

geom. Rino Dalbon

Via Cola De Peno, 3 38079 **TIONE DI TRENTO**
Tel. 0465/324077 cell. 348 7704236e-mail rino@dalbon.it

TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **98/2021** riunita nella RGE **167/2019**
Giudice delegato dott. B. Sieff

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Tione di Trento, 09/06/2022

L'esperto



Tecnico incaricato: geom. Rino Dalbon
Con studio in Tione di Trento Via Cola de Peno n. 3
Tel. 0465 324077 e-mail: rino@dalbon.it e-mail certificata rino.dalbon@geopec.it

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	3
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	3
D. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA	4
RELAZIONE DI STIMA P.ED. 312 IN C.C. FAEDO dependance della struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta” sita nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige località Faedo in Via Pineta civ. 24 – Faedo – (TN)	5
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	5
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO	6
3. UBICAZIONE E CONTESTO	6
4. DESCRIZIONE DELL’IMMOBILE	7
5. SITUAZIONE URBANISTICA	18
6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	19
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L’ACQUIRENTE	24
9. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	24
10. VALUTAZIONE	25
11. VALORE DI STIMA	29
12. INDICAZIONE FINALE	29
CONCLUSIONI	29
STIMA RIEPILOGATIVA PP.EDD. 299E 312 E P.F. 1115/6 IN C.C. FAEDO struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta”, con dependance e terreno di pertinenza sita nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige località Faedo in Via Pineta civici. 36 e 24 – Faedo – (TN)	30
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI	30
2. PREZZO A BASE D’ASTA	30
ALTRE INFORMAZIONI	30

La perizia si compone di n. 31 pagine e di n. 3 allegati

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO geom. Rino Dalbon - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1786 con studio in Via Cola de Peno n. 3 - 38079 Tione di Trento –
Tel.0465 327044 e-mail: rino@dalbon.it e-mail certificata rino.dalbon@geopec.it

COMMITTENTE Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari.
G.E. dott. B. Sieff.

**INCARICO
EX. ART. 173 BIS** Nomina ad esperto dell'esecuzione e formulazione dei quesiti con provvedimento del 08/03/2022, termine per il deposito della relazione in data 12/06/2022.

FINALITÀ 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.
Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore a base d'asta dell'immobile, qualora l'asta stessa venga fissata.

ALTRE DATE Sopralluoghi 16/05/2022 – 26/05/2022
Valutazione (epoca di stima) giugno 2022
Data di stesura rapporto di valutazione 09/06/2022

B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

**CONTROLLO
COMPLETEZZA
DOCUMENTI
EX ART. 567, 2°
COMMA** Effettuato

**SEGNALAZIONE AL
GIUDICE
DI DOCUMENTI
MANCANTI OD
INIDONEI** Nessuna

C. ATTO DI PIGNORAMENTO

Nell'ambito della procedura 167/2019 con atto notificato il 18/10 e 15/11/2019 veniva annotato il pignoramento dei seguenti immobili:

– **P.ed. 299** in C.C. Faedo in P.T. 618– **quota 8/9**,

- **P.f. 1115/6** in C.C. Faedo in P.T. 605– **quota 7/9**,

Nell'ambito della procedura in epigrafe, sub 98/2021, con atto notificato il 02/07/2021, veniva annotato il pignoramento dei seguenti immobili:

- **p.ed. 312** in P.T. 616 II C.C. Faedo, per il diritto di piena proprietà per **quota 1/1**;
- **p.ed. 299** in P.T. 618 II C.C. Faedo, per il diritto di piena proprietà, per quota **2/18**
- **p.f. 1115/6** in P.T. 605 II C.C. Faedo, per il diritto di piena proprietà per quota **2/9**

Le dette realtà risultano pertanto ora pignorate per l'intero della proprietà.

ESPERTO NOMINATO geom. Rino Dalbon - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1786 con studio in Via Cola de Peno n. 3 - 38079 Tione di Trento –
Tel.0465 327044 e-mail: rino@dalbon.it e-mail certificata rino.dalbon@geopec.it

D. IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Nell'ambito della procedura 167/2019 l'Esperto geom. Maurizio Michelon ha redatto la relazione di stima datata marzo 2021 relativamente agli immobili P.ed. 299 e P.f. 1115/6 in C.C. Faedo, per le quote pignorate.

Secondo l'incarico ricevuto dal G.E., con la presente relazione si rende pertanto necessario di procedere di alla stesura della relazione di stima dell'immobile p.ed. 312, per poi procedere alla stima riepilogativa del compendio staggito, inclusiva dell'ulteriore bene pignorato.

RELAZIONE DI STIMA P.ED. 312 IN C.C. FAEDO
dependance della struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta” sita nel Comune
Amministrativo di San Michele All’Adige località Faedo in Via Pineta civ. 24 –Faedo –
(TN)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

**CLASSIFICAZIONE
CATASTALE**

Al Catasto Fondiario la particella risulta inserita in mappa come da estratto di seguito riportato:

Estratto mappa con evidenziata la particella (scala a vista)



Al catasto terreni la particella è così classificata:

Comune	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Faedo	E 312	616		edificio	-	530 mq	-	-

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 3*)

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup.	Rendita
Faedo	E 312	1	8		C/6	1	15 mq	17 mq	€ 30,89
Faedo	E 312	2	8		D/2	-	-	-	€ 2.943,80

Per l'esatta descrizione catastale si rinvia alle allegate visure (*all. 4*)¹

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

L'immobile è allibrato in PT 616 del C.C. di Faedo con la seguente descrizione:
Edificio mq 530.

¹ Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli si estratti catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

Per l'esatta descrizione e dettaglio di proprietà, servitù attive e passive ed aggravii si rinvia agli estratti tavolari allegati (*all. 2*).²

COERENZE Per quanto riguarda le coerenze si rimanda all'estratto mappa sopra riportato sopra riportato.

2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA Le proprietà è iscritta presso il Libro fondiario a nome di _____ ed è pervenuta con Contratto d.d. 05/07/1989.

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero e non in attività.

CONTRATTI IN CORSO Relativamente all'immobile oggetto del presente lotto, alla data del 29/03/2022, non risultavano contratti registrati in corso.

MODALITÀ DI ACCESSO Sopralluogo avvenuto con persona una degli esecutati.

