



TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
ALPERIA SMART SERVICE S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Massimiliano Segarizzi

CUSTODE:

dott.ssa Barbara Eisenstecken

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**
modificata con LibreOffice

TECNICO INCARICATO:

geom. Vincenzo Papa

CF: PPAVCN58D09A229F

con studio in BOLZANO (BZ) VIA SASSARI n. 9/1

telefono: 0471342475

email: dejopa@libero.it

PEC: vincenzo.papa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BOLZANO - BOZEN - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
18/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Capannone industriale con locali di vendita ed esposizione, officine e uffici (ad uso concessionaria automobili) sito a Bolzano, in "zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale", via Albert Einstein n. 1 (e via Johann Kravogl n. 12), per la piena proprietà (1000/1000) di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- **p.ed. 3295 in P.T. 3147/II C.C. Dodiciville (652);**

Identificazione catastale:

- **p.ed. 3295 in C.C. Dodiciville (652), piani S1-T-1-2-3-4, categoria D/8** (fabbricati per attività commerciale quali centri commerciali e immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio), **rendita € 21.449,02.-**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principale:	m² 5.687,86
Consistenza commerciale complessiva accessori:	m² 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.676.068,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.200.000,00
Data della valutazione:	06/06/2024

* * * * *

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

3.1 PREMESSA E OPERAZIONI PERITALI

Ill.mo Signor Giudice dell'Esecuzione,

il sottoscritto geom. Vincenzo Papa, libero professionista iscritto all'Albo nazionale dei C.T.U. e al Collegio dei Geometri di Bolzano, in qualità di esperto stimatore nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 18/2024 R.G.E., promossa da **Alperia Smart Services S.r.l.** con l'avv. Michela Luciani di Bolzano nei confronti della *** DATO OSCURATO *** con l'avv. Danilo Griffo di Brescia, premette quanto segue.

Pare opportuno rammentare che con provvedimento del 3 aprile 2024 la S.V.I. ha nominato il sottoscritto quale esperto di stima con l'incarico di descrivere e **stimare il bene immobile individuato nell'atto di pignoramento (sub G.N. 1109/2024) e nell'istanza di vendita**, in base al quesito di cui al modello 01 allegato al provvedimento stesso.

Pertanto, previo giuramento di rito, lo scrivente immediatamente espletava presso i competenti uffici pubblici le preliminari necessarie visure e le richieste di acquisizione di dati tecnici e documentazioni amministrative aggiornate riguardanti il bene in parola.

Nel contempo veniva preordinato dallo scrivente in coordinamento con il custode giudiziario dott.ssa Barbara Eisenstecken di Bolzano, sopralluogo congiunto presso l'immobile pignorato, sito a Bolzano in via Albert Einstein n. 1.

Accesso all'immobile, in vero effettuato il giorno 8 maggio 2024 dalle entrate poste in via Johann Kravogl n. 12, nel quale era presente il l.r.p.t. della società, sig. *** DATO OSCURATO ***.

Nella circostanza si è potuto visionare l'immobile pignorato e per quanto d'interesse di questo tecnico, compiere le occorrenti operazioni di verifica tecnica, metrica e di rilievo fotografico dei cespiti immobiliari, per poter proseguire nelle incombenze d'ufficio.

In particolare, al 2° piano interrato, ci si è soffermati a visionare l'impianto di smaltimento delle acque nere di lavorazione (lavaggio auto, ecc.) che vengono raccolte in una vasca di decantazione per poi essere sollevate con un impianto di pompe elettriche a immersione per la loro purificazione (mediante trattamento di separatore fanghi, polmone di rilascio, disoleatore, separatore chimico/fisico, dissabbiatrice, e infine inviate al sifone Firenze dal quale sono poi immesse nella rete urbana di scarico delle acque nere.

Sebbene all'attualità non vi sia produzione di acque nere di lavorazione, parrebbe tuttavia che altre acque ovvero quelle piovane, con caditoie nella rampa e piano interrato e pluviali in quelli superiori, siano raccolte e convogliate entro condutture sotto pavimento nella suddetta vasca di decantazione.

Orbene, poiché le pompe risultavano non funzionanti, essendo stata sospesa la fornitura di elettricità, ben potrebbe verificarsi (in caso di prolungate e intense precipitazioni piovose) il superamento della portata della predetta vasca con conseguente tracimazione e dispersione di acque nere d'esubero nei locali, con danni di intuibile entità che potrebbero essere evitati.

A tal fine il Giudice dell'esecuzione ha recentemente autorizzato la custode giudiziaria a stipulare contratto di fornitura di energia elettrica per alla salvaguardia dell'immobile pignorato (ampio capannone industriale) essendo stato ritenuto necessario rimettere in funzione le pompe antiallagamento nonché i sistemi antifurto ed antincendio presenti nell'edificio.

Tornando propriamente alla descrizione della conduzione delle oo.pp., lo scrivente riferisce di aver presentato istanza all'Agenzia delle Entrate chiedendo l'accertamento dell'esistenza di contratti registrati (eventualmente opponibili alla procedura de qua) per l'immobile pignorato.

L'Ufficio comunicava che non risultano contratti registrati presso l'Ufficio Territoriale di Bolzano negli ultimi dieci anni aventi per oggetto l'immobile sopra indicato di proprietà della soc. *** DATO OSCURATO ***.

Analogamente questo consulente d'ufficio ha presentato istanza per appuntamento presso la sede del Comune di Bolzano con accesso diretto alla visione dagli atti amministrativi in materia edilizia riguardanti gli immobili in parola, ottenendo l'estrazione delle necessarie copia digitali.

Infine, completati gli adempimenti formali nonché l'assunzione diretta e indiretta di tutte le informazioni riguardanti gli immobili e le elaborazioni riguardanti gli elementi di circostanza come sopra acquisiti, effettuate le appropriate indagini di mercato, in ottemperanza ai quesiti posti lo scrivente espone il seguente rapporto estimativo.

* * *

3.2 STATO DI POSSESSO

Le circostanze emerse durante il sopralluogo e le ulteriori informazioni e precisazioni rese dal legale

rappresentante della società debitrice, sono state confermate dall'esito della richiesta di verifica rivolta all'Agenzia delle Entrate per la quale non risultano contratti di locazione registrati presso l'Ufficio territoriale di Bolzano negli ultimi dieci anni riferibili al bene pignorato come poc'anzi indicato.

Vedasi Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate (cfr. All. 01).

Inoltre si ritiene di poter confermare che alla data del sopralluogo il cespite immobiliare risulta occupato dalla soc. proprietaria *** DATO OSCURATO *** , che il fabbricato è sprovvisto di fornitura dell'energia elettrica e che l'attività sociale della società risulta interrotta nei suddetti locali.

Negli ampi ambienti di vendita ed esposizione delle vetture e nei locali per lavoro d'ufficio sono tuttora presenti gli arredi e gli archivi con i documenti societari; anche negli altri spazi coperti e scoperti, aventi anch'essi rilevante estensione, quali le zone di stallo delle vetture nuove e usate e soprattutto le officine e magazzini giacciono tuttora i macchinari (ponti sollevatori, carrelli, bancali, ecc.) con le attrezzature di proprietà della della società e proprie delle lavorazioni di assistenza e riparazione meccanica afferenti l'attività di vendita di autoveicoli, che all'occorrenza dovranno essere rimossi e/o portati altrove.

