
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. 71/20
Giudice delegato dott. S.Aceto

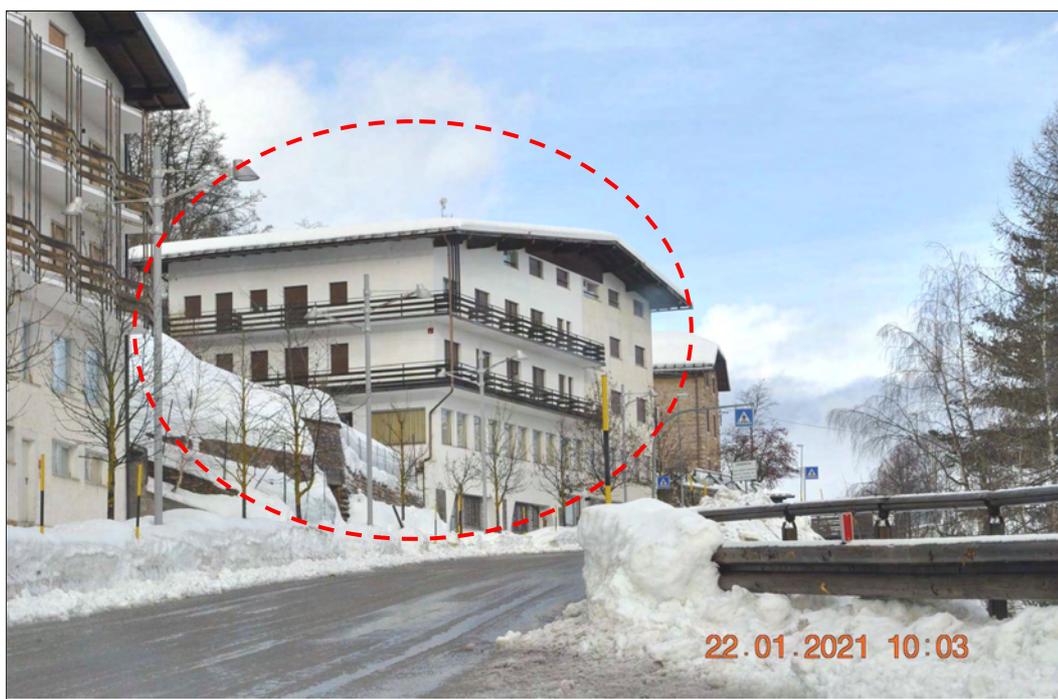
Promossa da
XXXXXXXXXX
contro
XXXXXXXXXX

ART 173 bis disp.att.cpc

(Incarico: ordinanza del 01/12/2020)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO



In Val d'Adige (Trentino), in Fraz di Trento. a Vaneze (1.280 m slm.)

LOTTO UNICO – A Vaneze (località a 16 Km da Trento) edificio alberghiero, non diviso in porzioni materiali, (al momento dei sopralluoghi non attivo,) di circa 1.720 mq lordi (5.270 mc considerati) distribuiti su cinque piani fuori terra.

Si tratta dell'intero della particella edificiale 446 (mq. 350) e della particella fondiaria 1584/1 (mq 520) in Partita Tavolare 952: nel Comune Catastale di Sardagna (TN).

stimato Euro 1.390.000 (arr)

A. PREMESSA

BENI PIGNORATI - C.C. Sardagna in PT 952
p.ed. 446- intero (mq 350)
p.f. 1584/1- intero (mq 520)
Edificio alberghiero, non diviso in porzioni materiali, (al momento dei sopralluoghi non attivo) di cinque piani fuori terra e particella fondiaria limitrofa all'edificio a destinazione alberghiera.

In considerazione dell'ubicazione e della natura dei beni, quanto oggetto di pignoramento non viene suddiviso in lotti. Il valore delle due particelle suindicate è unico in quanto la pf 1584/1 è limitrofa alla p.ed 446 che, di fatto, costituisce il sedime/sagoma dell'edificio.

Gli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione riguardano la procedura esecutiva R.G. 71/20.

Dai documenti forniti dalla pubblica amministrazione risulta che l'edificio alberghiero p.ed. 446 è stato eretto sul finire degli anni '60- primi anni '70. La dichiarazione di abitabilità dd. 27/03/1974 riporta che *“la sopra accennata costruzione è da ritenersi abitabile dal lato igienico sanitario con esclusione dei locali del sottotetto due sul lato sud e due sul lato nord del sottotetto stesso che potranno essere destinati esclusivamente ad uso soffitta.”*. Presente, tra la documentazione amministrativa la *“segnalazione abuso su bene privato “ prot- 66151/2018- pratica in corso di istruttoria).*

Al momento dei sopralluoghi, effettuati in data 22 gennaio 2021 e 19 febbraio 2021, in periodo Covid, l'esercizio alberghiero non risultava attivo.

Dai raffronti con l'ultimo atto amministrativo depositato in comune (D.I.A. 170/06 dd. 23/02/2006) sono emerse, come si potrà leggere in relazione, difformità interne su ogni piano, relative alla distribuzione ed utilizzo dei vani. Esternamente, la scala anticendio a primo piano non corrisponde a quanto presente sul titolo autorizzativo di cui sopra.

Le planimetrie di questa denuncia di inizio attività sono allegate alla relazione per tutti gli approfondimenti e le verifiche sul posto, anche relative alle difformità, che gli interessati vorranno fare.

Al momento del sopralluogo dd. 19/02/2020, i locali risultavano non riscaldati e l'impianto elettrico non era in funzione; non si sono quindi potuti verificare il funzionamento dell'ascensore e dell'impianto elettrico in generale.

Si è riscontrata presenza di ghiaccio sui pavimenti dei locali cucina a primo piano, dei corridoi del secondo e terzo piano ed al di sotto di alcuni termosifoni delle stanze.

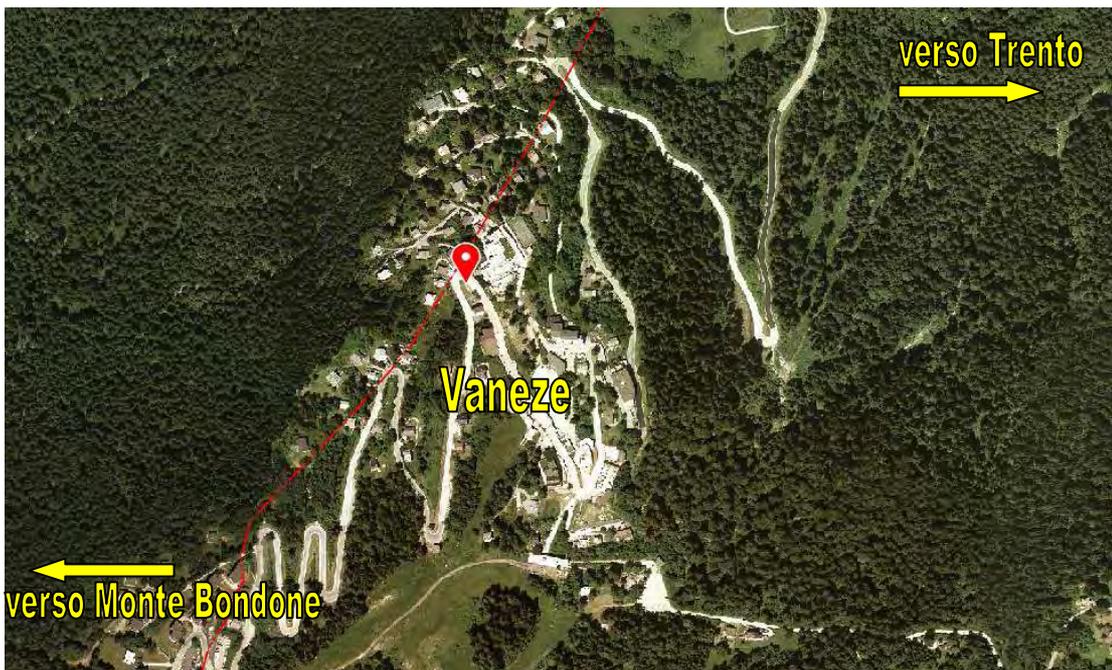
1. L' IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE ED UBICAZIONE

Quanto pignorato è a Trento (TN) in frazione Sardagna, località Vaneze, su Strada di Vaneze n°33. Sommarariamente si tratta, in un edificio di cinque livelli, interamente destinato ad attività recettiva alberghiera (al momento del sopralluoghi non attiva) e di un a particella fondiaria, di mq catastali 520, limitrofa all'edificio alberghiero.

Vaneze (63 residenti) è a 16 km da Trento; dal lato amministrativo, quanto di nostro interesse, è nella circoscrizione n.4-Sardagna-. Località turistica e di villeggiatura, vi si trova una delle partenze degli impianti sciistici del Monte Bondone, l'ufficio turistico e attività turistico-recettive. I servizi pubblici, amministrativi sanitari ecc principali si trovano a Trento.

Stradario: da Trento, nei pressi dell'entrata autostradale di *Trento Centro*, imboccare la SP 85 in direzione "Monte Bondone- Sardagna- Candriai" per circa 16 km, fino alla frazione di Vaneze. L'immobile si trova sulla SP 85- strada di Vaneze, al civico 33.