DATA DEL SOPRALLUOGO 16/05/2022

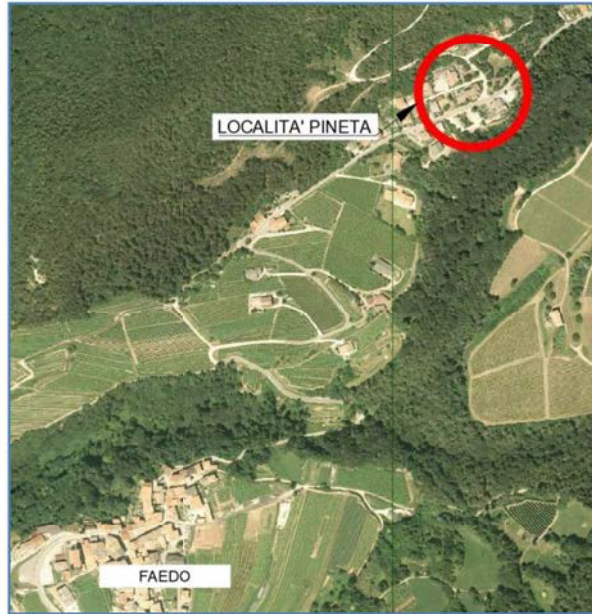
3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE L'immobile è ubicato nel Comune amministrativo di San Michele All'Adige e più precisamente nell'abitato di Faedo in località Pineta di Faedo civ. 24 –Faedo – (TN).
vista contesto generale



² Qualora vi fosse contrasto tra i dati sopra riportati e gli estratti tavolari allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

vista Località Faedo – Pineta



ACCESSO La particella è confinante con la strada comunale Via Pineta, dalla quale si accede.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA L'Immobile è situato nella frazione di Pineta di Faedo nel territorio comunale di San Michele All'Adige. Raggiungibile a pochi chilometri dall'abitato di Faedo attraverso la viabilità comunale asfaltata, l'amana località montana a circa 750 m. s.l.m., è caratterizzata dalla presenza di edifici unifamiliari taluni dei quali ad utilizzo perlopiù stagionale nonché da due distinte strutture ricettive e di ristorazione una di queste l'hotel Faedo Pineta oggetto della presente. I servizi principali della zona risultano ubicati nell'abitato di San Michele all'Adige a circa km. 5,00, dove si trova altresì ubicazione il casello autostradale dell'A22.

Il circondario, sebbene carente di specifiche attrazioni turistiche e ludico sportive, offre l'opportunità di praticare il trekking, genuine passeggiate, escursioni in mountain bike in un'ambiente rilassante con scorci sulla valle dell'Adige ed i vitigni tipici della zona.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

FABBRICATO Trattasi di un complesso edilizio con scdime regolare a blocchi che si sviluppa su tre livelli, oltre al sottotetto non agibile. La situazione attuale risulta dall'ampliamento di un piccolo edificio a due piani ad uso abitazione realizzato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso.

Negli anni 1989-1990 l'edificio è stato oggetto di ristrutturazione / ampliamento fino al raggiungimento della volumetria attuale, nonché di cambio di destinazione d'uso da abitazione a dependance dell'albergo Hotel Faedo Pineta, presente dall'altra parte della strada.

Negli anni 1997 – 1999 sono state ricavate ulteriori stanze da letto con relativi servizi a piano seminterrato, oltre ad una scala di collegamento di quest'ultimo con il piano superiore.

Attualmente nel fabbricato sono principalmente presenti 14 stanze da letto, ciascuna con proprio bagno, un bagno comune, corridoi ai piani, una centrale termica e locali accessori. Il piano seminterrato comunica con il piano terra con una scala dedicata,

mentre i due piani superiori hanno un vano scale che li mette in collegamento. E' inoltre presente un ascensore a servizio dei tre piani.

Nella sostanza sono presenti principalmente camere con relativi servizi, per un totale autorizzati di 25 posto letti, facenti capo, per gli altri servizi tipici dell'esercizio alberghiero, al detto edificio Hotel Pineta.

Pressoché in quota rispetto alla strada comunale che passa a valle dell'immobile è presente un locale interrato al quale non è stato possibile accedere in fase di sopralluogo. Dalla documentazione catastale risulta a destinazione garage, delle dimensioni interne di circa 2,95 x 5,10 metri ed è direttamente accessibile dalla strada stessa.

- SOLAI** Gli impalcati interpiano sono presumibilmente costituiti da solai in laterocemento, travi e cordoli in cemento armato.
- STRUTTURE VERTICALI** Le strutture verticali sono presumibilmente costituite da murature in c.a. e murature in blocchi di laterizio o altro materiale.
- SCALE E VANO SCALE** Le scale interne sono presumibilmente in cemento armato con gradini rivestiti in piastrelle di ceramica.
E' presente un ascensore, non attivo al momento del sopralluogo, che collega i vari piani.
- FACCIATE** Le facciate sono finite con intonaco al civile tinteggiato.
- COPERTURA** La copertura è a più falde, con struttura portante costituita da solai in laterocemento e manto di copertura in tegole.

