

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

NELL'AMBITO DELLA PERIZIA DI STIMA NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 25/2020

TRIBUNALE DI ROVERETO

Esecuzione Immobiliare n. 25/2020

Giudice Esecuzione

Dott. Michele Cuccaro

Anagrafica

Creditore procedente

MCE LOCAM s.p.a.
con sede in Roma
Via Vincenzo Lamaro, 13
P.IVA 08969851008

Rappresentato dall'avvocato

Avv. Filippo Sartori
con studio in Trento
Via Grazioli, 75
e-mail: avvfilipposartori@recapitopec.it

Esecutato

residente in *****

C.F. *****

Creditore intervenuto

Agenzia delle Entrate – Riscossione
con sede in Roma
Via Giuseppe Grezar, 14
C.F. 13756881002

Rappresentato dalla delegata

Dott.ssa Renata Zorzi
domiciliata in Rovereto
Via Halbherr, 13/B
e-mail: taa.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it

Esperto incaricato della stima

geometra VITO ROSA
con studio in Rovereto
Via Dante, 17
C.F. RSOVTI67T11Z133W
Tel. 0464 311515
e-mail: studio@vitorosa.com

Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della
Provincia di Trento con il numero 1517

Timbro e firma (documento firmato digitalmente)

Incarico - Date

Nomina dell'esperto:	23/07/2020
Accettazione incarico:	24/07/2020
Data dell'invio telematico:	27/10/2020
Prossima Udienza:	26/11/2020
Termine dei 30 giorni prima dell'udienza:	27/10/2020
Epoca di riferimento della stima:	ottobre 2020

Identificazione dei lotti

LOTTO 1

Descrizione sintetica **Capannone artigianale ricadente urbanisticamente in zone residenziali consolidate (art. 36)**

Ubicazione **Contrada S. Cecilia, 4 – Frazione Chizzola di Ala (TN)**

Identificativi catastali-tavolari **C.C. Chizzola p.ed. 278**

Quota di proprietà **intera 1/1**

Diritto di proprietà *********

Divisibilità dell'immobile **Non necessaria**

Più probabile valore in libero mercato **€ 235.000,00**

Valutazione Documentale e Analisi Condizioni del Bene (Audit documentale e Due Diligence)

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato (dall'esecutato) No Si

Spese condominiali arretrate (non è un condominio) No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli edilizi, urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

Indice

1.	Quesito – Analisi preliminare fascicolo.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	6
3.	Descrizione Tavolare.....	8
4.	Descrizione Catasto Urbano.....	11
5.	Descrizione Catasto Fondiario	11
6.	Situazione Edilizio – Urbanistica	11
7.	Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione	18
8.	Valutazione.....	27
9.	Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari.....	33

10.	Conformità ed oneri per regolarizzazioni	34
11.	Vincoli e Oneri Giuridici	35
12.	Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello	36
13.	Riepilogo Elementi Principali di stima.....	37
14.	Formazione lotti.....	38
15.	Elenco della documentazione allegata	40
16.	Bibliografia.....	40

1. Quesito – Analisi preliminare fascicolo

QUESITO

“Indichi il C.T.U.

- 1) *l’identificazione tavolare dei beni oggetto della vendita;*
- 2) *la situazione catastale degli immobili ed in particolare;*
 - *se si tratta di terreni, si elenchino le particelle, le colture, le superfici e le rendite;*
 - *se si tratta di edifici o unità abitative, si indichi il classamento con la rendita e il corrispondente valore fiscale, verificando altresì la corrispondenza fra planimetrie catastali e lo stato di fatto in cui l’immobile si trova;*
- 3) *una sommaria descrizione dei beni oggetto di pignoramento, che comprenda: comune, località, indirizzo, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie commerciale in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, con relativa documentazione fotografica dell’interno e dell’esterno; nell’ipotesi di più immobili, dedichi un paragrafo a ciascun immobile;*
- 4) *la determinazione del valore commerciale di ogni immobile pignorato, secondo i criteri sanciti dall’art. 568, comma secondo, c.p.c.;*
- 5) *la verifica della divisibilità o meno, quando trattasi di beni in comproprietà, determinandone il valore della quota pignorata;*
- 6) *se l’immobile è occupato dall’esecutato o da un terzo e, in quest’ultimo caso, il titolo in base al quale il terzo lo occupa, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. A tal fine, si autorizza fin d’ora il perito all’accesso presso l’ufficio delle Agenzie delle Entrate. Qualora il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto, il termine per la disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. Indichi come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione/affitto aventi data certa anteriore al*

pignoramento. Se rileva l'esistenza di un contratto opponibile alla procedura effettui immediata segnalazione al Giudice al fine del recupero dei canoni, e dica se, ex art. 2923 comma III c.c., l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione, poiché il prezzo convenuto è inferiore di 1/3 al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni oppure se il canone pattuito è congruo;

7) l'eventuale pendenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

8) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Accerti l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute relative all'ultimo biennio (ai sensi e per gli effetti dell'art. 63, comma II, disp. att. c.c.);

9) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

11) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione dell'istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto, del D.P.R. del 6 giugno 2001 n° 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

12) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

13) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

14) la formazione degli eventuali lotti, secondo le seguenti indicazioni:

- ogni lotto dovrà essere tavolarmente individuato, mentre non sarà ammessa la distinzione in lotti seguendo i subalterni catastali; a tal fine, qualora il perito si renda conto che sia necessario un piano di casa materialmente divisa, provvederà a redigere una bozza dello stesso;

- non è ammessa la creazione di lotti interclusi;
- in caso gli immobili pignorati consistano in appartamenti e garages, il perito formi i lotti in modo che ognuno di essi racchiuda un appartamento e un garage, non apparendo fruttuosa la vendita separata degli stessi;

15) la verifica dell'assoggettamento o meno ad I.V.A. dei beni immobili con l'acquisizione della dichiarazione da parte dell'esecutato in merito all'opzione esercitata per l'imponibilità I.V.A.;

16) la verifica sulla conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.1.2008 n. 37 – G.U. 12.3.2008; nel caso di non conformità indichi i costi per l'eventuale adeguamento;

17) la data di fine lavori, qualora l'esecutato risulti essere una persona giuridica o comunque munita di partita IVA, che ha costruito o realizzato (anche mediante appalti a terzi) lavori di cui alle lettere c), d) ed f) dell'art. 3, primo comma, D.P.R. 6 giugno 2001 n° 380”.

L'esperto, terminata la relazione, ne invii copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima (e cioè entro il 27.10.2020) dell'udienza fissata** ai sensi dell'art. 569 del codice, a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, ricordando alle parti che esse possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto almeno 15 giorni prima ad inviare le note al perito che interverrà all'udienza per rendere i chiarimenti necessari, e che è raccomandato alle stesse di depositare almeno 7 giorni prima dell'udienza le note in cancelleria.

Si autorizza il C.T.U. all'uso del mezzo proprio e si concede termine per il **deposito** della relazione peritale **30 giorni prima dell'udienza del 26 novembre 2020**.