L'EDIFICIO P.ED. 446 E LA P.F. 1584/1



LATO SUD-EST



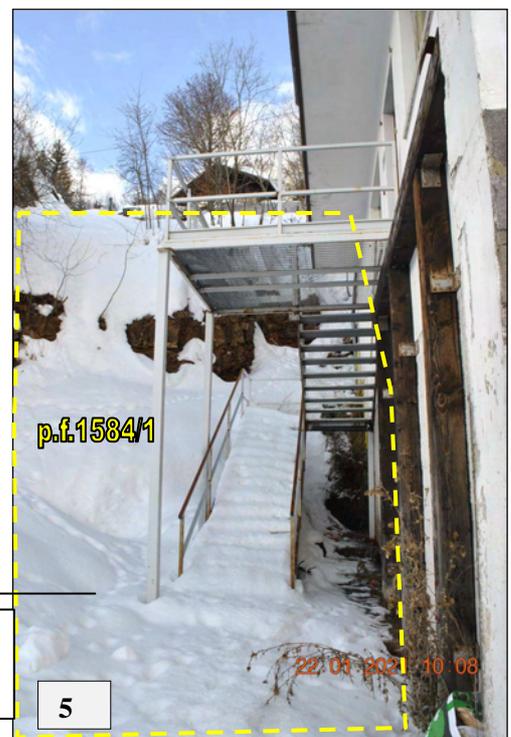
L'INGRESSO PRINCIPALE



LATO NORD- EST



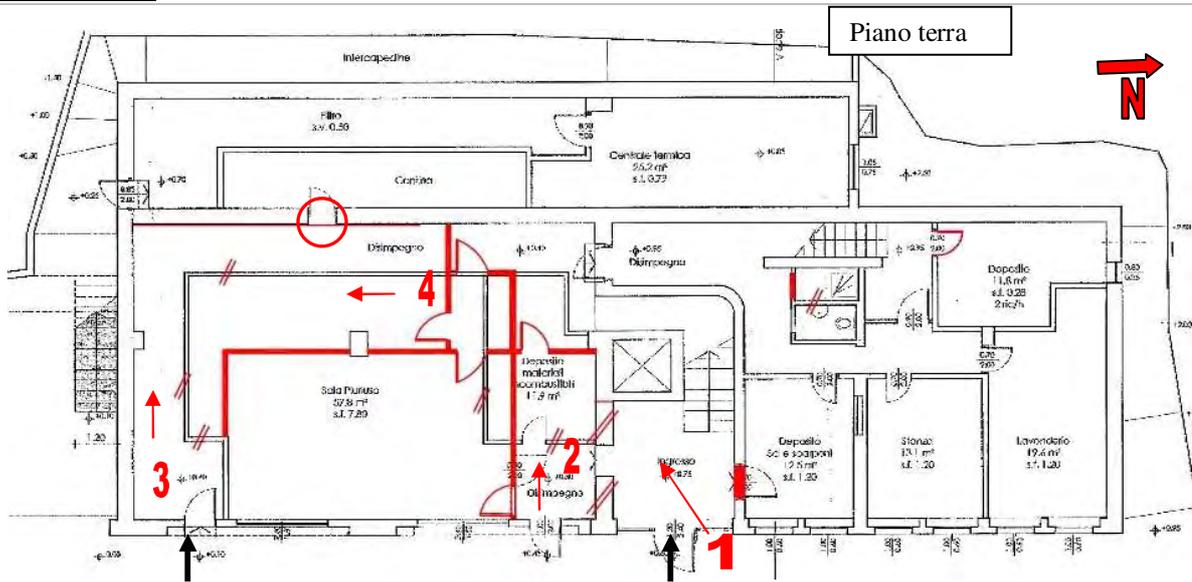
VISTA SUL LATO NORD OVEST DALLA STRADA



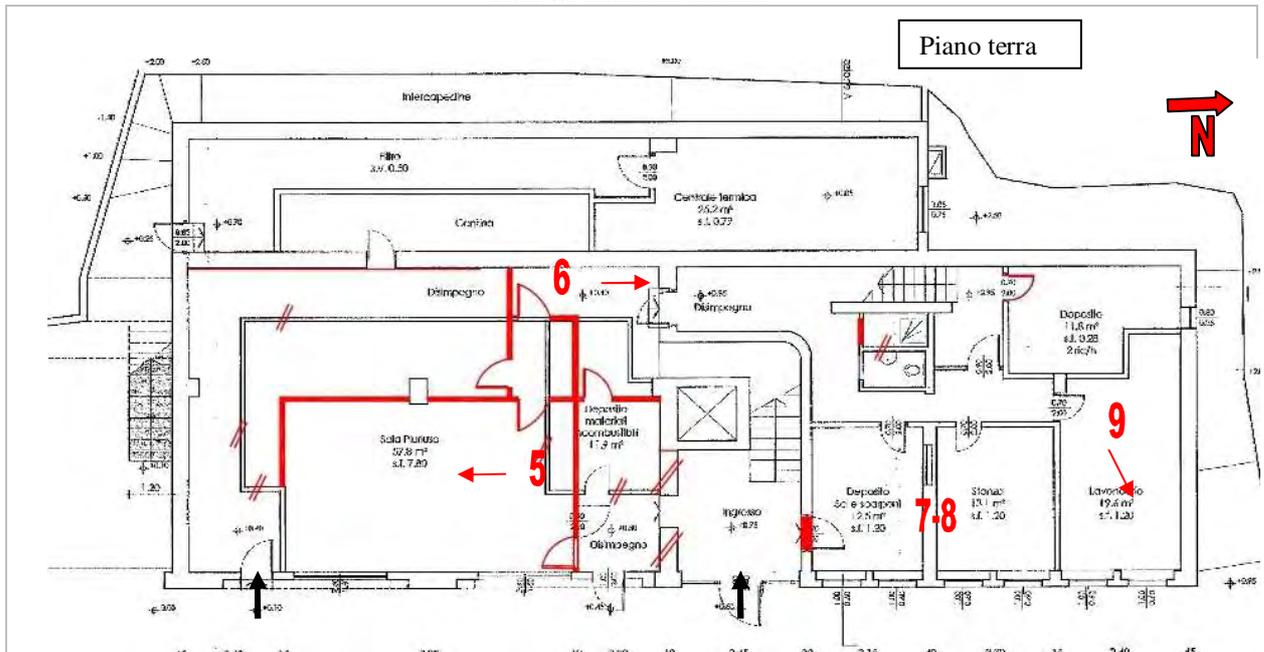
La particella fondiaria p.f. 1584/1 circonda l'edificio p.ed. 446 su tre lati, il quarto è con la strada provinciale.

GLI INTERNI

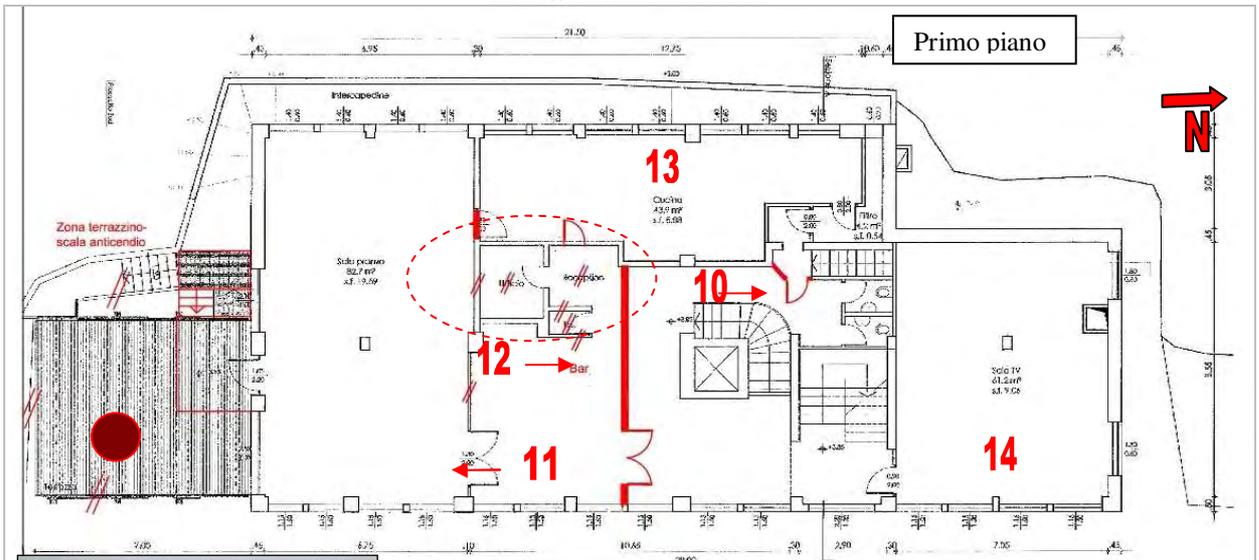
Le piante non in scala che seguono, riportate al solo scopo di contestualizzare le foto, sono tratte dalla D.I.A. n° 170 DD. 23-02-2006. In rosso l'indicazione delle difformità riscontrate (vds anche § CONSISTENZA) e i punti di presa delle foto.



1) entrata principale, vista dell'ascensore e della reception;
2) particolare della reception;
3-4) entrata secondaria sul disimpegno, utilizzato come deposito sci.
Pareti e soffitti intonacati. Pavimentazione in piastrelle.
Nota: durante il sopralluogo sono state rilevate delle difformità nella distribuzione dei locali rispetto agli atti amministrativi rilasciati. Non è stato possibile verificare l'accesso alla cantina (cerchio rosso), in quanto l'accesso (se presente) è coperto dal rivestimento in legno



5) sala pluriuso. Pareti e soffitti intonacati e pavimento in piastrelle;
6) corridoio di accesso alla zona lavanderia. Pareti e pavimentazione al grezzo;
7-8) stanze con letti. Pareti intonacate e pavimenti in legno;
9) lavanderia. Pareti intonacate e pavimenti in piastrelle.



10



11



13

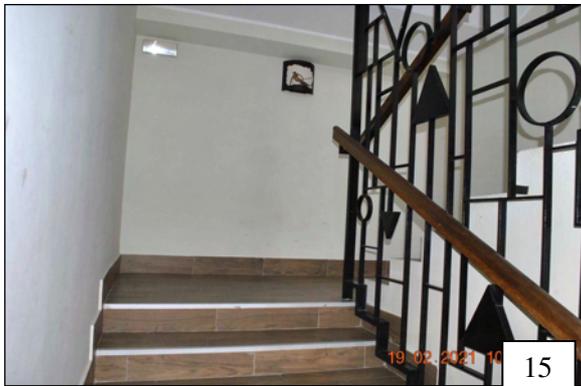
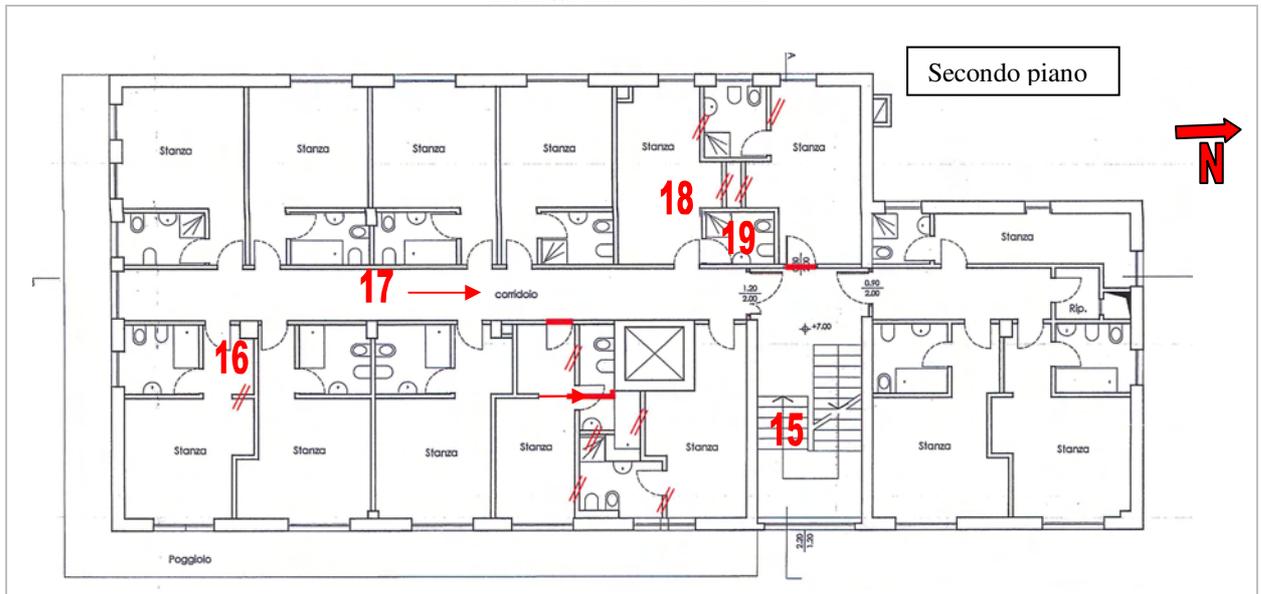


12

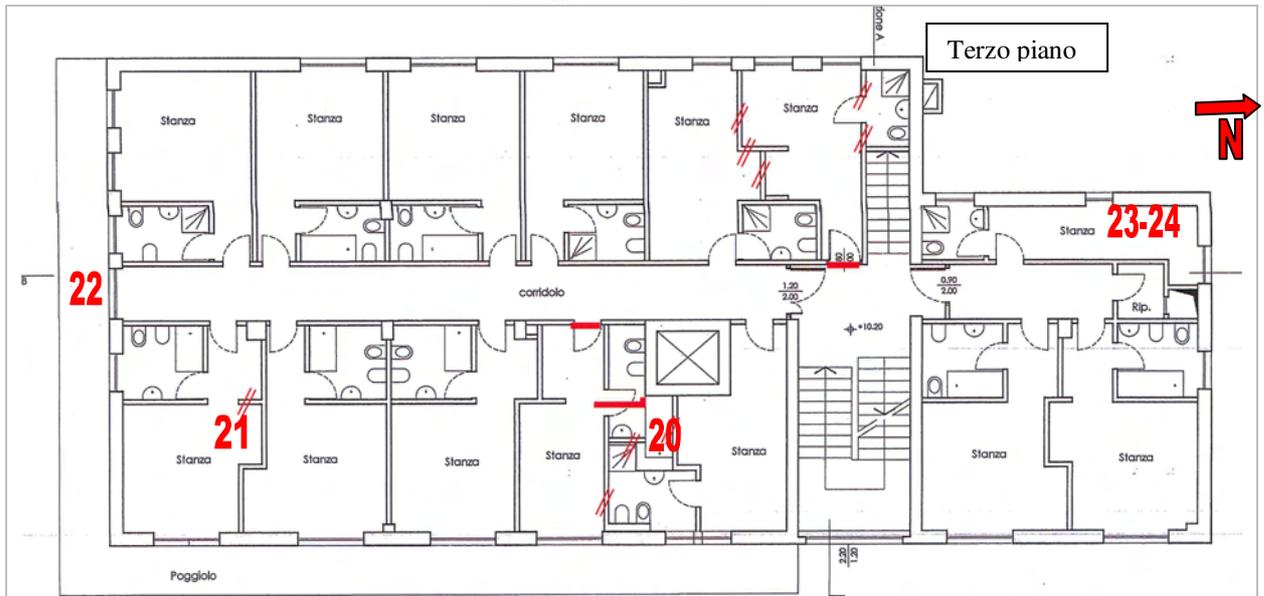


14

10) primo piano, vista dall'arrivo della scala al primo piano.
 11-12) sala da pranzo e bar; percorso cucina-sala da pranzo modificato;
 13) cucina. Presenza di zone con ghiaccio sul pavimento.
 14) sala tv
 Pareti e soffitti intonacati. Pavimenti in piastrelle.
 Nota: il terrazzino e la scala anticendio non corrispondono a quanto presente sulle planimetrie di progetto DIA 170/06 (ultimo titolo edilizio rilasciato)