VISTE DEL FABBRICATO

facciata principale

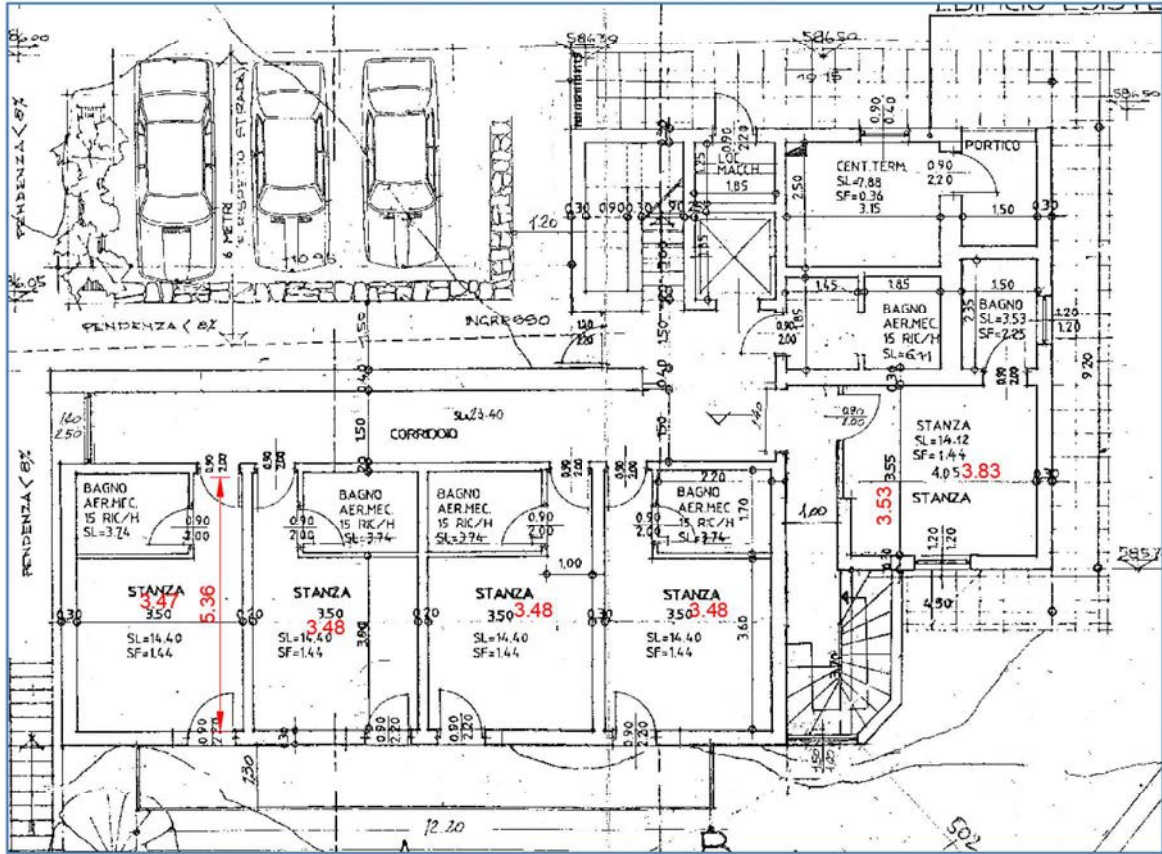


vista da nord-est

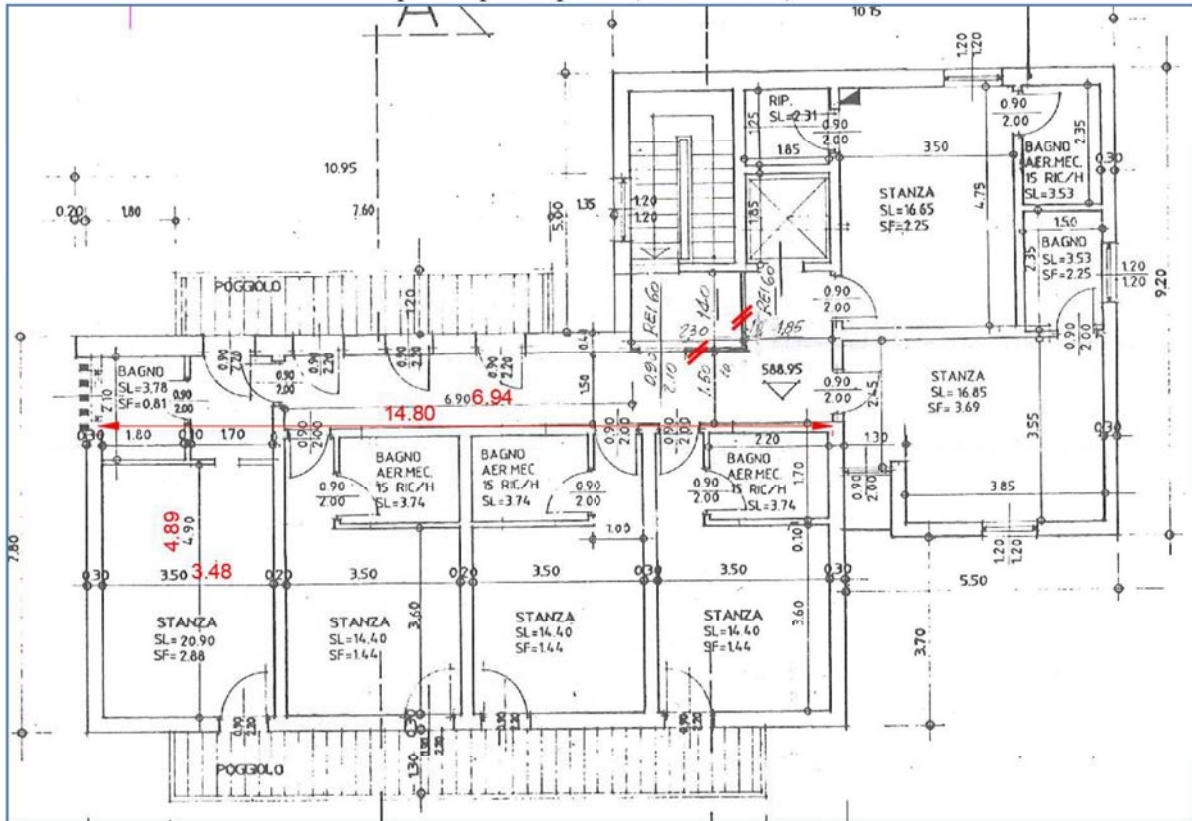


- ALLACCIAMENTI** L'edificio è allacciato alle reti pubbliche dell'energia elettrica, telefono e acquedotto.

pianta piano terra (scala a vista)



pianta primo piano (scala a vista)



stanza



bagno



stanza



bagno



stanza



bagno



PIANO TERRA

stanza



bagno



stanza



bagno



stanza



bagno



stanza



bagno



centrale termica



PRIMO PIANO

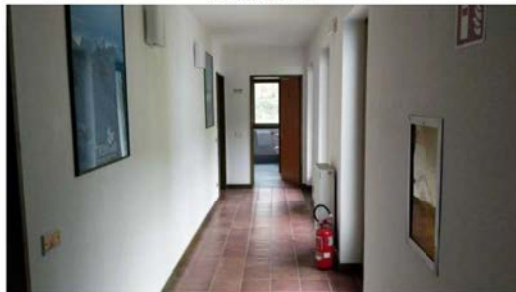
stanza



sbarco ascensore



corridoio



scala retrattile di accesso al sottotetto



stanza



bagno



stanza



bagno



stanza



vista balconi



SOTTOTETTO



INTERRATO

portone accesso a locale interrato



SPAZI ESTERNI

Esternamente sono principalmente presenti:

- un cortile lato sud a livello del piano seminterrato, direttamente accessibile dalle logge esterne delle camere;
- tre posti macchina a piano terra in corrispondenza dell'entrata della palazzina;
- un camminamento che da questi ultimi porta all'atrio di ingresso al locale centrale termica;
- aree a verde parzialmente piantumate.

FOTO DEGLI SPAZI ESTERNI

vista logge e cortili piano terra



particolare loggia e cortile



parcheggi primo piano



camminamento



CONSISTENZA³

Per quanto riguarda la consistenza si rimanda alla specifica sezione contenuta nel capitolo “VALUTAZIONE”.

ALTEZZA DEI LOCALI

I locali principali a piano interrato hanno altezza di circa 2,50 metri, salvo il corridoio che ha altezza di circa 2,35 metri, quelli a piano terra di circa 2,60 metri e quelli a primo piano di circa 2,55 metri.

ESPOSIZIONE

L'edificio gode di un'ottima esposizione avendo la facciata principale rivolta a sud e vista diretta e libera sulla vallata.

³ superfici ricavate dagli elaborati progettuali e planimetrie catastali, da ritenersi indicative.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI	<p>I locali a piano terra hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, I pavimenti delle camere a primo e secondo piano sono in materiale plastico, quelli degli altri locale in piastrelle di ceramica. I gradini ed i pianerottoli delle scale interne sono rivestiti in piastrelle di ceramica.</p>
PARETI - SOFFITTI	<p>Le divisorie interne sono in laterizio intonacate al civile con idropittura.</p>
SERRAMENTI ESTERNI	<p>I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, senza oscuramenti.</p>
SERRAMENTI INTERNI	<p>Le porte interne sono tamburate in legno.</p>
SERVIZI IGIENICI	<p>Ogni stanza è dotata di proprio servizio igienico con lavello, bidet, w.c. e doccia.</p>
RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA	<p>L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è centralizzato con caldaia a gasolio e radiatori in acciaio. Dall'impiantistica presente in centrale termica è presumibile che ogni stanza sia dotata di un proprio circuito indipendente. Non è stato possibile verificare come venga regolata la temperatura in quanto nelle camere non sono visibili i termostati ambiente. Può essere che siano presenti sonde di rilevamento della temperatura che fanno capo a impianto specifico per la regolazione autonoma della medesima dalla reception o altro locale.</p>
ALTRA IMPIANTISTICA	<p>Oltre al consueto impianto elettrico, ogni camera è dotata di impianto televisivo e telefonico. E' presente un impianto di aspirazione meccanica centralizzato con prese in tutte le camere dei piani primo e secondo.</p>
IDONEITÀ DEI LOCALI	<p>Si rimanda più avanti alla sezione "Agibilità" del capitolo "Situazione urbanistica".</p>
ALTRE FINITURE CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Non risulta prodotta la certificazione energetica.</p>
STATO DI CONSERVAZIONE DEL FABBRICATO	<p>Come si evince dalla documentazione fotografica, lo stato di conservazione dell'edificio si ritiene complessivamente discreto. Nel vano scala di accesso al piano seminterrato sono presenti alcune porzioni di intonaco deteriorato dalla presenza di umidità di risalita o proveniente dall'esterno. Si evidenzia che alcune prese dell'impianto elettrico sono state rimosse, per cui si renderà necessario procedere al loro ripristino. I pavimenti delle camere a primo e secondo piano appaiono rovinati in corrispondenza delle porte che danno sui poggiali, forse per l'effetto dei raggi solari. Si evidenzia come i parapetti dei poggiali siano realizzati con montanti e correnti orizzontali in legno e presentino in alcuni punti deteriorati. Dall'esame visivo risulta evidente come non siano idonei a sopportare carichi di legge, con conseguente pericolo di rottura e rischio di caduta di persone dall'alto. Si ritiene che l'eventuale riapertura al pubblico della struttura debba essere preceduta da</p>