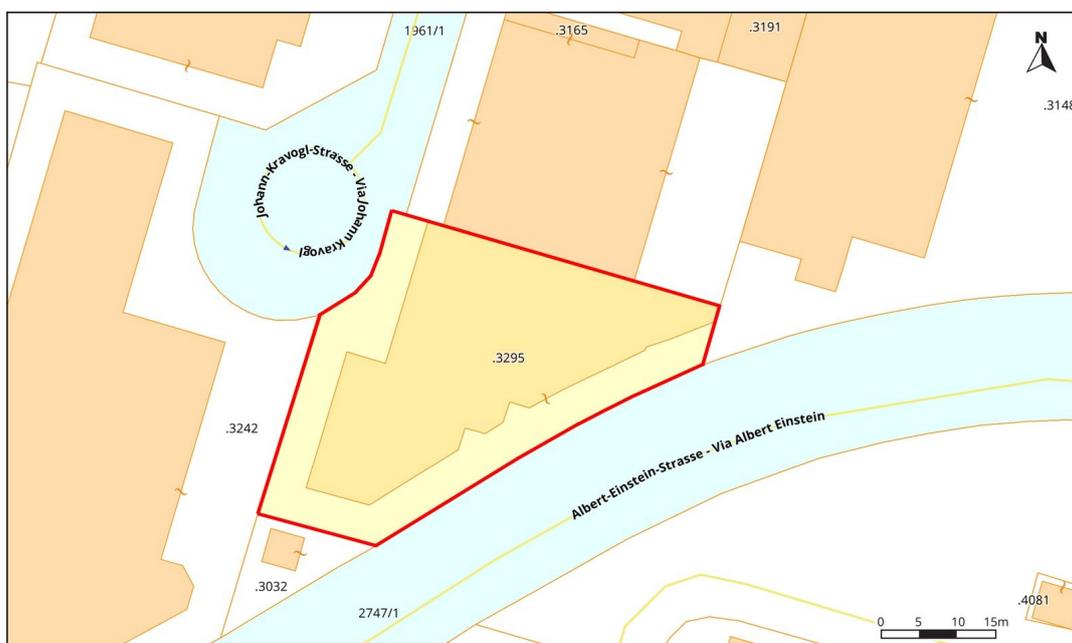
Ad ogni modo ai fini della sua valutazione estimativa il cespite immobiliare sarà ritenuto vacuo e interamente disponibile (nelle more della procedura) per la vendita giudiziaria.

* * * * *

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.0.1. SITUAZIONE CATASTALE

Presso l'ufficio del Catasto Fondiario di Bolzano la p.ed. 3295 C.C. Dodiciville risulta inserita e rappresentata planimetricamente nella mappa catastale digitale (ex foglio cartaceo n. 12), ove le viene attribuita la superficie catastale di 1.461 mq.



Estratto di mappa catastale

Presso l'Ufficio del Catasto Fabbricati di Bolzano la particella edificiale 3295 risulta regolarmente denunciata e censita, con attribuzione di categoria catastale, rendita fiscale e i cui dati sono

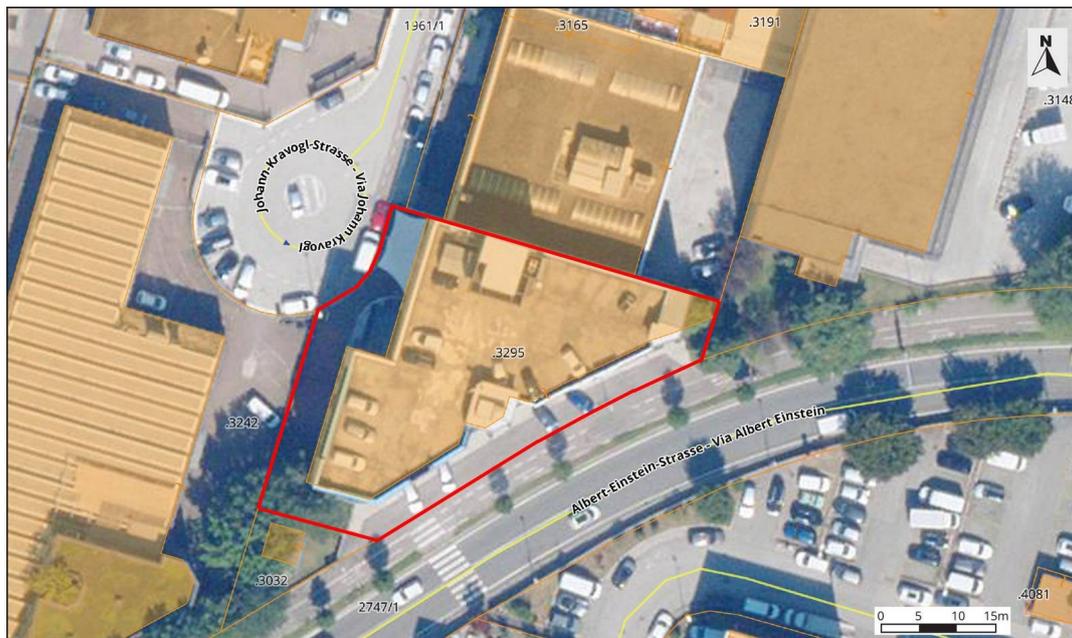
rappresentati come segue.

- p.ed. 3295 C.C. Dodiciville, piani S1-T-1-2-3-4, categoria D/8 (costruzioni e fabbricati per attività commerciali), rendita € 21.449,02.-

Intestataria del diritto di proprietà della suddetta unità immobiliare risulta essere:

- *** DATO OSCURATO *** con sede a Bolzano.

Vedasi visura Catasto urbano (cfr. All. 02).-



Ortofoto con sovrapposta mappa catastale

Conformità catastale - situazione accertata in loco

Per quanto attiene alla conformità dello stato di fatto dell'immobile p.ed. 3295 ai dati catastali e alle corrispondenti planimetrie si precisa che la rappresentazione grafica di queste ultime è sostanzialmente conforme alla situazione di fatto rilevata in sito al 1° piano interrato, al 1° piano, al 3° piano (tetto a terrazza praticabile) e al piano in sopraelevazione afferente il locale macchine ascensore auto (montacarichi).

Ridotte difformità si sono accertate:

- al 2° piano interrato, ove la rappresentazione grafica della planimetria risalente al 15/04/2002 non è aggiornata all'attualità, ma rispecchia ancora la situazione di fatto introdotta con la Concessione edilizia n. 178/2001 del 10/05/2001 e 05/12/2001;
- al piano rialzato (terra), ove la rappresentazione grafica della planimetria risalente al 15/04/2002 non è aggiornata all'attualità, ma rispecchia ancora la situazione di fatto introdotta con la Concessione edilizia n. 178/2001 del 10/05/2001 e 05/12/2001;
- al 1° piano, ove la rappresentazione grafica della planimetria risalente al 10/05/1993 non è aggiornata all'attualità, ma rispecchia ancora la situazione di fatto introdotta con la Concessione edilizia n. 192/1991 del 26/08/1991;
- al 2° piano, ove la rappresentazione grafica della planimetria risalente al 15/04/2002 non è aggiornata all'attualità, ma rispecchia ancora la situazione di fatto introdotta con la Concessione edilizia n. 178/2001 del 10/05/2001 e 05/12/2001.