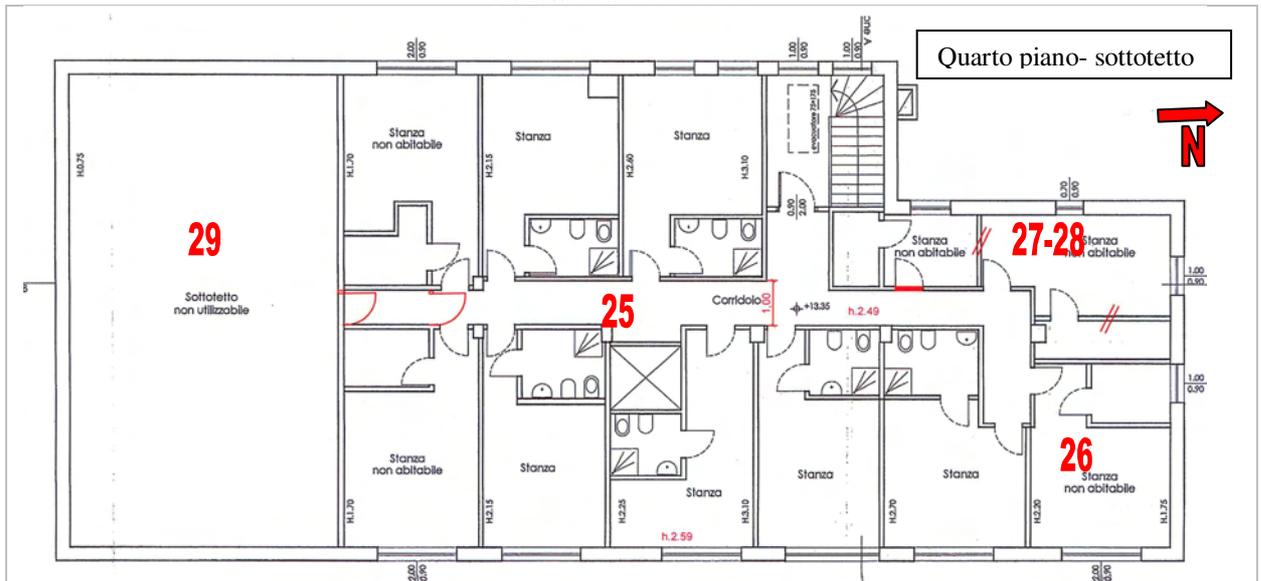


15) scala ascendente al secondo piano
16) camera tipo;
17) corridoio. Presenza di zone con ghiaccio sul pavimento.
18-19) camera con bagno. Questa camera è stata ricavata dall'unione di due stanze e dalla rimozione di un bagno.
Pareti e soffitti intonacati. Pavimenti in piastrelle.
In alcune camere, presenza di ghiaccio sul pavimento in prossimità dei termosifoni.



20) camera con bagno. Questa camera è stata ricavata dall'unione di due stanze e dalla rimozione di un bagno. L'intervento non è riconducibile ad atti amministrativi.
21) camera tipo;
22) vista dal poggiolo sulla p.f. 1584/1 (evidenziata in giallo),
23-24) camera singola tipo;
Pareti e soffitti intonacati. Pavimenti in piastrelle.
In alcune camere, presenza di ghiaccio sul pavimento in prossimità dei termosifoni e nel corridoio.





25



26



27



28

25) corridoio del quarto piano- sottotetto.
26) Stanza con dicitura "non abitabile" sulle planimetrie di progetto della D.I.A. 170/06.
27-28) Questo vano è stato ricavato dall'unione di due stanze ("stanza non abitabile" sulla DIA 170/06) e dalla rimozione di un bagno. L'intervento non è riconducibile ad atti amministrativi.
29) soffitta ("sottotetto non abitabile" sulla DIA 170/06) Tetto in legno, pavimento al grezzo.
Nota: sul certificato di abitabilità dd. 27-03-1974 si evidenzia la dicitura "con esclusione dei locali del sottotetto, due sul lato sud e due sul lato nord del sottotetto stesso, che potranno essere destinati esclusivamente ad uso soffitta".



29

PARTICOLARI



↑ La centrale termica a gasolio.

Il corridoio di accesso alla centrale termica. →



La scala che porta dal terzo al quarto piano (sottotetto)



L'ascensore



↑
Accesso alla soffitta situata al quarto piano, sottotetto (sulla DIA 170/06- ultima rilasciata-quest'area è identificata come "sottotetto non utilizzabile")

←Scala di sicurezza e terrazzino del primo piano (sala da pranzo). Questi non corrispondono al progetto DIA 170/06 (ultimo titolo edilizio rilasciato).

2. CONSISTENZA

<p>Descrizione (con compendio pagine precedenti)</p>	<p><u>P.ED. 446</u> Questa particella edificiale, è sviluppata su 5 livelli fuori terra ad uso alberghiero, al momento del del sopralluogo (effettuato in periodo covid) non attivo. L'edificio è stato eretto negli anni Sessanta-Settanta (primo titolo abilitativo prot 8582/1963- abitabilità dd. 27/03/1974) È stato oggetto di ristrutturazione tra il 2004 e il 2006 a seguito di Autorizzazione edilizia – manutenzione straordinaria. n. 580/2004, e di D.I.A. per ristrutturazione nr 170/2006. Segnalazione abuso su bene privato prot. nr 66151/2018.</p> <p>È costituita da:</p> <p>a piano terra; ingresso e reception, ascensore, sala pluriuso, depostio sci, cantina (accesso non verificato), ufficio, 2 stanze per il personale, lavanderia, bagno, depositi, disimpegno, filtro per la centrale termica, centrale termica, due scale ascendenti al primo piano, intercapedine</p> <p>a primo piano; sala da pranzo, bar, cucina, due wc, disimpegno, sala tv,ascensore scala ascendente al secondo piano, terrazzino con scala antincendio, intercapedine.</p> <p>a secondo piano: 12 stanze con bagno (14 sulla DIA 170/06), ripostiglio, acensore e scala ascendente al terzo piano.</p> <p>a terzo piano: 12 stanze con bagno, (14 sulla DIA 170/06), ripostiglio, ascensore, scala ascendente al quarto piano.</p> <p>a quarto piano- sottotetto: 10 stanze con bagno (5 stanze sono indicate sulla D.I.A. 170/06 come “ stanze non abitabili”-2 di queste al sopralluogo risultavano un unico locale), corridoio, sottotetto ad uso deposito (il sottotetto è indicato sulla D.I.A.170/06 come “sottotetto non abitabile”). <u>Nota:</u> le difformità riscontrate ai piani sono evidenziate nelle pagine precedenti ed al successivo § <i>PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE</i>.</p> <p><u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> affaccio su pf. 1584/1, affaccio su bene demaniale della Provincia di Trento, affaccio su p.f. 1584/1, affaccio su p.f. 1584/1</p> <p><u>P.F. 1584/1</u> Particella fondiaria di mq castastali 520 <u>COERENZE</u> <i>(da nord – a corpo – in senso orario)</i> Proprietà di terzi e p.ed. 446, bene demaniale della Provincia di Trento, e p.ed. 446, p.ed. 446 e proprietà di terzi, proprietà di terzi e bene demaniale della Provincia di Trento.</p>
---	---

RIEPILOGO DOTAZIONI: (già descritte nel § GLI INTERNI per i dettagli vds fotografie)
STRUTTURA ALBERGHIERA NON ATTIVA AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI

Pavimenti principali

Prevalentemente piastrelle in ceramica.



Pareti e soffitti

Intonacati, al grezzo nella centrale termica. A piano sottotetto: separazione camere/tetto in legno con cartongesso REI 60 (da "Autorizzazione edilizia 580/2004")

Serramenti esterni

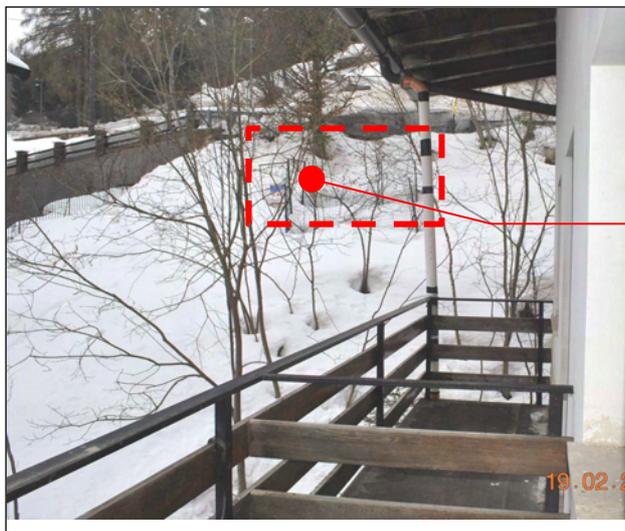
Di diversa tipologia: legno con vetrocamera, legno con doppio vetro, pvc con vetrocamera. Le finestre dei piani con le camere sono provviste di avvolgibile.



	
<p>Serramenti interni</p>	<p>In legno tamburato per i bagni comuni e le stanze e REI per le aree comuni e i locali di servizio e tecnici.</p> 
<p>Servizi igienici</p>	<p>Un bagno a piano terra, due wc a primo piano, un bagno per stanza a secondo, terzo e quarto piano (sottotetto)</p>
<p>Riscaldamento acqua calda</p>	<p>e Riscaldamento da generatori a gasolio. Presente un camino nella sala tv (non ne è stato verificato il funzionamento). Termosifoni e ventilconvettori ai piani. In cucina apparecchiatura per la preparazione pasti a gpl. Il deposito del combustibile è esterno ed interrato nella p.f. 1584/2 per l'alimentazione della cucina e della caldaia (da relazione tecnica DIA 170/06)</p>



CUCINA
alimentata a
GPL



DEPOSITO
GPL
ESTERNO

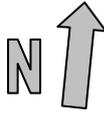
ALTRE INFORMAZIONI SULL'IMMOBILE

Idoneità dei locali	Dichiarazione di abitabilità dd. 27-03-1974 . Si evidenzia la dicitura “ <i>con esclusione dei locali del sottotetto, due sul lato sud e due sul lato nord del sottotetto stesso, che potranno essere destinati esclusivamente ad uso soffitta</i> ”
Certificazione energetica	Allegata all’atto di compravendita dell’immobile G.N. 4563/2018 e riportata nel fascicolo “allegati”
Stato di conservazione dell’unità	di Medio . Rilevata presenza di ghiaccio sul pavimento della cucina ed nei corridoi del secondo e terzo piano e sotto i termosifoni di alcuni locali. 
Giudizio d’insieme (sintetico, per i dettagli relazione) vds	Discreto per l’uso.
Evidenze	Segnalazione abuso su bene privato prot. 66151/2018 (vds allegati). Pratica in fase istruttoria.

PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE

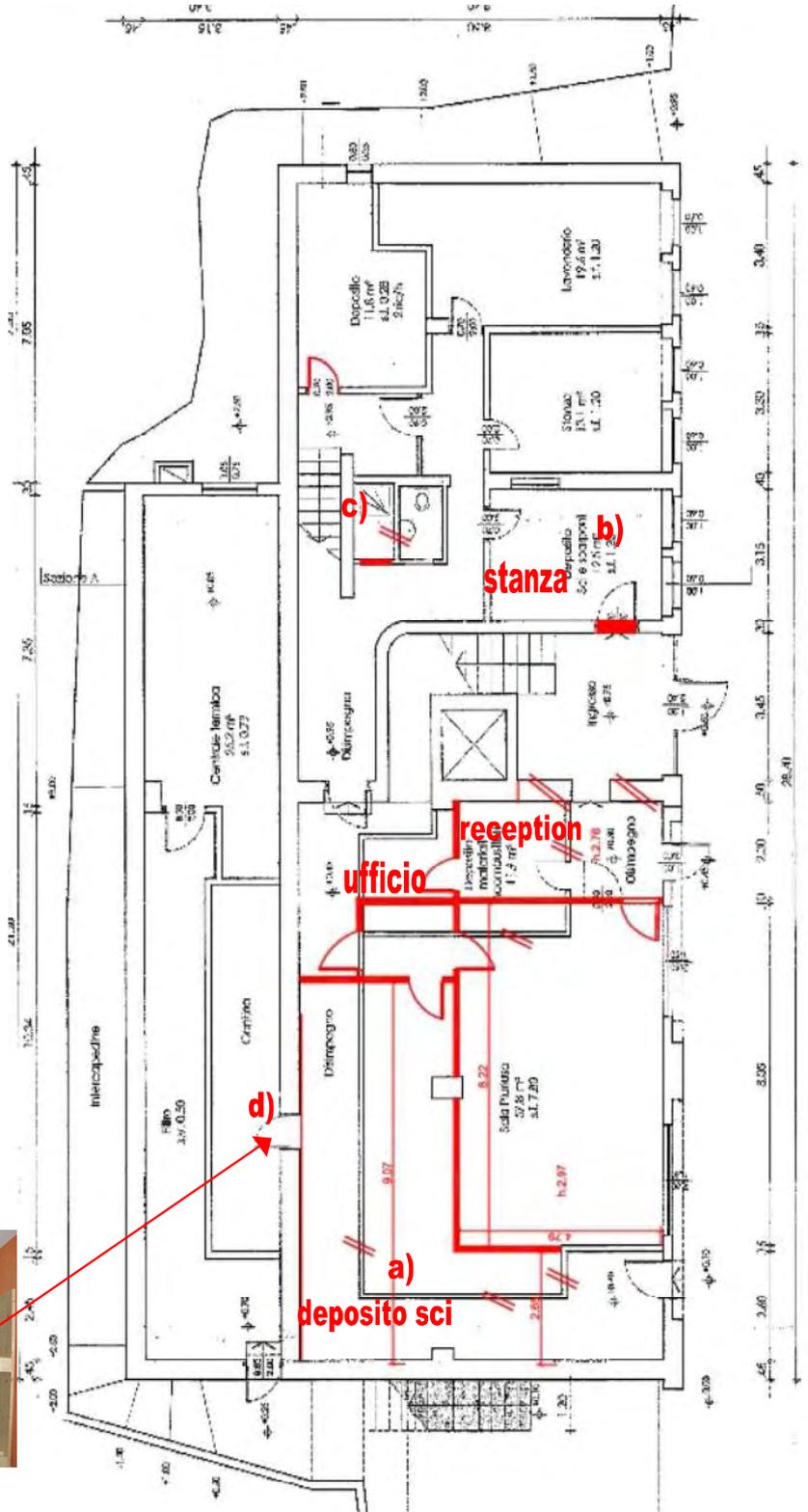
Stralcio di piante (non in scala) tratte dalla planimetrie allegata alla D.I.A. n° 170/06 prot. 19159 dd. 23/02/2006 . In rosso le misure interne sommarie rilevate durante il sopralluogo e le differenze approssimate riscontrate.

PIANO TERRA

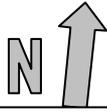


Evidenze

Durante il sopralluogo sono emerse delle difformità nelle distribuzioni degli spazi interni rispetto alla DIA 170/06 (ultimo titolo edilizio rilasciato). Il disimpegno è stato trasformato nel deposito sci (da dichiarazioni xxxx xxxxxx xxxxxxxx), riducendo le dimensioni della sala pluriuso (a). Il deposito sci indicato sulla planimetria appariva, al momento del sopralluogo, essere utilizzato come stanza(b). Il wc e doccia in pianta sono in realtà un bagno unico (c). L'ingresso è costituito dalla reception e da un ufficio al quale non si è potuto accedere al momento del sopralluogo. Non è stato possibile accedere alla cantina, la porta, se presente nella posizione indicata sulla DIA 170/06, è coperta dal rivestimento in legno (d)



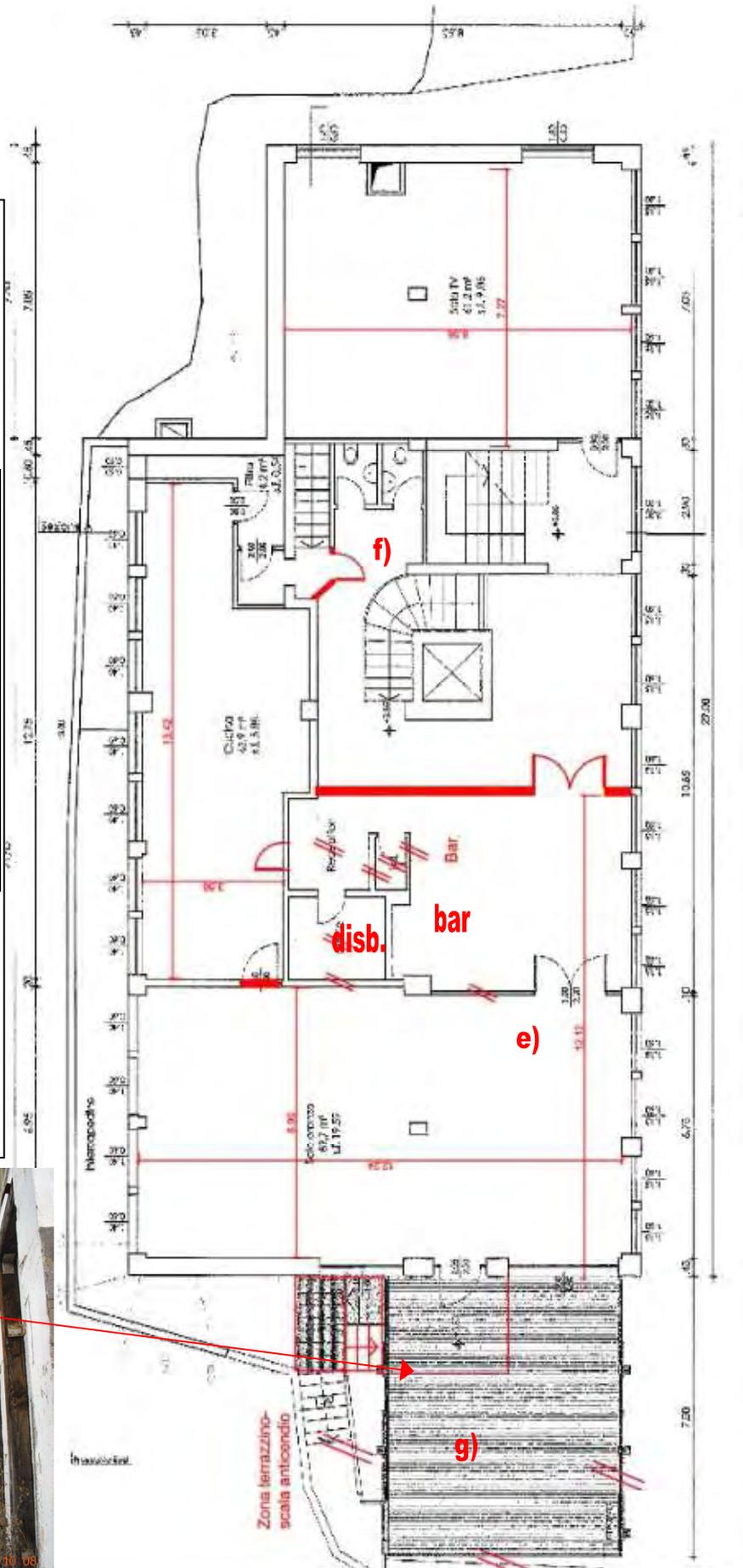
PRIMO PIANO

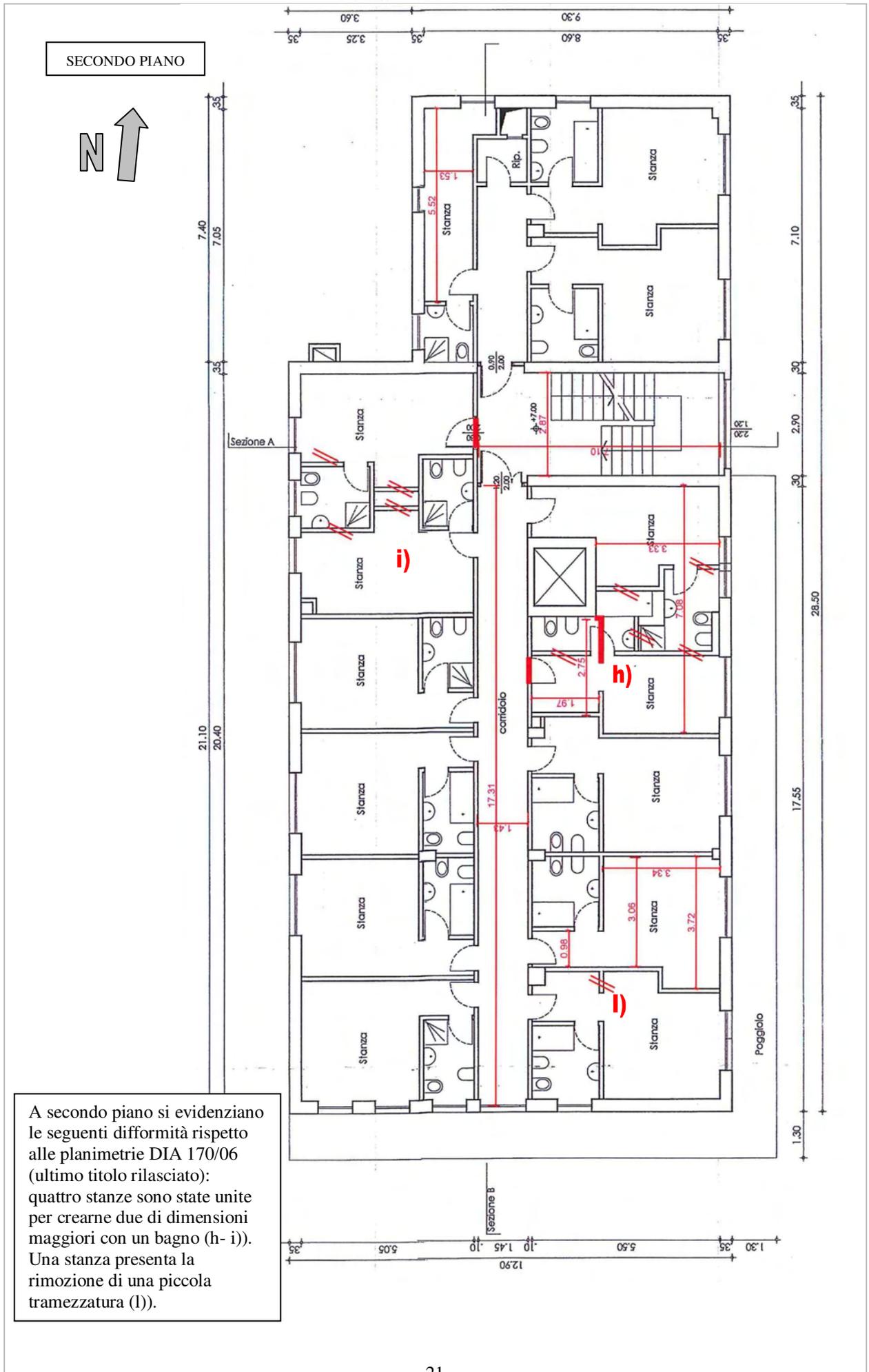


Principali evidenziazioni.
A primo piano la sala da pranzo, con angolo bar è di dimensioni maggiori rispetto a quanto presente sulle planimetrie del progetto D.I.A. n° 170/06. (e). Risulta modificato il percorso cucina-sala da pranzo.