una verifica statica ed eventuale messa a norma dei medesimi. Si ritiene inoltre opportuna una verifica statica anche degli impalcati stessi dei poggioli, anch'essi in legno. Considerato peraltro che l'immobile è inutilizzato da alcuni anni, si ritiene necessari inoltre di un complessivo intervento di manutenzione ordinaria / sistemazione / ammodernamento, nonché di ripristino delle parti mancanti e messa a norma dell'impiantistica elettrica, meccanica e di riscaldamento.

**PARTICOLARI
FINITURE
INTERNE**

vista parapetti poggioli



particolare corrimano poggioli



particolare parapetto poggioli



particolare impianto



locale centrale termica



aspiratore impianto aspirapolvere centralizzato



presa aspirapolvere centralizzato



porzione intonaco vano scale deteriorato



*particolare pavimenti corridoio – camere
primo piano*



particolare serramenti esterni



particolare impianto elettrico manomesso in alcuni punti



5. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO Con riferimento al Piano Regolatore Generale vigente la particella è situata in zona “Area Alberghiera” di cui all’articolo 64 delle norme di attuazione, con un Indice di fabbricabilità fondiaria, non superiore a 3,00 mc./mq.

Estratto cartografia



Legenda



D201_P Area alberghiera (Art.64)

PRATICHE EDILIZIE

Per quanto riguarda i titoli si rinvia all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (*all. 1*).

Si rileva che nessuno dei titoli rappresenta la costruzione pertinenziale interrata ad uso garage, identificata al subalterno 1 della p.ed. 312. In particolare non risulta rappresentata nei disegni di progetto del 1974 e nemmeno in quelli successivi fino al 1998.

AGIBILITÀ

Relativamente all’immobile principale risultano rilasciati in data 12/07/1991 dal comune di Faedo:

- autorizzazione sanitaria relativamente a 11 stanze e 23 letti;
- certificato di abitabilità provvisoria e parziale relativamente ai piani terra e primo, precisando che “*l’abitabilità dell’intero immobile verrà concessa solo ad opere ultimate e su presentazione della relativa documentazione*”.

per cui a tale data risultavano agibili, seppur “*provvisoriamente*”, i piani terra e primo.

Con riferimento alla concessione edilizia 31/96 e variante n. 9/98, in data 15/01/1999 la Società proprietaria ha presentato domanda tendente ad ottenere l'abitabilità. Il Comune di Faedo, con lettera di data 15/01/1999 ha attestato l'abitabilità dell'immobile per silenzio assenso a decorrere dal 3 marzo 1999.

Alla domanda di abitabilità risulta allegata, fra l'altro, la dichiarazione di data 30/12/1998 con la quale la Società proprietaria dichiara che *“i lavori stessi sono stati ultimati solo relativamente alle opere interne (stanze – servizi – corridoi – scale e ascensore)”*.

Non risulta rilasciato il certificato di agibilità per quanto riguarda la costruzione interrata ad uso garage.

Per il dettaglio si rimanda alla documentazione riportata in allegato 1.

Si ritiene pertanto che i locali siano agibili ad esclusione di quello interrato ad uso garage, ma urbanisticamente non utilizzabili per mancanza di alcuni spazi di parcheggio (si veda in proposito più avanti la sezione *“Conformità e oneri per regolarizzazioni”*).

Per l'ottenimento dell'agibilità definitiva e completa relativa all'immobile principale, così come per l'effettivo utilizzo del medesimo secondo la destinazione assentita, si ritiene debbano essere ultimati i lavori e presentata apposita Segnalazione Certificata di Agibilità, corredata della documentazione di rito.

Si evidenzia come alle domande per l'ottenimento dell'abitabilità non risulti allegato il certificato di collaudo dell'impianto ascensore, che dovrà essere presumibilmente prodotto a cura e spese dell'assegnatario.

6. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ URBANISTICA

La verifica della regolarità urbanistica della costruzione fuori terra è stata effettuata in relazione alle pratiche edilizie messe a disposizione dal comune e a quanto emerso in sede di sopralluogo mediante verifiche a campione.

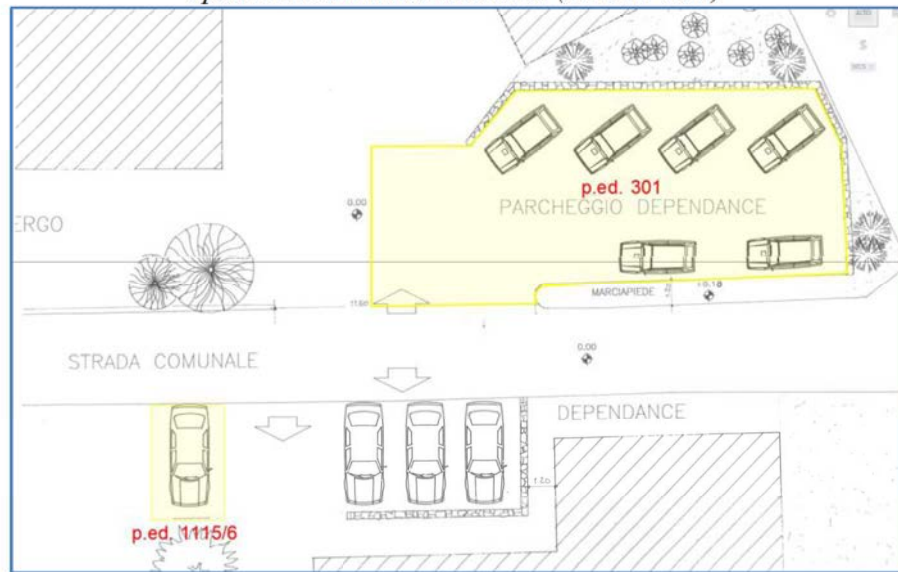
Da queste ultime sono emerse le seguenti principali difformità relativamente all'edificio principale:

- piccole variazioni per quanto riguarda sia il posizionamento di alcune divisorie interne che il sedime del fabbricato;
- mancata realizzazione della bussola con porta REI in corrispondenza dello sbarco delle scale a primo piano;
- variazioni dell'altezza di piano, in particolare per quanto riguarda il piano seminterrato che risulta variabile da 2,49 a 2,50 metri circa (2,34 sul corridoio) anziché 2,60 metri;
- diversa conformazione della copertura della torretta presente sulla falda est della copertura;

Si rileva come nella concessione edilizia n. 31/96 e successiva variante era progettualmente prevista la realizzazione di un totale di dieci posti macchina, di cui tre sulla p.ed. 312, uno sulla p.f. 1115/6 e sei sulla p.ed. 301. Del totale di dieci posti macchina risultano realizzati esclusivamente i primi tre.