Vedasi Planimetrie Catasto Urbano (cfr. All. 03).-

Nel caso specifico, per ripristinare la conformità dovrà essere presentata all'Ufficio del Catasto Fabbricati di Bolzano apposita pratica di **Variazione DOCFA** delle suddette planimetrie corredate dei necessari modelli tecnici, predisposta e firmata da tecnico libero professionista abilitato.

* * *

4.0.2. SITUAZIONE TAVOLARE

P.ed. 3295 in P.T. 3147II C.C. Dodiciville

Dalla disamina delle pubbliche iscrizioni conservate nel Libro Fondiario di Bolzano, si evince che la p.ed. 3295 costituisce la base reale dell'unico corpo tavolare presente nella partita 3147II del comune catastale di Dodiciville.

Per ciò che concerne l'esatta consistenza della suddetta particella edificiale, oggetto dell'odierna valutazione estimativa, si riporta a quanto precede nella parte di relazione dedicata alla descrizione della situazione accertata al Catasto terreni e al Catasto fabbricati.

* * *

Proseguendo nella disamina dell'afferente **Sezione A2** si evidenzia la seguente **annotazione che resterà iscritta nella partita.**

Annotazione

Con G.N. 773 dd. 23.06.1941, annotazione che il proprietario della p.ed. 3295 fa parte del Consorzio Atesino di Bonifica Foce Isarco Monte e dette particelle sono integrate nel comprensorio del Consorzio.

* * *

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

Proseguendo nella disamina particolare della **Sezione C** si evidenzia l'**iscrizione che segue i cui effetti resteranno a carico anche dell'acquirente.**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Vincolo

Con G.N. 4041 dd. 06.06.1991 annotazione a carico della p.ed. 3295 del **vincolo ad uso impianto produttivo** ai sensi dell'art. 35 della L.P. 20.8.1972, n. 15.

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare aggiornato (cfr. All. 04).-

* * *

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

Proseguendo nella disamina particolare della **Sezione C** è d'uopo menzionare che **le seguenti iscrizioni saranno cancellati a cura della procedura.**

4.2.1. *Iscrizioni:*

Intavolazione diritto di ipoteca (G.N. 4749 del 31/03/2016)	€ 1.000.000,00.-
importo capitale, € 165.000,00.- per tre annualità di interessi, € 500.000,00.- quale cauzione per spese ed accessori, con clausola di indicizzazione, ai sensi dell'art. 8) del contratto;	
Cassa Rurale di Bolzano Società Cooperativa sede di Bolzano, 00180630212; Contratto d.d. 29/03/2016;	
Intavolazione diritto di ipoteca (G.N. 6511 del 10/07/2019)	€ 900.000,00.-
importo capitale, interessi al tasso del 2,75%, interessi di mora del 5,75% e la cauzione di € 450.000,00.- ai sensi dell'art. 4) del contratto;	
Cassa Rurale di Bolzano Società Cooperativa sede di Bolzano, 00180630212; Contratto d.d. 09/07/2019;	
Intavolazione diritto di ipoteca (G.N. 5435 del 27/07/2020)	€ 553.800,00.-
importo complessivo, ai sensi del contratto;	
Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. sede di Bolzano, 00152980215; Contratto d.d. 22/07/2020;	
Prenotazione diritto di ipoteca (G.N. 5946 del 05/07/2022)	€ 5.958,92.-
oltre alla rivalutazione monetaria, interessi e spese legali maturate e successive occorrenze, come da titolo, per la somma massima di ulteriori € 15.000,00.-;	
Pisetta Marco, PST MRC64D14A952U, nato il 14/04/1964 a Bolzano; Decreto ingiuntivo d.d. 05/05/2022;	
(G.N. 8771 del 13/10/2022) Annotazione reiezione	
della domanda per l'intavolazione della cancellazione del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.N. 5946/2022;	
Prenotazione diritto di ipoteca (G.N. 56 del 04/01/2023)	importo massimo € 30.000,00.-
ipoteca giudiziale, ai sensi del titolo;	
Garage Staggl S.a.s. di Armin Staggl & C. sede di Brunico, 00662120211; Sentenza d.d. 11/11/2022;	
Intavolazione diritto di ipoteca (G.N. 9502 del 03/11/2023)	€ 844.171,54.-
quale importo complessivo, ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73;	
Agenzia delle Entrate – Riscossione sede di Roma, 13756881002; Atto d.d. 03/11/2023;	
Prenotazione diritto di ipoteca (G.N. 11280 del 27/12/2023)	€ 371.282,31.-
ipoteca giudiziale, oltre agli interessi e alle spese liquidate e successive	

occorrende, ai sensi del titolo;

Raiffeisenkasse Bozen Genossenschaft – Cassa Rurale di Bolzano Società

Cooperativa sede di Bolzano, 00180630212;

Decreto ingiuntivo d.d. 21/12/2023;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Annotazione (G.N. 1109 del 12/02/2024) atto di pignoramento immobiliare

notificato il 24/01/2024, a realizzo del credito di Alperia Smart Services s.r.l.

con sede in Bolzano, nell'importo di € 10.202,06.- ed accessori.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare aggiornato (cfr. All. 04).-

* * * * *

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile (*):	€ 15.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

L'entità dell'importo sopra riportato (*) è stato indicato dal l.r.p.t. della società debitrice e rappresenta l'insieme stimato dei verosimili oneri ordinari di conduzione e gestione, sostenuti mediamente in regime di ordinaria attività dall'azienda per: assicurazione fabbricato, elettricità e climatizzazione locali, riscaldamento, acqua, canoni manutenzioni e verifiche periodiche ascensore e montacarichi, manutenzioni e verifiche periodiche impianto antincendio, ecc.

Ovviamente, non fa testo il computo delle spese ordinarie afferenti la p.ed. 3295 in stima nell'attuale situazione di inattività della società esecutata.

Il fabbricato non è frazionato in distinte entità e la società debitrice ne detiene per intero il diritto di proprietà, pertanto non è costituito alcun condominio e non v'è alcuna contabilità per spese condominiali.

Lo stabile, in generale, si presenta in buone condizioni di conservazione e manutenzione, fatta eccezione per la pavimentazione in battuto di cemento del parcheggio posto sul lastrico solare (tetto a terrazza praticabile) del 3° piano, che sebbene sul piano visivo non abbia evidenziato punti di infiltrazione al piano sottostante - che è stato mostrato asciutto e privo delle caratteristiche manifestazioni di percolamenti d'acqua piovana e macchie di muffa e salnitri - necessità comunque del rifacimento del manto d'usura del piano di calpestio con materiale cementizio simile a quello già in opera o in alternativa la posa di un nuovo pavimento di protezione in piastrelle di gres.

Il l.r.p.t. della società debitrice ha riferito inoltre che in passato era stata valutata la fattibilità sul piano dei permessi abilitativi e anche predisposto un progetto per coprire la suddetta terrazza con una struttura a tettoia formata da pannelli fotovoltaici; tuttavia la vicinanza dell'aeroporto imponeva l'utilizzo di pannelli non riflettenti con aumento dei costi che ha portato alla rinuncia dell'iniziativa.