È presente una porta al termine della scala ascendente da piano terra dai locali di servizio(f). Questa appare sui progetti precedentemente approvati: *-Licenza di costruzione n. 407/72- variante al progetto approvato con licenza edilizia 11/4/1972 albergo "Xxxxxxx" e -Autorizzazione edilizia n.580/2004- adeguamento anticendio, sostituzione serramenti;* si presume un errore grafico.

La terrazza esterna non corrisponde al progetto ed è costituita da un terrazzino in metallo e dalla scala antincendio (g)). All'esterno si vedono i residue di una terrazza precedente, apparentemente in legno.





A secondo piano si evidenziano le seguenti difformità rispetto alle planimetrie DIA 170/06 (ultimo titolo rilasciato): quattro stanze sono state unite per crearne due di dimensioni maggiori con un bagno (h- i). Una stanza presenta la rimozione di una piccola tramezzatura (l).

SUPERFICI E VOLUMI CONSIDERATI

Superfici esterne lorde (SEL) e volumi (VOL) della p.ed. 446 dedotti dalla planimetria allegata alla D.I.A. 170/06 DD. 23-02-2006, confrontate e/o integrate con il rilievo sommario eseguito il giorno del sopralluogo.

LOTTO UNICO				
p.ed. 446 C.C. Sardegna				
edificio alberghiero				
piano terra				
	SUN	SEL	H cons.	VOL
deposito sci	43,95			
sala	37,63			
cantina		209,48	3,26	682,90
disbrigo	3,34			
centrale termica				
ingresso e reception	24,11			
ascensore				
ufficio	3,67			
disbrigo	25,73			
stanza personale	12,43	137,52	3,06	420,81
stanza personale	13,01			
lavanderia	19,06			
dispensa	11,08			
bagno	3,61			
totale piano terra	197,62	347		1.103,72
primo piano				
	SUN	SEL	H cons.	VOL
sala da pranzo- bar	113,45			
cucina, filtro disbrigo	52,30			
bar	11,50	350,46	3,11	1.089,93
ascensore				
sala tv	61,52			
2 wc	3,30			
intercapedine		25,55	3,69	
totale primo piano	242,07	350,46		1.089,93
secondo piano				
	SUN	SEL	H cons.	VOL
12 camere con bagno	228,93			
rispostiglio	1,74	341,27	3,24	1.105,71
corridoio e vano scala	52,38			
ascensore				
totale secondo piano	230,67	341,27		1.105,71
terzo piano				
	SUN	SEL	H cons.	VOL
12 camere con bagno	228,93			
rispostiglio	1,74	341,27	3,24	1.105,71
corridoio e vano scala	52,38			
ascensore				
totale terzo piano	283,05	341,27		1.105,71
quarto piano- sottotetto				
	SUN	SEL	H cons.	VOL
6 camere con bagno	100,89			
4 stanze con bagno	74,24	249,42	variabile h	
corridoio e vano scala	31,55		media 2,30	864,02
ascensore				
soffitta (sun cons. fino h 1.50)	17,78	92,8		
totale quarto piano	224,46	342,22		864,02
TOTALI P T-1-2-3-4				
		SEL 1.722,22		VOL 5.269,09
p.f. 1584/1 C.C. Sardegna				
terreno				
p.f. 1584/1		mq cat	520	
mq catastali tot			520	

Nota:

1. Le superfici esterne **lorde** e i volumi, qui calcolate con le approssimazioni adottate per lo scopo di questo rapporto, sono dettagliate a fine informativo e per rappresentare la consistenza utile dei beni. Si sottolinea che l'area totale **lorda** calcolata non è confrontabile con le informazioni di mercato della pubblicistica corrente: questa fa riferimento a “*superfici commerciali*” spesso non definite
2. In generale, per quanto riguarda le superfici assunte per il calcolo ed il valore finale rilasciato, si sottolinea che per queste aree l'incarico non prevede il rilievo dettagliato dell'immobile (vds. assunzioni) e, vista anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi e per le comparazioni, (generalmente computi metrici di altri fabbricati e/o atti amministrativi e di compravendita legittimamente assunti) la stima prescinde dalle effettive misure dell'immobile ed il valore rilasciato è da considerarsi a corpo e non a misura.

3. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Identificazione catastale (alla data del 22/12/2020)

Al Catasto Fabbricati la p.ed. 446 in C.C. Sardagna è così censita:

Comune	Particella	Sub	Foglio	PM	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.	<u>Rendita</u> Valore IM.I.S.
Sardagna	E	446	11	-	D/2	-	-	-	€ 9.050,00 € 617.662,50

Al Catasto Fondiario la p.f.1584/1 in C.C. Sardagna è così censita:

Comune	Particella	Fogli Mappa	P.T.	Coltura	Cl.	Sup.	Reddito	
							<u>Dominicale</u>	<u>Agrario</u>
Sardagna	F	1584/1	11	952	Alpe	3	520	Euro 0.32 Euro 0.16

Identificazione tavolare (alla data del 22/12/ 2020)

P.ed. 446 e p.f. 1584/1 – P.T. 952

Titolarità

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - quota 1/1
22/05/2018 – GN 4563/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ PER 1/1
Atto dd 15/05/2018
Riguarda p.ed. 446, p.f. 1584/1

Aggravi foglio “C”

15/03/1906 – GN 161/161 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ
pascolo da esercitare nelle epoche, entro i limiti e sotto le modalità
accennate ai punti 1 inclusivo 8 dell’atto di regolamento di data 23.03.1889
a carico p.f.1584/1
a favore Comune di Sardagna
atto dd. 03/09/1905

29/09/1966 - GN 2500/1 ANNOTAZIONE
vincolo quindicennale di destinazione ad uso alberghiero ai sensi della L.R.
18.11.1963, n. 30 con decorrenza dalla data di collaudo dell’opera
a carico p.ed. 446

22/05/2018 – GN 4565/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
Euro 570.000,00 importo complessivo di euro 380.000,00 di capitale ed
EUR 190.000,00 per un triennio di interessi al tasso complessivo del 4,25%
annuo, spese ed accessori, con applicazione delle clausole di
indicizzazione ai sensi dell’art. 2 dell’atto
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX,
Atto d.d. 15/05/2018

Pignoramento

27/07/2020 – GN 5570/1 ANNOTAZIONE
atto di pignoramento immobiliare dd 13/07/2020, a realizzo del credito di
XXXXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXX XXXX XXXXXX,
nell’importo di Euro 109.241,82 oltre interessi, spese ed accessori

Note:

- qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi;
- nella relazione vengono indicati i dati significativi del Tavolare, per tutto quanto a Libro Fondiario si rimanda alla copia dell'estratto tavolare allegata.

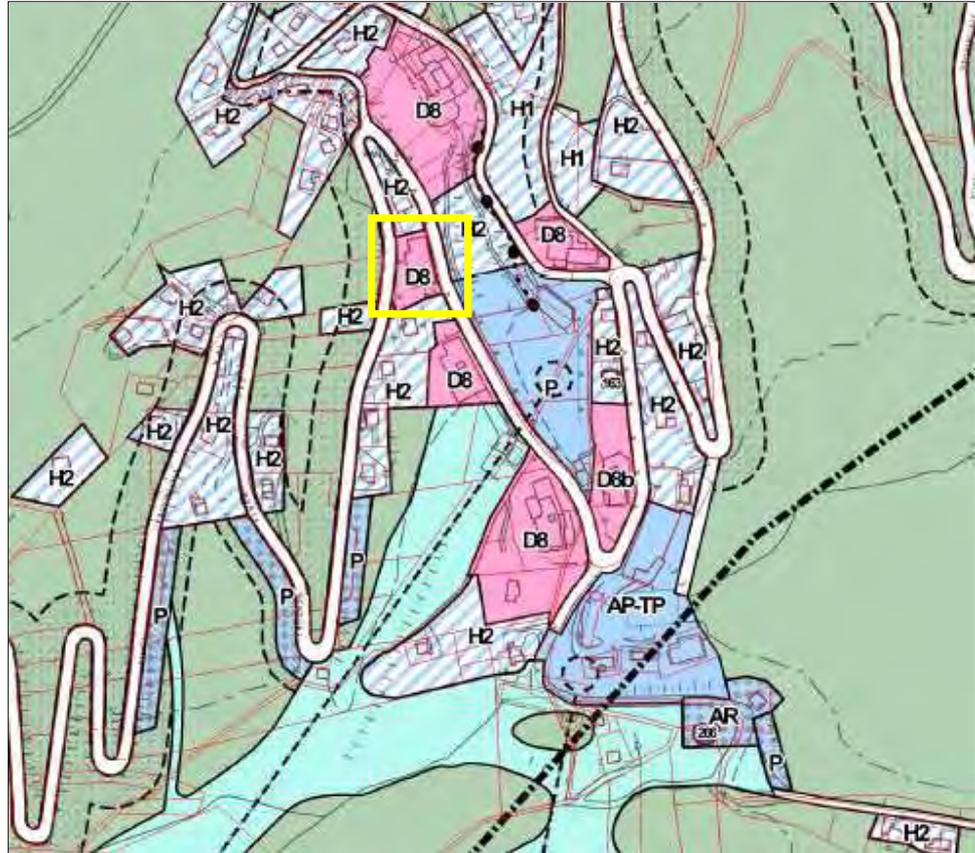
-

4. CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO

Situazione urbanistica

La **p.ed. 446** nel P.R.G. del Comune di Trento è inserita per intero in “zone per esercizi alberghieri- D8 – Art. 54”.

La **p.f. 1584/1** nel P.R.G. del Comune di Trento, è inserita in “zone per esercizi alberghieri- D8 – Art. 54” e in “ zone destinate alla viabilità- Art.66”.



Dn	D8, D8a, D8b, D8c	Zone per esercizi alberghieri	art.54
----	-------------------	-------------------------------	--------

Nota: il Certificato di Destinazione Urbanistica delle particelle, la scheda dell’edificio e gli articoli di riferimento delle Norme Tecniche di Attuazione sono riportati integralmente nel fascicolo “allegati”.

Pratiche edilizie

Per quanto riguarda la **p.ed. 446**, l’Ufficio Tecnico del Comune di Trento ci ha rilasciato l’elenco delle concessioni/licenze/provvedimenti:

- Costruzione albergo Augustus n. 58/1964 prot. 8582/1963;
- Licenza di costruzione n. 407/72- variante al progetto approvato con licenza edilizia 11/4/1972 albergo “Xxxxxxx ”;
- Autorizzazione edilizia manutenzione straordinaria n.580/2004- adeguamento anticendio, sostituzione serramenti;
- Autorizzazione insegna pubblicitaria n.1086/2005 – installazione insegna di esercizio;
- D.I.A. 30 giorni n. 170/2006- ristrutturazione impianti e servizi;
- Segnalazione abuso su bene privato prot. 66151/2018