Si riporta di seguito la planimetria di progetto con evidenziati i posti macchina e relativi spazi di accesso e manovra non realizzati:

estratto planimetria di progetto con evidenziati in giallo i posti macchina non realizzati (scala a vista)



Per quanto riguarda invece la costruzione interrata ad uso garage, identificata al subalterno 1 della p.ed. 312 si evidenzia come non siano emersi titoli edilizie e non sia stato possibile accertare la data di realizzazione della medesima. Si ritiene ragionevole assumere che la medesima sia stata abusivamente realizzata contestualmente alla casetta ad uso abitazione di cui alla licenza edilizia di data 08/02/1974, quale pertinenza della medesima.

**ONERI PER
REGOLARIZZAZIONE
URBANISTICA**

Si evidenzia come le ipotesi di regolarizzazione urbanistica sotto riportate, nonché i relativi costi, siano indicati solo al fine della stima dell'immobile e che l'effettiva possibilità di regolarizzazione, nonché l'esatta quantificazione della sanzione e oneri accessori, sarà effettuata dal comune in seguito di rilascio del provvedimento di sanatoria e potrebbe subire variazioni in relazione all'esatta data di realizzazione delle opere abusive, alle eventuali modifiche alla normativa e/o a diverse interpretazioni della medesima.

Per quanto riguarda l'edificio principale si ritiene che le difformità rilevate rientrino nelle tolleranze di legge, salvo l'altezza delle camere a piano seminterrato che risulta leggermente inferiore, di pochi millimetri, rispetto a quella minima prevista per locali abitabili. Può essere venga interpretato che necessiti abbassare la pavimentazione delle medesime. Si stima l'eventuale relativo onere (rimozione attuale pavimento, rasatura e posa in opera di pavimento di spessore inferiore) in € 7.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

Si renderà in ogni modo necessario realizzare la bussola con porta REI, previo acquisizione di idoneo titolo per opere previste ma non realizzate.

Si stima un onere complessivo per la realizzazione della bussola con porta (e pareti) REI, spese tecniche, oneri fiscali e previdenziali in € 6.000,00.

Per quanto riguarda la costruzione interrata ad uso garage, identificata al subalterno 1 della p.ed. 312, si ritiene che le opere possano essere sanate ai sensi dell'art. 135, c. 7 della L.P. 22/91 (concessione in sanatoria) e ss.mm., per cui si stimano i relativi oneri come di seguito riportato:

Sanzione minima	€	1.500,00
Riduzione del 25% della sanzione ai sensi dell'art. 136 c. 3 della L.P. 1/2008 e ss.mm:	€	-375,00
Spese tecniche (comprenditive di oneri previdenziali e fiscali)	€	2.500,00
TOTALE STIMATO ONERI PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	€	3.625,00⁴

Si evidenzia come l'utilizzo ad uso garage del manufatto sarebbe subordinato all'ottenimento dell'autorizzazione all'accesso carraio dalla strada provinciale. Autorizzazione che si ritiene non rilasciabile in quanto l'uscita, o entrata in retromarcia, comporterebbe rischio di incidenti stradali. Si ritiene che il locale possa eventualmente essere utilizzato quale deposito o altro, ma non come spazio di sosta.

Per quanto riguarda gli spazi di parcheggio non ultimati, il progetto per le opere di completamento dovrà essere conforme alla normativa relativa agli standard minimi di parcheggio vigente al momento della presentazione della domanda. Quella attuale, alla quali si farà riferimento di seguito, e che si assume non subisca variazioni, prevede un posto macchina per ogni unità abitativa. Considerando un totale di 14 unità abitative necessiterà prevedere un minimo di ulteriori 11 posti macchina oltre ai tre posti macchina già presenti e a un posto macchina per disabili. Posti macchina che non sarebbero realizzabili sulla p.ed. 312 per mancanza di spazi sufficienti.

Si ritiene pertanto di proporre l'asta in unico lotto congiuntamente con gli immobili di cui alla detta relazione di stima a firma del geom. Michelon, in modo che l'assegnatario possa disporre anche della p.f. 1115/6.

Dalla ricerca effettuata presso il comune non sono emersi titoli edilizi per la realizzazione di spazi di parcheggio su quest'ultima, e la medesima non risulta asservita alla struttura alberghiera c/o a altri edifici, per cui si ritiene utilizzabile e idonea alla realizzazione dei detti posti macchina richiesti.

**ONERI PER
OTTENIMENTO
AGIBILITA'
DEFINITIVA**

Considerato che:

- relativamente ai piani terra e primo è stata rilasciato il certificato di abitabilità provvisoria e parziale relativamente ai piani terra e primo, precisando che *“l'abitabilità dell'intero immobile verrà concessa solo ad opere ultimate e su presentazione della relativa documentazione”*;
- relativamente ai locali a piano seminterrato il Comune di Faedo, con lettera di data 15/01/1999 ha attestato l'abitabilità dell'immobile per silenzio assenso a decorrere dal 3 marzo 1999;
- relativamente alla costruzione interrata ad uso garage non risulta rilasciato il certificato di agibilità,

A lavori ultimati l'assegnatario dovrà provvedere a far attestare l'agibilità dell'immobile da parte di un tecnico abilitato. Secondo quanto disposto dall'art. 93 della L.P. 15/2015 e ss.mm., *“l'agibilità dell'immobile s'intende attestata in seguito alla presentazione della certificazione di un tecnico abilitato sulla conformità dell'edificio o degli interventi eseguiti su di esso alle norme igienico-sanitarie e di sicurezza degli impianti, secondo criteri e modalità stabiliti con il regolamento urbanistico-edilizio provinciale...”*.

⁴ L'importo potrà subire variazioni in relazione alle normative e alle aliquote del contributo di concessione che saranno vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria, nonché alle esatte determinazioni del comune e degli organi preposti al rilascio del provvedimento di sanatoria.

Per quanto non già presentato in sede di richiesta delle dette agibilità provvisorie / parziali, all'attestazione prevista dal detto articolo andrà fra l'altro allegata la seguente documentazione:

- dichiarazione del tecnico che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti secondo quanto previsto dal decreto del Ministro per lo sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37;
- certificazioni in materia di collaudo statico delle opere;
- certificato di prevenzione incendi (ove necessario);
- copia della planimetria catastale e della ricevuta del deposito della richiesta di accatastamento dell'edificio.

