

TRIBUNALE DI ROVERETO - Sezione Fallimenti ed Esecuzioni

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.70/16 R.G. ES PROMOSSA DA

con l'avv. Paolo Mirandola contro zzzzzzz

xxxxxxx Ala (TN) xxxxxxxx civ.xx.

RELAZIONE DI STIMA

del geom. Roberto Franchini con studio in Ala (TN) corso

Passo Buole 50 - 52, nominato perito estimatore con

provvedimento dell'Illustrissimo dr. Michele Cuccaro,

Giudice dell'Esecuzione succitata, in data 22.11.2016

con il seguente quesito: "Indichi il C.T.U.

1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e tavolari;

2) Una sommaria descrizione dei beni che comprenda

nell'ordine: comune, località, n. civ., scala, piano, e

interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie

commerciale in mq, h interna utile, confini nel caso di

terreni, eventuali pertinenze,, accessori, e millesimi

di parti comuni, con relativa documentazione fotografica

dell'interno e dell'esterno con immagini di tutti gli

ambienti, determinandone il valore commerciale;

nell'ipotesi di più immobili dedichi un paragrafo per

ciascun immobile.

3)Lo stato di possesso del bene con l'indicazione, se

occupato da terzi del titolo di base al quale è

occupato, con particolare riferimento alla esistenza di



contratti registrati in data antecedente al

pignoramento. Qualora il bene sia occupato da terzi in

base a contratto d'affitto o locazione, verifichi la

data di registrazione, il termine per la disdetta,

l'eventuale data del rilascio fissata e 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 art. 2923,

comma III 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.

4) 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;

5) L'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o che

comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



6) 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. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia sanato, sanabile ed i relativi costi, assumendo informazioni presso gli uffici comunali competenti. Se si tratta di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno.

7) La formazione degli eventuali lotti;

8) La verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili ed acquisire da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibile I.V.A.;

9) La verifica della divisibilità o meno - quando trattasi di beni in comune - determinandone il valore della quota pignorata. In ogni caso verifichi ed analiticamente indichi le intavolazioni esistenti anche sulle quote non pignorate.

10) La verifica della conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 - G.U. 12.03.2008. Nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento.



11) La data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munito 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.

1. PREMESSA

Io sottoscritto, geom. Roberto Franchini, al fine di individuare con certezza i beni oggetto di pignoramento, ho espletato gli accertamenti necessari presso i pubblici uffici (Catasto, Tavolare e uff. tecnico comunale) ed ho visionato la realtà immobiliare nei giorni scorsi, assieme all'Esecutato. Procedo, quindi, sulla base degli atti disponibili, degli elementi rilevati e delle informazioni raccolte in merito alle opere eseguite all'interno degli immobili, a esporre l'esito della mia ricerca.

2. SITUAZIONE TAVOLARE

Il rilievo effettuato presso l'Ufficio di Rovereto ha sortito le indicazioni contenute nell'Estratto Tavolare allegato, datato 22 novembre 2016 che comprende anche l'annotazione dell'atto di pignoramento promosso dalla Cassa di Risparmio di Bolzano spa (GN 4141/2 del 11.08.2016).

Si evidenzia che il bene colpito dall'atto di pignoramento è un edificio a schiera nel centro storico



di Ala composto da due particelle edificiali di cui

- la prima con superficie di mq 864, in P.T.1895 II, p.ed. 249 C.C. Ala, in cui in A2 gode di servitù di luce, veduta, gronda, scolo acque bianche e nere, fognatura, passaggio, esercizio e godimento delle acque potabili, tutto come esiste nello stato attuale e con diritto per i fondi dominanti di provvedere alla manutenzione di quanto sopra a carico della p.ed. 251 ed in C grava il vincolo di tutela artistica a sensi della legge 01.06.1939 n. 1089 e successive modificazioni. Gravano inoltre due diritti di ipoteca a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige, sede di Bolzano rispettivamente per le somme di € 185.000,00 e € 165.000,00.