5 CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")

REGOLARITÀ EDILIZIA	<p>Raffrontando la documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Trento e lo stato dei luoghi si sono riscontrate difformità interne nella distribuzione e nell'utilizzo dei vani e difformità esterne nella scala anticendio a sud, diversamente da quanto presente sulle planimetrie della DIA n 170/06 dd. 23/02/2006- ultimo atto depositato, il tutto come già evidenziato nel §PLANIMETRIE E MISURE RILEVATE e paragrafi precedenti.</p> <p>Nel verbale di sopralluogo, redatto dal Nucleo Edilizia del Corpo di Polizia Locale di Trento, relativo alla "segnalazione abuso su bene privato prot. 66151/2018", effettuato in data 25-01-2019 in presenza, all'epoca, di xxxxxx xxxxxxx xxxxxx xxxxxx, proprietarix dell'immobile, per "presunte irregolarità", si rende noto che, al momento del sopralluogo, l'hotel "risulta chiuso, in quanto sono in corso lavori edili di manutenzione (rifacimento dei pavimenti, tinteggiatura); xx xxxxxx(...)non sapeva precisare quale titolo edilizio fosse attivo per tali opere (...).¹</p> <p><i>Al piano sottotetto ho appurato che vi sono 8 stanze, tutte con bagno, di varie metrature; 6 stanze sono riservate ai clienti e 2 al personale. Alcune stanze hanno altezza di metri 2.60, altre di misure comprese tra un minimo di metri 2,30 e massimo di 2.60 e altre con mnimo di 1.75 e massimo di 2.10".</i></p> <p>Non vi sono documentazioni successive al verbale di sopralluogo. Allo stato attuale, la pratica è in corso di istruttoria e pertanto il relativo procedimento non risulta ancora concluso (vds allegati).</p>
ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	<p>Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni.</p> <p>Fatto salvo quanto detto all'inizio di questo paragrafo, per la regolarizzazione di queste difformità si assume che le sanzioni per sanatorie possano ammontare, a solo titolo indicativo, in mancanza di un progetto di sanatoria approvato, a:</p> <p style="text-align: right;">€ 6.000,00</p> <p>Alle sanzioni calcolate, qualunque esse siano, vanno aggiunti gli oneri tecnici che sommariamente ed indicativamente si calcolano, in</p> <p style="text-align: right;">€2.000,00</p>
CONFORMITÀ IMPIANTI	<p>Non reperita. Al momento del sopralluogo, gli impianti non erano in funzione; si è riscontrata la presenza di ghiaccio nei pavimenti della cucina, dei corridoi delle stanze e sotto alcuni termosifoni.</p>
COSTI PER CONTROLLO IMPIANTI	<p>Per il controllo degli impianti elettrici e circuiti idraulici per i sanitari si prevede <u>sommariamente</u> un costo a forfait,</p> <p style="text-align: right;">pari a € 3.000,00</p> <p>nota: impossibile valutare gli oneri che potrebbero scaturire da una non conformità alla normativa vigente dell'impianto elettrico. Il certificato di conformità degli impianti non è in atti.</p>
CERTIFICAZIONE	<p>Presente nel fascicolo "allegati"</p>

ENERGETICA	
COSTI PER CERTIFICAZIONE	nessuno
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	Le planimetrie catastali, per gli stessi motivi di cui alla “regolarità edilizia”, non corrispondono allo stato dei luoghi.
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	Per la regolarizzazione di quanto sopra detto si considera un costo a forfait , a lotto, pari a € 4.000,00 compreso rilievo
CONFORMITÀ TAVOLARE	Edificio non diviso in porzioni materiali
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE	nessuno
CONTRATTI IN CORSO	Nessuno in corso. Vds lettera Ag. Entrate in fascicolo (allegati)
ALTRO	Non reperito il certificato anticendi

6 ALTRE INFORMAZIONI

MODALITÀ DI ACCESSO	raccomandata per informare del sopralluogo inviata il 22/12/2021 e 28/01/2021
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	a disposizione dell'esecutato
DATA SOPRALLUOGHI/O	Sopralluogo effettuato il 22/01/2021 ed il 19/02/2021 con xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.
NOTIZIE UTILI PER LA DETERMINAZIONE DEL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA) : – Proprietà: xxxxxx xxxxxx – non ci sono titoli abilitativi relativi a recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno)
SPESE CONDOMINIALI	Unità immobiliare unica. Edificio destinato ad attività ricettiva.
ARREDO	In generale, l'arredamento, ove presente, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>
ALTRO	Note: - le planimetrie amministrative e catastali sostanzialmente corrispondono tra loro, ma non con la situazione dei luoghi per le difformità indicate e descritte in questa relazione.

7. VALUTAZIONE

P.ED. 446 E P.F. 1584/1 C.C. SARDAGNA EDIFICIO ALBERGHIERO DI CINQUE LIVELLI FUORI TERRA

<u>Date</u>	Di stima	22 dicembre 2020
	Di esecuzione della valutazione	marzo 2021
	Del rilascio del rapporto di valutazione	19 aprile 2021

7.A I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO



7.B LIMITI, DEFINIZIONI e ASSUNZIONI

Rif: Codice delle Valutazioni Immobiliari (CVI) quinta edizione	
<u>Limiti</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ Il contenuto di questo rapporto è dettato dall'articolo 173 bis att.c.p.c. per cui non comprende il rilievo di dettaglio di edifici o di parte di essi né il rilievo di aree agricole né la riconfinazione di terreni e/o apposizione di termini laddove mancassero o non fossero facilmente individuabili o, più in generale, la identificazione sul posto di confini di qualsiasi tipo di particelle.▪ Non comprende anche stratigrafie, rilievi di impianti e del loro stato di conservazione, di difetti di costruzione, ecc..▪ Il mandato non prevede l'accertamento della presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo in genere né il rilevare materiali pericolosi e/o inquinanti all'interno di alloggi o lo stato e la regolarità di condotte di energia, combustibili, adduzione e/o scarico di acque di qualsiasi tipo.▪ Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni.▪ Non è possibile determinare con precisione gli oneri per la regolarizzazione catastale/tavolare in quanto discrezionali per quanto riguarda le spese tecniche di rilievo e restituzione per la redazione delle relative pratiche di accatastamento e/o intavolazione di piani divisionali o varianti di essi.▪ E' anche impossibile valutare con certezza, laddove mancasse, se sia possibile o meno ottenere il certificato di agibilità ed relativi costi.
<u>Definizioni</u>	<p>Valore di mercato: Cap. 3 CVI 2.2 Per valore di mercato si intende 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 costrizioni,</p> <p>Cap. 3 CVI 2.3 La definizione di valore di mercato implica essenzialmente che:</p> <ul style="list-style-type: none">- la commercializzazione dell'immobile sia promossa per un tempo sufficientemente lungo nell'ambito di un mercato aperto al fine di consentire al più ampio numero possibile di potenziali acquirenti di conoscerne la disponibilità sul mercato; la durata di questa fase di marketing è correlata, ovviamente, al tipo di immobile e alle dinamiche del mercato di riferimento;- il compratore e il venditore siano motivati da un interesse alla massimizzazione delle proprie risorse finanziarie, siano bene informati su tutti gli aspetti della transazione e agiscano con prudenza e in modo indipendente;- non siano computate nel valore di mercato spese accessorie rispetto al prezzo corrisposto quali, ad esempio, i costi diretti afferenti la transazione e le spese inerenti la stipula dell'atto di compravendita e l'eventuale intermediazione.

<p><u>Assunzioni</u></p>	<p>Si assume:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ per quanto non possibile discernere a vista, e mediante misure a campione in fase di sopralluogo (<u>già segnalato in relazione</u>), che l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quanto altro) non presenti vizi occulti di sorta. Rispetto delle normative che, si assume, doveva essere garantito dalle Direzioni Lavori e, per quanto riguarda la regolarità urbanistica, dal committente.▪ che la superficie catastale del/dei lotti sia sufficientemente rappresentativa di quella reale;▪ che non siano presenti rifiuti/materiali e/o terreni inquinati nel sottosuolo o all'interno dell'edificio; <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ che gli oneri per la regolarizzazione urbanistica, catastale e/o tavolare restino a cura e spese <u>dell'assegnatario</u>; <hr/> <ul style="list-style-type: none">▪ si assume che le spese condominiali (laddove comunicate) corrispondano a quelle trasmesse dall'amministratore e che non subiscano variazioni entro la data di applicazione;▪ Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. <p>Nel caso specifico siamo di fronte a vendita forzata che il Codice delle Valutazioni Immobiliari così definisce: <i>l'espressione "vendita forzata" è spesso usata in circostanze in cui un venditore è obbligato a vendere con la conseguenza che non dispone di un periodo di tempo adeguato per attuare la propria strategia di vendita. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipenderà dalla natura delle pressioni cui è sottoposto il venditore e dalle motivazioni per cui non è possibile attuare un'adeguata strategia di vendita. Esso può riflettere inoltre le conseguenze per il venditore derivanti dal non essere riuscito a vendere nel periodo a sua disposizione. Tranne laddove si conoscano la natura delle costrizioni per il venditore e le motivazioni delle stesse, il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere realisticamente stimato. Il prezzo che un venditore accetterà in una vendita forzata rifletterà le particolari circostanze di tale vendita e non quelle di un ipotetico venditore disponibile, di cui alla definizione di valore di mercato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata ha soltanto una relazione accidentale con il valore il mercato e con eventuali altre configurazioni definite nel presente principio. Una "vendita forzata" è una descrizione della situazione in cui si verifica lo scambio, non una distinta configurazione di valore (IVS 2013 Framework nota 52)</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ che il lettore sia consapevole che il rapporto di valutazione è attività presumibile ed estimativa del valore dell'immobile e, in questo caso, non dell'azienda; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore circa l'esito di tale valutazione, nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dai concorrenti, nella vendita forzata, sulla base del medesimo rapporto di valutazione;▪ che la presente Perizia di Stima si fonda sull'analisi dei dati reperiti in atti e dai pubblici uffici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito; <p>che non vi sono particolari condizioni limitative e aggravanti che possono incidere sul risultato finale del rapporto di valutazione.</p>
---------------------------------	--

7.C MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI

<p>Segmento di mercato e caratteristiche economiche:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fabbricato: albergo a Vaneze, frazione di Trento; • mercato immobiliare: dinamica specifica non disponibile; • il tempo di esposizione, degli immobili residenziali prima di essere venduti è, mediamente, di oltre 300 giorni; Non si conoscono analoghi dati per le strutture alberghiere; • si considera una fase espansiva dell'edilizia fra circa 12 mesi; il rinnovo degli impianti dell'immobile da stimare è considerato entro il 50° anno di vita.; per la struttura in esame, vedasi tabella sottostante <table border="1" data-bbox="547 510 1393 1043"> <tr> <td colspan="4">(da calcoli e ricerche producibili prot uff ZL074)</td> </tr> <tr> <td>Costi unitari considerati</td> <td>Volumi entro terra – seminterrati (tecnici e di servizio)</td> <td>€/mc</td> <td>216,99</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Volumi fuori terra (alberghieri anche entro terra)</td> <td>€/mq</td> <td>399,86</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Vita probabile considerata (voci principali) Rif strutture ricettive</td> </tr> <tr> <td></td> <td>strutture, scavi, murature</td> <td>anni</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td></td> <td>impianti (elettrico, idraulico, sanitario)</td> <td>anni</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td></td> <td>pavimenti, pitture, sist. esterne</td> <td>anni</td> <td>20</td> </tr> </table>	(da calcoli e ricerche producibili prot uff ZL074)				Costi unitari considerati	Volumi entro terra – seminterrati (tecnici e di servizio)	€/mc	216,99		Volumi fuori terra (alberghieri anche entro terra)	€/mq	399,86	Vita probabile considerata (voci principali) Rif strutture ricettive					strutture, scavi, murature	anni	60		impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni	30		pavimenti, pitture, sist. esterne	anni	20
(da calcoli e ricerche producibili prot uff ZL074)																													
Costi unitari considerati	Volumi entro terra – seminterrati (tecnici e di servizio)	€/mc	216,99																										
	Volumi fuori terra (alberghieri anche entro terra)	€/mq	399,86																										
Vita probabile considerata (voci principali) Rif strutture ricettive																													
	strutture, scavi, murature	anni	60																										
	impianti (elettrico, idraulico, sanitario)	anni	30																										
	pavimenti, pitture, sist. esterne	anni	20																										
<p>Caratteri domanda e offerta:</p>	<ul style="list-style-type: none"> • privati, intermediatori, società. 																												
<p>Forma di mercato e caratteristiche economiche</p>	<ul style="list-style-type: none"> • concorrenza monopolistica. <p>localizzazione: in frazione di Comune di 826 abitanti tipo di contratto: compravendita destinazione: attività recettiva tipologia immobiliare: fabbricati alberghieri tipologia edilizia: ricettiva dimensioni: impronta edificio: 350 mq lotto catastale: 520 mq (per la p.f.)</p>																												
<p>Livello di prezzo nella zona</p>	<p>Non determinabile per confronto di mercato: rilevate quattro compravendite di alberghi nell'area tra il 2005 ed il 2020. Le più recenti riguardano: nel 2018 la “cessione di azienda con immobile strumentale”, relativamente alla p.ed. 446 (oggetto di questa valutazione) e nel 2019 un decreto di trasferimento di un'attività alberghiera, riguardante un'immobile in parte al grezzo.</p>																												
<p>Principi di valutazione Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<p>- 1.2.2 stima al tempo presente; - 1.4 <u>scopo esplicito:</u> vendita forzata.</p>																												
<p>Criteri di stima Cap. 4 CVI (quinta edizione)</p>	<p>- 2.5.4 criterio di stima: il costo</p>																												
<p>Procedimento di stima: metodo del costo Cap 11 CVI (quinta edizione)</p>	<p>C.V.I. cap. 11, 1.1: “<i>il metodo del costo è un procedimento si stima del valore di mercato di un immobile attraverso la somma del valore di mercato del suolo edificato e del valore di mercato del fabbricato. Il valore di mercato del fabbricato può essere stimato con il costo ricostruzione, eventualmente deprezzato per le condizioni di vetustà</i>”.</p>																												

C.V.I. cap. 11, 1.2: “il metodo del costo si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un’area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo fabbricato che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale del fabbricato esistente”.