Per quanto riguarda gli aspetti sopra riportati, trattandosi di edificio di recente realizzazione, in considerazione anche della responsabilità gravante sulle ditte esecutrici dei lavori e degli Impianti, nonché sulle ditte fornitrici dei materiali, si assume che strutture, impianti e i materiali siano conformi alle normative vigenti ed eseguiti a regola d'arte e che siano acquisibili le certificazioni richieste (in parte già depositate presso il comune in fase di richiesta delle dette agibilità). Si assume che necessiti comunque provvedere a una manutenzione ordinaria dei medesimi, con eventuale integrazione di parti mancanti, per la quale si prevede, ai soli fini della stima del valore dell'immobile, una spesa di € 2.000,00.

Parimenti si assume che l'assegnatario debba dare incarico a un tecnico per seguire la pratica di agibilità, acquisire la necessaria documentazione e depositare la relativa Segnalazione Certificata, per il quale si stima una spesa di € 2.500,00, comprensiva di oneri fiscali, previdenziali e IVA.

**CERTIFICAZIONE
ENERGETICA**

Non risulta prodotta la certificazione energetica.

**COSTI PER
CERTIFICAZIONE**

Se si dovesse produrre la certificazione energetica dell'immobile si prevede sommariamente un costo a forfait pari a € 1.500,00 comprensive di spese, oneri previdenziali e I.V.A.

**CONFORMITÀ
PLANIMETRIE
CATASTALI**

Le planimetrie catastali andranno aggiornate a seguito della realizzazione dei detti posti macchina, con redazione del tipo di frazionamento per l'estinzione della p.f. 1115/6 e sua aggregazione alla p.ed. 312, nonché per il cambio di destinazione d'uso della costruzione pertinenziale interrata da garage a diversa destinazione dall'uso garage, in quanto si ritiene non utilizzabile come tale per i motivi sopra espressi

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
CATASTALE**

Per la presentazione dell'aggiornamento catastale si prevede, ai soli fini della stima dell'immobile, un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti catastali nonché oneri previdenziali e fiscali pari a € **1.800,00**

**CONFORMITÀ
TAVOLARE**

L'edificio non è diviso in porzioni materiali, pertanto non vi sono planimetrie descrittive dell'immobile, la situazione si ritiene regolare.

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** A seguito della realizzazione dei detti posti macchina andrà presenta stanza tavolare per l'intavolazione del tipo di frazionamento, per la quale si prevede un costo comprensivo prestazione tecnica, diritti nonché oneri previdenziali e fiscali pari a **€ 600,00**

L'assegnatario del lotto dovrà tener conto dei limiti e delle assunzioni sopra riportati, nel senso che queste ultime potrebbero risultare non vere e/o che gli oneri per le regolarizzazione potrebbero anche essere superiori a quanto preventivato, senza che per questo possa sollevare eccezioni di alcun genere.

Gli oneri sopra esposti sono riportati ai soli fini della determinazione del più probabile valore di mercato, sono da intendersi di larga massima, e non costituiscono valori di riferimento per l'aggiudicatario. Stante la tipologia dell'immobile si ritiene opportuno che l'eventuale offerente si faccia affiancare da un tecnico esperto che possa fornire un preventivo dettagliato degli oneri per quanto riguarda gli interventi di completamento dei lavori e le necessarie regolarizzazioni.

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico⁵ a cui si rinvia per il dettaglio. Qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto dell'immobile, nonché degli esatti oneri per le necessarie regolarizzazioni, soprattutto prendendo visione del medesimo prima della presentazione dell'offerta ed acquisendo le necessarie informazioni qualora ritenuto opportuno.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

LIMITAZIONI D'USO L'utilizzo dei locali secondo la destinazione assentita è subordinato all'ottenimento dell'agibilità definitiva, come sopra descritto.

**DOMANDE GIUDIZIALI
O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna iscritta.

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna iscritta.

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI** Si rinvia agli estratti tavolari allegato 2.

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Diritto di servitù tollerare costruzioni fino al confine e di non edificare a favore p.ed. 312 e a carico p.f. 1115/6.
Vincolo quindicennale di destinazione ad uso alberghiero ai sensi dell'art. 11 della L.P. 22.08.1988, n. 27 con decorrenza dal 26.06.1991 a carico p.ed. 312.

IPOTECHE Per il preciso dettaglio e completa descrizione delle ipoteche si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

⁵ La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, quindi le eventuali difformità dei beni e gli oneri di qualsiasi genere, - ivi compresi ad esempio quelli per oneri urbanistici o per eventuali sanatorie, o per adeguamento impianti, o per regolarizzazioni catastali e tavolari, o per spese condominiali dell'anno in corso o quello precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati anche se occulti, inconoscibili o comunque non riportati in perizia o di diversa entità, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

PIGNORAMENTI Per il preciso dettaglio e completa descrizione dei pignoramenti si rinvia alla lettura degli estratti tavolari allegati (*all.2*).

Si evidenzia come nella presente sezione siano stati indicati solo i dati principali del Tavolare; per tutto quanto a Libro Fondiario e per la corretta certificazione della consistenza si rimanda gli estratti tavolari allegati.

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE Proprietà di soggetto con partita IVA.

UTILI PER IL

REGIME Si precisa inoltre che le aree scoperte e le comproprietà dell'edificio sono di superficie inferiore a 5.000 mq e costituiscono pertinenza dell'immobile censito al catasto; non si rende pertanto necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.

FISCALE

ARREDO L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia e simili), non è compreso nella valutazione prodotta.

REGOLARIZ Si fa presente che, nei termini di legge, l'assegnatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alla regolarizzazione catastale, tavolare, urbanistica ed edilizia dell'immobile.

ZZAZIONI

9. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà, per cui non è necessario separare la quota pignorata.

10. VALUTAZIONE

LIMITI⁶ E ASSUNZIONI⁷

- La stima viene resa nei seguenti limiti:
- impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato di completamento, funzionamento ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo;
 - impossibilità di avere certezza in merito alla non presenza di rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
 - impossibilità di determinare con precisione i costi per le regolarizzazioni dell'immobile in quanto legati a pareri / costi e interpretazioni di legge discrezionali da parte dei tecnici e degli organi e/o enti preposti;
 - impossibilità di procedere con il metodo di stima previsto dagli standard internazionali del market comparison approach (MCA) per i seguenti motivi:
 - attuale sistema tavolare che rende eccessivamente dispendiose eventuali ricerche volte ad acquisire caratteristiche e valori di compravendite recenti relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare dell'immobile oggetto di stima;
 - mancanza di banche dati immobiliari,
 - mancanza di un numero sufficiente e noto di compravendite recenti relative ad immobili appartenenti allo specifico segmento di mercato;

e assunzioni:

- la descrizione degli immobili deve intendersi indicativa e legata a quanto possibile discendere a vista e mediante misura a campione;
- si assume che gli impianti siano stati eseguiti in conformità alle normative vigenti al momento della loro realizzazione;
- si assume che non siano presenti rifiuti e/o terreni inquinati nel sottosuolo;
- si assume che gli oneri per le regolarizzazioni urbanistica, catastale, tavolare, per l'ottenimento dell'agibilità, nonché per l'eliminazione di eventuali vizi occulti che dovessero emergere ad aggiudicazione avvenuta, restino a cura e spesa dell'assegnatario, che i medesimi corrispondano solo indicativamente a quelli indicati più sopra nelle specifiche sezioni;
- le superfici riportate nella presente relazione sono state ricavate dal progetto approvato. Seppur indicative, si ritiene abbiano una tolleranza accettabile nella determinazione del più probabile valore di mercato;
- si assume che le iscrizioni tavolari relative alle ipoteche vengano estinte a cura e spese della procedura.