In B, il diritto di proprietà per l'intera quota è intestato a **xxxxxxx nato a xxxxxx (BZ) il xxxxxxxxx.**

- la seconda (assieme all'orto di mq. 626, distinto con la p.f. 106) con superficie di mq 202, in P.T.1467II, p.ed. 250 C.C. Ala, in cui in A2 gode di servitù di luce, veduta, gronda, scolo acque bianche e nere, fognatura, passaggio, esercizio e godimento delle acque potabili, tutto come esiste nello stato attuale e con diritto per i fondi



dominanti di provvedere alla manutenzione di quanto sopra, di dover mantenere le finestre con le relative imposte esterne nel numero e nella consistenza attuale, di dover mantenere il manufatto (gabinetti e ripostigli) della p.ed. 250 sporgente sul cortile della p.ed. 251 nella consistenza attuale e con le relative finestre, nonché il diritto di passo e ripasso a piedi sul terreno cortile per accedere alla p.ed. 250 con diritto per quest'ultima di aprire una porta d'accesso alla casa del cortile predetto, con le modalità di cui al documento a carico della p.ed. 251 e infine di mantenere i balconi, le finestre ecc. come attualmente esistenti, con le modalità di cui al documento a carico della p.ed. 252 ed in **C** grava il diritto di servitù di mantenere i balconi, le finestre ecc. come attualmente esistenti, con le modalità di cui al documento a carico della p.ed. 252. Gravano inoltre due diritti di ipoteca a favore della Banca Popolare dell'Alto Adige, sede di Bolzano per le somme di € 185.000,00 e a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano per la somma di € 75.000,00.

In **B**, il diritto di proprietà per l'intera quota è intestato a **xxxxxxx** nato a **xxxxxxx** (**BZ**) il



XXXXXXXXXX.

3. SITUAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Dalla verifica fatta presso l'Ufficio di Rovereto, è emerso che in C.C. Ala, come appare nella visura per soggetto allegata di data 22.11.2016,

- le p.ed. 249 (sub 9) e 250 (sub 4) risultano censite in cat. A/2, cl. 2, cons. 41,5 vani, mq 1.337, r.cat. € 1.843,23;

La planimetria relativa risulta esistente e rappresentativa dello stato di fatto;

- la p.ed. 249 (sub 10) risulta censita in cat. A/2, cl. 2, cons. 6,5 vani, mq 257, r.cat. € 288,70;

La planimetria relativa risulta esistente e rappresentativa dello stato di fatto;

- le p.ed. 249 (sub 11) e 250 (sub 5) risultano censite in cat. A/2, cl. 2, cons. 8,5 vani, mq 277, r.cat. € 377,53;

La planimetria relativa risulta esistente e rappresentativa dello stato di fatto;

- la p.ed. 250 (sub 6) risulta censita in cat. A/2, cl. 2, cons. 9 vani, mq 238, r.cat. € 399,74;

La planimetria relativa risulta esistente e rappresentativa dello stato di fatto.

4. SITUAZIONE URBANISTICA

Le pp.ed. 249 e 250 C.C. Ala si trovano nel centro sto=



rico cittadino. Secondo il piano regolatore vigente, esse sono classificate nella "Categoria operativa R2" -interventi di restauro conservativo. L'edificio insediato sulle particelle succitate è stato sostanzialmente ristrutturato verso la fine degli anni novanta in base alle concessioni edilizie numero 117/1996, 7/1908 e 259/2001.

4.1 Agibilità e abusi

Non risulta certificato di agibilità. Per esse è stata attestata l'agibilità a far data 30 agosto 2016, con la formula del silenzio/assenso (allegata).