* * * * *

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il diritto di proprietà della p.ed. 3295 è intavolato come segue nella **Sezione B** della Partita Tavolare 3147II C.C. Dodiciville:

- *** DATO OSCURATO *** - **quota 1/1;**
(sub G.N. 4041 del 06/06/1991 – Deliberazione d.d. 09/04/1990).

Per la integrale visione delle informazioni vedasi Estratto tavolare aggiornato (cfr. All. 04).-

* * *

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

* * * * *

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Epoca di edificazione

Gli atti ed elaborati progettuali resi disponibili dal Comune di Bolzano attestano che risale al 1991 l'iter amministrativo di realizzazione del complessivo edificio per "Capannone industriale della Concessionaria *** DATO OSCURATO *** in Zona industriale Bolzano-sud", come previsto e definito nel progetto approvato dalla locale Commissione edilizia con rilascio di primigenia Concessione edilizia n. 192/91 del 26/08/1991 (pratica edilizia n. 1991-282-0).

I lavori di costruzione pertanto, hanno avuto presumibile inizio nell'anno 1991 e fine nel 1993, giusta presentazione di progetto in variante di cui alla Concessione edilizia n. 282/91 del 17/06/1993 (pratica edilizia n. 1993-301-0) e rilascio finale del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 12/10/1993 (pratica edilizia n. 1993-289-0).

Seguivano nel 2001 la presentazione di domanda di rilascio della Concessione edilizia n. 178/01 del 10/05/2001 (pratica edilizia n. 2001-241-0) per modifiche interne ed esterne dell'edificio e la presentazione di domanda di rilascio della Concessione edilizia in variante n. 178/01 del 05/12/2001 (pratica edilizia n. 2001-241-0) per modifiche interne dell'edificio e rilascio finale del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 03/05/2002 (pratica edilizia n. 2002-769-0).

Seguiva nel 2005 la presentazione di Asseverazione (ai sensi dell'art. 98 della L.P. 11/08/1997 n. 13) del 02/08/2005 (pratica edilizia n. 2005-1626-0) per modifiche interne dell'edificio.

Seguiva nel 2008 la presentazione di Asseverazione (ai sensi dell'art. 98 della L.P. 11/08/1997 n. 13) del 15/04/2008 (pratica edilizia n. 2008-714-0) per modifiche interne dell'edificio.

Seguivano nel 2010 la presentazione di Asseverazione (ai sensi dell'art. 98 della L.P. 11/08/1997 n. 13) del 18/03/2010 (pratica edilizia n. 2010-575-0) ritirata con dichiarazione di data 08/07/2010 e sostituita dalla presentazione di Denuncia di Inizio Attività – DIA del 08/07/2010 (pratica edilizia n. 2010-1529-0) per modifiche interne dell'edificio e rilascio finale del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 14/10/2010 (pratica edilizia n. 2010-1974-0).

* * *

Elenco titoli abilitativi edilizi

- Prat. n. 1991-282-0 - Concessione edilizia n. 192/91 del 26/08/1991. *(cfr. All. 05)*
- Prat. n. 1993-301-0 - Concessione edilizia n. 282/91 del 17/06/1993. *(cfr. All. 06)*
- Prat. n. 1993-289-0 - Certificato di Abitabilità/Agibilità del 12/10/1993. *(cfr. All. 07)*
- Prat. n. 2001-241-0 - Concessione edilizia n. 178/01 del 10/05/2001. *(cfr. All. 08)*
- Prat. n. 2001-241-0 - Concessione edilizia in variante n. 178/01 del 05/12/2001. *(cfr. All. 09)*
- Prat. n. 2002-769-0 - Certificato di Abitabilità/Agibilità del 03/05/2002. *(cfr. All. 10)*
- Prat. n. 2005-1626-0 - Asseverazione art. 98 L.P. 11/08/1997 n. 13 del 02/08/2005. *(cfr. All. 11)*
- Prat. n. 2008-714-0 - Asseverazione art. 98 L.P. 11/08/1997 n. 13 del 15/04/2008. *(cfr. All. 12)*
- Prat. n. 2010-575-0 - Asseverazione art. 98 L.P. 11/08/1997 n. 13 del 18/03/2010, ritirata con dichiarazione del 08/07/2010. *(cfr. All. 13)*
- Prat. n. 2010-1529-0 - Denuncia di Inizio Attività - DIA del 08/07/2010. *(cfr. All. 14)*
- Prat. n. 2010-1529-0 – Relazione tecnica - DIA del 08/07/2010. *(cfr. All. 15)*
- Prat. n. 2010-1529-0 – Planimetrie di progetto - DIA del 08/07/2010. *(cfr. All. 16)*
- Prat. n. 2010-1529-0 - Dichiarazione di fine lavori - DIA del 08/07/2010. *(cfr. All. 17)*
- Prat. n. 2010-1974-0 - Certificato di Abitabilità/Agibilità del 14/10/2010. *(cfr. All. 18)*

* * *

Conformità urbanistica - situazione abilitativa accertata in loco

Per quanto attiene alla situazione edilizia del fabbricato p.ed. 3295 oggetto di stima, si precisa che la sua rappresentazione grafica nelle planimetria di progetto allegate all'ultimo (in ordine cronologico) titolo abilitativo edilizio del Comune di Bolzano, ovvero la Denuncia di Inizio Attività - DIA del 08/07/2010 (pratica edilizia n. 2010-1529-0), è sostanzialmente conforme alla situazione di fatto rilevata in sito al 1° piano interrato, al 1° piano, al 2° piano, al 3° piano (tetto a terrazza praticabile) e al piano in sopraelevazione afferente il locale macchine ascensore auto (montacarichi).

Ridotte difformità tra stato realizzato e originario titolo abilitativo si sono accertate:

- al 2° piano interrato ove non è stata eseguita la tramezza prefabbricata in cartongesso prevista con altezza di ml 2,10 e con relativa porta, destinata a delimitare un locale parcheggio motocicli che invece è rimasto, come in origine, magazzino ricambi auto e nel quale sono state eseguite invece due tramezza prefabbricate in cartongesso con altezza di ml 2,10 per delimitarne parzialmente l'area;
- al piano terra (rialzato), ove non è stata realizzata una tramezza attrezzata prefabbricata con relativa porta che avrebbe dovuto racchiudere un piccolo locale ufficio il quale tuttavia ha mantenuto tale destinazione d'uso ancorché in locale open, ovvero senza la predetta parete.

Orbene, le fattispecie costituiscono "tolleranze esecutive", trattandosi di piccole "irregolarità geometriche e modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titolo abilitativo edilizio" giusta il comma 2 dell'art. 89 bis della Legge provinciale urbanistica (L.P. 10.07.2018, n. 9).

Pertanto in base al successivo comma 3 "Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato/dalla tecnica abilitata, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie o con apposita

dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.”

Nel caso specifico, pare sufficiente presentare al Comune di Bolzano una **Dichiarazione Asseverata – Tolleranze costruttive (Art. 89/bis della L.P. 10.07.2018, n. 9)** corredata dei necessari allegati tecnici, predisposta e firmata da tecnico libero professionista abilitato.