ANALISI PRELIMINARE FASCICOLO

Controllo completezza documenti ex art. 567, 2° comma cpc	Effettuato. Completo
Segnalazione al Giudice di eventuali documenti mancanti	Non necessaria

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

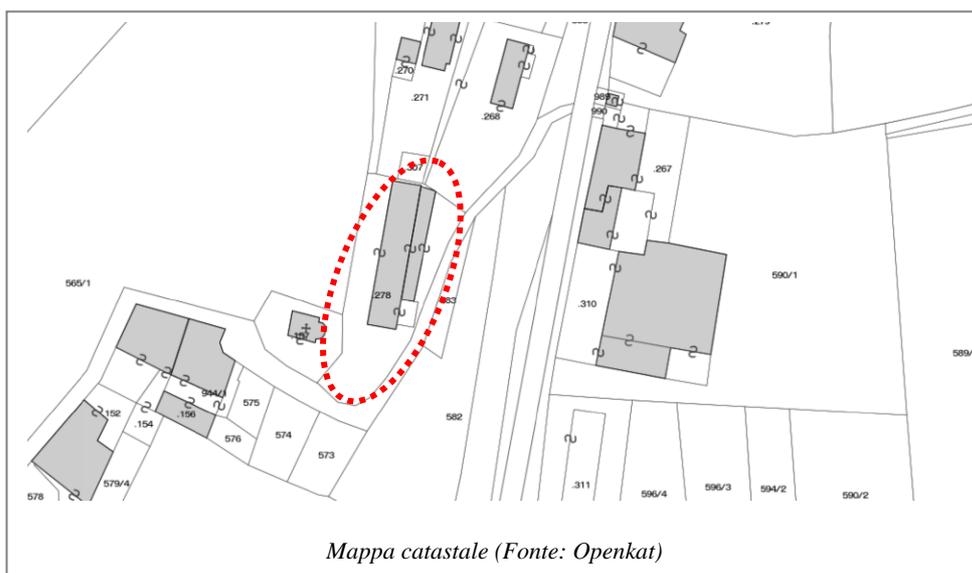
Provincia Trento

- Comune Ala (cap 38061) – Comunità della Vallagarina
- Frazione Chizzola
- Località ---
- Quartiere ---
- Via/Piazza Contrada S. Cecilia
- Civico n. 4

Mappa “geografica” (fonte Google Earth)



Mappa catastale
Stralcio mappa catastale



Mappa catastale (Fonte: Openkat)

- Destinazione urbanistica dell'immobile** **ARTIGIANALE**
- Tipologia immobiliare** **ARTIGIANALE E RESIDENZIALE**
- Tipologia edilizia dei fabbricati vicini** **ARTIGIANALI E RESIDENZIALI**
- Caratteristiche generali dell'immobile** **CAPANNONE ARTIGIANALE**

Nell'intento di individuare la consistenza del bene da stimare il sottoscritto ha espletato i necessari accertamenti presso i pubblici uffici (Catasto Fabbricati, Catasto Fondiario, Ufficio del Tavolare di Rovereto e Ufficio Tecnico Comunale di Ala) ed ha visionato l'immobile **consistente in un capannone situato in Contrada S. Cecilia n° 4 a Chizzola di Ala.**

L'analisi documentale e la situazione rilevata presso i pubblici uffici, unitamente alla visione della realtà, hanno reso possibile la redazione della presente stima in maniera esaustiva. Il perito estimatore ha redatto una propria planimetria (sub doc. 1), su base documentale reperita presso i pubblici uffici, volta a determinare la consistenza del bene oggetto di stima.

3. Descrizione Tavolare

Agli atti del Libro Fondiario di Rovereto la proprietà oggetto di esecuzione è inserita in un'unica partita tavolare. Si allega sub doc. 2 la visura tavolare che si riporta comunque di seguito.

P.T. 376 C.C. Chizzola

Foglio A1

p.ed. 278 edificio (*sup. mq 1000*)

Foglio A2

11/11/1974 – GN. 2670/4 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITU'

Passo a piedi e con mezzi anche meccanici, da esercitarsi con le modalità di cui al titolo

a favore p.ed. 278

a carico p.f. 569/3

Foglio B

25/10/1988 - G.N. 3446/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI PROPRIETÀ per 1/1

Contratto dd. 14/09/1988

riguarda p.ed. 278

Foglio C

25/10/1956 – G.N. 1594/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

Passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo come indicato in retino a righe nella planimetria allegata

a carico p.ed. 278

a favore p.ed. 270, p.ed. 271, p.ed. 272, p.ed. 307, p.f. 569/5

contratto dd. 25/08/1956

21/09/2015 – GN. 4211/5 Atto dd. 30.01.2013

25/10/1956 – G.N. 1594/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITU'

Acquedotto, relativi scarichi ed eventuali fognature

a carico p.ed. 278

a favore p.ed. 270, p.ed. 271, p.ed. 272, p.ed. 307, p.f. 569/5

contratto dd. 25/08/1956

29/05/2007 - G.N. 2727/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

Euro 150.000,00

Importo complessivo di Euro 214.425,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale, Euro 34.425,00 per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 5,65% annuo,

maggiorato della mora di due punti e pertanto al tasso complessivo del 7,65% annuo, Euro 30.000,00 per gli interessi come indicato nell'art. 5 dell'atto, per interessi di mora, spese ed accessori

Cassa Rurale Bassa Vallagarina - Banca di Credito Cooperativo - Società

Cooperativa sede di Ala, 00148270226

Atto dd. 21/05/2007

04/11/2008 - G.N. 6297/1 ANNOTAZIONE

avvenuto pagamento della somma mutuata

28/10/2013 - G.N. 5303/12 ANNOTAZIONE

Vincolo indiretto di interesse culturale a sensi dell'art. 45 D. L. 22.01.2004 n. 42

a carico p.ed. 278

21/09/2015 – G.N. 4211/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Tollerare la posa e il mantenimento di sottoservizi, come da titolo e indicato in retino a righe nella planimetria allegata

a carico p.ed. 278

a favore p.ed. 270, p.ed. 271, p.ed. 272, p.ed. 307, p.f. 569/5

Atto dd. 30/01/2013

21/09/2015 - G.N. 4211/10 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Tollerare il parcheggio, come da titolo e indicato in retino quadrettato nella planimetria allegata

a carico p.ed. 278

a favore p.ed. 270, p.ed. 271, p.ed. 272, p.ed. 307, p.f. 569/5

Atto dd. 30/01/2013

15/06/2020 - G.N. 2296/1 ANNOTAZIONE

Atto di pignoramento immobiliare notificato il 25.05.2020 a realizzo del credito di Marmarole SPV s.r.l., con sede in Trento, C.F. 04909000269 nell'importo di Euro 127.702,65 oltre interessi, spese successive ed occorrente

a carico p.ed. 278

4. Descrizione Catasto Urbano

Al Catasto Urbano di Rovereto l'immobile è così censito (si veda doc. 3):

La planimetria catastale è allegata alla presente relazione sub doc. 4.

L'immobile è censito come C/3 (Laboratori per arti e mestieri).

UNITÀ IMMOBILIARE													
DATI IDENTIFICATIVI						DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
N.	CC	Particella edificiale	Sub.	Foglio	PM	Zona Cens.	Micro Zona	Categ.	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita Valore IMIS. (*)	
1	098	278		1		-	-	C/3	1	378 mq	420 mq	Euro 898,01 Euro 132.007,47	VARIAZIONE n. 1626.001.2000 del 29-06-2000 in atti dal 29-06-2000; DIVERSA DISTRIB. INTERNI

5. Descrizione Catasto Fondiario

Al Catasto Fondiario di Rovereto l'immobile oggetto di stima ha la seguente consistenza.

Comune	Particella	P.T.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Chizzola	E 278	376	Edificio	---	1000	---	---