5. DESCRIZIONE DEI BENI IN ESAME

Per il dettaglio puntuale degli enti si rimanda alla allegata relazione tecnica del restauro anzidetto, stilata dal progettista, arch. M. Scherer, limitando, in questa, una sintesi della stessa a fronte dei lavori effettivamente eseguiti. Lo stabile in esame è una residenza gentilizia situata nella via Nuova, posta nel centro storico di Ala e l'impianto, come si presenta oggi, risale per la maggior parte all'intervento di ricostruzione sopra il nucleo denominato "Case Ferrari" commissionato nel 1885 dal barone Stefano Malfatti. L'unico ampliamento è rappresentato dalla piccola casetta verso Via Teatro oltre a qualche intervento interno al corpo principale risalente ad un periodo più



recente. Le cantine sottostanti sono probabilmente il solo testimone della preesistenza originale.

La muratura perimetrale è in pietrame di grosso spessore

mentre le strutture orizzontali sono prevalentemente in

legno incastrate nella muratura anzidetta e il collega=

mento principale è uno scalone monumentale in marmo

biancone, parapetti in ferro battuto e corrimano in

legno lavorato che congiunge i tre piani fuori terra

soprastanti di cui il più basso a livello del cortile

interno è adibito ad ingresso/porticato, due sale di

primo ricevimento locali di servizio e laboratori

artistici. Dal **piano terra**, si passa anche al cortile

interno collegato al parco alberato che si affaccia

sulla via Teatro attraverso un cancello carrabile in

ferro lavorato dal quale possono accedere comodamente i

mezzi parcheggiabili sotto la veranda a primo piano che

unisce il palazzo alla casetta succitata nella quale

poteva essere ospitato il personale di maggior riguardo.

Dal lato ovest del cortile si accede anche ad un

piccolo alloggio (sotto parte dell'abitazione a primo

piano) indipendente formato da cucina, camera disbrigo e

bagno (ove è situata la caldaia murale che alimenta il

piano soprastante) da ristrutturare.

Le cantine sono raggiungibili da piano terra, attraverso

altre rampe con rivestimenti meno pregevoli ma di agevo=



le utilizzo.

Al piano nobile si trovano le sale di rappresentanza

oltre al salone principale di ricevimento, l'alloggio

termoautonomo composto da sala d'ingresso, studio,

servizio igienico, anticamera, sala da pranzo, cucina,

soggiorno e camera da letto con bagno. Tutte le stanze

sono pavimentate in parquet finemente intarsiato, i

soffitti dipinti a tempera (in parte con pregevoli

affreschi) che si distaccano dalle pareti con cornicioni

in stucco o fregi dipinti. Tutte le pareti - in parte

erano coperte da rivestimenti in parato di seta - ora

sono tutte perfettamente ridipinte con colori a base di

calce e sottolineate da uno zoccolo pitturato in armoni-

co contrasto. Le porte sono tutte in noce intarsiato e

gli impianti elettrici funzionanti e predisposti per

zone di utilizzo sono a norma pur mantenendo un aspetto

consono all'ambiente. Esiste, ovviamente, l'allaccio al

metano, il collegamento alla fognatura cittadina ed ai

servizi.

L'intervento di restauro conservativo non ha risparmiato

nemmeno il secondo piano in cui si rileva un alloggio

simile a quello sottostante e - tranne il vuoto sul

salone principale al primo piano contornato solo da un

interessante ballatoio con vista sullo stesso - una

distribuzione degli altri vani che ripete in sostanza



lo schema e la cura nel recupero del primo piano anche se, per alcuni servizi, sono state create solo le pre-disposizioni ma non per i bagni che sono già perfettamente utilizzabili.

Il terzo piano (soffitta abitabile) infine, è stato oggetto d'intervento parziale in occasione del recupero totale della copertura, avvenuta nel medesimo periodo (fine anni novanta) del restauro.

La casetta verso via Teatro è stata ripresa solo all'esterno e necessita quindi di essere ricostituita nei locali che, però, presentano già uno schema funzionale ripetibile anche ora.

La facciata principale, verso via Nuova è stata completamente recuperata e finora non mostra segni che richiedano manutenzione come invece periodicamente sono soggetti l'importante portale in legno e le persiane dei finestroni. Le facciate interne sono prevalentemente nel medesimo stato salvo qualche ripresa di tinta da eseguire sulle pareti più esposte a nord.