Si precisa inoltre che la valutazione dello stato dell'immobile è stata sviluppata mediante indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate alle varie norme di settore⁸ e che l'impiantistica presente sia ultimata, funzionante e conforme alle normative vigenti all'epoca di realizzazione della

⁶ "limiti imposti alle valutazioni dal cliente, dal valutatore stesso o da disposizioni di legge"

⁷ "proposizioni ritenute essere vere, ma che nella realtà potrebbero non esserlo", e che sono messe a conoscenza dell'offerente affinché possa tenerne conto in fase di formulazione dell'offerta, assumendosi poi gli eventuali maggiori oneri che dovesse sostenere qualora risultasse aggiudicatario dell'immobile..

⁸ Per quanto pertinenti, a titolo di esempio, e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, la normativa sui rifiuti e sulla stabilità dei terreni, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, la normativa sugli scarichi delle acque reflue e sugli allacciamenti alle reti di distribuzione e agli scarichi delle acque luride.

medesima.

Il presente elaborato è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile con i limiti e assunzioni indicati nelle varie sezioni.

L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è inoltre strettamente legato anche alla veridicità degli elementi forniti e/o comunicati dal proprietario o suo incaricato e dagli uffici pubblici e messi a disposizione del perito.

L'assegnatario dell'immobile è stato specificatamente informato delle assunzioni sopra riportate per cui, non potrà rivalersi sull'Esperto estimatore qualora si rilevassero in tutto o in parte non corrispondenti alla situazione assunta.

**CRITERI
ESTIMATIVI.**

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile si farà riferimento al “*metodo del costo*” contemplato dagli standard internazionali, che si basa sul principio di sostituzione, secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un determinato immobile un importo maggiore della somma del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico funzionale dell'immobile esistente.

Il metodo si compone di tre elementi:

- la stima del valore di mercato del terreno edificato;
- la stima del costo di ricostruzione del fabbricato;
- la stima del deprezzamento del fabbricato;

Per quanto riguarda il “*valore di mercato del terreno edificato*”, si adotta il procedimento orientato al mercato, che prevede il confronto diretto tra l'area edificata e le aree simili ricadenti nello stesso segmento di mercato.

Il “*costo di ricostruzione del fabbricato*” rappresenta la somma delle spese che, alla data della stima, un'impresa edilizia dovrebbe sostenere per realizzare un'eguale o equivalente opera attraverso un ipotetico processo edilizio. In sostanza è il costo di costruzione a nuovo di un opera preesistente. A tale scopo sarà utilizzato il “*metodo del confronto*”, basato sui costi noti di fabbricati simili al fabbricato da valutare. I costi sono corretti in base alle differenze tecniche e alle condizioni di mercato.

Il costo di costruzione del fabbricato sarà stimato sommando i costi d'Impresa, le spese tecniche, gli oneri previdenziali che gravano su queste ultime, nonché l'utile e gli oneri finanziari favore/carico del promotore.

Una volta stimato il valore a nuovo dovranno essere apportate le variazioni connesse alla vetustà del fabbricato (*deprezzamento*). Si ritiene congruo utilizzare la formula del deprezzamento lineare in relazione all'età della varie componenti del fabbricato (oggetto di deperimento) rapportata alla vita media delle medesime.

Saranno infine applicate le correzioni dovute alle condizioni particolari del immobile che si discostano dall'ordinarietà (prezzi marginali).

**VALORI
UNITARI DI
RIFERIMENTO**

Per quanto riguarda l'area edificata è stata svolta un'indagine di mercato relativamente ai prezzi di immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare, nonché ai costi di costruzione che ha confermato la congruità dei costi e dei valori unitari riportati nella relazione di stima dell'immobile principale a firma del geom. Maurizio Michelin e di seguito riportati per estratto:

- valore dell'area edificabile: €/mq 50,00 in condizioni di ordinarietà; considerata la superficie ridotta dell'area in relazione alla volumetria realizzata si ritiene di applicare una maggiorazione del 20% correlata al maggior indice di fabbricabilità esistente; si

- adotta pertanto un valore unitario di €/mq 60,00;
- costo di costruzione dell'immobile principale: €/mq 350,00;
 - costo di costruzione del locale garage: €/mq 200,00.

Importi che si adottano quale riferimento per la stima dell'immobile in questione, anche per omogeneità di valori in quanto si proporrà poi, a termine della presente relazione, la vendita in unico lotto di tutti gli immobili.

**INCIDENZA
SUL VALORE
ORDINARIO
DEI PREZZI
MARGINALI.**

PREZZI MARGINALI

Al valore dell'immobile saranno applicate le correzioni in termini percentuali e/o assoluti per quelle caratteristiche del bene che si discostano da quelle "ordinarie" del mercato di riferimento.

Prezzi marginali in termini percentuali:

Si ritiene di applicare le seguenti correzioni in termini percentuali:

	parametro	situazione	valore
K1	Stato d'uso e manutenzione		1,00
K2	Stato di possesso		1,00
K3	Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo		1,00
K4	Assenza di garanzia per vizi del bene venduto	decurtazione del valore per peculiarità della vendita insita nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile nel 5 % del valore complessivo	0,95
K5	Zonale	ubicazione periferica in zona collinare/montana	0,90
K6	utenze presenti in zona	caratteristiche legate alle rete viabilistica, alla lontananza da servizi quali negozi attività ricreative	0,92
K7	esposizione / affaccio	ottima esposizione con visuale libera e facciata principale rivolta a sud	1,03
K8	di manutenzione	necessita di interventi di manutenzione ordinaria, verifica, ripristino e rimessa in funzione impianti	0,93
K9	di mercato	Vendita forzata	0,90
Ktot	Coefficiente globale		0,6781
		INCIDENZA PREZZI MARGINALI SUL VALORE NORMALE	-32,1864%

Prezzi marginali in termini assoluti.

Per quanto riguarda i prezzi marginali in termini assoluti si rimanda alla specifica sezione dello specchio riportato alla pagina seguente.

STIMA
SOMMARIA.