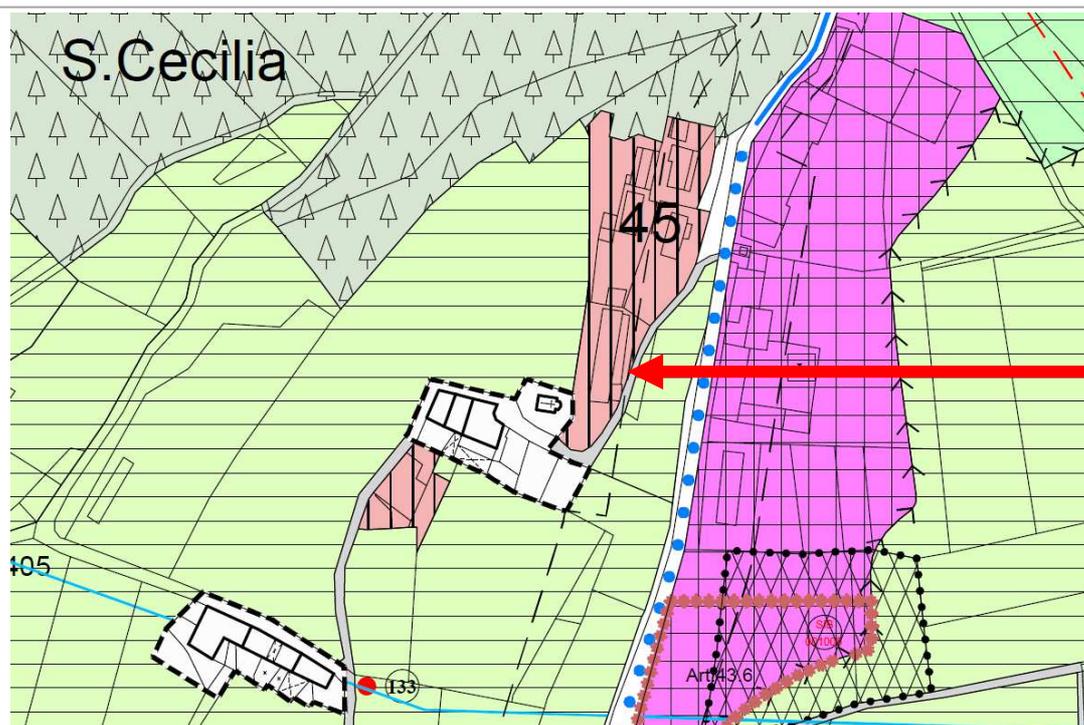
La superficie di mq 1000 comprende anche l'aera scoperta.

6. Situazione Edilizio – Urbanistica

STRUMENTO URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Ala vigente al momento della redazione della stima (ossia ottobre 2020) l'immobile ricade in **Zone residenziali consolidate di cui all'art. 36 delle NTA (Norme Tecniche di Attuazione) del predetto P.R.G.**

Nella pagina seguente è inserita la cartografia con relativa legenda.



Art. 36	Aree residenziali consolidate	B101	
---------	-------------------------------	------	--

	45	B1	S. Cecilia	0,40	8,50	9,00	4
--	-----------	-----------	------------	------	------	------	---

Di seguito si riporta l’art. 36 delle NTA del P.R.G. con l’avvertenza di effettuare una disamina approfondita delle norme di riferimento qualora si ravvisasse la necessità di eseguire interventi edilizi sull’immobile in futuro.

ART. 36

AREE RESIDENZIALI CONSOLIDATE

1. Nelle aree consolidate degli insediamenti prevalentemente residenziali sono consentiti gli interventi edilizi di cui all’art. 15 con esclusione dell’edificazione di nuovi volumi fuori terra staccati da quelli esistenti.
2. Tutti gli interventi edilizi devono armonizzarsi con profili plani-altimetrici delle fronti esistenti, prospicienti vie o spazi pubblici; è consentito l’accorpamento dei volumi esistenti separati.
3. Nei progetti vanno indicati gli elementi o volumi incongrui da eliminare, il miglioramento degli accessi, gli spazi privati di interesse pubblico da riservare a piazzole per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e tutte le opere di collegamento con le reti tecnologiche e la sistemazione finale dell’area di pertinenza.

4. Salvo diverse indicazioni riportate nei cartigli vigono i seguenti parametri edificatori:

$Sf_{min} = 500 \text{ mq}$

$Uf_{max} = 0,54 \text{ mq/mq}$

$H_{facciata} = 9,00 \text{ m}$

$H_{edificio} = 9,50 \text{ m}$

$n. \text{ piani} = 4$

$Rc_{max} = 40 \%$

$Ri_{max} = 80 \%$

5. Per l'ambito individuato con specifico riferimento normativo a S. Margherita, è ammesso un ampliamento laterale del volume edilizio pari a 1810 mc, fermo restando che 1510 mc dovranno essere destinati ad attività ricettive, come previsto dalla 2^a Variante al P.R.G. per il Patto Territoriale "Baldo-Garda" approvato con D.G.P. n. 1562 del 02.07.2010. E' altresì consentito applicare le disposizioni di cui al comma 8 dell'art. 35 delle presenti norme, in osservanza della fascia di rispetto dell'elettrodotto".

Corre l'obbligo indicare che il cartiglio riferito a questa zona prevede i seguenti indici:

45	B1	S. Cecilia	0,40	8,50	9,00	4
-----------	-----------	------------	------	------	------	---

Si riporta anche l'art. 35 riferito alle generalità.

Art. 35 Generalità

1. Le aree ad uso prevalentemente residenziale sono le parti di territorio destinate principalmente alla residenza; sono finalizzate a soddisfare il fabbisogno di alloggi ed i relativi servizi con esclusione di stalle o altri ricoveri per animali. Esse comprendono:

- le aree consolidate;
- le aree di completamento;
- le aree di nuova espansione;
- le aree di riqualificazione urbanistica.

In tali aree sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 77, comma 1, lett. e) della L.P.15/2015.

In ciascuna valgono le ulteriori norme di cui agli articoli successivi, nonché quanto indicato dagli appositi cartigli.

2. Fatta salva la quota superiore al 50% della SUN destinata alla residenza, in tali aree al fine dell'integrazione con le funzioni ammesse per gli "edifici civili" (art. 14 comma 1), è ammessa la presenza di: servizi sociali e ricreativi, istituzioni pubbliche e rappresentative, associazioni politiche, sindacali, culturali e religiose, sportive e del tempo libero e assimilabili, esercizi extra-alberghieri così come definiti dall'art. 30 della legge provinciale 15 maggio 2002, n. 7, ed in genere tutte le attività che non comportino disturbo o molestia e che non contrastino con il carattere prevalentemente residenziale della zona.

3. Le attività commerciali compatibili con le aree prevalentemente residenziali sono quelle previste al Titolo III relativo alla pianificazione urbanistica del settore commerciale ai sensi della L.P. 30 luglio 2010, n. 17 nonché alle relative disposizioni attuative stabilite con deliberazione della Giunta provinciale n. 1339 del 01 luglio 2013 (criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale e Allegato parte integrante) di seguito: criteri di programmazione urbanistica del settore commerciale.

4. In caso di interventi di demolizione con ricostruzione, l'edificio dovrà essere arretrato, per il tratto prospiciente la pubblica via, fino a raggiungere la dimensione minima della carreggiata come stabilita dal Quadro C, compresa banchina e il marciapiede qualora presente nel tratto di strada interessato.

5. Per la costruzione di nuovi edifici posti a ridosso di infrastrutture stradali vale quanto previsto al comma 23 dell'art. 4.

6. Negli interventi di nuova costruzione, salvo diversamente disposto in casi specifici, almeno un quinto della superficie fondiaria va riservato a verde e sistemato ad orti e/o giardini.

L'indice di utilizzazione fondiaria (UF) effettivo non può essere inferiore al 60% di quello massimo di zona o di cartiglio.

7. Per tutti i fabbricati normati dal Capitolo III del Titolo IV, che abbiano esaurito in tutto o in parte l'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) previsto dal presente Piano, è ammesso un unico ampliamento laterale, per una sola volta, della superficie utile netta (SUN) fino a una percentuale massima del 20% della SUN esistente al 18.11.1998, data di entrata in vigore del PRG; detto ampliamento non potrà comunque superare i 108 mq di SUN.