C.V.I. cap. 11, 1.6: “l’impiego del metodo del costo può essere utilizzato nei casi in cui non siano reperibili dati di mercato, inoltre è suggerito nella stima del valore di mercato di immobili strumentali e speciali, di immobili secondari e di parti accessorie di immobili complessi. Si tratta in genere di immobili che di rado sono venduti separatamente dal resto del complesso immobiliare o produttivo di cui sono parte, che presentano un mercato limitato e che spesso mostrano forma e dimensioni specifici per l’uso cui sono adibiti. Il procedimento è diffuso nella stima contabile dei cespiti del patrimonio aziendale.”

C.V.I. cap. 11, 2.1: “il metodo del costo è basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell’opera o dell’edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato. Il procedimento di stima si compone quindi di tre elementi:

- il valore di mercato del terreno edificato;
- il costo di ricostruzione a nuovo;
- il deprezzamento.

- Il valore del suolo edificato (altrove incidenza area), in mancanza di compravendite di suoli simili per ubicazione, giacitura e capacità edificatoria, viene assunto pari al costo di costruzione deprezzato di un vetusto immobile, con struttura principale non pericolante, da utilizzare (demolire nel caso fosse consentita la demolizione con ricostruzione) per realizzare un immobile ristrutturato (o sulla sua area, uno nuovo) identico a quello da stimare. Tecnicità che fa comunque valutare il suolo per il volume che già insiste su di esso e non dipendente dalle indicazioni dello strumento urbanistico vigente.

Vita probabile considerata in questo caso (voci principali)			
Rif strutture ricettive			
	strutture, scavi, murature	anni	80
	impianti (elettrico, idraulico, sanitario ecc)	anni	50
	copertura	anni	60
	pavimenti, pitture, sist. esterne ecc	anni	50

A fine paragrafo, la tabella riassuntiva di questi calcoli

Misurazione degli immobili

Ricavate dalla documentazione reperita e confrontate ed integrate con le misurazioni effettuate durante il sopralluogo.

Misura delle superfici:

- Superficie Esterna Lorda (SEL) si intende l’area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di 1,50m dal piano pavimento.

	<p>Nota:</p> <p>La stima finale rilasciata, visto l'incarico che non prevede il rilievo metrico dell'immobile, visto anche la qualità dei dati ricavabili dalla documentazione disponibile per i costi ed i comparabili, (generalmente computi metrici di altri fabbricati ed atti amministrativi legittimamente assunti) prescinde dalle effettive misure dell'immobile e quindi è da intendersi come valutazione a corpo e non a misura.</p>
--	--

VALORE DEL SUOLO EDIFICATO

VALORE DEL SUOLO EDIFICATO- incidenza dell'area

Terra

Valore suolo edificato come fosse edificabile- volumi locali alberghieri, di servizio e tecnici piani fuori terra

volume		1.103,72 mc				
costo unitario	216,99	(da calcoli e ricerca prot. uff. ZL074 producibili)				
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici		239.490,58 Euro		(a3)		
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo	deprezzamento		vita prob.le assunta	Vetustà considerata
	%	Euro	%	Euro		
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,090%	5.005,35	59%	2.940,64	80	47
opere in CA	11,890%	28.475,43	59%	16.729,32	80	47
copertura		-	0%		0	0
Tamponamento/murature perimetrali	3,870%	9.268,29	59%	5.445,12	80	47
divisori interni	3,280%	7.855,29	94%	7.383,97	50	47
canne fumarie torrette	2,180%	5.220,89	94%	4.907,64	50	47
serramenti interni	4,220%	10.106,50	94%	9.500,11	50	47
finestre e serramenti	9,640%	23.086,89	94%	21.701,68	50	47
balconi, parapetti ecc in legno	5,210%	12.477,46	94%	11.728,81	50	47
intonaci	6,170%	14.776,57	94%	13.889,97	50	47
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,850%	33.169,45	94%	31.179,28	50	47
Impianto elettrico	8,010%	19.183,20	94%	18.032,20	50	47
ascensore	7,240%	17.339,12	94%	16.298,77	50	47
pavimenti e rivestimenti	8,870%	21.242,81	94%	19.968,25	50	47
opere in ferro	1,360%	3.257,07	59%	1.913,53	80	47
pitture	3,830%	9.172,49	94%	8.622,14	50	47
opere in pietra naturale	0,940%	2.251,21	59%	1.322,59	80	47
assistenze cantiere	7,350%	17.602,56	59%	10.341,50	80	47
totali	100,000%	239.490,58	84,31%	201.905,53		(Deprezzamento)

Piano terra/scantinato: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)

(sola struttura, altri costi valutati successivamente) \rightarrow **37.585,05**

Piani 1-2-3

Valore suolo edificato come fosse edificabile volumi locali alberghieri, di servizio e tecnici piani fuori terra

volume		3.301,36 mc				
costo unitario	399,86	(da calcoli e ricerca prot. uff. ZL074 producibili)				
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici		1.320.080,30 Euro		(a3)		
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo	deprezzamento		vita prob.le assunta	Vetustà considerata
	%	Euro	%	Euro		
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,090%	27.589,68	59%	16.208,94	80	47
opere in CA	11,890%	156.957,55	59%	92.212,56	80	47
copertura		-			0	0
Tamponamento/murature perimetrali	3,870%	51.087,11	59%	30.013,68	80	47
divisori interni	3,280%	43.298,63	94%	40.700,72	50	47
canne fumarie torrette	2,180%	28.777,75	94%	27.051,09	50	47
serramenti interni	4,220%	55.707,39	94%	52.364,95	50	47
finestre e serramenti	9,640%	127.255,74	94%	119.620,40	50	47
balconi, parapetti ecc in legno	5,210%	68.776,18	94%	64.649,61	50	47
intonaci	6,170%	81.448,95	94%	76.562,02	50	47
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,850%	182.831,12	94%	171.861,25	50	47
Impianto elettrico	8,010%	105.738,43	94%	99.394,13	50	47
ascensore	7,240%	95.573,81	94%	89.839,39	50	47
pavimenti e rivestimenti	8,870%	117.091,12	94%	110.065,66	50	47
opere in ferro	1,360%	17.953,09	59%	10.547,44	80	47
pitture	3,830%	50.559,08	94%	47.525,53	50	47
opere in pietra naturale	0,940%	12.408,75	100%	12.408,75	50	50
assistenze cantiere	7,350%	97.025,90	59%	57.002,72	80	47
totali	100,000%	1.320.080,30	84,69%	1.118.028,81		(Deprezzamento)

Piano terra/scantinato: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)

(sola struttura, altri costi valutati successivamente) \rightarrow **202.051,49**

Quarto piano- sottotetto

Valore suolo edificato come fosse edificabile volumi locali alberghieri, di servizio e tecnici piani fuori terra-

3) volumi locali alberghieri e di servizio e tecnici

volume							
			864,02	mc			
costo unitario €/mc		216,99	(da calcoli e ricerca prot. uff. ZL074 producibili)				
costo riprod. a nuovo (stima) loc.alb. e tecnici altri p		187.479,54	Euro		(a4)		
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)			a nuovo	deprezzamento		vita prob.le assunta	Vetustà considerata
	%	Euro	%	Euro			
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	1,98%	3.712,09	59%	2.180,86		80	47
opere in CA	11,29%	21.166,44	59%	12.435,28		80	47
copertura	5,02%	9.411,47	78%	7.372,32		60	47
Tamponamento/murature perimetrali	3,66%	6.861,75	59%	4.031,28		80	47
divisori interni	3,12%	5.849,36	94%	5.498,40		50	47
canne fumarie torrette	2,06%	3.862,08	94%	3.630,35		50	47
serramenti interni	4,01%	7.517,93	94%	7.066,85		50	47
finestre e serramenti in legno	9,16%	17.173,13	94%	16.142,74		50	47
balconi, parapetti ecc in legno	4,95%	9.280,24	94%	8.723,42		50	47
intonaci	5,86%	10.986,30	94%	10.327,12		50	47
impianto riscaldamento idrico-sanitario	13,16%	24.672,31	94%	23.191,97		50	47
Impianto elettrico	7,61%	14.267,19	94%	13.411,16		50	47
ascensore	6,88%	12.898,59	94%	12.124,68		50	47
pavimenti e rivestimenti	8,43%	15.804,53	94%	14.856,25		50	47
opere in ferro	1,29%	2.418,49	59%	1.420,86		80	47
pitture	3,64%	6.824,26	94%	6.414,80		50	47
opere in pietra naturale	0,90%	1.687,32	100%	1.687,32		50	50
assistenza cantiere	6,98%	13.086,07	59%	7.688,07		80	47
totali	100%	187.479,54	84%	158.203,74	(D2)		

Piano 4 vol. loc. alb.ri e di servizio: **attuale costo** di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D2)

(sola struttura, altri costi valutati successivamente)

Piano terra/scantinato: **attuale costo** di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D3)

(sola struttura, altri costi valutati successivamente) 29.275,81

INCIDENZA AREA Totali Fuori terra(1-2-3)

(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)

p.ed. 446 e p.f. 1582/1 C.C. Sardegna

a nuovo tot (a*) deprezzamento (D*)
1.747.050,43 € 1.478.138,08

(nuovo - deprezzamento) **268.912,35** (a*-D*)

INCIDENZA AREA Altri fattori da considerare

Spese tecniche ed amministrative/utile promotore

Utile del promotore	25%	€	79.908,65	
oneri urbanizzazione a mq:				
spese tecniche %	10,00	€	26.891,23	
cnp	4,00	€	1.075,65	
impresvisti	5,00	€	13.445,62	
oneri finanziari % mesi 12	3,00	€	<u>9.309,75</u>	
Totale		€	130.630,90	incidenza su costo (a) 48,58%

1 2 3) totale **268.912,35**

1 2 3) Altri fattori da considerare

(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso) 48,58% 130.630,90

(vds incidenza punto 5)