Nel complesso, quindi, il palazzo è in condizioni di utilizzo immediato come d'altra parte lo è stato finora.

6. ONERI CONDOMINIALI

Trattandosi di un complesso unico non ricorrono, allo stato attuale, oneri di questo tipo.

7. CRITERI DI STIMA



Il metodo utilizzato è quello sintetico-comparativo con l'impiego del parametro delle superfici lorde (compresa la muratura) moltiplicate per i prezzi unitari di unità immobiliari individuate per comparazione con altre valutazioni e trasferimenti analoghi avvenuti nella zona in cui è situato lo stabile (tenuto conto delle sue caratteristiche peculiari) di cui il Tecnico estimatore è personalmente a conoscenza, nonché delle indicazioni riportate

* nel prezzario immobiliare 2016, edito dalla FI.M.A.A. (pagina relativa allegata) Trentina in cui si legge che la media delle compravendite immobiliari sono attestate, al mq commerciale: per il nuovo, fra € 2.100 e € 2.300, per l'usato da 3 a 15 anni, fra € 1.100 e € 1.500,

* nell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che ad Ala di Trento, i fabbricati con le caratteristiche di quello in esame li collocano in una alea di mercato compresa fra € 1.800 ed € 2.300.

Data la specificità dell'immobile, che è stato oggetto di recente restauro, si è proceduto quindi a fissare un valore unitario (ragionevolmente conservativo) dello alloggio a primo piano in € 2.000 a mq e ad applicare un correttivo (tranne il salone principale a doppia altezza) in diminuzione a tutti gli altri volumi e superfici omogenei facenti parte della proprietà.



Tale parametro è stato ritenuto congruo anche dal Servizio dei Beni Architettonici della Provincia autonoma di Trento che recentemente ha stimato un immobile analogo per stabilire la base di valutazione delle parti che lo compongono, confermando anche i coefficienti che sotto riportiamo:

6.01. le cantine sotto il palazzo propriamente detto (1° e 2° interrato) $K=0.20$;

6.02. le cantine sotto la casetta nel parco alberato $K=0.15$;

6.03. l'androne e le sale adiacenti $K= 0.75$;

6.04. il monolocale con accesso ad ovest del cortile $K=0.50$;

6.05. i laboratori ad est ed ovest del cortile $K = 0.30$;

6.07. piano terra casetta nel parco alberato $K = 0.20$;

6.08. l'andito definito come legnaia ma utilizzabile come stalli coperti $K=0.50$;

6.09. cortile e parco alberato $K = 0.10$;

6.10. alloggio abitato a primo piano (nobile) $K = 1.00$;

6.11. salone principale a primo piano $K = 1.50$;

6.12. sale di rappresentanza a primo piano $K = 0,75$;

6.13. zona giorno casetta (primo piano) nel parco alberato $K = 0.35$;

6.14. alloggio e sale adiacenti a secondo piano $K= 0,60$;

6.15. zona notte casetta (secondo piano) nel parco



alberato K = 0.35;

6.16. soffitta abitabile in palazzo K = 0.35

7. VALUTAZIONE DI STIMA

piano	Descrizione	Val.unit. (€/mq)	Superficie (mq circa)	Importo In Euro
Interr1° e 2°	Cantine sotto il palazzo	400	215,00	86.000,00
Interr. 1°e 2°	Cant.alloggio in p.alberato	300	40,00	12.000,00
p. terra	Zona androne ingresso	1.500	300,00	450.000,00
p.terra	Mono locale	1.000	75,00	75.000,00
p.terra	Laboratori	600	300,00	180.000,00
p.terra	Loc.allogg. in p.alb.	400	80,00	32.000,00
p.terra	Legnaia	1.000	42,00	42.000,00
p.terra	Cort. e parco alberato	200	650,00	130.000,00
p.primo	Alloggio abitato	2.000	215,00	430.000,00
p.primo	Salone ricevimenti	3.000	85,00	255.000,00
p.primo	Sale di rapp.	1.500	490,00	735.000,00
p.primo	Zona giorno all.in p.alb.	700	80,00	56.000,00