8. *In alternativa al comma 7, è ammessa la sopraelevazione per il recupero a fini abitativi del piano sottotetto degli edifici esistenti al 18.11.1998, nella misura sufficiente al raggiungimento dell'altezza minima utile. L'intervento dovrà interessare l'intero edificio, anche nel caso di tipologia a schiera, e proporre la copertura a falde con una pendenza compresa tra il 25% e il 35%. Il recupero a fini abitativi dei sottotetti potrà avvenire anche in deroga all'altezza massima e all'Uf di zona ma nel rispetto del numero dei piani stabiliti e delle disposizioni relative alle distanze di cui al Capitolo II del Titolo I delle Norme di attuazione del P.R.G.*

9. *Per gli edifici esistenti alla data del 26 marzo 2008, data di entrata in vigore della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, si applicano le disposizioni di cui all'art. 86 della L.P. 4 marzo 2008, n. 1, volte a favorire la diffusione delle tecniche di edilizia sostenibile, secondo le modalità previste dalla deliberazione della Giunta provinciale n. 1531 del 25 giugno 2010.*

10. *Gli edifici che presentano le caratteristiche di cui all'art. 109 della L.P. 15/2015, ai sensi dello stesso articolo, possono essere oggetto di ristrutturazione anche in deroga alle previsioni di zona.*

Nelle aree di pertinenza degli edifici è ammessa inoltre la realizzazione di costruzioni accessorie o in alternativa di tettoie, di cui all'art. 16 comma 13, nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dallo stesso comma. Per le tettoie è ammesso anche l'uso di materiali diversi da quelli previsti in centro storico.

SITUAZIONE EDILIZIO – URBANISTICA E AGIBILITA'

L'immobile a destinazione artigianale sorge in una zona posta a ridosso della strada Provinciale Destra Adige all'altezza dell'abitato di S. Cecilia. L'impianto originario dei fabbricati di quella zona è ascrivibile per lo più all'epoca di costruzione del canale Biffis che scorre in galleria nel tratto poco a monte dove il Comune di Ala confina con quello di Mori. Il canale è stato costruito fra gli anni 1930 e il 1943 circa.

Molti degli edifici esistenti in quell'ambito avevano una funzione di supporto e alloggio per le maestranze impiegate nella costruzione del canale Biffis.

Nel caso di specie i titoli edilizi, messi a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune di Ala, riferiti alla p.ed. 278 sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n. 03 dd. 13/01/1993 afferente il recupero a scopo produttivo della p.ed. 278 C.C. Chizzola
- Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 96 dd. 21/04/1999 afferente la sanatoria delle opere di cui alla concessione edilizia n. 3/93
- Autorizzazione n. 222 dd. 09/08/1999 afferente la Variante in corso d'opera all'autorizzazione edilizia n. 109 dd. 30/04/1999 relativa ai lavori di sistemazione esterna dell'edificio p.ed. 278 in C.C. Chizzola, loc. S. Cecilia
- Autorizzazione Edilizia n. 18/2003 dd. 31/01/2003 afferente i lavori di formazione del nuovo cancello carraio a delimitazione della p.ed. 278 C.C. Chizzola
- DIA n. prot. 15995 dd. 20/08/2009 afferente la variante ai lavori di risanamento e costruzione muratura (opere esterne)
- Domanda di agibilità presentata il 26/06/2000 (non rilasciata).

Si allegano sub doc. 5 i menzionati titoli e lo stralcio della documentazione grafica.

Allo stato attuale l'edificio risulta sprovvisto di agibilità e dell'autorizzazione allo scarico. Ne consegue che prima di insediarsi una nuova attività, che comunque dovrà possedere i requisiti soggettivi per l'insediamento in un capannone artigianale situato in zona residenziale, si dovranno perfezionare le pratiche edilizie e le pratiche accessorie, quali ad esempio l'ottenimento dell'autorizzazione allo scarico. Quanto delineato pone in evidenza una problematica di carattere edilizio-urbanistico che deve essere regolarizzata attraverso pratiche edilizie i cui esiti non sono tuttavia certi e accertabili in questa sede.

Gli oneri tutti, derivanti dalla regolarizzazione, come pure gli oneri necessari per adeguare il fabbricato alle norme di settore sono a carico

dell'aggiudicatario. Si pone in risalto, ad esempio, la circostanza che l'edificio non è dotato del sistema di smaltimento delle acque reflue e che queste dovranno essere opportunamente smaltite previo ottenimento di un progetto specifico ed in seguito attuando i lavori necessari per l'allaccio/dispersione in sottosuolo delle acque.

Gli oneri derivanti da queste incombenze sono stimabili prudenzialmente in circa **€ 15-20.000,00** comprensivi di spese tecniche, accessori e sanzioni; gli esatti importi sono determinabili solo quando sarà istruita e valutata positivamente la pratica necessaria per perfezionare la situazione edilizia/urbanistica. Cifra questa riferita peraltro al momento della redazione della perizia di stima che potrà essere suscettibile di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata. L'onere di cui sopra non comprende l'eventuale ulteriore onere, sempre a carico dell'aggiudicatario, di adeguamento dell'edificio alla tipologia di ditta che si andrà ad installare. La precisazione di cui sopra scaturisce dal fatto che il manufatto ricade oggi in zona residenziale e dunque la possibilità di insediamento di una ditta è limitata a quelle compatibili con la previsione di zona.

Si ricorda inoltre che la zona ed il capannone in esame sono soggetti a Vincolo Indiretto di Interesse Culturale per effetto dell'esistenza, a poche decine di metri, della Chiesa di S. Cecilia risalente al XII-XIV secolo.



CHIESA DI S. CECILIA

In una situazione edilizia-urbanistica così articolata e complessa è possibile che l'area possa rivestire un interesse per un'eventuale sostituzione edilizia del capannone attuale con nuovi fabbricati residenziali, proprio per effetto della destinazione residenziale consolidata dell'area. Si rimanda ad un'eventuale attenta analisi, poiché l'area è di tipo consolidata e quindi l'eventuale sviluppo residenziale deve tenere in considerazione tale aspetto. L'area non può, di fatto, considerarsi una residenziale "libera" giacché esistono alcuni vincoli che ne "limitano" la fabbricazione. Ad esempio, andrà valutata con attenzione l'altezza massima del fabbricato che nel cartiglio di zona è indicato in addirittura 9 metri. Tale altezza potrebbe essere in contrasto con il vincolo di Tutela Indiretta che nel principio vuole preservare la visuale/veduta della Chiesa di S. Cecilia (cfr. comunque vincolo iscritto tavolarmente).

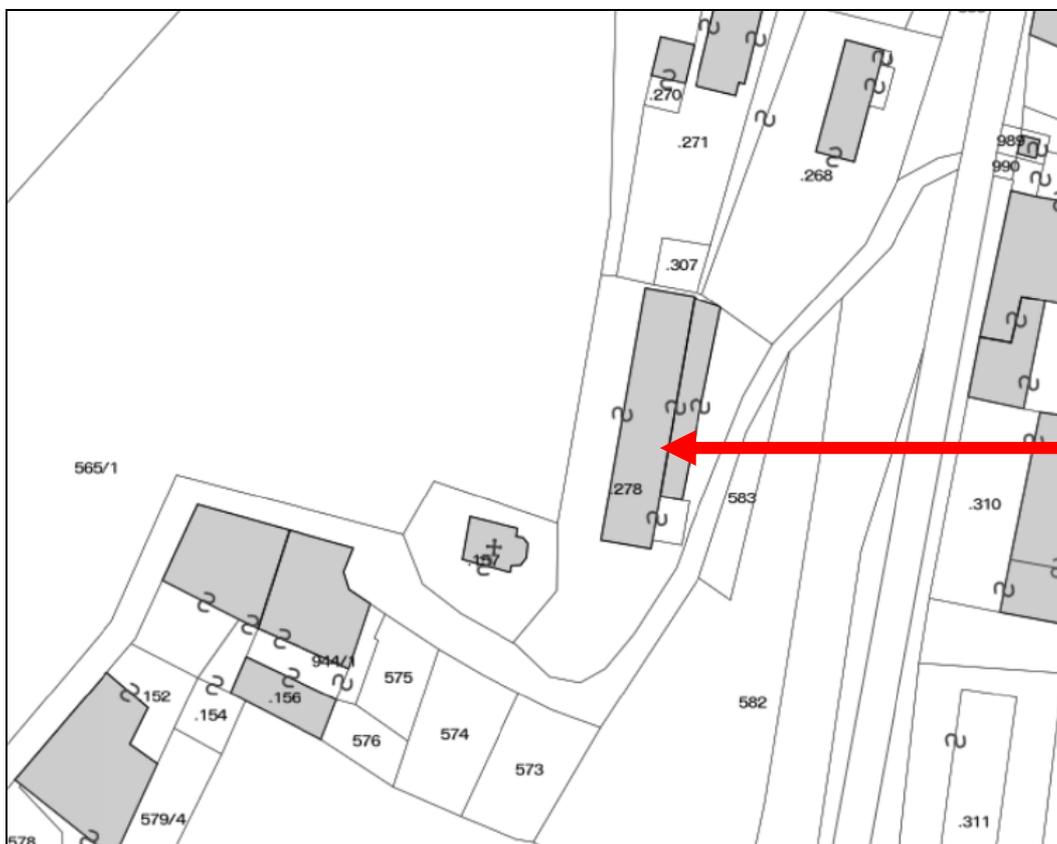
Altra problematica relativa alla situazione urbanistica nonché ad eventuali necessità di agevole collegamento ed eventualmente di costruzione di nuovi edifici residenziali, risiede nel fatto che la strada di accesso è nella parte terminale assai stretta e articolata con la presenza di due strette curve. All'attualità l'accesso può avvenire anche con camion ma solo a due assi. Del resto, l'attività di demorottamazione di autoveicoli sempre esercitata nel capannone prevedeva l'accesso con camion a due assi e con cassoni scarrabili.