1 2 3) totale **399.543,25**

7.D ELABORAZIONI ESTIMATIVE

VALUTAZIONE							
P.ED. 446 E P.F. 1584/1 C.C. SARDAGNA							
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI 4,1 - Cap 11 1.1)							
Piano Terra- costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)						Date considerate	
						abitabilità-1974-ristrutturazione interna 2006- altri lavori 2016-2017	
1) volumi locali alberghieri, di servizio e tecnici							
volume							
		1.103,72	mc				
costo unitario €/mc	216,99		(da calcoli e ricerca prot.uff. ZL074 producibili)				
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici p.t.		239.490,58	Euro	(a3)			
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)							
	%	a nuovo Euro	deprezzamento %	Euro	vita prob.le assunta	vetustà prevalente considerata	
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,31%	5.528,63	78%	4.330,76	60	47	
opere in CA	12,93%	30.965,35	78%	24.256,19	60	47	
copertura	-	-		-			
Tamponamento/murature perimetrali	4,28%	10.252,26	78%	8.030,94	60	47	
divisori interni	3,64%	8.721,72	50%	4.360,86	30	15	
canne fumarie torrette	2,42%	5.785,15	75%	4.338,87	20	15	
serramenti interni	4,69%	11.231,29	50%	5.615,64	30	15	
finestre e serramenti	6,19%	14.833,59	50%	7.416,80	30	15	
balconi, parapetti ecc in legno	5,78%	13.850,85	100%	13.850,85	30	30	
intonaci	6,85%	16.402,67	50%	8.201,33	30	15	
impianto riscaldamento idrico-sanitario	15,37%	36.816,88	50%	18.408,44	30	15	
Impianto elettrico	8,89%	21.288,82	50%	10.644,41	30	15	
ascensore	8,04%	19.250,66	38%	7.219,00	40	15	
pavimenti e rivestimenti	6,64%	15.896,12	20%	3.179,22	20	4	
opere in ferro	1,50%	3.598,67	78%	2.818,96	60	47	
pitture	1,28%	3.055,69	75%	2.291,76	20	15	
opere in pietra naturale	1,04%	2.480,44	78%	1.943,01	60	47	
assistenze cantiere	8,16%	19.531,81	78%	15.299,92	60	47	
totali	100,00%	239.490,58	59,38%	142.206,95 (D1)			
Piano terra-1-2-3: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)						97.283,63	
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)						→	
P.ED. 446 E P.F. 1584/1 C.C. SARDAGNA							
Procedimento: costo di riproduzione deprezzato (cap 8 CVI 4,1 - Cap 11 1.1)							
Piani 1 -2 -3						Date considerate	
						abitabilità-1974-ristrutturazione interna 2006- altri lavori 2016-2017	
2) volumi locali alberghieri							
volume							
		3.301,36	mc				
costo unitario €/mc	399,86		(da calcoli e ricerca prot. ZL074 producibili)				
costo riprod. a nuovo di stima loc. alb. servizio e tecnici p.t.		1.320.080,30	Euro	(a3)			
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)							
	%	a nuovo Euro	deprezzamento %	Euro	vita prob.le assunta	vetustà prevalente considerata	
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,31%	30.473,99	78%	23.871,30	60	47	
opere in CA	12,93%	170.682,06	78%	133.700,95	60	47	
copertura	-	-		-			
Tamponamento/murature perimetrali	4,28%	56.510,83	78%	44.266,82	60	47	
divisori interni	3,64%	48.074,40	50%	24.037,20	30	15	
canne fumarie torrette	2,42%	31.887,97	75%	23.915,98	20	15	
serramenti interni	4,69%	61.907,25	50%	30.953,63	30	15	
finestre e serramenti	6,19%	81.763,27	100%	81.763,27	30	30	
balconi, parapetti ecc in legno	5,78%	76.346,34	100%	76.346,34	30	30	
intonaci	6,85%	90.412,05	50%	45.206,03	30	15	
impianto riscaldamento idrico-sanitario	15,37%	202.935,90	50%	101.467,95	30	15	
Impianto elettrico	8,89%	117.344,70	50%	58.672,35	30	15	
ascensore	8,04%	106.110,27	38%	39.791,35	40	15	
pavimenti e rivestimenti	6,64%	87.619,97	20%	17.523,99	20	4	
opere in ferro	1,50%	19.835,99	78%	15.538,19	60	47	
pitture	1,28%	16.843,04	75%	12.632,28	20	15	
opere in pietra naturale	1,04%	13.672,26	100%	13.672,26	60	60	
assistenze cantiere	8,16%	107.660,01	78%	84.333,68	60	47	
totali	100,00%	1.320.080,30	62,70%	827.693,55 (D1)			
Piano terra-1-2-3: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D1)						492.386,76	
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)						→	

Piano 4 - sottotetto				Date considerate	
3) volumi locali alberghieri e di servizio e tecnici				abitabilità-1974-ristrutturazione interna 2006- altri lavori 2016-2017	
volume		864,02	mc		
costo unitario €/mc	216,99	(da calcoli e ricerca prot.uff ZL074 producibili)			
costo riprod. a nuovo (stima) loc.alb. e tecnici altri piani		187.479,54	Euro	(a4)	
incidenze (da calcoli ZL074 producibili)		a nuovo	deprezzamento		
	%	Euro	%	Euro	vita prob.le assunta
piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	2,07%	3.886,83	78%	3.044,68	60
opere in CA	11,61%	21.769,76	78%	17.052,98	60
copertura	10,19%	19.109,03	78%	14.968,74	60
Tamponamento/murature perimetrali	3,84%	7.207,71	78%	5.646,04	60
divisori interni	3,27%	6.131,68	50%	3.065,84	30
canne fumarie torrette	2,17%	4.067,17	75%	3.050,38	20
serramenti interni	4,21%	7.896,00	50%	3.948,00	30
finestre e serramenti in legno	5,56%	10.428,55	100%	10.428,55	30
balconi, parapetti ecc in legno	5,19%	9.737,64	100%	9.737,64	30
intonaci	6,15%	11.531,67	50%	5.765,83	30
impianto riscaldamento idrico-sanitaric	13,81%	25.883,59	50%	12.941,80	30
Impianto elettrico	7,98%	14.966,81	50%	7.483,40	30
ascensore	7,22%	13.533,90	38%	5.075,21	40
pavimenti e rivestimenti	5,96%	11.175,55	20%	2.235,11	20
opere in ferro	1,35%	2.529,99	78%	1.981,83	60
pitture	1,15%	2.148,26	75%	1.611,19	20
opere in pietra naturale	0,93%	1.743,84	100%	1.743,84	60
assistenza cantiere	7,32%	13.731,57	78%	10.756,39	60
totali	100%	187.479,54	64,29%	120.537,46	(D2)
Piano 4 vol. loc. alb.ri e di servizio: attuale costo di ricostruzione dopo calcolo deprezzamento (D2)					
(sola struttura, altri costi valutati successivamente)				66.942,08	
4) Totali Fuori terra (1-2-3)					
(Valore sola struttura, altri costi considerati appresso)					
p.ed. 446 e p.f. 1582/1 C.C. Sardegna					
		a nuovo tot (a*)		deprezzamento (D*)	
		1.747.050,43		€ 1.090.437,95	
(nuovo - deprezzamento)				656.612,47 (a*-D*)	
5a) Altri fattori da considerare					
<u>Spese tecniche ed amministrative/utile promotore</u>					
Utile del promotore	25%	€	203.907,02		
oneri urbanizzazione a mq:	38,20 SUN	€	44.994,63		
spese tecniche %	10,00	€	65.661,25		
cnp	4,00	€	2.626,45		
imprevisti	10	€	65.661,25		
oneri finanziari % mesi 12	3,00	€	25.066,68		
Totale		€	407.917,29 (AC)		incidenza su costo (D) 62,12%
5b) Altri fattori da considerare					
<u>Valore de suolo edificato vds § 7.C</u>					
(in questo caso, visto il sito, il segmento di mercato, lo strumento urbanistico e la località, si assume pari al costo di costruzione deprezzato di un vetusto immobile da demolire per edificare sulla sua area un nuovo immobile identico a quello da stimare. (In mancanza di comparabili val area = val vetusto volume esistente)					
RIEPILOGO					
		rif		valore	
Costo di ricostruz. Deprezzato (edificio)		4)		€ 656.612,47	
Spese tecniche ed amministrative/utile promotore		5a)		€ 407.917,29	
Incidenza area		5b)		€ 399.543,25	
				€ 1.464.073,01 (RT)	

ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA			
Oneri per:			
stato d'uso e manutenzione:		€	
(già considerato nella metodologia)			
per vizi occulti dell'immobile:	5% tot. RT (riepilogo)	€	73.203,65
Totale adeguamento e correzioni			
Valore		€	1.390.869,36
VALORE RILASCIATO	p.ed. 446 e p.f. 1584/1	€	1.390.000,00

ALTRI ONERI EVENTUALI			
per oneri e conformità (come da cap.5.)			
controllo impianti		€	3.000,00
certificazione energetica		€	-
regolarità edilizia per difformità interne (indicativi- impossibile quantificare con €		€	8.000,00
conformità catastale		€	4.000,00
conformità tavolare		€	-
			<hr/>
		€	15.000,00

8. SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA

LOTTO UNICO

Il lotto pignorato, nella procedura immobiliare 71/20 -Tribunale di Trento -, è costituito da:
- **struttura albeghiera** al momento dei sopralluoghi non attiva di 1.700 mq circa lordi su cinque piani fuori terra con un'impronta a terra di circa 350 mq e particella fondiaria limitrofa di 520 mq totali catastali- quota di 1/1

- E' in Val d'Adige (Trentino), nel Comune di Trento in fraz. Vaneze, 33 a 16 km dal capolugo.

Al Tavolare i beni sono individuati come p.ed. 446 e p.f. 1584/1 in PT 952 in C.C. Sardagna.

Al Catasto Fabbricati C.C. Sardagna la p.ed. 446 non è suddivisa in sub.

Al Catasto Fondiario C.C. Sardagna la p.f. 1584/1 è censita come coltura- alpe, classe -3;

Superfici considerate:

SEL (Superficie Esterna Lorda) commerciale p.ed.446, su cinque livelli	mq 1.722,22
Vol commerciale p.ed. 446 su cinque livelli	mc 5.269,09
Superficie catastale p.f.1584/1	mq 520
Valore unitario dei beni al netto degli adeguamenti e corr. di stima p.ed. 446 e p.f. 1584/1	€/mq 807,10

Nello stato attuale, la quota di 1/1 della p.ed.446 in C.C. Sardagna e la quota di 1/1 della p.f. 1584/1 possono essere poste all'asta per il valore arrotondato, già adeguato e corretto di:

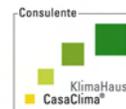
€ 1.390.000,00
euro unmlionetrecentonovantamila

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati con i criteri ed i procedimenti descritti e tenuto conto delle assunzioni e limitazioni considerate, sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, della quale è stata trasmessa copia alle parti.

Tesero, 19 aprile 2021

Il tecnico incaricato
Moreno geom. Cappellini*
(La copia depositata in Cancelleria è firmata digitalmente)

*



- RICEC : valutatore immobiliare certificato – settore residenziale e commerciale – esperto per la garanzia esposizione creditizia
- Tutor in Valutazioni Immobiliari (riconfermato) GEOVAL/CNG
- REV – Recognised European Valuer
- Socio Valutatore E-Valuations
- Consulente energetico Casa Clima

B.ANAGRAFICA ED INCARICO

ESPERTO NOMINATO	Moreno Cappellini geometra - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 819 con studio in Via Sottopedonda n. 8 - 38038 Tesero (TN) Tel. 0462/813221 – fax 0462/812633 - e-mail: consulenze@stfidelio.it C.F. CPPMRN49T17I461Z- P.IVA 00322910225
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. S.Aceto
INCARICO EX ART 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione e quesiti posti con ordinanza di data 01/12/2020, termine per il deposito della relazione: 12/03/2021, poi prorogato al 15/04/2021.
FINALITÀ	A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla. B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente: 1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati, 2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita 3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.
DATE	Sopralluoghi 22/01/2021 e 19/02/2021 Valutazione (epoca di stima) 22/12/2020 Rapporto di valutazione 19/04/2021

INDICE

A.	PREMESSA.....	3
1.	L' IMMOBILE.....	4
2.	CONSISTENZA	14
3.	IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI	26
4.	CONTESTO URBANISTICO ED AMMINISTRATIVO.....	28
5.	CIRCOLARITA'GIURIDICA (Vds. anche § "limiti, assunzioni, criteri estimativi")	29
6.	ALTRE INFORMAZIONI	31
7.	VALUTAZIONE	32
7.A	I BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO	32
7.B	LIMITI e ASSUNZIONI	34
7.C	MERCATO IMMOBILIARE, CRITERI ESTIMATIVI.....	36
7.E	ELABORAZIONI ESTIMATIVE	41
8.	SINTESI CONCLUSIVA E PREZZO PROPOSTO PER LA BASE D'ASTA.....	44
9	APPENDICE:	46
B.	ANAGRAFICA ED INCARICO	46
C.	ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE.....	47
D.	ATTO DI PIGNORAMENTO.....	47

La perizia si compone di n. 48 pagine e di n. 10 allegati in fascicolo a parte.

Allegati:

1. estratto tavolare;
2. visure catastali;
3. planimetrie catastali;
4. estratto mappa;
5. richiesta documentazione all'UTC;
6. stralcio documentazione UTC;
7. CDU, e estratto PRG – Norme Tecniche di Attuazione;
8. Verbale del sopralluogo della “segnalazione abuso su bene privato” prot. 66151/2018;
9. Certificazione energetica allegata all'atto di compravendita dell'immobile G.N. xxxx/xxxxx
10. Lettera Agenzia delle Entrate.