Piano 2°	Alloggio e sale vicine	1.200	660,00	792.000,00
Piano 2°	Zona notte all.in p.alb.	700	80,00	56.000,00
Piano 3°	Soffitta abitabile	700	750,00	525.000,00
	Totale			3.856.000,00

(Tre milioni ottocento cinquantaseimila)

Nota: La stima parametrica soprastante sortirebbe l'idea di poter suddividere il complesso in più lotti commercialmente proponibili, tuttavia, i vincoli architettonici e storici da cui è protetto, permettono solo interventi per un utilizzo che preveda un'unica regia pur con delle pertinenze importanti. Quindi, a parere dello scrivente, le destinazioni possibili che si potrebbero ipotizzare, oltre a quella attuale (rappresentata dall'abitazione del proprietario, un docente universitario e artista, ora in parziale quiescenza che al momento dell'acquisto pensava di utilizzare il resto del palazzo come scuola d'arte con residenza per gli allievi), una sede museale, bibliotecaria, scolastica o di incontri di notevole importanza vista la collocazione geografica che la pone - anche se in un piccolo centro come Ala - sull'asta



dell'Adige, in un punto intermedio fra la cultura tedesca e latina, dotato di un ottimo collegamento autostradale, molto vicino anche al nodo aereo (Scalo V. Catullo) veronese, senza essere toccato dal suo congestionamento urbano. Per tutto ciò premesso, quindi, si ritiene opportuno proporre il complesso nella sua interezza.

8. FORMAZIONE DEI LOTTI

8.1. Lotto unico

Palazzo sette/ottocentesco, già residenza gentilizia del barone Malfatti, sviluppata su tre piani fuori terra (di cui l'inferiore destinato a locali di accoglienza e di servizio, il primo o piano nobile a saloni di rappresentanza e ad abitazione del proprietario, il secondo ad abitazione e sale riunione ed espositive, il terzo a sottotetto con altezze che permettono un potenziale utilizzo abitativo) e due interrati, destinati a cantine, con cortile interno e piccolo parco alberato, situato fra la centrale via Nuova e la via Teatro, ad Ala (TN), sulle p.ed. 249, 250 e sulla p.f. 106 C.C. Ala. Il complesso non è dotato di ascensore ma di un'ampia e monumentale scalinata che permette un suo eventuale inserimento oltre ad altri tre vani scala meno importanti ma tuttavia artisticamente pregevoli. L'impianto termico è ora esistente e funzionante solo



nell'alloggio a primo piano, occupato dal proprietario.

Nella parte rimanente del palazzo esiste il sistema

originale di riscaldamento ad aria calda che era

alimentato da una grande caldaia a carbone/legna ora in

disuso. Tutto il palazzo è comunque provvisto di servizi

igienici raggiunti (o predisposti) da acqua calda e

fredda, di allacciamento alla rete pubblica fognaria,

elettrica, metanifera. I dati metrici e le

caratteristiche specifiche delle varie componenti del

complesso sono più diffusamente descritte al precedente

punto 7) Valutazione di stima che indica una somma finale

pari ad Euro 3.856.000,00 (Tre milioni ottocento

cinquantaseimila).

9. CONTRATTI DI LOCAZIONE

L'alloggio oggetto di pignoramento non è locato pertanto

non deve essere applicata una riduzione per questo

motivo.

10. VALORE AI FINI IVA

Il trasferimento non è soggetto ad IVA poiché il

proprietario è una persona fisica.

11. DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

-Estratto PRG Comune di Ala e attestazione di agibilità;

-catastini,p.d.c., mappa, visure catastali e tavolari;

- documentazione fotografica.

Il sottoscritto geom. Roberto Franchini ritiene di aver



bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli
dall'Illustrissimo Giudice dell'Esecuzione.

IL TECNICO ESTIMATORE

- geom. Roberto Franchini -



Ala, 30 novembre 2016



Firmato Da: FRANCHINI ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 1741f0c08e4cafcba15c8165d2c27