7. Descrizione dell'immobile oggetto di valutazione

Confini

- Nord: edificio p.ed. 307 e aree scoperte p.ed. 271
- Est: Stradina comunale "Contrada S. Cecilia"
- Sud: Stradina comunale "Contrada S. Cecilia" e poi edifici residenziali
- Ovest: distacco su aree a verde p.f. 565/1 (campagna-vigneto)

Si ricorda la problematica inerente l'accesso al capannone attraverso la stradina comunale "Contrada S. Cecilia" che fino all'ingresso al capannone è asfaltata, poi è sterrata.



Mappa catastale (Fonte: Mobilekat)

Consistenza

- Data del sopralluogo: 22 settembre 2020
- Desunta graficamente da: Planimetria catastale

Criterio di misurazione: SEL – Superficie Esterna Lorda – Superficie commerciale

Superficie commerciale lorda: (cfr. disegno sub doc. 1)

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato “*Cost approach*” e coefficienti di qualità.

Alla superficie calcolata dallo scrivente si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto tramite indagine come descritto in prosieguo.

Il calcolo delle consistenze è riepilogato di seguito.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE-CONVENZIONALE			
P.ED. 278 C.C. CHIZZOLA	MQ	COEFF.	MQ
CAPANNONE	337	1	337
PIAZZALE (SERVITU')	23	0,05	1,15
PIAZZALE EST E PIAZZALE SUD	294	0,3	88,2
PIAZZALE OVEST	75	0,25	18,75
PIAZZALE OVEST (SERVITU')	168	0,15	25,2
TETTOIA	23	0,8	18,4
MAGAZZINO INTERRATO	22	0,15	3,3
CANTINA INTERRATA	22	0,1	2,2
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE-CONVENZIONALE			494,20

NOTA: PER QUANTO ATIENE LE SUPERFICI DEL PIAZZALE P.ED. 278 SI DEVE FARE RIFERIMENTO AL GN. 4211/2015 CHE INDIVIDUA CON APPOSITA PLANIMETRIA L'AREA SOGGETTA AD AGGRAVIO. LE SUPERFICI ESPOSTE NELLA PRESENTE PERIZIA DI STIMA SONO DESUNTE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE. SI PONE IN EVIDENZA LA DIFFERENZA DI CIRCA 80 MQ FRA LA SUPERFICIE CATASTALE E QUELLA DERIVANTE DALLA PLANIMETRIA CATASTALE. LE SUPERFICI ESPOSTE SONO DEFINITE CON IL CRITERIO DELLA COMPENSAZIONE E DEVONO COMUNQUE INTENDERSI RAPPRESENTATIVE DELL'IMMOBILE NELLO STATO DI FATTO CHE VERRA' ASSEGNATO A CORPO E NON A MISURA.

Circa le superfici è utile segnalare che gli spazi accessori esterni, pur se presenti, non sono rapportati in termini di estensione alla superficie dei capannoni. Si tratta di anditi abbastanza ristretti e con presenza di aggravii.

Descrizione Generale

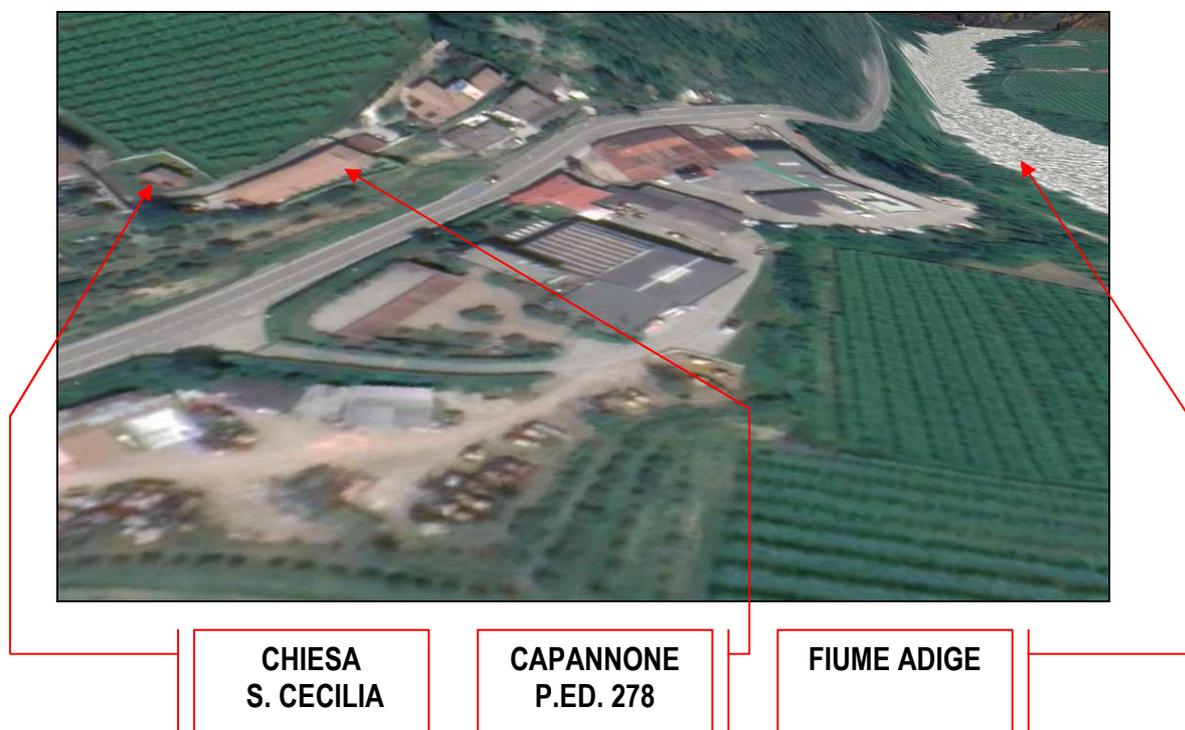
L'immobile oggetto di esecuzione consta di un capannone artigianale posto in un contesto particolare, cioè a monte della Strada Provinciale Destra Adige all'altezza della Contrada S. Cecilia di Chizzola di Ala.

Siamo dunque a nord dell'abitato di Chizzola, in una zona caratterizzata da un declivio naturale piuttosto accentuato che si erge dalla sponda destra del fiume Adige e si inerpicca sulla montagna verso ovest. L'area vede ai margini del fiume la presenza di molti capannoni produttivi/artigianali. Al di là della strada provinciale vi sono invece alcuni edifici residenziali, alcuni dei quali edificati con la funzione di supporto e alloggio per le maestranze impiegate nella costruzione del sottostante

canale Biffis costruito fra il 1930 e il 1943 circa sulla scorta del progetto del 1913 dell'ing. Ferdinando Biffis.

