14; intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 10/10/1978 - G.N. 3759/10

- diritto di servitù per passo da esercitarsi lungo il tracciato come apparente dalla planimetria allegata a favore p.ed. 1040 a carico p.f. 1374; intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 10/10/1978 - G.N. 3759/11

- diritto di servitù per passaggio da esercitarsi lungo il tracciato come apparente dalla planimetria allegata tipo di frazionamento dd. 9/3/1976 a favore p.ed. 1040 a carico p.f. 1516/5; intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 10/10/1978 - G.N. 3759/12 - onere reale per mantenimento del muro che potrà essere alzato alle condizioni stabilite nel documento dd. 8/7/1914 sub G.N.410/14 a carico dei fondi onerati pp.edd. 364, 365, 366; riguarda p.ed. 1040; intavolato presso il Libro Fondiario di Trento il 7/5/1976 - G.N. 1843/3

Convenzioni edilizie: /

Vincoli storico-artistici: /

Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria: /

Giudice D. Dott. Giuseppe LIMITONE
Curatore dott. Paolo Zuffellato - Perito arch. Scilla Zaltron

Prelazione agraria: /
Altri vincoli o oneri: /

Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:

Spese medie ordinarie annue di gestione o manutenzione: non reperite
Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: non reperite
Spese condominiali scadute ed insolute nei due anni anteriori alla perizia: non reperite

Amministratore di Condominio: dalle pratiche edilizie risulta amministratore Mario Bonfanti, via Palermo n. 23, Trento, che non è stato possibile rintracciare.

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): /

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI
si veda la copia particolare del libro maestro allegata (all 3)

Ufficio Tavolare PA di Trento, Servizio Libro Fondiario di Trento **Titolo di acquisto del debitore:**

--- OMISSIS --- sede in Camisano Vic.no P.IVA --- Omissis ---pr. 1/1 proprietario dal 13/12/2017 ad oggi
- Contratto di compravendita in data 13/12/2017 n. 20694 rep. notaio A. Dondi di Trento, reg. Trento il 10/1/2018 al n. 222 serie 1T, Intavolazione diritto di proprietà per 1/1 del 14/12/2017 - G.N. 10500/1
contro MAK COSTRUZIONI S.R.L. sede di Lavis (TN) - P.IVA 01873500225 - propr. 1/1
Riferito a: Comune di Trento C.C. 108 Cognola, P.T. 1716, p.ed. 1040 sub 85 P.M. 63

Regime patrimoniale: S.r.l.

Elenco precedenti proprietari nel ventennio: -

provenienza a MAK COSTRUZIONI srl
proprietaria dal 25/06/2013 al 12/12/2017
Intavolazione diritto di proprietà per 1/1 del
27/6/2013 - G.N. 5384/24
Contratto del 25/6/2013 contro BIMA IMMOBILIARE SRL con sede in Trento - P.IVA
01092130226
Riferito a: Comune di Trento C.C. 108 p.ed. 1040 P.M. 43
Nota: 7/9/15 - GN 7376/77 evidenza trasporto

- provenienza a BIMA IMMOBILIARE SRL con sede in Trento - propr.
1/1 proprietaria dal 19/12/2012 al 24/06/2013 intavolazione diritto di
proprietà per 1/1 del 20/12/2012 - G.N. 10353/7
Contratto del 19/12/2012, contro BANCA DI TRENTO E BOLZANO S.P.A.
Riferito a: Comune di Trento C.C. 108 p.ed. 1040 P.M. 43

- provenienza a BANCA DI TRENTO E BOLZANO S.P.A.- propr. 1/1
proprietaria dal 17/3/1978 al 18/12/2012
intavolazione diritto di proprietà per 1/1 del 21/4/78 - G.N. 1542/1
Contratto del 17/3/1978
Riferito a: Comune di Trento C.C. 108 p.ed. 1040 P.M. 43 intavolazione
diritto di proprietà per 1/1 del 3/5/1974 - G.N. 1642/1
Contratto del 28/12/1973

Riferito a: Comune di Trento C.C. 108 p.ed. 1040 P.M. 1

Elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli: /

Pignoramenti: nessuno

Elenco delle formalità che saranno cancellate: /

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti: non opportuna.

Composizione e valore: /

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio: beni per intero

Separazione quota: /

Divisione totale: /

Valore quota: /

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: /.

Vicenza, 12 ottobre 2020

il perito arch. Scilla Zaltron



ALLEGATI:

allegato 1 - estratto di mappa, visura, planimetria catastale, elaborato planimetrico;

allegato 2 - estratti pratiche edilizie, agibilità, dichiarazioni; allegato

3 - estratti libro fondiario e atto di provenienza.