Si stima pertanto il più probabile valore di mercato della p.ed. 312, in € 445.000,00 così risultante:

AREA						
elemento	consistenza		valore unitario		valore di stima	
Valore acquisto terreno	mq	530,00	€/mq	60,00	€ 31.800,00	
Imposte di registro su acquisto area: 9% valore di acquisto					€ 2.862,00	
Spese notarili e accessori su acquisto area					€ 2.500,00	
TOTALE AREA					€ 37.162,00	a)
COSTO COSTRUZIONE						
Edificio principale	mc	1800,00	€/mc	320,00	€ 576.000,00	b)
Costruzione interrata ad uso garage	mc	50,00	€/mc	200,00	€ 10.000,00	c)
Spese tecniche e amministrative 10% di b) + c)					€ 58.600,00	d)
Contributo previdenziale su spese tecniche parte in ampliamento: 5% di (l)					€ 2.930,00	e)
I.V.A. 22% su b)+c)+d)+e)					€ 142.456,60	f)
TOTALE COSTO COSTRUZIONE					€ 789.986,60	g)
ALTRI COSTI						
Oneri finanziari: 5% mediamente per un anno su a) + g)					€ 41.357,43	h)
Contributo di concessione	mq	540	€/mq	152,8	€ 82.512,00	i)
Utile del promotore: 8% di (a)+(g)+(h)+(i)					€ 76.081,44	
TOTALE ALTRI COSTI					€ 199.950,87	l)
VALORE A NUOVO					€ 1.027.099,47	m)
DEPREZZAMENTO DELLA COSTRUZIONE						
Tipo	elementi	inc. % su (b)	vita media	età media	deprezzamento	
deterioramento fisico (formula deprezzamento lineare)	costruzione	70%	90	32	-€ 196.618,89	
	finiture	15%	50	32	-€ 75.838,71	
	impianti	15%	50	32	-€ 75.838,71	
TOTALE DEPREZZAMENTO					-€ 348.296,31	n)
PREZZI MARGINALI						
PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI						
oneri per regolarizzazione urbanistica	vedi cap. "Oneri per regolarizzazione urbanistica"				-€ 16.625,00	
oneri per ottenimento agibilità definitiva	vedi cap. "Oneri per ottenimento agibilità definitiva"				-€ 4.500,00	
spese regolarizzazione catastale	vedi cap. "Costi per regolarizzazione catastale"				-€ 1.800,00	
spese regolarizzazione tavolare	vedi cap. "Costi per regolarizzazione tavolare"				-€ 600,00	
TOTALE PREZZI MARGINALI IN TERMINI ASSOLUTI					-€ 23.525,00	o)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE IN CONDIZIONI ORDINARIE					€ 655.278,16	p)
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI						
Vedi sopra sezione "Prezzi marginali in termini percentuali"			-32,19% di (p)		-€ 210.910,63	
PREZZI MARGINALI IN TERMINI PERCENTUALI					-€ 210.910,63	q)
VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE: (p) + (q) arrotondato					€ 445.000,00	

VALORE QUOTA PIGNORATA

La particella è pignorata per intero, pertanto i valori della quota pignorata sono pari a quelli dei valori di stima.

11. VALORE DI STIMA

Il prezzo di stima dell'immobile p.ed. 312 è pari ad € **445.000,00**.

12. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima. Valore che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che non è da ritenersi vincolante in quanto il futuro aggiudicatario acquisterà l'immobile a corpo e non a misura nello stato di fatto a lui conosciuto sia attraverso il rapporto di valutazione, ma soprattutto a seguito di sopralluogo e acquisizione delle informazioni ritenute utili alla formulazione dell'offerta. Sopralluogo e acquisizione di informazioni da eseguirsi a cura degli interessati prima della formulazione dell'offerta stessa.

CONCLUSIONI

Con provvedimento del 30/09/2021 il G.E., ha disposto la riunione del procedimento sub RGE 98/2021 al procedimento sub 167/2019 e incaricato il G.O.P. affinché proceda a nominare l'esperto per una stima riepilogativa del compendio pignorato e inclusiva dell'ulteriore bene pignorato, tenuto conto che nella procedura 167/2019 già è stato nominato Maurizio Michelon quale esperto.

Esperto che ha redatto la relazione di stima in data marzo 2021 relativa agli immobili P.ed. 299 e P.f. 1115/6 in C.C. Faedo.

Con provvedimento del 08/02/2022 il G.O.P. "*preso atto della necessità della nomina dell'esperto per una stima riepilogativa del compendio staggito, inclusiva dell'ulteriore bene pignorato*" nominava Esperto il geom. Maurizio Michelon. A seguito della rinuncia all'incarico da parte di quest'ultimo il G.O.P., con provvedimento del 08/03/2022 nominava Esperto il sottoscritto geom. Rino Dalbon.

Considerato quanto di seguito:

- che l'edificio p.ed. 312 è stato concessionato con destinazione "dependance" della struttura alberghiera denominata "Hotel Faedo Pineta"; struttura, quest'ultima, che è già stata oggetto della detta relazione di stima a firma del geom. Maurizio Michelon;
- che parte dei parcheggi progettualmente previsti e non ancora realizzati, ricadono su proprietà non oggetto di pignoramento,

e stante anche la situazione urbanistica venutasi così a creare, per il dettaglio della quale si rimanda più sopra al capitolo "Situazione urbanistica", si ritiene di proporre la vendita congiunta, in unico lotto, di tutti gli immobili pignorati nelle due dette procedure esecutive.

**STIMA RIEPILOGATIVA PP.EDD. 299E 312 E P.F. 1115/6 IN C.C.
FAEDO**

**struttura alberghiera – “Hotel Faedo Pineta”, con dependance e terreno di pertinenza
sita nel Comune Amministrativo di San Michele All’Adige località Faedo in Via Pineta
civici. 36 e 24 –Faedo – (TN)**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita dei seguenti lotti:

LOTTO UNICO

Pp.edd. 299 e 312 e P.f. 1115/6 C.C. Faedo, realtà immobiliari site nel Comune Amministrativo di San Michele all’Adige in località Faedo Pineta Civ. 36 38010 San Michele all’Adige (TN) che individuano una struttura alberghiera con edificio dependance e terreno pertinenziale.

Per la descrizione e stima del più probabile valore di mercato degli immobili p.ed. 299 e p.f. 1115/6 si rimanda alla relazione di stima di data marzo 2021 a firma del geom. Maurizio Michelon e di cui alla procedura esecutiva 167/2019.

2. PREZZO A BASE D’ASTA

Si ritiene di proporre la vendita degli immobili al valore complessivo di € 1.100.000,00, derivante dalla somma dei valori già stimati nella detta relazione di data marzo 2021 e di quelli di cui alla presente relazione di stima, come di seguito specificato:

– Valore di stima degli immobili P.ed. 299 C.C. Faedo - Struttura alberghiera denominata– “Hotel Faedo Pineta” e P.f. 1115/6 C.C. Faedo – fondo ad andito esterno per la quota di 1/1:	€	622.000,00
– Valore di stima dell’immobile P.ed. 312 C.C. Faedo – Dependance della struttura alberghiera denominata– “Hotel Faedo Pineta” per la quota di 1/1:	€	445.000,00
TOTALE PROPOSTO A BASE D’ASTA	€	1.067.000,00

ALTRE INFORMAZIONI.

Si attesta l’avvenuto invio di copia del presente rapporto al creditore procedente ai creditori (procedente e intervenuto) e al debitore.

Tione di Trento, 09/06/2022

L’esperto



ALLEGATI⁹

1. Estratti documentazione urbanistico edilizia
2. Estratti documentazione libro fondiario
3. Estratti documentazione catasto fabbricati

⁹ N.B. i disegni contenuti negli allegati non sono in scala, anche se diversamente riportato sui disegni stessi.