La zona in cui ricade il capannone è sufficientemente pianeggiante per effetto della presenza di alti muri di sostegno che prima sostengono la sponda destra della strada provinciale e poi i vari terrazzamenti destinati alla coltivazione dei vigneti che connotano il paesaggio.

Nel centro di questo ambito ricade la Chiesa di S. Cecilia databile al XII-XIV secolo.



L'area è panoramica con un affaccio prevalente a est e sud. L'accessibilità è purtroppo ridotta e avviene attraverso una strada comunale che nella parte finale è piuttosto stretta.

L'abitato di S. Cecilia è l'ultimo del Comune di Ala e confina con il Comune di Mori e poco più in là con il territorio del Comune di Rovereto.

Sono presenti i normali sottoservizi con l'esclusione del gas metano, mentre è disponibile l'energia elettrica trifase con potenza ad oggi disponibile in circa 15 Kw (ultima utenza fruita nel capannone – notizia fornita dall'esecutato).



FRONTE SUD E PIAZZALE OVEST DEL CAPANNONE P.ED. 278

Il compendio artigianale si compone di un unico corpo disposto su due livelli principali e dotato di due accessi carrabili. La struttura portante è costituita da un telaio in acciaio con tamponamenti in blocchi intonacati sia internamente che esternamente e ampie finestre in parte apribili elettricamente (finestre a nastro) che garantiscono un'ottimale illuminazione a tutto il capannone.

L'accesso al capannone avviene mediante due portoni (cfr. foto).

Il capannone ha un'altezza utile interna pari a circa 4,20 m. in colmo e circa 3,50 m. in gronda ed è accessibile carrabilmente. All'attualità è occupato dai cassoni scarrabili della ditta che vi era insediata, oltre ad altro materiale accatastato.



La struttura in acciaio si presenta in buone condizioni manutentive e così anche il tetto a doppia falda con copertura in fibrocemento con pacchetto isolante e tegola di laterizio.

Si ricorda che il capannone è stato oggetto di molteplici interventi edilizi di manutenzione fra i quali si ricorda quello più rilevante attuato nel 2000 circa.

Il pavimento è di tipo industriale con finitura al quarzo nella tonalità rossa.

A valle del corpo principale esiste una corsia di deposito posta ad un livello più basso dal corpo principale di circa 1,25 m. collegato al piano superiore mediante scale in acciaio oppure direttamente con il piazzale posto ad est del fabbricato.

Nell'interrato si trovano due "magazzini" di piccole dimensioni accessibili solo pedonalmente.

Di seguito si riporta uno stralcio della sezione tratta dagli elaborati progettuali.



LA PORZIONE "RIBASSATA" DEL CAPANNONE



VISTA INTERNA DEL CAPANNONE

Caratteristiche Strutturali

L'impianto strutturale è in telaio di acciaio imbullonato e saldato, il tutto zincato.

Copertura a doppia falda sempre con orditura portante in acciaio zincato. I tamponamenti perimetrali sono in blocchi e le partizioni interne in laterizio.

Copertura

La copertura è realizzata con struttura in acciaio a doppia falda inclinata (acciaio zincato) e sovrastante pacchetto di copertura composto da sottostruttura in fibrocemento, pacchetto isolante e manto in tegola di laterizio.

Composizione – accessibilità e descrizione

La pubblica Contrada S. Cecilia si articola dalla Strada Provinciale Destra Adige e termina in corrispondenza del capannone oggetto di stima (almeno nella sua parte asfaltata); nella parte finale presenta alcune curve a gomito ed è abbastanza stretta.

E' comunque garantita l'accessibilità con un camion due assi ed anche scarrabile.

La strada comunale di accesso è in pendenza nel primo tratto, mentre è abbastanza pianeggiante nel tratto finale.

DECRIZIONE

Il capannone p.ed. 278 ospita una zona “produttiva” avente una pianta rettangolare di circa 6 metri di larghezza per circa 33 m. di lunghezza. Il pavimento

è di tipo industriale in discrete condizioni. A est il corpo più basso avente una superficie di circa 3 m. x 20 m. e nella parte più a nord la presenza di un servizio igienico con anti wc e un piccolo ufficio con affaccio a est.

Il corpo di fabbrica “ribassato” è accessibile dall’interno solo mediante scale in acciaio. Il dislivello è di circa 1,25 m.

Riscaldamento

Il capannone è privo dell’impianto di riscaldamento.

Locali accessori

E’ presente un ufficio ed un servizio igienico con anti wc, questi in cattive condizioni di manutenzione. Sono altresì presenti due locali interrati il cui accesso è piuttosto difficoltoso.



Certificazione Energetica

L’edificio è sprovvisto della certificazione energetica.

Stato di conservazione

L’immobile è in condizioni di manutenzione in linea con la sua vetustà. Alcuni elementi quali, ad esempio, il pavimento in cemento industriale, l’impianto elettrico, la struttura in acciaio ed il tetto sono mantenuti in buone condizioni e sono

di “recente” formazione. Altri locali, come il servizio igienico e i due magazzini interrati, sono bisognosi di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria.



DETTAGLIO QUADRO ELETTRICO



VISTA DEL CAPANNONE DALLA ZONA DELLA CHIESA

8. Valutazione

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la

valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*” e del “*più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata*” nell’ambito di una procedura esecutiva.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l’ipotetica vendita dell’immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“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 alcuna costrizione”.

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato”.

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato”.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Cost approach e coefficienti di qualità.***

Considerazioni preliminari

L'immobile oggetto di stima si trova in una zona a destinazione urbanistica residenziale consolidata e dunque non adeguata alla sua tipologia. L'edificio nell'ultima destinazione vedeva insediata un'attività di rottamazione e magazzino dei veicoli. Il compendio è stato più volte oggetto di interventi edilizi anche di rilievo. L'ultimo in termini temporali è ascrivibile all'anno 2000 circa e alcune opere esterne sono invece state realizzate negli anni 2010 circa. All'immobile ubicato ai margini dell'abitato di Chizzola, in un contesto di pregevole bellezza sotto il profilo del paesaggio e del panorama, manca principalmente la comoda accessibilità (strada di accesso stretta, piazzali contenuti ed in parte in pendenza, ecc...) e fruibilità essendo ricavato in un ambito “ristretto”. La superficie “produttiva” (circa 337 mq) è tuttavia in linea con i capannoni di medio-piccole dimensioni ove normalmente si insediano attività artigianali e/o laboratori che non hanno bisogno di grandi spazi.

Incidono negativamente le problematiche legate alla situazione edilizio - urbanistica che deve essere regolarizzata (cfr. apposito capitolo) e la situazione legata

all'accessibilità e all'aggravio esistente sul piazzale ovest, che è comunque liberamente fruibile per manovre e circolazione dei mezzi legati all'attività.



VISTA PANORAMICA DALLA FINESTRA DELL'UFFICIO

Sono fonti d'informazione: l'Agenzia del Territorio, Guida Casa edito da F.I.M.A.A., alcune agenzie immobiliari, riviste specializzate di settore e le perizie di stima del sottoscritto quando ha operato in qualità di CTU nell'ambito di vertenze giudiziali nel territorio Trentino.

FONTE DI INFORMAZIONE OSSERVATORI

Agenzia del Territorio (OMI)

Listino "Guida Casa" edito "F.I.M.A.A."

FONTE DI INFORMAZIONE AGENZIE

Agenzie immobiliari locali ben distribuite sul territorio.

ALTRE FONTI DI INFORMAZIONE

Recenti stime del sottoscritto in materia di esecuzioni immobiliari, divisioni di patrimoni immobiliari e altre sia in materia giudiziale che stragiudiziale.

METODOLOGIA DI STIMA**COSTO VETUSTATO (COST APPROACH) E COEFFICIENTI DI QUALITA'**

Nella presente relazione di stima verrà proposto il procedimento di valutazione a costo vetustato "*Cost approach*" e *coefficienti di qualità*.