* * *

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUC - Piano Urbanistico del Comune di Bolzano

Secondo quanto previsto dal vigente Piano Urbanistico del Comune di Bolzano, la p.ed. 3315 C.C. Dodiciville ricade in **Zona produttiva di interesse provinciale** del PUC, approvato con delibera della Giunta Provinciale n. 1650 del 03.04.1995 (pubblicata sul B.U. della Regione Trentino - Alto Adige n. 26 del 30.05.1995 - supplemento ordinario n. 2 e successive modifiche e integrazioni) e adeguato alla legenda unificata con delibera della Giunta Provinciale n. 675 del 21.06.2016.

Con Decreto assessorile n. 23189 del 02.12.2019 è stata approvata l'armonizzazione grafica del piano urbanistico comunale e del piano paesaggistico del Comune di Bolzano, per le quali valgono le specifiche prescrizioni contenute nel testo dell'art. 26 - Zona produttiva di interesse provinciale delle norme di attuazione al piano urbanistico vigente e dall'art. 19 - Insediamenti ed infrastrutture del Piano Paesaggistico del Comune di Bolzano. Vengono tuttavia escluse da qualsiasi vincolo paesaggistico le aree edificabili nonché le aree per infrastrutture ed insediamenti produttivi.

(cfr. All. 19 - Estratto Piano di zonizzazione PUC)

(cfr. All. 20 - Estratto norme di Attuazione PUC)

(cfr. All. 21 - Estratto Piano Paesaggistico)

(cfr. All. 22 - Estratto norme Piano Paesaggistico).

* * *

Norme di attuazione al PUC

Art. 26 - Zona produttiva di interesse provinciale

Questa zona comprende le aree destinate ad insediamenti produttivi di interesse provinciale ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ. mod.

Sono vietati insediamenti produttivi che diano luogo ad emissioni di sostanze nocive.

Devono essere osservati i seguenti indici:

É ammessa l'edificazione dei lotti liberi ai sensi della normativa provinciale vigente in materia e nel rispetto dei seguenti indici:

- a) densità edilizia massima: 10,15 m³/m²;
- b) rapporto massimo di copertura: 70%;
- c) l'altezza massima dei fabbricati non può superare i 14,50 m; sono ammesse maggiori altezze per strutture particolari, quali silos, antenne, ciminiere, ponti di servizio;
- d) distanza minima dal confine: 5 m;
- e) distanza minima tra gli edifici: 10 m;
- f) rapporto massimo di superficie impermeabile: rispetto dell'indice R.I.E.;

Si può derogare dalle prescrizioni di cui ai punti d) e e) per costruzioni in aderenza: in tal caso devono comunque essere presentati progetti unitari.

Per tale zona deve essere redatto un piano di attuazione ai sensi della legge provinciale del 11.08.1997 nr. 13 e succ.

... omissis ...

* * *

Piano Paesaggistico del Comune di Bolzano

Prescrizioni di tutela e d'uso - Titolo V - Altre disposizioni

Art. 19 - Insediamenti ed infrastrutture

(1) Appartengono a tale categoria tutte le destinazioni urbanistiche delle zone e delle aree ai sensi dell'articolo 22 della legge provinciale 10 luglio 2018, n. 9 inserite nel piano comunale per il territorio e il paesaggio come tali.

* * * * *

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: BASSA

L'immobile, in buona sostanza, risulta **non conforme ma regolarizzabile**, poiché si sono rilevate **ridotte difformità tra stato realizzato e originario titolo abilitativo** per le quali si deve predisporre e presentare al Comune di Bolzano una **Dichiarazione Asseverata – Tolleranze costruttive (Art. 89/bis della L.P. 10.07.2018, n. 9)** corredata dei necessari allegati tecnici, predisposta e firmata da tecnico libero professionista abilitato.

Costi di regolarizzazione amministrativa

Spese tecniche di raccolta documentazione, verifica dello stato di fatto, stesura e presentazione della pratica digitale, bolli e oneri previdenziali/fiscali dovuti, per ca.: **€ 3.000,00.-**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ: BASSA

L'immobile, in buona sostanza, risulta **non conforme ma regolarizzabile**, poiché si sono rilevate **ridotte difformità tra stato realizzato e la rappresentazione grafica delle planimetrie catastali** per le quali si deve predisporre e presentare all'Uff. del Catasto Fondiario di Bolzano Comune di Bolzano apposita pratica di **Variazione DOCFA delle suddette planimetrie** corredate dei necessari modelli tecnici, predisposta e firmata da tecnico libero professionista abilitato.

Costi di regolarizzazione amministrativa

Spese tecniche di raccolta documentazione pregressa, verifica dello stato di fatto, stesura e presentazione della pratica digitale di aggiornamento, diritti catastali e sanzione in ravvedimento operoso, oneri previdenziali/fiscali dovuti, per ca.: **€ 4.000,00.-**

8.3. CONFORMITÀ PLANIMETRIE TAVOLARI: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

* * * * *

BENI IN BOLZANO, VIA ALBERT EINSTEIN N. 1

**CAPANNONE INDUSTRIALE CON LOCALI DI
VENDITA ED ESPOSIZIONE, OFFICINE E UFFICI
(ad uso concessionaria automobili)**

DI CUI AL PUNTO A

Capannone industriale con locali di vendita ed esposizione, officine e uffici (ad uso concessionaria automobili) sito a Bolzano, in "zona per insediamenti produttivi di interesse provinciale", via Albert Einstein n. 1 (e via Johann Kravogl n. 12), per la piena proprietà (1000/1000) di *** DATO OSCURATO ***

Identificazione tavolare:

- **p.ed. 3295 in P.T. 3147/II C.C. Dodiciville (652);**

Identificazione catastale:

- **p.ed. 3295 in C.C. Dodiciville (652), piani S1-T-1-2-3-4, categoria D/8** (fabbricati per attività commerciale quali centri commerciali e immobili destinati al commercio all'ingrosso o al dettaglio), **rendita € 21.449,02.-**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Inquadramento dell'immobile nella zona

Il fabbricato p.ed. 3295 C.C. Dodiciville è indicata al civico n. 1 di via Albert Einstein a Bolzano, ove ha la sede sociale la società esecutata.

Tuttavia lo stabile dispone di accessi pedonali e carrabili assai più comodi e funzionali al civico n. 12 dalla retrostante via Johann Kravogl ove si colloca nell'ambito e nel contesto territoriale cittadino, in una zona appositamente destinata a insediamenti produttivi di carattere commerciale, artigianale e industriale, suddivisa e predisposta in lotti dalla Provincia Autonoma di Bolzano e dati in assegnazione, secondo specifici requisiti e criteri dimensionali, alle ditte private richiedenti.

In tale appartato comparto urbanistico, perfettamente delimitato a sud dalla carreggiata della via Albert Einstein, a nord dalla strada di penetrazione via Johann Kravogl a est dalla via Luigi Galvani e a ovest dalla massicciata e binari della Ferrovia del Brennero, ha giacitura interna una diramazione della via Kravogl che termina in una rotonda viaria sul cui perimetro prospettano i lotti e le facciate un poco più arretrate degli edifici produttivi e commerciali realizzati a cavallo degli negli anni '90.