Alla superficie che è stata esposta si applicherà il valore di mercato individuato dal sottoscritto. Valore questo adeguato e corretto attraverso valutazioni di tipo tecnico/estimativo, con l'impiego di opportuni coefficienti correttivi che descrivano la specificità delle realtà oggetto di stima.

Concorrono alla determinazione del valore un'indagine comparativa dei prezzi derivanti da vendite di beni analoghi o simili a quello oggetto di esame; i fattori determinanti per tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci ed estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti:

la grandezza dell'immobile, la divisione interna, lo stato d'uso delle opere di finitura, gli impianti tecnologici, l'ubicazione.

Ovviamente oltre a una ricerca di mercato il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

L'unione di tutti questi elementi costituisce la base di partenza per l'attribuzione del valore medio all'immobile oggetto di stima.

STIME DI CONFRONTO

STIME DI RIFERIMENTO		
Descrizione	€	Valore
STIMA GEOM. ROSA RIFERITA AD IMMOBILE SIMILARE IN ZONA	€	950,00
VALUTAZIONE GUIDA CASA "nuovo" Capannoni da €/mq 800,00 a 950,00 Si esegue la comparazione allargando gli ambiti a quelli della vicina zona artigianale di Chizzola e Mori	€	900,00
QUOTAZIONE MEDIA OMI (Capannoni industriali) Stato conservativo Normale €/mq 600,00 - € 700,0 Stato conservativo Ottimo €/mq 800,00 - € 900,0 Si applica €/mq 800,00	€	800,00

Valore medio a nuovo (arrotondato) €/ mq 900,00

Sulla base di quanto precedentemente dedotto, computato e analizzato il **valore medio unitario** dell'immobile in questione è **assumibile come da quadro riepilogativo che si produce di seguito e cioè attraverso l'applicazione dei coefficienti di differenziazione che permettono di ottenere la valutazione dell'immobile.**

La determinazione delle consistenze scaturisce dal calcolo elaborato dal sottoscritto sulla base della planimetria catastale reperita presso i pubblici uffici e in base ai disegni all'uopo redatti che si producono sub doc. 1, nel quale sono evidenziati gli ambiti oggetto di stima con apposita grafica e dove si trova anche l'indicazione della singola superficie. Superficie che, essendo ricavata da elaborati tecnici non propri, potrebbe essere suscettibile di variazioni.

PROCEDIMENTO A "COSTO VETUSTATO" (COST APPROACH) e COEFFICIENTI di QUALITA'

<i>superficie commerciale unità - mq</i>	494,20
<i>prezzo massimo capannoni nuovi - €/mq comm.le</i>	900,00
<i>indice incidenza area finita</i>	0,543
valore componente area finita	488,70
valore componente manufatto	411,30
<i>età delle componenti strutturali (PRIMA RISTRUTTURAZIONE CON RECUPERO AI FINI PRODUTTIVI 1993)</i>	27,00
vetustà strutturale [65%]	0,0840
<i>intervallo temporale ristrutturazione "leggera" - anni (CAPANNONE RISTRUTTURATO NEL 2000 CIRCA)</i>	20
<i>età delle componenti funzionali</i>	27
vetustà funzionale (obsolescenza) [35%]	0,5906
indice di vetustà complessivo	0,6746
indice struttura residua	0,3254
VALORE DI STIMA - €/MQ comm.le	622,54
di cui:	
componente AREA	488,70
componente MANUFATTO	133,84
Indice di vetustà % valore a nuovo	0,6917
indice arrotondato	0,692
superficie commerciale - mq	494,20

Valore di stima dell'immobile in rapporto all'età - €	307.660,70
<i>coefficiente CORRETTIVO DIMENSIONALE</i>	1,050
<i>coefficiente LIVELLO PIANO - (T)</i>	1,000
<i>coefficiente ESPOSIZIONE - (E/W)</i>	0,950
<i>coefficiente PROSPICIENZA - (cortile-panoramica)</i>	1,000
<i>coefficiente CARATT. POSIZ. ESTRINS. - (intermedi)</i>	0,950
<i>coefficiente SPAZI ACCESSORI - (discreti)</i>	1,000
<i>coefficiente IMPIANTI - (suff.)</i>	0,900
<i>coefficiente IMPIANTI SPECIALI (nessuno)</i>	1,000
<i>coefficiente SITUAZIONE URBANISTICA</i>	0,950
COEFFICIENTE GLOBALE	0,810
Valore di stima unità - €	249.272,6593
VALORE DI STIMA IMMOBILE (arrotond.) €	250.000,00
Valore di mercato unitario - €/mq comm.le	505,87

Il valore della p.ed. 278 C.C. Chizzola è dunque pari a:

€ 250.000,00

Ai fini della valutazione bisogna tenere presente che il perfezionamento della pratica edilizia/urbanistica potrebbe comportare una spesa di circa € 15-20.000,00 ed in ragione di questo si attribuisce all'immobile un valore pari a

€ 235.000,00

9. Accertamento eventuale pendenza di procedimenti giudiziari

L'immobile pignorato consta della p.ed. 278 C.C. Chizzola descritto nella P.T. 376.

Al foglio C della menzionata partita tavolare non risultano annotate litispendenze di sorta e dunque all'evidenza tavolare si può dichiarare l'inesistenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni.

Si rimanda alla visura tavolare per quanto concerne l'annotazione relativa all'atto di pignoramento immobiliare a realizzo del credito del precedente.

Si richiama inoltre l'attenzione sull'iscrizione del Vincolo Indiretto di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 45 D.L. 22/01/2004 n. 42 e ciò in ragione della vicinanza con la Chiesa di S. Cecilia.

10. Conformità ed oneri per regolarizzazioni

Regolarità Edilizia

L'immobile inteso quale compendio produttivo contraddistinto dalla p.ed. 278 C.C. Chizzola presenta delle problematiche in ordine alla regolarità edilizia/urbanistica così come richiamate nell'apposito capitolo.

Oneri per regolarizzazione edilizia

Gli oneri derivanti dalla regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario e contemplano l'ottenimento dell'agibilità e la regolarizzazione dell'allaccio allo scarico; questione che prevede non solo la fase progettuale ma anche quella relativa alla realizzazione delle rete di scarico che potrebbe essere rappresentata anche da una vasca stagna.

Gli oneri derivanti da incombenze legate a quanto sopra sono di difficile quantificazione allo stato attuale, anche perché non è nota la tipologia di attività che andrà ad insediarsi e che dovrà essere peraltro compatibile con la destinazione urbanistica attuale (residenziale consolidata). Si stima tuttavia un costo prudenziale di circa € 15-20.000,00 per regolarizzare la situazione. Cifra questa riferita peraltro al momento della redazione della perizia di stima, che potrà essere suscettibile di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o per sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata. L'onere di cui sopra non comprende l'eventuale ulteriore spesa, sempre a carico dell'aggiudicatario, qualora

necessitassero adeguamenti funzionali specifici legati all'attività che andrà ad insediarsi.

Conformità Impianti

In Comune di Ala è depositato il certificato di conformità dell'impianto elettrico che si allega a questa relazione in stralcio sub doc. 5.

Certificazione energetica

L'immobile è sprovvisto dell'Attestato di Prestazione Energetica.

L'eventuale costo per la redazione della certificazione è pari a circa **€ 800,00**

Conformità planimetrie catastali

Nessun onere.

Conformità tavolare

Nessun onere.

Oneri condominiali

La realtà oggetto di stima non è un condominio.

Importi quelli esposti qui sopra a cui aggiungere l'Iva, se dovuta.

Dell'esistenza di questi oneri se ne è tenuto conto nella fase di attribuzione del valore all'immobile oggetto di stima. Il futuro aggiudicatario dell'immobile dovrà sostenere gli oneri derivanti dalle varie regolarizzazioni anche se eccedenti quanto sommariamente valutato in questa sede e ciò in ragione del fatto che alcuni adempimenti non sono oggi determinabili con certezza (cfr. singoli capitoli).