Detto azzonamento destinato esclusivamente all'edificazione produttiva e commerciale, si discosta assai dalle consuete e grigie zone industriali disarticolate e sconnesse dalle zone urbane centrali e con miglior godibilità per l'uso antropomorfo, caratterizzanti altre città italiane. Diversamente mantiene invece un sufficiente pregio ambientale e conserva ancora un discreto valore immobiliare, in virtù di come è stata concepita la sua inclusione nel territorio edificato del capoluogo bolzanino, essendo ben dotato di sufficienti aree di parcheggio libero, circoscritte da aiuole sistemate a verde e con piante a medio fusto ombreggianti.

L'area, come detto di relativamente recente edificazione, infatti presenta buone connotazioni posizionali e di esposizione, tenuto sempre conto che si tratta d'un aggregato edilizio a elevato indice di fabbricabilità territoriale composto quindi da capannoni ed edifici industriali di rilevanti dimensioni e volumetrie, sebbene perfettamente perimetrati e definiti nelle fattezze architettoniche e

negli allineamenti e arretramenti nei vari lotti assegnati.

La zona si qualifica per la piena edificazione degli appezzamenti fabbricabili, ove sono perfettamente definite e realizzate tutte le opere viarie, logistiche e infrastrutturali necessarie.

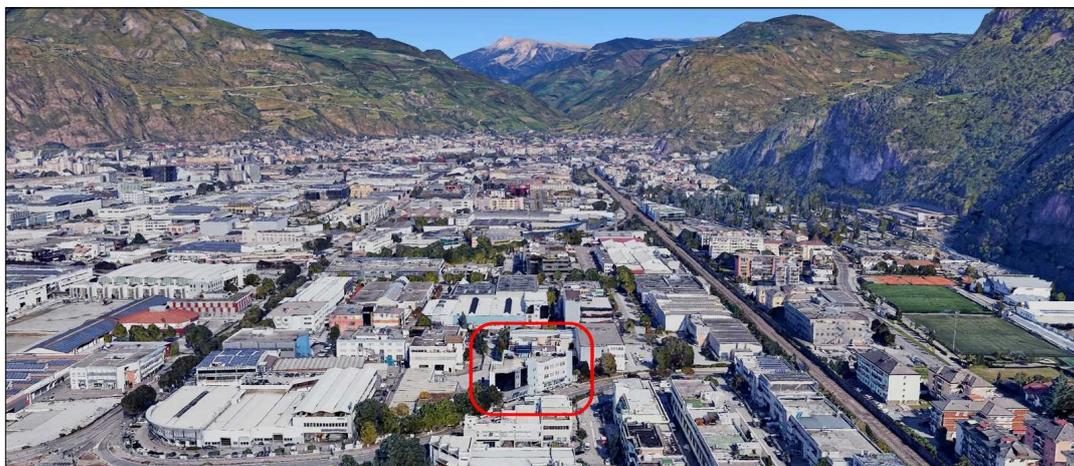


Foto aerea della zona produttiva Bolzano-sud e dell'edificio p.ed. 3295 C.C. Dodiciville

Risultano ottimali anche i collegamenti pubblici tramite autobus, con linee dirette verso il centro cittadino e quindi la stazione ferroviaria; risultano poi assai comodi i collegamenti privati verso l'aeroporto e le arterie stradali secondarie e principali quali, la S.S. 12 del Brennero (da cui è agevole immettersi nella A22 del Brennero raggiungendo i caselli sud e nord di Bolzano), buoni e plurimi anche i collegamenti verso Appiano/Caldaro e l'ingresso MeBo (superstrada Merano-Bolzano) percorrendo le principali strade locali e provinciali.



Vista prospettica e aerea di via Einstein e via Kravogl che circoscrivono l'edificio p.ed. 3295 C.C. Dodiciville

L'edificio in argomento consiste in un ampio capannone industriale destinato e rifinito per accogliere una concessionaria per la vendita ed assistenza di autoveicoli; infatti nei vari piani si compone di ampi spazi open per l'esposizione delle auto nuove e usate, di uffici e archivi per le pratiche commerciali e amministrative, di officine e laboratori per la riparazione e manutenzione, di magazzini e depositi dei materiali e pezzi di ricambio dei prodotti commercializzati.

Per la visione interna ed esterna del fabbricato si allega dettagliato **Rilievo fotografico (cfr. All. 23)**.

* * *

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tipologia e caratteristiche costruttive del fabbricato in stima

Il fabbricato industriale è formato da 6 piani, di cui 2 interrati e 4 fuori terra in elevazione, ovvero:

- un 2° piano interrato, con altezza interna prevalente di ml. 2,43, accessibile internamente tramite n. 2 ampie rampe carrabili aventi pendenza idonea, n. 2 ascensori (uno per auto e uno separato per persone) e n. 2 vani scale, che comprende l'ampia zona di arrivo e parcheggio delle auto nuove, la zona lavaggio automatico, il locale caldaia con precamera, n. 2 locali macchine ascensori, il locale raccolta oli esausti;
- un 1° piano interrato, con altezza interna prevalente di ml. 2,42, accessibile internamente tramite n. 1 ampia rampa carrabile avente pendenza idonea ed entrata esterna coperta, n. 1 ascensore (per persone) e n. 2 vani scale, che comprende il parcheggio per autovetture e motocicli dei dipendenti della concessionaria, il guardaroba, i locali doccia e wc, il locale compressori contatori oli;
- un piano terra (rialzato), con altezza interna prevalente di ml. 3,19, accessibile dall'esterno tramite n. 1 rampa di scale che immette in una atrio a bussola e internamente con n. 2 ascensori (uno per auto e uno separato per persone) e n. 2 vani scale, che comprende n. 2 zone esposizione auto nuove, gli uffici commerciali, nonché un'ampia area di sosta/attesa per il loc. accettazione e loc. diagnosi, l'area di passaggio e parcheggio esterni sul lato di via Kravogl e l'area di parcheggio per esposizione auto sul lato di via Einstein con le zone tenute a verde alberato;
- un 1° piano, con altezza interna prevalente di ml. 3,77, accessibile internamente con n. 2 ascensori (uno per auto e uno separato per persone) e n. 2 vani scale, che comprende l'ampia zona officina con le postazioni dei ponti di sollevamento auto, il magazzino dei ricambi comunicante con una saletta d'attesa.
Sempre nel medesimo piano è collocata la zona degli uffici e archivi per le pratiche commerciali e amministrative avente anch'essa altezza interna prevalente di ml. 3,77, suddivisa da pareti mobili attrezzate nei seguenti distinti locali: 2 uffici, 1 sala riunioni, 1 uff. direzione, 1 aula, 1 ufficio separato (comprendente 1 atrio, 1 loc. fotocopie attrezzato a cucina, 1 guardaroba e 1 bagno), 1 archivio, i loc. igienici, 1 loc. pulizie, 1 corridoio con zona attesa;
- un 2° piano, con altezza interna prevalente di ml. 3,85, accessibile internamente con n. 2 ascensori (uno per auto e uno separato per persone) e n. 2 vani scale, che comprende l'ampia zona esposizione auto usate e un loc. archivio per custodia documenti;
- un 3° piano (terrazza a tetto) accessibile internamente con n. 2 ascensori (uno per auto e uno separato per persone) e n. 2 vani scale, che comprende l'estesa zona di parcheggio scoperto delle auto.
Sempre nel medesimo piano è collocata una scala in ferro che conduce al locale macchine del soprastante ascensore auto.

Il volume imponenti del fabbricato, sembra indicare (in apparenza) che per la sua edificazione sia stato adottato il metodo costruttivo consueto della strutturale intelaiata con elementi in c.a. precompresso di tipo prefabbricato; l'edificio invece è stato eretto con struttura portante tradizionale costituita da pilastri, travi e solai di cemento armato realizzati in sito e idonei al superamento di luci di medio/elevate dimensioni, alla quale sono stati aggiunti i tamponamenti costituiti in parte da muratura tipo LECA, intonacati su entrambe le facce e in parte da pareti strutturali in vetro.

Questo tipo di struttura ha consentito al progettista di elaborare delle soluzioni estetiche e funzionali personalizzate, non sempre ottenibili con le normali strutture in prefabbricato e quindi di realizzare un edificio dimensionalmente rilevante e adeguato alle aspettative d'uso commerciali, mantenendo tuttavia pregevoli caratterizzazioni estetiche e architettoniche.



Vista prospettica da via Einstein dell'edificio p.ed. 3295 C.C. Dodiciville

L'edificio è classificabile sul piano del pregio architettonico di livello "superiore", tipicamente realizzato con struttura portante in cls armato, mista a muratura di tamponamento in laterizio forato rivestita su entrambi i lati da strato d'intonaco protettivo e tinteggiatura superficiale.



Vista prospettica da via Einstein dell'edificio p.ed. 3295 C.C. Dodiciville

Pertanto l'immobile risulta piacevole alla vista esteriore e capace di suscitare un'impressione gradevole anche nella sua rilevante dimensione volumetrica che non sempre si riscontra con le medesime elevate caratteristiche estetiche e formali in tutti i capannoni ed edifici produttivi del comparto industriale e commerciale.



Vista prospettica da via Kravogl dell'edificio p.ed. 3295 C.C. Dodiciville

Si rappresentano le seguenti principali caratteristiche degli impianti e delle finiture:

Le porte carraie sezionali e quelle antincendio sono verniciate, le porte interne cieche sono impiallacciate con laminato plastico colorato, tutte di ottima fattura e armonizzate al contesto.

Gli infissi esterni sono di buona fattura e costituiti da serramenti in acciaio preverniciato con vetro termopan o in PVC anch'essi con vetro termopan, privi di elementi oscuranti.

Gli impianti elettrici, collegati ai locali e quadri centralizzati di riferimento, hanno circuiti entro canalette immurate od entro canalette fissate alle murature in cls e sono comprensivi di congruo numero di prese, punti luci e diffusa illuminazione.

La produzione dell'acqua calda per uso sanitaria e per riscaldamento dei locali è di tipo centralizzato con caldaia alimentata da gas metano in apposito locale al 2° p. interrato, negli uffici sono stati disposti elementi radianti tipo termoconvettori, mentre negli altri locali sono state disposte strisce radianti a soffitto che coprono l'intera superficie ove avvengono lavorazioni antropomorfe.

Tutte le pavimentazioni sono particolarmente adeguate alla destinazione d'uso dei vari contesti e risultano d'ottima fattura e resistenza all'usura, altrettanto si può affermare per i servizi igienici, per le finiture di pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco o rivestiti da controsoffitti o pannellature.

All'uopo, lo scrivente allega anche il **Rilievo fotografico** (cfr. **All. 23**) assai ampio e particolareggiato che ha realizzato al fine di meglio illustrare e far conoscere alla S.V. anche visivamente lo stato dei luoghi, interni ed esterni, dell'u.i. in stima.

* * *

CLASSE ENERGETICA:

Non è stato reso disponibile **Certificato energetico CasaClima**. L'edificio risulta sprovvisto di certificazione in quanto realizzato prima dell'entrata in vigore della normativa di riferimento (regolata ora dalla D.G.P. del 04 marzo 2013 n. 362 e succ. in attuazione alla direttiva UE 2010/31).

Costo stimato per l'esecuzione della certificazione (parte uffici) = € 500,00.-

* * *

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

(computo delle superfici nette dei vani, comprensivo dell'intera superficie dei muri perimetrali e per 1/2 dei muri di divisione con altre u.i. o parti comuni per i coefficienti riduttori afferenti alle destinazioni particolari).

descrizione	consistenza	indice	altezza	commerciale
2° piano interrato - parcheggio auto nuove, zona lavaggio, magazzino e loc. tecnici e di servizio	971,35	x 100,00%	x 100%	= 971,35
1° piano interrato - parcheggio auto dipendenti, loc. tecnici e di servizio	673,66	x 100,00%	x 100%	= 673,66
1° piano interrato e terra - aree esterne scoperte e coperte di parcheggio e accesso, aree verdi alberate	551,32	x 100,00%	x 100%	= 551,32
piano terra (rialzato) - esposizione auto nuove, uffici commerciali, zona coperta di accettazione e diagnosi, loc. tecnici e di servizio	870,92	x 100,00%	x 100%	= 870,92
1° piano - officina, magazzino ricambi, loc. tecnici e di servizio	574,20	x 100,00%	x 100%	= 574,20
1° piano - uffici commerciali e amministrativi, archivi, loc. tecnici e di servizio	298,98	x 100,00%	x 100%	= 298,98
2° piano - esposizione auto usate, officina, loc. tecnici e di servizio	873,92	x 100,00%	x 100%	= 873,92
3° piano (tetto a terrazza) - parcheggio auto usate, loc. tecnici e di servizio	873,51	x 100,00%	x 100%	= 873,51
Totale	5.687,86			5.687,86

* * *

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima e fonti di riferimento

Per poter determinare il valore venale di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione, è preliminare la scelta del criterio di stima, che dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare.

Pertanto, rammentando che per il bene in stima vige il vincolo ad uso impianto produttivo ai sensi dell'art. 35 della L.P. 20.8.1972, n. 15, per la determinazione del più probabile valore di mercato

della predetta u.i. commerciale questo consulente tecnico ha ritenuto di dover comunque formulare un giudizio di stima basato sull'aspetto economico del più probabile valore venale ritraibile con libera e consapevole vendita nel libero mercato immobiliare locale¹, applicando un procedimento di tipo sintetico/comparativo che si esplica attraverso il confronto dell'immobile esaminato con altri a medesima destinazione, il più possibile coerenti e simili per consistenza, ubicazione, caratteristiche costruttive di rifinitura e impiantistica.

¹il Regolamento UE n. 575/2013 all'art.4 comma 1 punto 76 definisce il «valore di mercato», per i beni immobili, come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni;

Ciò premesso, si sono prese a riferimento e a comparazione, ciascuna secondo il relativo grado di rilevanza, le diverse fonti disponibili al fine di definire il valore unitario per unità di superficie e nella fattispecie:

- **prezzi** richiesti nella zona per immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche compatibili, emersi da indagini di mercato fra diversi operatori (imprenditori edili, agenti immobiliari e inserzioni nei siti web del settore, conoscenze dirette riservate);
- **valori** di mercato secondo dati statistici ufficiali indicati dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio immobiliare (O.M.I.) e dall'ASTAT provinciale, il Consulente Immobiliare, Borsino immobiliare, Aste giudiziarie, banca dati personale riservata.

La valutazione viene eseguita anche con riferimento agli standard internazionali di valutazione International Valuation Standards (IVS) ripresi da Tecnoborsa nel Codice delle Valutazioni Immobiliari. Fonti di informazione dirette ed indirette: inserzioni su stampa e web, agenti immobiliari, conoscenze dirette, ufficio tecnico del Comune, Agenzia del Territorio.

Tuttavia, atteso che nella zona considerata vi è rilevante presenza di immobili produttivi invenduti, che se non uguali sono consimili per dimensioni a quello in esame, è d'uopo adottare valori unitari per unità di superficie prudenziali, anche non pienamente attestati sui valori venali tabellari normalmente indicati, al fine di ottemperare alla formulazione di un giudizio di stima pienamente basato sul criterio economico del più probabile valore venale di mercato attuale.

In ragione di quanto sopra esposto, della situazione generale del mercato immobiliare dei fabbricati produttivi vincolati e di tutti i fattori positivi e negativi concorrenti alla valutazione, ivi compreso lo stato manutentivo in cui si trova il cespite e il suo deprezzamento per vetustà, l'estensore di questo elaborato estimativo per ragionevole comparazione ritiene di poter assumere i seguenti valori venali unitari attuali di mercato per "grande struttura di vendita":

- a) superficie commerciale destinata a uffici commerciali e amministrativi,
sita al 1° piano €/mq 1.300,00.-
- b) superficie commerciale destinata e attrezzata a esposizione e vendita auto
nuove con passaggio e permanenza di clienti, sita al piano terra (rialzato) ... €/mq 1.300,00.-
- c) superficie commerciale destinata a parcheggio, lavaggio e preparazione
auto nuove, sita al 2° piano interrato €/mq 800,00.-
- d) superficie commerciale destinata a parcheggio per clienti e dipendenti,
sita al 1° piano interrato €/mq 850,00.-
- e) superficie commerciale destinata a officina per riparazioni e manutenzioni
auto, sita al 1° piano €/mq 850,00.-
- f) superficie commerciale destinata e attrezzata a esposizione e vendita auto
usate con passaggio e permanenza di clienti, sita al 2° piano €/mq 900,00.-
- g) superficie commerciale con accessi carrabili destinata a parcheggio
scoperto di auto usate, sita al 3° piano €/mq 450,00.-
- h) superficie commerciale aree esterne scoperte e coperte per parcheggi e
accessi, aree verdi alberate, sita al 1° piano interrato e terra €/mq 250,00.-

* * *

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

descrizione	consistenza		valore unitario		valore Lotto
2° piano interrato - parcheggio auto nuove, zona lavaggio, magazzino e loc. tecnici e di servizio	971,35	x	€ 800,00	=	€ 777.080,00
1° piano interrato - parcheggio auto dipendenti, loc. tecnici e di servizio	673,66	x	€ 850,00	=	€ 572.611,00
1° piano interrato e terra - aree esterne scoperte e coperte di parcheggio e accesso, aree verdi alberate	551,32	x	€ 250,00	=	€ 137.830,00
piano terra (rialzato) - esposizione auto nuove, uffici commerciali, zona coperta di accettazione e diagnosi, loc. tecnici e di servizio	870,92	x	€ 1.300,00	=	€ 1.132.196,00
1° piano - officina, magazzino ricambi, loc. tecnici e di servizio	574,20	x	€ 850,00	=	€ 488.070,00
1° piano - uffici commerciali e amministrativi, archivi, loc. tecnici e di servizio	298,98	x	€ 1.300,00	=	€ 388.674,00
2° piano - esposizione auto usate, officina, loc. tecnici e di servizio	873,92	x	€ 900,00	=	€ 786.528,00
3° piano (tetto a terrazza) - parcheggio auto usate, loc. tecnici e di servizio	873,51	x	€ 450,00	=	€ 393.079,50
Totale	5.687,86				€ 4.676.068,50

* * *

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 4.676.068,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.676.068,50

* * * * *

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

N.B. - Il valore di vendita giudiziaria FJV (come sotto definito), viene calcolato in automatico dall'applicazione "Astalegale" e lo stimatore può indicare solo la percentuale di riduzione da applicare rispetto al valore di mercato dell'immobile, senza poter specificare le reali e precise motivazioni, aggiuntive rispetto a quelle standard indicate dall'applicativo.

Pertanto tra le motivazioni della applicata riduzione del 10%, oltre a quelle consuete riguardanti lo scopo della stima per vendita con asta giudiziaria, senza garanzia per eventuali

vizi e diritti dominicali occulti e per ogni aspetto sfavorevole eventualmente non emerso e quindi non citato nella relazione, si terrà conto anche dell'incidenza del vincolo provinciale preordinato a mantenere l'uso a impianto produttivo nonché dei possibili costi stimabili per il rifacimento del manto d'usura della pavimentazione in battuto di cemento del parcheggio posto sul lastrico solare (tetto a terrazza praticabile) del 3° piano (cfr. capitolo 5 pag. 8).

* * *

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	A capannone industriale ad uso cessionaria automobili	5.687,86		€ 4.676.068,50	€ 4.676.068,50
				€ 4.676.068,50	€ 4.676.068,50

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap. 8) e certificazione CasaClima: **-€ 7.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.668.568,50**

* * *

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

-€ 466.856,85

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Arrotondamento:

-€ 1.711,65

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 4.200.000,00

* * * * *

data 06/06/2024

il tecnico incaricato
geom. Vincenzo Papa



ELENCO ALLEGATI

- All. 01 - Comunicazione Agenzia delle Entrate
 - All. 02 - Visura Catasto urbano
 - All. 03 - Planimetrie Catasto Urbano
 - All. 04 - Estratto tavolare aggiornato
 - All. 05 - Concessione edilizia n. 192-91
 - All. 06 - Concessione edilizia n. 282-91
 - All. 07 - Certificato AbitabilitàAgibilità 12.1.01993
 - All. 08 - Concessione edilizia n. 178-01
 - All. 09 - Concessione edilizia in variante n. 178-01
 - All. 10 - Certificato AbitabilitàAgibilità 03.05.2002
 - All. 11 - Asseverazione 02.08.2005
 - All. 12 - Asseverazione 15.04.2008
 - All. 13 - Asseverazione 18.03.2010 ritirata l'08.07.2010
 - All. 14 - Denuncia di Inizio Attività - DIA 08.07.2010
 - All. 15 - Relazione tecnica - DIA 08.07.2010
 - All. 16 - Planimetrie di progetto - DIA 08.07.2010.
 - All. 17 - Dichiarazione fine lavori - DIA 08.07.2010
 - All. 18 - Certificato AbitabilitàAgibilità 14.10.2010
 - All. 19 - Estratto Piano di zonizzazione PUC
 - All. 20 - Estratto norme di Attuazione PUC
 - All. 21 - Estratto Piano Paesaggistico
 - All. 22 - Estratto norme Piano Paesaggistico
 - All. 23 - Rilievo fotografico
-