11. Vincoli e Oneri Giuridici

Stato di possesso dell'immobile

L'immobile è nella disponibilità dell'esecutato. Al momento del sopralluogo è stata rilevata la presenza dei cassoni scarrabili nel centro del capannone, oltre ad alcuni scaffali, pezzi di veicoli e materiale vario.

Tutti i beni mobili presenti all'interno del capannone e/o depositati all'esterno non sono oggetto di stima.

Convenzioni Matrimoniali

Nessuna iscrizione pertinente nel foglio C della P.T. 376 C.C. Chizzola.

Atti di asservimento urbanistico

Alle descrizioni tavolari non risultano associati atti di asservimento urbanistico o convenzioni di sorta.

Ipoteche e pignoramento

Per un preciso dettaglio si rinvia alla lettura dell'estratto tavolare P.T. 376 C.C. Chizzola e si consiglia l'accertamento della situazione tavolare nel periodo prossimo all'assegnazione.

Ulteriori aggravii

Al foglio C risultano annotate le servitù di cui al GN. 4211/2015 (v. doc. 6).

Sempre al foglio C è annotato il Vincolo Indiretto di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 45 D.L. 22.01.2004 n. 42 a carico della p.ed. 278. Si allega (sub doc. 7) per completezza e per una disamina attenta del tipo di vincolo copia del GN afferente l'aggravio stesso.

12. Uso immobile, Assoggettamento Iva, Confini, Censo e Livello

Uso immobile

Attualmente nella disponibilità dell'esecutato

Assoggettamento Iva I beni sono intestati a persona fisica

Confini Confini

- Nord: edificio p.ed. 307 e aree scoperte p.ed. 271
- Est: Stradina comunale "Contrada S. Cecilia"
- Sud: Stradina comunale "Contrada S. Cecilia" e poi edifici residenziali
- Ovest: distacco su aree a verde p.f. 565/1 (campagna-vigneto)

13. Riepilogo Elementi Principali di stima

PROCEDENTE	MCE LOCAM s.p.a.
CREDITORE INTERVENUTO	Agenzia delle Entrate – Riscossione
ESECUTATO	*****
BENE OGGETTO DI STIMA	P.ed. 278 C.C. Chizzola
SITUAZIONE TAVOLARE (cfr. visura allegata)	BENE DESCRITTO IN P.T. 376 C.C. Chizzola PROPRIETA': ***** - proprietario per 1/1
SITUAZIONE CATASTALE (cfr. visura catastale)	<u>P.ED. 278</u> LABORATORIO C/3: CL. 1 – CONS. 378 mq SUPERF. 420 mq RENDITA € 898,01
UBICAZIONE (COMUNE)	COMUNE DI ALA
VIA E N° CIVICO	CONTRADA S. CECILIA, 4 – FRAZIONE CHIZZOLA
PIANO	INTERRATO: DUE MAGAZZINI PIANO TERRA: CAPANNONE CON UFFICIO SERVIZIO IGIENICO E MAGAZZINO "RIBASSATO"
CARATTERISTICHE	CAPANNONE DI MEDIO-PICCOLE DIMENSIONI. STRUTTURA IN ACCIAIO. TAMPONAMENTI IN BLOCCHI DI LATERIZIO INTONACATI. PIAZZALE ESTERNO SEMIPERIMETRALE
PAVIMENTO	CEMENTO INDUSTRIALE NEL CAPANNONE. IN CERAMICA NEL SERVIZIO IGIENICO E NELL'UFFICIO. QUESTI ULTIMI BISOGNOSI DI INTERVENTI DI MANUTENZIONE. PIAZZALI ASFALTATI
SERRAMENTI	SERRAMENTI IN FERRO E IN ALLUMINIO. PORTONI AD IMPACCO PARTE DELLE FINESTRE A NASTRO APRIBILI ELETTRICAMENTE
PORTE	LEGNO TAMBURATO BAGNO-UFFICIO
SANITARI	CERAMICA (MOLTO VECCHI)
IMPIANTO RISCALDAMENTO	NON RISCALDATO

VANO SCALA	SCALE INTERNE IN CEMENTO O IN ACCIAIO
SUPERFICIE COMMERCIALE	494.20 MQ (COMPRESIVO DI PIAZZALE, ECC...) SEDIME CATASTALE TOTALE MQ 1.000
SITUAZIONE CONDOMINIALE	NON E' UN CONDOMINIO
STATO DI POSSESSO	LIBERO (RISUTANO DEPOSITATI CASSONI SCARRABILI E ALCUNI SCAFFALI CON PEZZI DI AUTOVEICOLI - cfr. fascicolo fotografico)
VINCOLI EDILIZI - URBANISTICI	NON REGOLARE: cfr. apposito capitolo
VINCOLO STORICO ARTISTICO	SI (Vincolo Indiretto di Interesse Culturale)
AGIBILITA'	NO - AGIBILITA' DA FARE
FORMAZIONE LOTTI	UNICO LOTTO
QUOTE DI PROPRIETA'	QUOTA INTERA
ASSOGGETTAMENTO IVA	E' intestato a persona fisica
CONFORMITA' IMPIANTI	REPERITO CERTIFICATO IMPIANTO ELETTRICO
VALORE STIMATO	€ 235.000,00

14. Formazione lotti

Si precisa che 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, potrebbe discostarsi dal prezzo derivante dall'assegnazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dall'interesse specifico dell'aggiudicatario. L'attendibilità del risultato finale della presente valutazione è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti dall'esecutato in sede di sopralluogo nonché dalla documentazione messa a disposizione al perito da parte dei pubblici uffici. Gli oneri indicati in perizia quali impegni a carico

dell'aggiudicatario devono intendersi riferiti alla data di redazione della perizia di stima e dunque potranno essere suscettibili di variazione se intervenissero eventuali modifiche alle norme edilizio-urbanistiche o da sopraggiunti ulteriori elementi occulti non accertabili in loco dal perito estimatore sulla base della ricognizione effettuata.

Si propone, stante la tipologia dei due capannoni accorpati e funzionalmente connessi, la formazione di un unico lotto così descritto:

Lotto n° 1:

“In C.C. Chizzola p.ed. 278 in P.T. 376 consistente in un capannone con spazi pertinenziali scoperti situato in Contrada S. Cecilia nel Comune di Ala poco lontano dalla frazione Chizzola. Il capannone è composto da un unico corpo centrale disposto su due livelli ed avente una superficie lorda di circa 337 mq, sviluppato su una lunghezza del corpo centrale di circa 33 ml per una larghezza di 6 ml. oltre agli ambiti pertinenziali esterni costituiti da piazzali in pendenza e piazzale in semipiano. Sedime complessivo catastale pari a mq 1.000.

L'immobile non è regolare sotto il profilo edilizio/urbanistico. La definizione della situazione deve essere risolta dall'aggiudicatario. Si stima un costo pari a circa € 15-20.000,00. L'immobile è soggetto a Vincdo Indiretto di Interesse Culturale ai sensi dell'art. 45 D.L. 22.01.2004 n. 42.

Tutti gli oneri derivanti, come richiamati nella perizia di stima a firma del geom. Vito Rosa, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio derivante dalla descrizione tavolare e catastale al prezzo complessivo di € 235.000,00

(diconsi euro duecentotrentacinquemila/00)”.

15. Elenco della documentazione allegata

1. disegno n° 1 *calcolo consistenze*
2. visura tavolare P.T. 376
3. visura Catasto Urbano
4. planimetria catastale
5. stralcio pratiche edilizie
6. GN. 4211/2015 (servitù)
7. GN. 5303/2013 (vincolo indiretto)
8. fascicolo fotografico
9. dati Catasto e Tavolare.

Si allegano all'istanza di liquidazione le ricevute di avvenuta notifica al creditore precedente, al creditore intervenuto e all'esecutato.

Il sottoscritto confida di aver bene e fedelmente risposto ai quesiti formulatigli dal Giudice.

Rovereto, 27 ottobre 2020

Firmato digitalmente da: geom. Vito Rosa

16. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti M: Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti M: Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti