
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata
RGE n. **49/2019** - RGE n. **21/2019**
Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

contro
----- (**RGE N.49/2019**)
----- (**RGE N.21/2019**)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



Capannone industriale con uffici

Area estrattiva



LOTTO UNICO:

C.C. Baselga di Pinè I

P.ed. 1511, P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818: **Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze (piazzi e aree di manovra)**

P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 863, P.fond. 887/3, P.fond. 2490, P.fond. 2493: **Area estrattiva**

Comune di Baselga di Pinè - Località San Mauro

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti

Con studio in Telve, Via Paradiso n. 5

Tel. 0461/766401 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

SOMMARIO

INTRODUZIONE	3
A. ANAGRAFICHE E INCARICO	
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE	
C. ATTO DI PIGNORAMENTO	
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA	
PRIMO LOTTO (UNICO)	6
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	
2. PROPRIETA' E STATO DI POSSESSO	
3. UBICAZIONE E CONTESTO	
4. DESCRIZIONE FABBRICATO	
5. DESCRIZIONE DELL'UNITA' OGGETTO DI STIMA	
6. SITUAZIONE URBANISTICA	
7. CONFORMITA' ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI	
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	
10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA	
11. VALUTAZIONE	
12. VALORE DI STIMA	
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA	
14. VALORE CORRETTO	
15. INDICAZIONE FINALE	
CONCLUSIONI.....	86
RIEPILOGO BENI E VALORE DI STIMA	
ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE	

La perizia si compone di n. 87 pagine e di n. 1 allegato (composto da 107 pagine).

INTRODUZIONE

A. ANAGRAFICHE E INCARICO

ESPERTO NOMINATO	geom. Giorgio Felicetti - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1756 con studio in Via Paradiso n. 5 - 38050 Telve (Tn) Tel. 0461/766401 Posta elettronica certificata: giorgio.felicetti@geopec.it C.F. FLCGRG72R26B006G - P.IVA 02411720226	
COMMITTENTE	Tribunale Civile e Penale di Trento - Esecuzioni Immobiliari G.E. dott. Benedetto Sieff	
INCARICO EX. ART. 173 BIS	Nomina ad esperto dell'esecuzione (RGE 49/2019) e quesiti posti in data 16 agosto 2019, termine per il deposito della relazione in data 12 ottobre 2019, prorogato. In data 05 novembre 2019 la presente procedura veniva riunita con quella identificata con RGE 21/2019 (provvedimento di riunione), stabilendo come termine per il deposito della relazione la nuova data del <u>24 febbraio 2020</u> .	
FINALITÀ	Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi. Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.	
ALTRE DATE	Sopralluogo	19 Settembre 2019 23 Dicembre 2019
	Valutazione (epoca di stima)	Febbraio 2020
	Rapporto di valutazione	03 Febbraio 2020
ASSUNZIONI	Per quanto non riportato nella presente valutazione, si assume che la realtà immobiliare sia conforme alla documentazione tecnica depositata presso gli uffici competenti (Amministrazioni comunali, Libro Fondiario, Catasto.....).	
TRASMISSIONE RELAZIONE	Invio copia relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore il giorno lavorativo successivo al deposito in cancelleria della relazione.	

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

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2411/1 di data 02/11/2017 notificato il 12/10/2017, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in PT 1974 II p.fond. 2490, p.fond. 2493, p.ed. 1511 e p.fond. 811 proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2748/1 di data 28/11/2018 notificato il 25/10/2018, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 1974 II p.fond. 2490, p.fond. 2493, p.ed. 1511 e p.fond. 811 proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 919/2 di data 02/05/2019 notificato il 07/03/2019, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 1974 II p.fond. 2490, p.fond. 2493, p.ed. 1511 e p.fond. 811 proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2411/2 di data 02/11/2017 notificato il 12/10/2017, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in PT 1717 II p.fond. 863, p.fond. 880/1, p.fond. 881, p.fond. 882, p.fond. 883, p.fond. 884, p.fond. 885/1, p.fond. 885/2 e p.fond. 887/3 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2748/2 di data 28/11/2018 notificato il 25/10/2018, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 1717 II p.fond. 863, p.fond. 880/1, p.fond. 881, p.fond. 882, p.fond. 883, p.fond. 884, p.fond. 885/1, p.fond. 885/2 e p.fond. 887/3 - proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 919/1 di data 02/05/2019 notificato il 07/03/2019, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 1717 II p.fond. 863, p.fond. 880/1, p.fond. 881, p.fond. 882, p.fond. 883, p.fond. 884, p.fond. 885/1, p.fond. 885/2 e p.fond. 887/3 - proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2411/3 di data 02/11/2017 notificato il 12/10/2017, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in PT 3468 II p.fond. 817 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2748/3 di data 28/11/2018 notificato il 25/10/2018, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 3468 II p.fond. 817 - proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 919/3 di data 02/05/2019 notificato il 07/03/2019, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- **C.C. Baselga di Pinè I in PT 3468 II p.fond. 817 - proprietà quota 1/1**

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2411/4 di data 02/11/2017 notificato il 12/10/2017, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2903 II p.fond. 804 e p.fond. 805 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2748/4 di data 28/11/2018 notificato il 25/10/2018, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2903 II p.fond. 804 e p.fond. 805 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 238/11 di data 01/02/2019 notificato il 16/01/2019, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2903 II p.fond. 804 e p.fond. 805 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2411/5 di data 02/11/2017 notificato il 12/10/2017, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2756 II p.fond. 818 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 2748/5 di data 28/11/2018 notificato il 25/10/2018, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2756 II p.fond. 818 - proprietà quota 1/1

L'atto di pignoramento registrato con G.N. 238/10 di data 01/02/2019 notificato il 16/01/2019, colpisce la proprietà per l'intera quota della ditta esecutata dei seguenti beni:

- C.C. Baselga di Pinè I in P.T. 2756 II p.fond. 425, p.fond. 971, p.fond. 818, p.fond. 2491 e p.fond. 2492 - proprietà quota 1/1

D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI
OGGETTO DI PERIZIA

LOTTO 1 - (UNICO)

– C.C. Baselga di Pinè I

P.T. 1974 II – P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.ed. 1511 e P.fond. 811

P.T. 1717 II - P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882,

P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2 e P.fond. 887/3

P.T. 3468 II - P.fond. 817

P.T. 2903 II - P.fond. 804 e P.fond. 805

P.T. 2756 II - P.fond. 818

Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido con relative pertinenze (piazzali e aree di manovra) e aree estrattive in Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn).

PRIMO LOTTO (UNICO)

1) Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze (piazzali e aree di manovra) - Loc. San Mauro

2) Area estrattiva - Loc. San Mauro

C.C. Baselga di Pinè I

1) - P.ed. 1511, P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818

2) - P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 863, P.fond. 887/3, P.fond. 2490 e P.fond. 2493

Comune Amministrativo di Baselga di Pinè (Tn)

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

CLASSIFICAZIONE
CATASTALE

In Catasto l'immobile risulta censito come riportato nelle tabelle seguenti.

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate:

A
RGE 49/2019

B
RGE 21/2019

Comune Cat.	Particella		P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
Baselga di Pinè	E	1511	1974 II	10	Edificio	-	2.781 mq	-	-
Baselga di Pinè	F	811	1974 II	13	Arativo	7	90 mq	0,07	0,05
Baselga di Pinè	F	2490	1974 II	11	Pascolo	6	162 mq	0,01	0,01
Baselga di Pinè	F	2493	1974 II	11	Arativo	8	518 mq	0,03	0,03
Baselga di Pinè	F	863	1717 II	11	Arativo	7	535 mq	0,41	0,30
Baselga di Pinè	F	880/1	1717 II	11	Bosco	3	578 mq	1,04	0,24
Baselga di Pinè	F	881	1717 II	11	Bosco	3	361 mq	0,65	0,15
Baselga di Pinè	F	882	1717 II	11	Bosco	3	306 mq	0,55	0,13
Baselga di Pinè	F	883	1717 II	10,11	Arativo	6	589 mq	0,61	0,76
Baselga di Pinè	F	884	1717 II	11	Arativo	6	683 mq	0,71	0,88
Baselga di Pinè	F	885/1	1717 II	11	Arativo Arativo	7 6	362 mq 335 mq	0,28 0,35	0,21 0,43
Baselga di Pinè	F	885/2	1717 II	11	Arativo	7	644 mq	0,50	0,37
Baselga di Pinè	F	887/3	1717 II	11	Arativo	7	895 mq	0,69	0,51
Baselga di Pinè	F	817	3468 II	10	Arativo	8	352 mq	0,02	0,02
Baselga di Pinè	F	818	2756 II	10	Arativo	8	367 mq	0,02	0,02
Baselga di Pinè	F	804	2903 II	10	Arativo	7	496 mq	0,38	0,28
Baselga di Pinè	F	805	2903 II	10	Improd.	0	147 mq	-	-

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari:

Comune	Particella		Sub	F.M.	P.M.	Zona Cens.	Categ	Cl.	Cons	Sup	Rendita Valore IM.I.S.
Baselga di Pinè	E	1511	-	10	-	-	D/1	-	-	-	€ 4.596,47 (€ 313.709,08)

(vedi allegato 1: copia visure e planimetrie catastali)

**DESCRIZIONE
TAVOLARE**

Gli immobili sopra identificati con la lettera A (RGE 49/2019), sono allibrati nelle Partite Tavolari 1974 II, 1717 II e 3468 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della società esegutata "-----" per la quota dell'intero (1/1).

Gli immobili sopra identificati con la lettera B (RGE 21/2019), sono allibrati nelle Partite Tavolari 2756 II e 2903 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome delle persone esegutate "-----" per la quota dell'intero (1/2 + 1/2).

I contenuti dei fogli A₁ – A₂ – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente nell' estratto tavolare allegato a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii.

(vedi allegato 2: copia estratto tavolare)

Qualora vi fosse contrasto tra i dati catastali e tavolari degli immobili riportati nella presente valutazione, e gli estratti tavolari e catastali allegati, valgono i dati leggibili su questi ultimi.

COERENZE

Con riferimento all'estratto mappa catastale seguente si elencano i confini delle Particelle oggetto d'esecuzione (da nord in senso orario, con riferimento alle planimetrie catastali allegate):

- in rosso sono rappresentate le particelle a nome della -----
(Esec. 49/2019) e in verde quelle a nome del Sig. -----
-----.

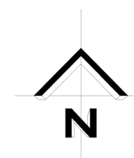
Blocco 1: P.fond. 804, 805, 818. 817, 811 e P.ed. 1511

- a nord/est: P.fond. 5539/2 (area estrattiva-fascia di terreno di proprietà comunale);

- a sud: P.ed. 1524, P.fond. 78/3/2 e P.fond. 783/1 (capannone per lavorazione e stoccaggio del porfido con terreno pertinenziale e parte terreno boscato);

- a nord/ovest: P.fond. 814/1, 814/2, 814/3, 816 e P.fond. 815 (spazi manovra, piazzole e parte di terreno boscato).

**IDENTIFICATIVA DEI CONFINI
ESTRATTO MAPPA
C.C. BASELGA DI PINE' - Scala a Vista
BLOCCO 1**





Blocco 2:

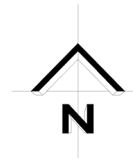
P.fond. 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881, 880/1

- a nord: P.fond. 5541/4 (area estrattiva: striscia di terreno di proprietà comunale);
- a est: P.fond. 886, 879/1, 880/2 (gran parte su area estrattiva e piccola parte zona boscata);
- a sud: P.fond. 5746/3 (torrente Silla);
- a ovest: P.fond. 865/1, 864/2 e P.fond. 862 (gran parte su area estrattiva e piccola parte zona boscata).

P.fond. 887/3

- a nord: P.fond. 887/4 (area estrattiva);
- a est: P.fond. 908 (area estrattiva);
- a sud: P.fond. 5541/4 (area estrattiva-fascia di terreno di proprietà comunale);
- a ovest: P.fond. 887/2 (area estrattiva).

**IDENTIFICATIVA DEI CONFINI
ESTRATTO MAPPA
C.C. BASELGA DI PINE' - Scala a Vista
BLOCCO 2**



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ
ATTUALE E
TITOLO DI
PROVENIENZA

Le proprietà P.ed. 1511, P.fond. 811, 2490, 2493 in P.T. 1974II, P.fond. 863, 880/1, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2 e 887/3 in P.T. 1717II, P.fond. 817 in P.T. 3468II è iscritta al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 1/1**
Atto d.d. 20/11/2015

La proprietà P.fond. 818 in P.T. 2756II, P.fond. 804 e 805 in P.T. 2903II è iscritta al Libro Fondiario a nome di:

----- - **comunione legale - quota 1/2**

Contratto d.d. 25/10/1985 e Contratto d.d. 02/09/1987

----- - **comunione legale - quota 1/2**

Contratto d.d. 25/10/1985 e Contratto d.d. 02/09/1987

OCCUPAZIONE
DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo il capannone e relativi uffici erano utilizzati dai figli dell'esecutato Sig. ----- . Nel blocco 2 era in corso l'attività di estrazione del porfido mentre nel blocco 3 non era in corso alcuna attività.

CONTRATTI IN
CORSO

Da una verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Borgo Valsugana, non risulta registrato alcun contratto di locazione che interessano le particelle oggetto della presente esecuzione.

Risultano Autorizzazioni e Volture in riferimento alle aree estrattive, rilasciate dal Comune di Baselga di Pinè e relative proroghe che si allegano.

(vedi allegato 7)

BLOCCO 2

Autorizzazioni e volture

- ③ Cava "pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3, 5541 C.C. Baselga di Pinè"
Volume estraibile: **42.800 mc** (assegnati da PdA '97)
- > autorizzazione e allegato disciplinare nr. 5182/04 rilasciata in data 20.07.2005 a favore della Ditta [] per la coltivazione della cava di porfido individuata come nella planimetria catastale allegata al progetto di coltivazione in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, Loc. S. Mauro;
 - > volturazione prot. nr. 5237 rilasciata in data 05.04.2006, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido individuata in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, dalla Ditta [] P.Iva: 01671260220, alla Ditta [] s.r.l.", P.Iva: 01702730225;
 - > volturazione Prot. 5064 rilasciata in data 12.04.2012, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido individuata in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, dalla Ditta [] P.Iva: 01702730225, alla Ditta [] s.r.l.", C.F./P.IVA: 02073040228;

Proroghe

[] srl

"pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3, 5541 c.c. Baselga di Pinè"

n. 4081 dd. 18.04.2019
ai sensi art. 7, comma 5,
lett. a, della L.P. 7/2006

La proroga ha la durata di 3 anni decorrenti dalla data di approvazione del nuovo programma di attuazione dell'area estrattiva di San Mauro. Alla scadenza della proroga l'attività estrattiva potrà proseguire secondo le previsioni del nuovo Programma di attuazione solo a fronte del conseguimento delle nuove autorizzazioni sulla base dei nuovi progetti di coltivazione, redatti per Ambiti di coltivazione in conformità alle previsioni del nuovo Programma di attuazione e nel rispetto del disposto dell'art. 8 della L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e ss.mm..

PER QUANTO RIGUARDA LA CAVA IDENTIFICATA DAL BLOCCO 2, ATTUALMENTE SI PUO' PROCEDERE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA IN QUANTO L'AUTORIZZAZIONE ALLO SCAVO IN SEGUITO ALLA PROROGA E' ANCORA ATTIVA FINO ALLA DATA DEL 04 Luglio 2022 (come mi è stato comunicato dall'ufficio tecnico comunale)

BLOCCO 3 - Cava "DOSS DE L'OSELERA" Autorizzazioni e volture

- 4 Cava "DOSS DE L'OSELERA"
Volume estraibile: **134.550 mc** (Gli originari 154.000 mc della [] Doss di Costa comprendevano i 19.450 mc della [] ora IMPRESA COSTRUZIONI [] s.n.c.)
- > autorizzazione e allegato disciplinare nr. 3433/99 rilasciata in data 30.06.1999 a favore della Ditta [] P.Iva: 00214670226, per la coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", individuata come nella planimetria catastale allegata al progetto di coltivazione in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro;
 - > volturazione prot. nr. 10114/2000 rilasciata in data 27.11.2000, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, dalla Ditta [] P.Iva: 00214670226, alla Ditta [], C.F./P.IVA: 01702730225;
 - > variante Prot. 3818/2001 rilasciata in data 25.10.2001, al progetto di coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", individuata in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2490, 2493, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, esercita dalla ditta [] s.r.l.", C.F./P.IVA: 01702730225;
 - > volturazione prot. nr. 5063 rilasciata in data 12.04.2012, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2490, 2493, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, dalla Ditta [] s.r.l.", C.F./P.IVA: 01702730225, alla Ditta [] s.r.l.", C.F./P.IVA: 02073040228;

Proroghe

MATTIVI CARLO srl	"Doss de l'Oselera"	n. 4078 'dd. 18.04.2019 ai sensi art. 7, comma 5, lett. a, della L.P. 7/2006
-------------------	---------------------	--

La proroga ha efficacia dalla data di approvazione del nuovo programma di attuazione dell'area estrattiva di San Mauro e la medesima cessa di efficacia nel termine ultimo del 31.07.2019 (salvo ulteriore proroga sulla base del conseguimento della concessione della disponibilità delle aree frazionali per un ulteriore periodo) o nel diverso termine antecedente qualora si esaurisca il volume di scavo assegnato ovvero con il conseguimento della nuova autorizzazione alla coltivazione di cava rilasciata sulla base delle previsioni del nuovo programma di attuazione. L'attività estrattiva potrà proseguire dopo il 31.07.2019 e per il periodo necessario a completare i lavori di coltivazione autorizzati, comunque non superiore ad anni 3 (tre) dalla data di efficacia della proroga, solo in sussistenza della disponibilità dei suoli p.f. 2466 C.C. Baselga di Pinè. Alla scadenza della proroga l'attività estrattiva potrà proseguire secondo le previsioni del nuovo Programma di attuazione solo a fronte del conseguimento delle nuove autorizzazioni sulla base dei nuovi progetti di coltivazione, redatti per Ambiti di coltivazione in conformità alle previsioni del nuovo Programma di attuazione e nel rispetto del disposto dell'art. 8 della L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e ss.mm..

PER QUANTO RIGUARDA IL BLOCCO 3, CAVA DE L'OSELERA, ATTUALMENTE NON SI PUO' PIU' PROCEDERE ALL'ATTIVITA' ESTRATTIVA IN QUANTO LA PROROGA E' SCADUTA IN DATA 31 Luglio 2019 (come mi è stato comunicato dall'ufficio tecnico comunale)

MODALITÀ DI ACCESSO

- raccomandata con ricevuta di ritorno per informazione del sopralluogo e lettera normale inviate in data 05/09/2019 e successivi contatti telefonici.
- accesso ai beni avvenuto con la presenza del Sig. -----

DATA DEL SOPRALLUOGO

Accesso all'immobile in data 19/09/2019 e 23/12/2019.

3. UBICAZIONE E CONTESTO

UBICAZIONE

- Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze, si trova in Loc. San Mauro a nord della Frazione, in prossimità delle aree di escavazione, in posizione sud/ovest, nel Comune Amministrativo di Baselga di Pinè. il paese di San Mauro è posto su un dosso morenico che è adagiato sulle rocce di porfido, ed è situato sulla sponda sinistra del rio Silla.
- L'area di escavazione rappresentata come Blocco 2 (P.fond. 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881, 880/1), rispetto l'intera area di scavo si trova in posizione centrale spostata sul lato sud, lungo la linea di confine del limite di escavazione, in prossimità della strada di accesso all'intera cava.
- L'area rappresentata come Blocco 3 (P.fond. 2490 e P.fond. 2493), rientrante nella cava denominata "Doss de l' Oselera" si trova in posizione est con l'angolo più a est che confina con la linea limite di escavazione.

ACCESSO

Dalla strada statale della Valsugana si svolta a destra in direzione Trento e a sinistra provenendo da Trento vero Bassano, in prossimità del Centro Commerciale Europa. Si sale lungo la strada Provinciale del Pinè, giungendo ad una rotatoria nei pressi della zona industriale Sille e si svolta

a destra. Proseguendo si attraversa l'abitato di Nogarè e salendo per circa 2,7 Km dal paese si giunge al bivio sulla sinistra che porta alla località San Mauro. Proseguendo lungo questa strada per circa 1 Km, in prossimità di un bivio si svolta a destra (proseguendo a sinistra si arriva al "centro urbano" della località).

Da qui se si prosegue dritti a circa ml 250 si giunge nell'area produttiva dove è situato il capannone con uffici e terreno pertinenziale, posizionato sulla sinistra.

Per giungere nell'area estrattiva dal bivio con la strada provinciale si prosegue per circa ml. 850 e svoltando a destra lungo una strada asfaltata si giunge all'interno della cava dove nel tratto iniziale è situato il blocco 2 in prossimità del torrente Silla, mentre proseguendo sulla destra lungo una strada interna di cantiere si giunge al blocco 3.

CARATTERISTICHE ZONA

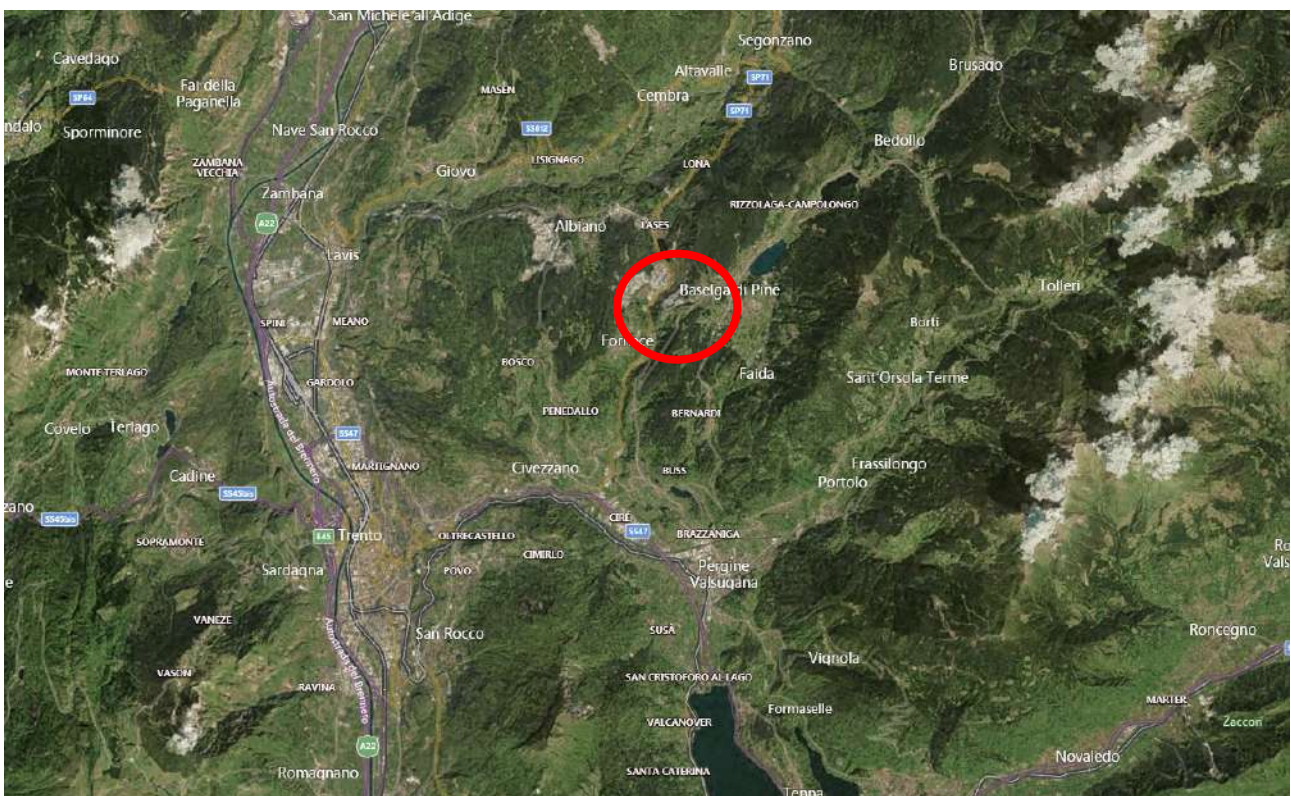
La Località San Mauro, dove è situato il capannone e le particelle oggetto della presente esecuzione, è un complesso di cave ricadente nel territorio del Comune di Baselga di Pinè, ad una quota che varia dai 800 ml slm ai 900 ml slm. In prossimità del lato sud scorre il torrente Silla. Salendo lungo la strada provinciale di Pinè le cave sono visibili sul lato sinistro.

La vista dall'alto precisa l'ubicazione dell'immobile in rapporto al contesto. (Ortofoto tratte da Web-Gis dal sito della Provincia Autonoma di Trento - Anno 2015).

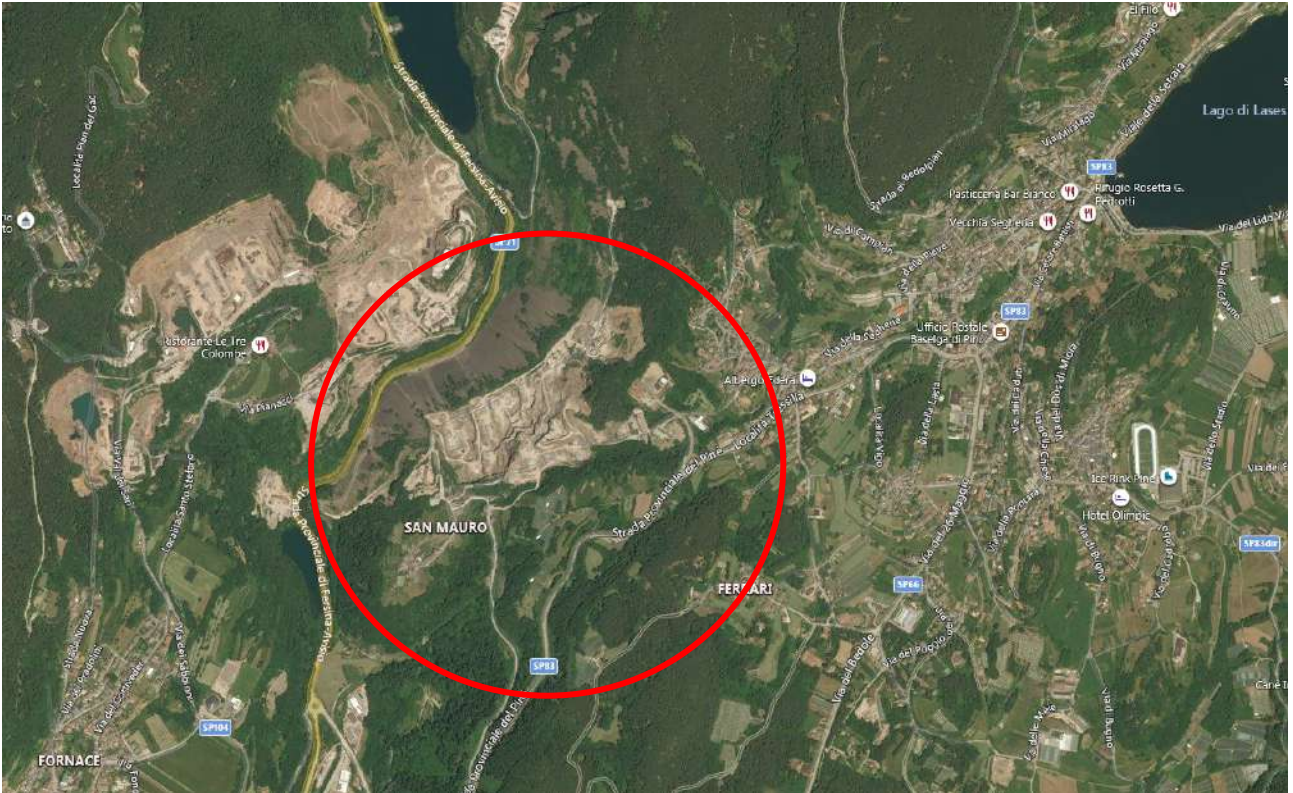
SERVIZI DELLA ZONA

Le zone dove sono inseriti gli immobili oggetto della presente esecuzione sono carenti di servizi pubblici principali, che si trovano presso l'abitato di Baselga di Pinè (negozi, parco pubblico, farmacia, scuole, istituti di credito.....)

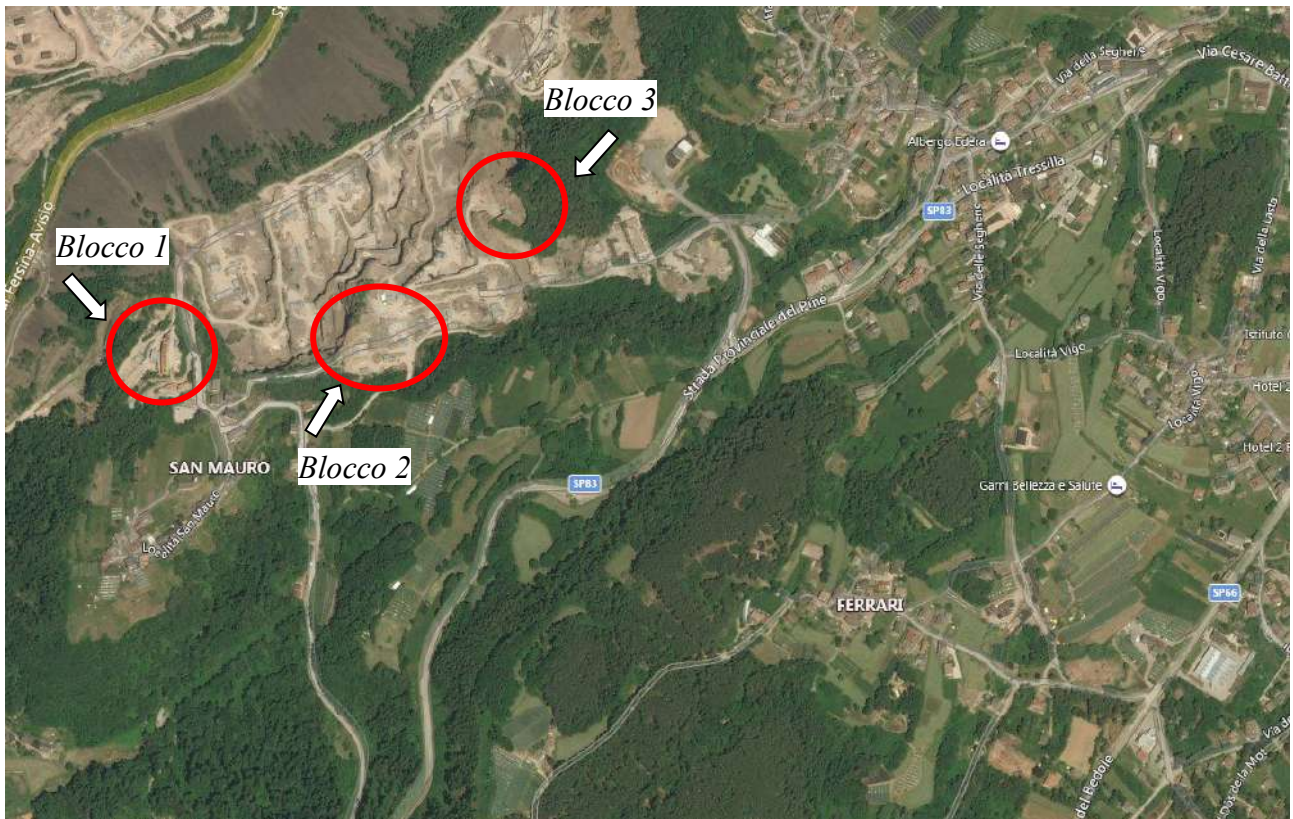
VISTA GENERALE



VISTA GENERALE



VISTA D'INSIEME - POSIZIONE PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO





Blocco 1:

P.ed. 1511, P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818: **Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze (piazzi e aree di manovra)**



Blocco 2:
P.fond. 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881, 880/1: **Area estrattiva**



Blocco 3:
P.fond. 2490, 2490 : **Area estrattiva**



4. DESCRIZIONE FABBRICATO

- FABBRICATO** L'immobile (capannone artigianale con annessi uffici) rientrava in un Piano di lottizzazione in area artigianale che prevedeva la realizzazione di tre edifici artigianali, di cui uno oggetto della presente esecuzione (Autorizzati con Concessione Edilizia n.ro 108/1988 e successive Varianti).
Per cui l'edificio è stato realizzato fra la fine degli anni ottanta (Concessione edilizia d.d. 27/04/1988) e inizio anni novanta (Concessione edilizia 4° Variante d.d. 23/06/1993).
Nel corso dei successivi anni è stato oggetto di piccoli lavori di manutenzione straordinaria, con la sistemazione/realizzazione impianto elettrico (autorizzazione n.ro 08/1996) e impianto di riscaldamento (Dia 06/2001).
Il corpo principale che si sviluppa su quattro piani più un piano interrato dove sono posizionate le vasche di decantazione, ha una forma rettangolare leggermente curvata. Gli uffici di amministrazione sono posizionati al primo piano. L'immobile essendo stato costruito su un versante molto ripido presenta i lati nord, est e sud a ridosso del terreno, per cui privi di aperture. Il lato ovest è l'unico libero, dove si trovano le superfici finestrate e aperture di accesso. Al piano seminterrato il capannone viene utilizzato alla lavorazione e deposito del porfido, mentre al piano terra allo stoccaggio dei prodotti finiti. Al primo piano sono disposti gli uffici amministrativi con i relativi locali accessori, con alcuni spazi uso deposito. Al secondo piano è situata una tettoia dove avviene all'esterno la lavorazione del porfido, con antistante un grande piazzale.
- STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO** Il fabbricato presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito medio-ordinaria e lo stato di conservazione può essere giudicato di mediocre livello.
- ANDITI ESTERNI E SPAZI COMUNI** L'area pertinenziale il capannone è composta da piazzali dove possono essere posizionati esternamente i prodotti e aree di manovra/accesso all'immobile.
- CARATTERISTICHE STRUTTURALI**
- SOLAI** I Solai di tutti i piani sono in cemento armato prefabbricati a lastra.
- STRUTTURE VERTICALI** Muri portanti e pilastri in cemento armato. Le divisorie interne (uffici, servizi igienici) si presumono in laterizio.
- COPERTURA** Gran parte del capannone per una parte è coperto da una tettoia con struttura metallica e manto di copertura in lamiera e una parte da un solaio piano in cls. che rappresenta un terrazzo di transito per accedere agli uffici e locali al primo piano. La parte "esterna" del locale di deposito e lavorazione posizionata al piano seminterrato è coperta dal solaio transitabile per accedere alla porzione di capannone al piano terra.

FOTO DEGLI ESTERNI

P.ed. 1511, P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818: **Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze (piazzali e aree di manovra) - Blocco 1**

VISTA TETTOIE/LAVORAZ. PORFIDO - 2° PIANO - (PIAZZALE - LATO EST)





PARTICOLARE STRUTTURA TETTOIE



VISTA LATO NORD



LATO SUD/RAMPA INGRESSO UFFICI/DEPOSITO - PRIMO PIANO



LATO SUD - INGRESSO UFFICI/DEPOSITO - PRIMO PIANO



LATO SUD - VISTA PRIMO PIANO



VISTA GENERALE LATO SUD



LATO SUD - PIANO TERRA



LATO SUD - PIANO TERRA



LATO SUD - TETTOIA- PIANO TERRA



LATO SUD - PIANO SEMINTERRATO



STRADA ACCESSO PIANO SECONDO



STRADA ACCESSO PIANO SEMINTERRATO



VISTA PIAZZALE LATO SUD/OVEST



**ELABORATO PLANIMETRICI CON INDICAZIONE SOMMARIA POSIZIONE
STRUTTURE PRIVE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA, CON RELATIVA
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

(verifiche effettuate sulla conformità delle opere in riferimento agli elaborati forniti
dall'ufficio tecnico del Comune di Baselga di Pinè e nello specifico la Conc. Ed. n.ro 221/1993-
4° Variante e Conc. Ed. 60/1998 - Sanatoria)



A

Tettoie posizionate sul piazzale posto a sud/est, in struttura metallica e copertura in lamiera.
Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico non risultano autorizzate.



B

Tettoia posizionata sul piazzale posto a ovest, con le medesime caratteristiche di quelle precedenti in struttura metallica e copertura in lamiera. Da una verifica effettuata con le ortofoto e mappe catastali sembrerebbe che parte della tettoia insista sulla P.fond. 5539/2, che è di proprietà comunale.

Da una verifica effettuata presso l'ufficio tecnico anche questa non risulta autorizzata.



C

Questa tettoia è realizzata con la medesima tipologia di quelle esistenti autorizzate, con struttura metallica e manto di copertura in lamiera “con forma ad archi”. E’ situata al secondo piano, sul lato nord. Anche questa non risulta autorizzata.



D

Grande tettoia con struttura metallica a copertura del solaio transitabile per movimento mezzi meccanici. Mentre il solaio transitabile risulta autorizzato, l'intera copertura consultando gli elaborati fornitomi dall'ufficio tecnico risulta priva di titolo edilizio.



P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 863,
P.fond. 887/3 : **Area estrattiva - Blocco 2**

VISIONE GENERALE

VISTA DA EST VERSO OVEST





VISTA DA EST VERSO OVEST



VISTA DA NORD/EST VERSO OVEST



P.fond. 2490 e P.fond. 2493: Area estrattiva - Blocco 3





5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze.

POSIZIONE

La struttura si trova in Loc. San Mauro che fa parte del comune di Baselga di Pinè, in provincia di Trento. Dista circa 1,93 chilometri dal medesimo comune di Baselga di Pinè di cui essa fa parte. Sorge a circa 807 metri sul livello del mare.

Si sviluppa su quattro piani più un piano completamente interrato (vasche di decantazione). I piani seminterrati, terra e primo presentano libero solo il lato ovest, mentre i lati nord, sud e est sono interrati e quindi privi di aperture. Il secondo piano (tettoie) risulta libero su tutti i lati.

COMPOSIZIONE

Nel dettaglio la struttura è così composta:

- Piano Interrato:

Due vasche di decantazione con scale interne di accesso.

- Piano Seminterrato:

Locale di deposito e lavorazione "aperto", un altro grande locale uso laboratorio e deposito lavorazione porfido con wc e ripostiglio.

Esternamente struttura metallica dove è posizionata al piano terra un filtro pressa e al piano superiore due cisterne (una per il gasolio dei mezzi e l'altra per l'impianto di riscaldamento). Piccolo deposito con gran parte della struttura metallica.

- Piano Terra:

Deposito per lo stoccaggio dei prodotti finiti con wc, ed esternamente grande tettoia a copertura del solaio transitabile (priva di autorizzazione - vedi capitolo precedente).

- Primo Piano:

Due uffici con anti wc e due wc, locale uso spogliatoio con due piccoli locali uno uso doccia e l'altro wc, due locali uso deposito, un archivio e terrazzo di transito.

- Secondo Piano:



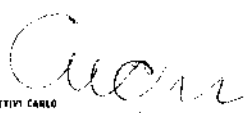
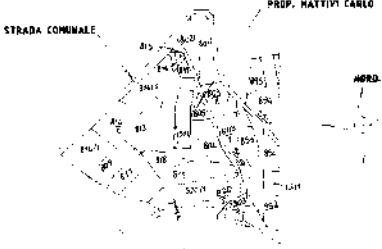
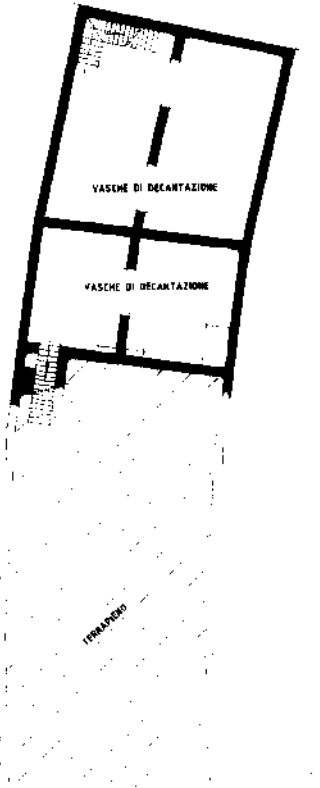
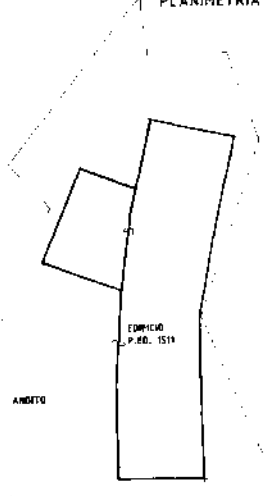

Tettoia aperta per la lavorazione del porfido. Una parte di tettoia, leggermente staccata da quella principale è priva di autorizzazione - vedi capitolo precedente).

Esternamente: Piazzali e spazi di manovra dove sono situate due tettoie al "piano seminterrato" e una tettoia al "secondo piano". (prive di autorizzazione - vedi capitolo precedente)

PLANIMETRIA

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia degli elaborati grafici che rappresentano le planimetrie catastali depositate presso l'ufficio catastale di Pergine e gli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico del comune di Baselga di Pinè (allegati alla Concessione Edilizia n.ro 60/1998). (vedi allegato 1 e allegato 3)

Planimetria Catastale depositata presso ufficio catastale di Pergine PIANO INTERRATO - scala a vista

	REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE (D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)		Mod. An. II E. U. 1 N. fogli 1 S. fogli 3
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO (R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)			
Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di BASELGA DI PINE		Via LOC. S. MAURO	N.
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di PERGINE VALSUGANA		Ufficio tavolare di PERGINE VALSUGANA	
C.C. BASELGA DI PINE	F.M. 10	P.Ed. 1511	Sub. P.I. 1974 P.M.
Rilevato (*) in conformità allo stato reale		SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO Subalterni controllati in data <i>Il Tecnico Catastale</i> Mod. 97 n. 7 P.C. imp. Cat. CL	
Computato dal GEOMETRA 			
Iscritto all'Albo DEI GEOMETRI della Prov. di TRENTO			
Data 26.02.98	Timbro e firma	26 Feb. 1998	
C.C. BASELGA DI PINE F.M.10 ESTRATTO MAPPA sc. 1:2000		PIANTA PIANO INTERRATO H= 2.65 m.	
			
PLANIMETRIA sc. 1:500			
			
<small>1:500 Loc. e. principali misure esterne IMPRESSIONE ALEATA</small>			

Planimetria Catastale depositata presso ufficio catastale di Pergine
PIANO SEMINTERRATO E TERRA - scala a vista



REGIONE AUTONOMA TRENINO-ALTO ADIGE
(D.P.R. 31 luglio 1978, n. 569)
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

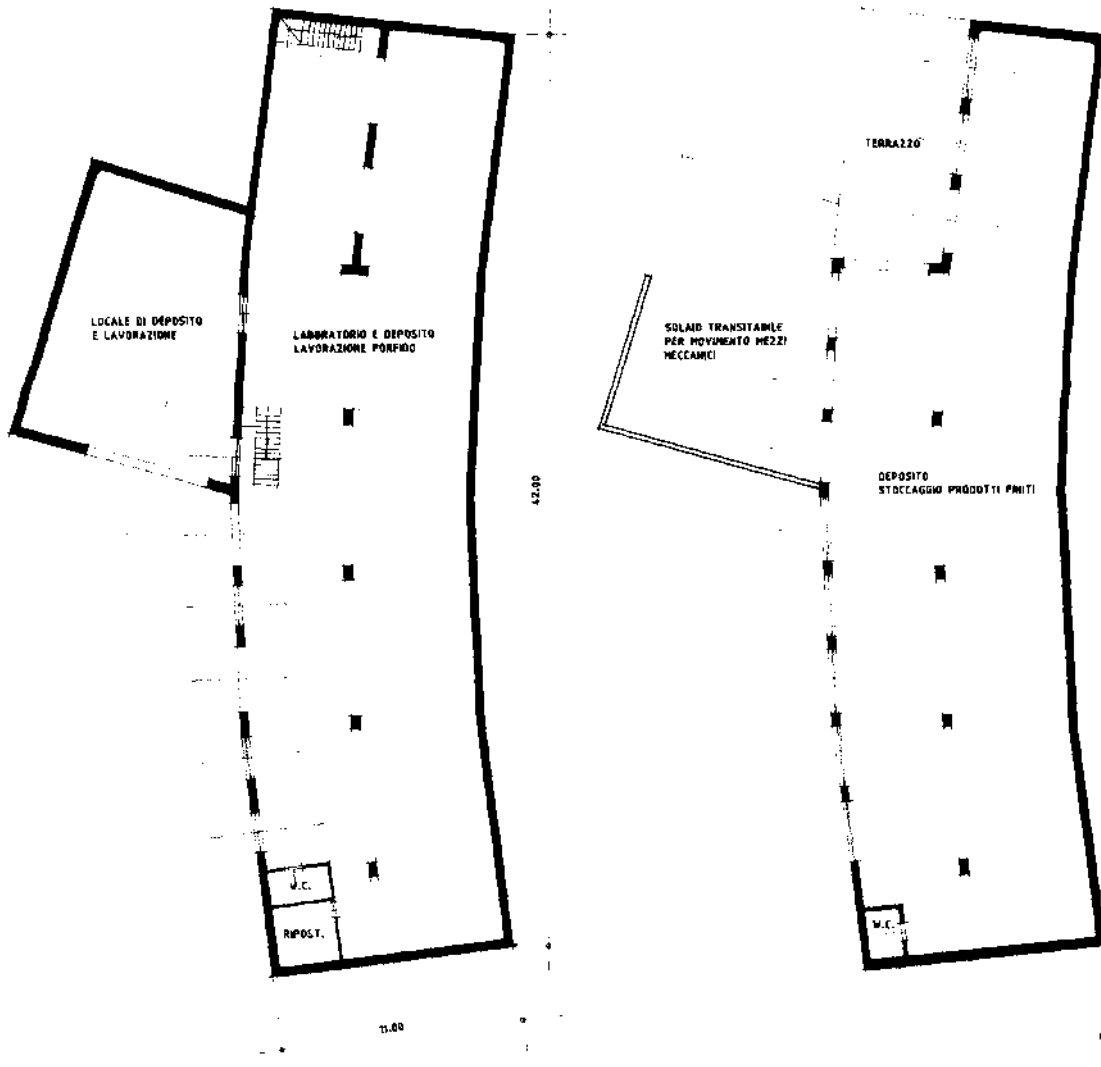


Mod. Rm (C.F.U.)
N. d'ord. 2

UFFICIO CATASTO di PERGINE VALSUGANA Ufficio tavolare di PERGINE VALSUGANA
C.C. BASELGA DI PINE F.M. 10 P. Ed. 1511 Sub. P.T. 1974 P.M.
Rilievo (*) in conformità allo stato reale compilato dal GEOMETRA []
Data 26.02.98 Timbro e firma []

PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H= 3.85 m.

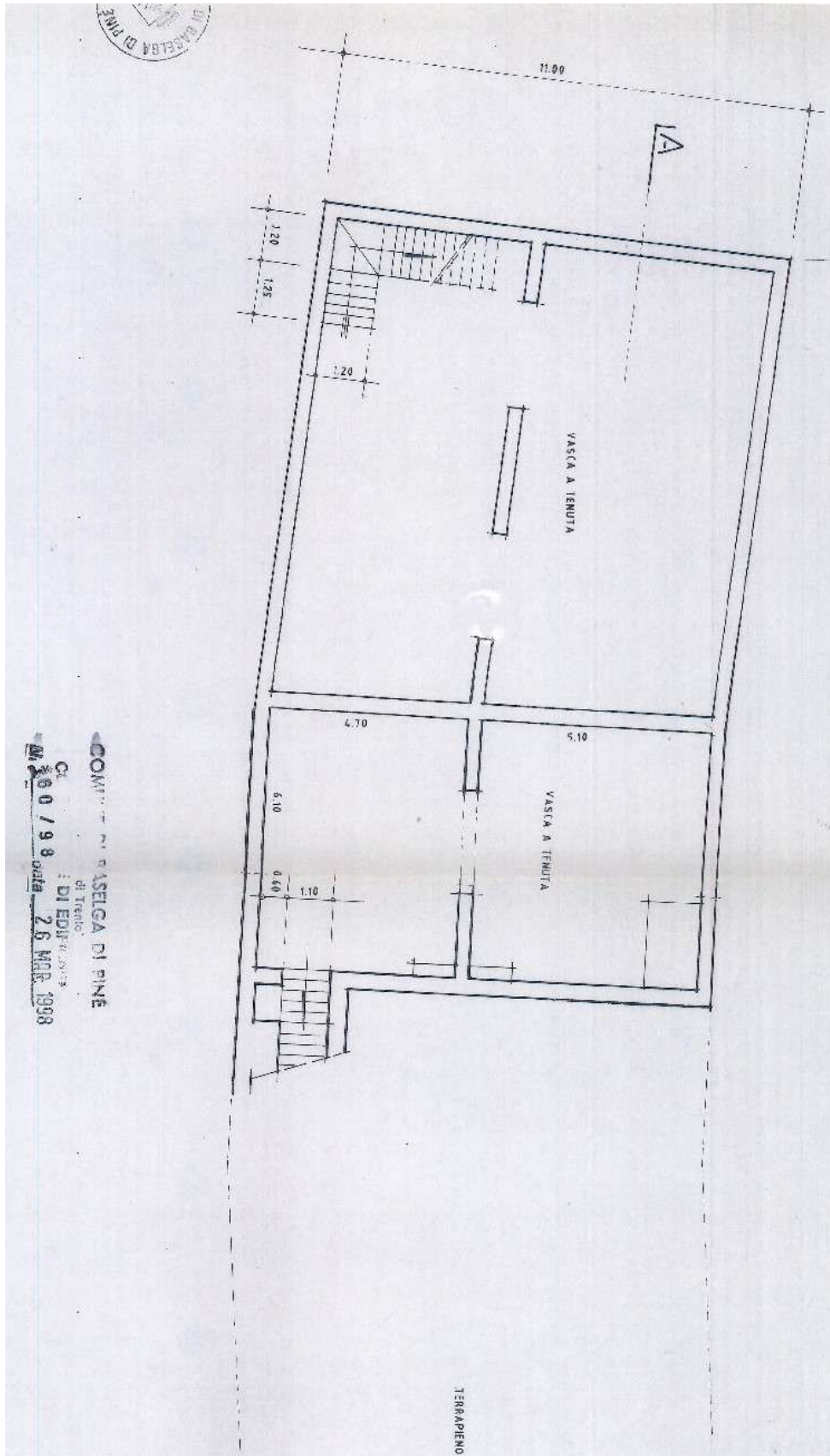
PIANTA PIANO TERRA
H= 4.40 m.



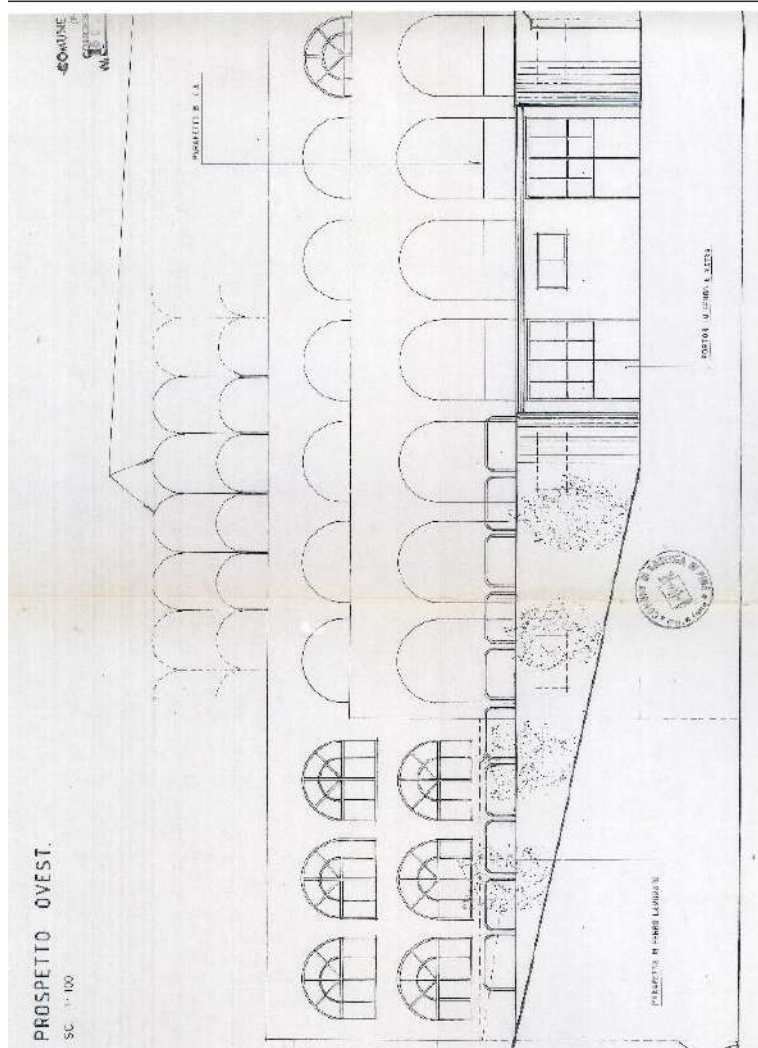
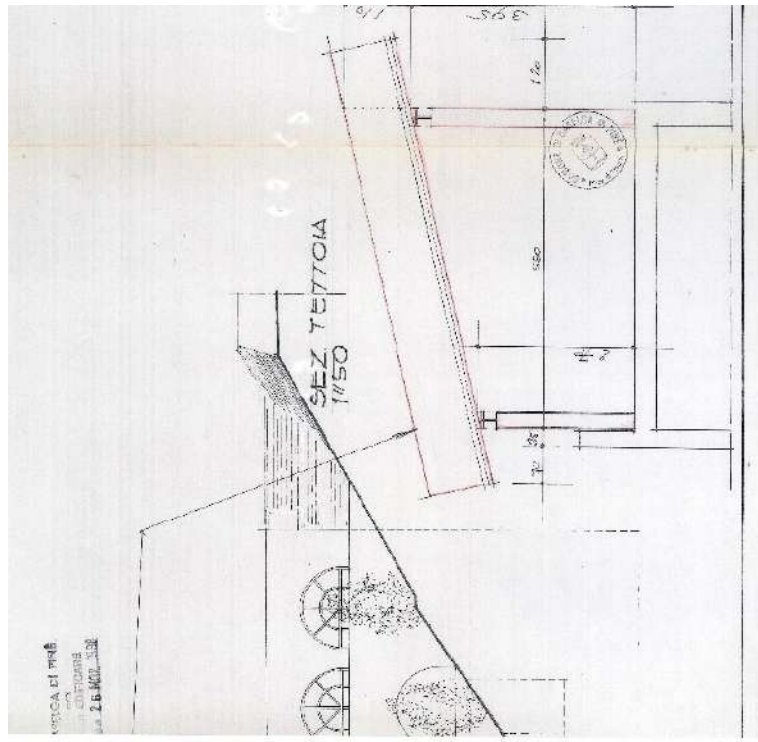
*) Indicare le principali misure esterne
RIPRODUZIONE VERTICALE



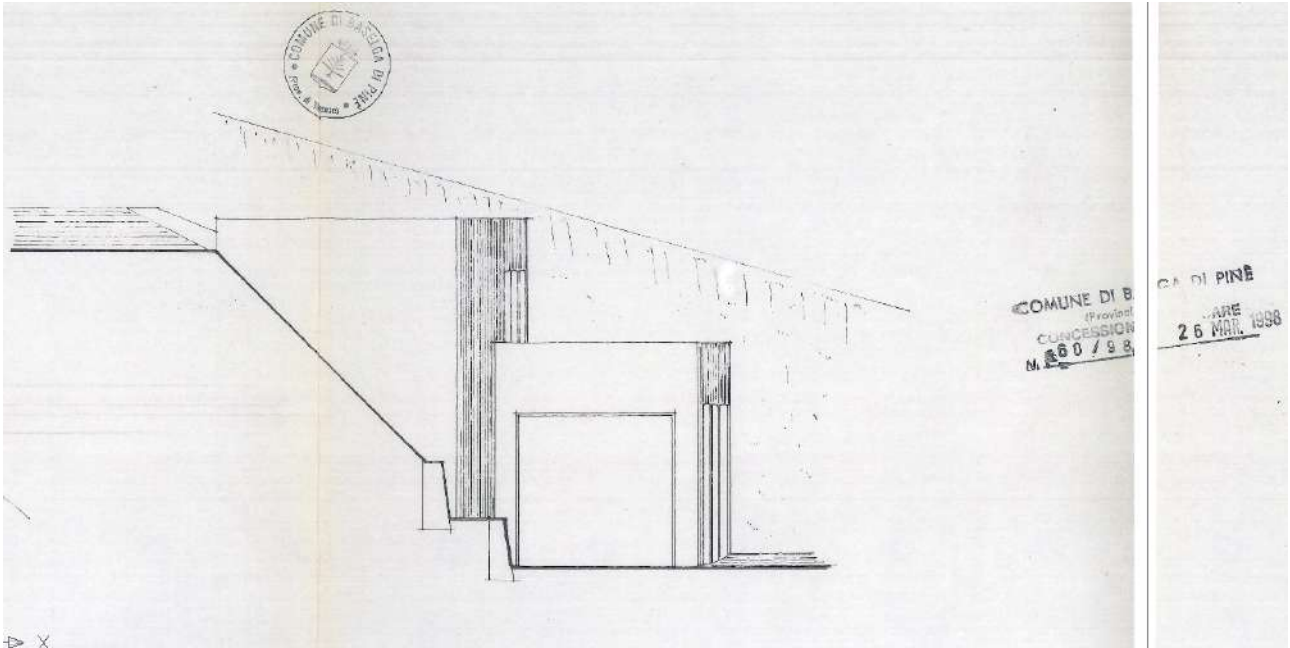
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
SECONDO PIANO INTERRATO - Scala a Vista



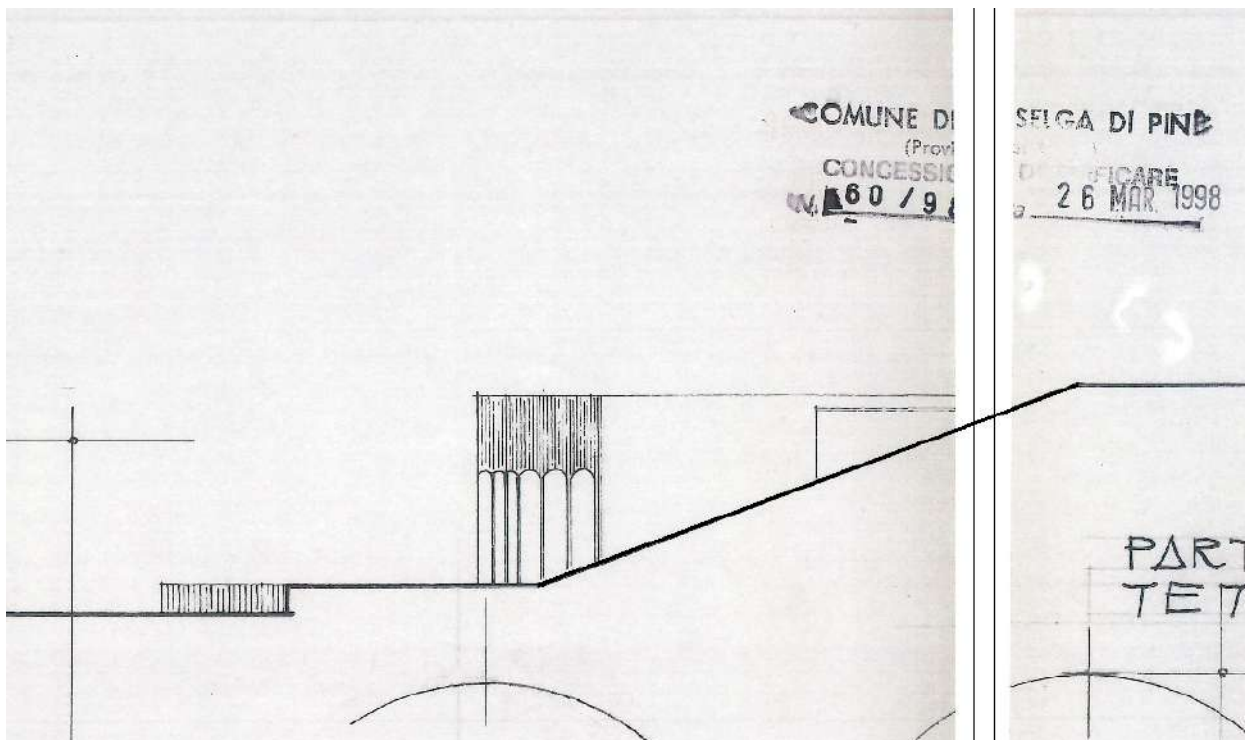
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO OVEST - Scala a Vista



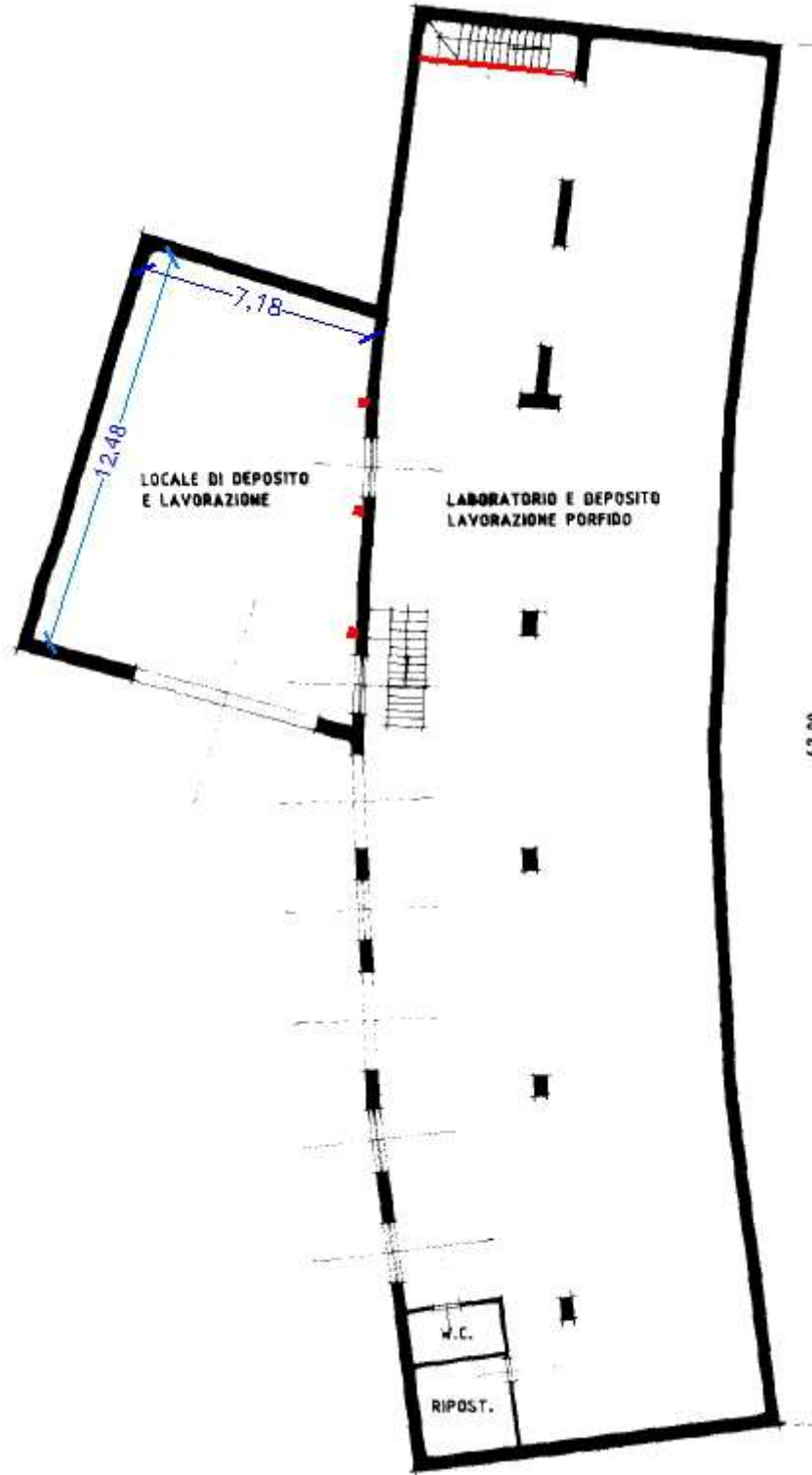
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO NORD - Scala a Vista



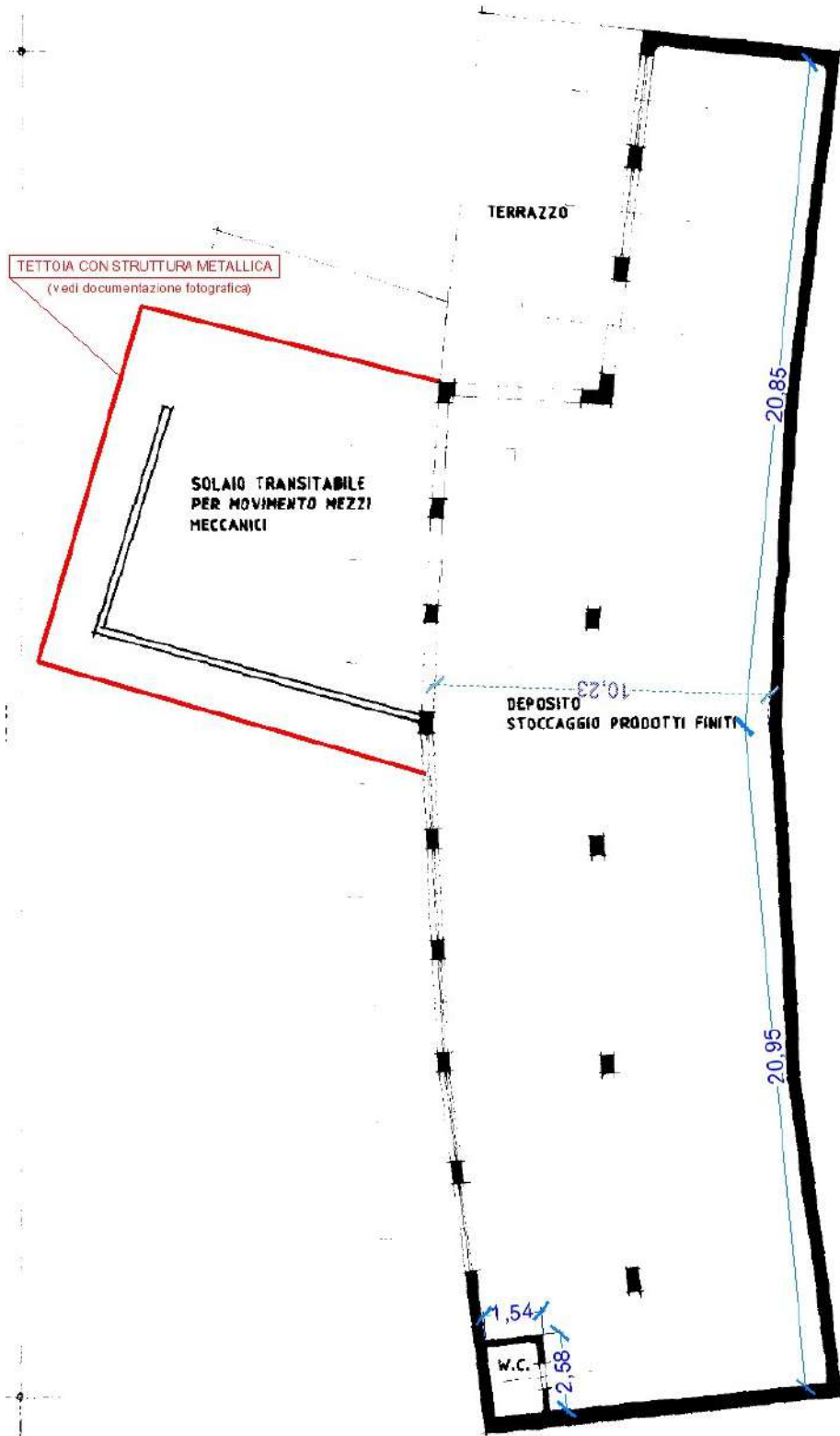
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO SUD - Scala a Vista



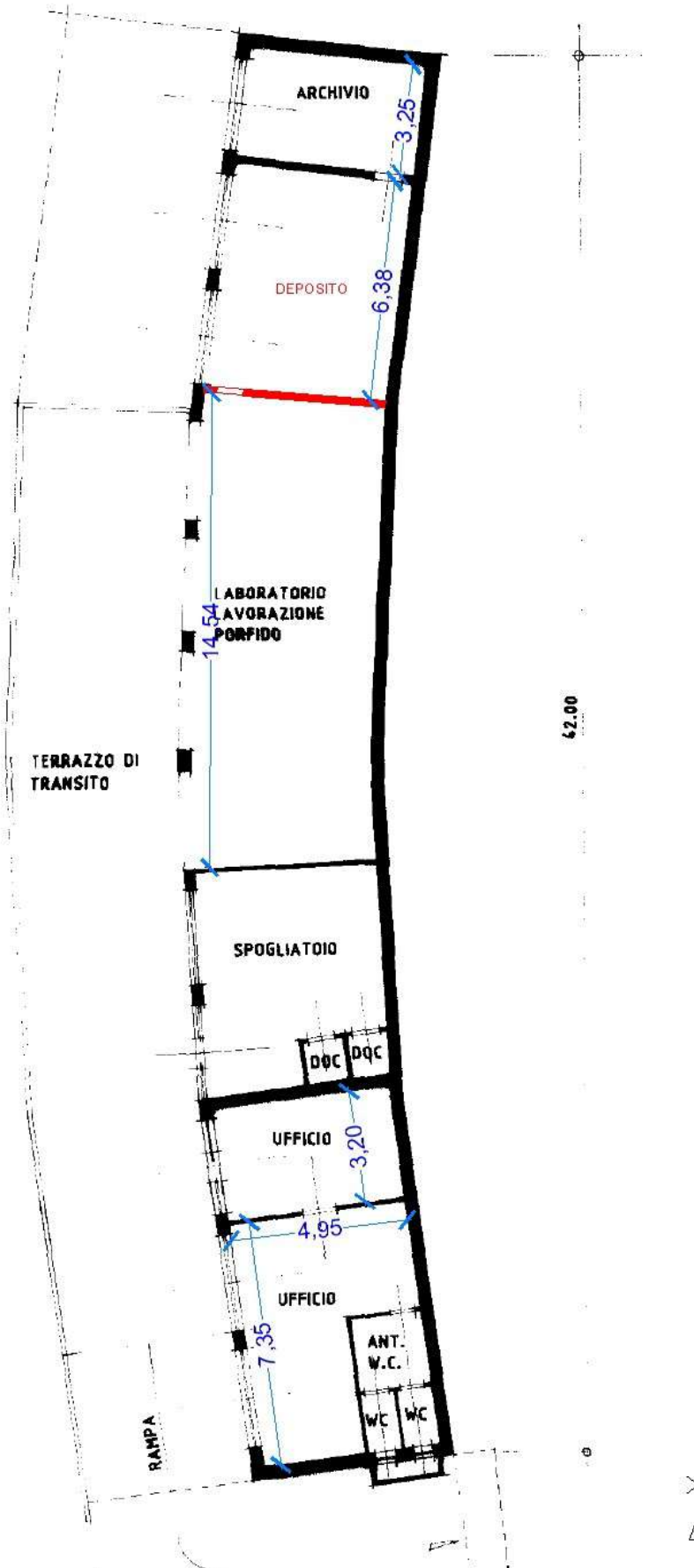
PLANIMETRIE CATASTALI - IN EVIDENZA (in rosso) DIFFORMITA' URBANISTICHE
PIANTA PIANO SEMINTERRATO - scala a vista



PLANIMETRIE CATASTALI - IN EVIDENZA (in rosso) DIFFORMITA' URBANISTICHE
PIANTA PIANO TERRA - scala a vista



PLANIMETRIE CATASTALI - IN EVIDENZA (in rosso) DIFFORMITA' URBANISTICHE
PIANTA PRIMO PIANO - scala a vista



CONSISTENZA

Il dato oggettivo dimensionale per la realtà immobiliare da stimare, in conformità al codice delle valutazioni immobiliari, si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda ¹⁾ (SEL), sia con la Superficie Interna Netta (SIN).

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali depositate all'ufficio catastale di Pergine Valsugana.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM ²⁾ a cui si collega il Codice delle Valutazioni.

Taluni rapporti mercantili possono subire minime variazioni, (in più o in meno) rispetto a quelli consigliati dal SIM, dettate sia dal mercato sia dallo specifico contesto ambientale in cui gli immobili oggetto di valutazione ricadono.

1) Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecno Borsa III edizione, si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal piano pavimento. La SEL include: lo spessore dei muri perimetrali liberi (max. 50 cm.) ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici (max. 25 cm.), lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi.

2) Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

SUPERFICIE LORDA:

	Sup. lorda-mq.
PIANTA PIANO INTERRATO	
VASCHE DI DECANTAZIONE:	121,33
VASCHE DI DECANTAZIONE:	75,44
PIANTA PIANO SEMINTERRATO	
LOCALE DI DEPOSITO E LAVORAZIONE	116,60
LOCALE DI DEPOSITO E LAVORAZIONE (compreso Wc e Ripost.)	485,60
PIANTA PIANO TERRA	
DEPOSITO STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI (compreso Wc)	424,90
TERRAZZO TRANSITABILE CON MEZZI MECCANICI (96+57)	153,00
PIANTA PRIMO PIANO	
UFFICI, SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI	111,10
LABORATORIO, DEPOSITO E ARCHIVIO	152,40
TERRAZZO DI TRANSITO CON RAMPA	211,50
PIANTA SECONDO PIANO	
TETTOIA APERTA PER LA LAVORAZIONE DEL PORFIDO	263,50
SPAZI ESTERNI	
Piazzali e spazi di manovra (4233-486-116)	3.631,00

VOLUME:

	Sup. lorda	Altezza	Volume
PIANTA PIANO INTERRATO			
VASCHE DI DECANTAZIONE:	121,33	3,05	370
VASCHE DI DECANTAZIONE:	75,44	3,05	230
		Totale	600
PIANTA PIANO SEMINTERRATO			
LOCALE DI DEPOSITO E LAVORAZIONE	116,60	4,25	496
LOCALE DI DEPOSITO E LAVORAZIONE PORFIDO (compreso Wc e Ripost.)	485,60	4,25	2.064
		Totale	2.560
PIANTA PIANO TERRA			
DEPOSITO STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI (compreso Wc)	424,90	4,80	2.040
		Totale	2.040
PIANTA PRIMO PIANO			
UFFICI, SPOGLIATOIO E SERVIZI IGIENICI	111,10	3,00	333
LABORATORIO, DEPOSITO E ARCHIVIO	152,40	3,00	457
		Totale	790
PIANTA SECONDO PIANO			
TETTOIA APERTA PER LA LAVORAZIONE DEL PORFIDO	263,50	4,40	1.159
		Totale	1.159
		TOTALE COMPLESSIVO	7.149

Riepilogo dati dimensionali (arrotondati):

Volume locali vasche di decantazione, di deposito e lavorazione,
stoccaggio, deposito, archivio..... : 5.657 mc.

Volume spogliatoio e servizi igienici: 333 mc.

Volume compreso nella tettoia aperta per lavorazione
del porfido: 1.159 mc.

CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE

PAVIMENTI

- Piano Seminterrato: laboratorio, depositi e lavorazione porfido, ripostiglio in cls., servizio igienico piastrellato.
- Piano Terra: deposito stoccaggio prodotti finiti in cls., wc in piastrelle
Esternamente il solaio transitabile è in cls.
- Primo Piano: uffici in laminato finto legno, anti wc e wc in piastrelle, gli altri locali (depositi, spogliatoio..) in cls. tranne i due locali wc e doccia che sono in piastrelle. terrazzo di transito esterno in cls.
- Secondo Piano: tettoia aperta lavorazione porfido in cls.
Piazzali esterni e spazi di manovra in gran parte sterrati e una parte in asfalto in precarie condizioni.

PARETI

- Piano Seminterrato e Piano Terra: tutte le pareti sono in cemento armato a vista. Quelle dei servizi igienici sono parzialmente rivestite in piastrelle.
- Primo Piano: uffici e spogliatoio con pareti intonacate e tinteggiate.

Anti wc, wc e docce parzialmente rivestite in piastrelle. Deposito e archivio con pareti tinteggiate mentre il locale uso deposito (aperto) con murature in cls. a vista.

- Secondo Piano: le pareti della tettoia aperta sono state tamponate con lastre ondulate.

SERRAMENTI ESTERNI

I serramenti sono di tipo metallico (parte in alluminio, zona uffici e parte in ferro). La porta di accesso al locale uso archivio è di tipo blindato. I grandi portoni di accesso sono parte di tipo scorrevole e parte a battente.

SERRAMENTI INTERNI

I serramenti interni nella zona uffici sono in legno, mentre gli altri sono in ferro.

SERVIZI IGIENICI

- Primo Piano. Nella zona uffici i due servizi igienici sono finestrati. Nell'anti wc è posizionato un lavandino, mentre in un servizio igienico si trova un wc con piccolo boiler elettrico e nell'altro una doccia.

Servizi igienici nel locale spogliatoio: sono ciechi e privi di areazione forzata. In uno è posizionato un wc con un piccolo lavandino, nell'altro una doccia.

- Piano Terra. Servizio igienico cieco, privo di areazione forzata con doccia, wc e lavandino.

- Piano Seminterrato. Servizio igienico cieco, privo di areazione forzata con wc, lavandino, doccia e presenza di boiler elettrico.

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA

Impianto di riscaldamento zona uffici alimentato a gasolio con caldaia posizionata nel locale adiacente al servizio igienico al piano seminterrato. Radiatori a parete. La cisterna del gasolio si trova esternamente al piano seminterrato.

Presenza di boiler elettrico nel wc zona uffici e nel servizio igienico posizionato al piano seminterrato. Nel laboratorio/deposito al piano seminterrato vi è la presenza di un rudimentale impianto di riscaldamento con tubazioni a soffitto.

Negli altri locali non è presente nessun impianto di riscaldamento.

ALTRA IMPIANTISTICA

Impianto elettrico è fuori traccia. Il capannone è dotato di un contatore di 75 Kw (da quanto mi viene riferito dai proprietari della ditta esecutata), posizionato all'inizio della strada (vedi doc. fotografica).

E' allacciato all'acquedotto comunale (acqua potabile), mentre per l'acqua utilizzata ai fini industriali gli esecutati sono soci di un consorzio. Esternamente sono posizionate due cisterne di gasolio; una per il distributore di gasolio autotrazione e l'altra utilizzata per il riscaldamento.

In data 01 febbraio 2018 è stato rilasciato il certificato prevenzione incendi n.ro prot. 0062576, con validità fino al 01 febbraio 2023.

(vedi allegato 4)

L'immobile è allacciato ad una vasca a tenuta stagna.

IDONEITÀ DEI LOCALI

Idonei all'attività svolta.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Attestato di prestazione energetica-Codice Certificato AA00634-57 - Data emissione 30/10/2015 - Classe Energetica G. (vedi allegato 5)

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ

Giudizio d'insieme: discreto.

FOTO DEGLI INTERNI

CAPANNONE: P.ed. 1511

PIANTA PRIMO PIANO

ZONA UFFICI



ZONA UFFICI



SERVIZI IGIENICI A SERVIZIO UFFICI



SERVIZI IGIENICI A SERVIZIO UFFICI





DEPOSITO/LABORATORIO



DEPOSITO/LABORATORIO



DEPOSITO



DEPOSITO



ARCHIVIO



ARCHIVIO



PIANTA PIANO TERRA

DEPOSITO/STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI



DEPOSITO/STOCCAGGIO PRODOTTI FINITI



WC



WC



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

**LABORATORIO E DEPOSITO LAVORAZIONE
PORFIDO**



**LABORATORIO E DEPOSITO LAVORAZIONE
PORFIDO**



**LABORATORIO E DEPOSITO LAVORAZIONE
PORFIDO**



**LABORATORIO E DEPOSITO LAVORAZIONE
PORFIDO**



WC



WC



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



LOCALE DEPOSITO/LAVORAZIONE
"esterno"



LOCALE DEPOSITO/LAVORAZIONE
"esterno"



PIANTA PIANO INTERRATO

VASCHE DI DECANTAZIONE



VASCHE DI DECANTAZIONE



Area di escavazione - blocco 2
P.fond. 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 882, 881 e 880/1

La Volumetria estraibile ai fini del calcolo della presente stima viene fatta considerando il volume potenzialmente ancora estraibile rispetto il vecchio piano, che risulta ancora valido in quanto è stata rilasciata una proroga che risulta ancora valida (vedi pag. 11).

Il calcolo è stato fatto dalla sovrapposizione della planimetria finale del programma di attuazione e il rilievo strumentale dei luoghi realizzato nel 2018, che mi è stato fornito dal Servizio Minerario della Provincia di Trento.

Volume di escavazione ancora disponibile: mc. 32.000,00

Area di escavazione - blocco 3
P.fond. 2490 e 2493

La Volumetria estraibile ai fini del calcolo della presente stima viene fatta considerando il volume potenzialmente ancora estraibile rispetto il vecchio piano. Attualmente su queste particelle la proroga è scaduta e non si può più procedere ad operazioni di scavo (vedi pag. 12).

Il calcolo è stato fatto dalla sovrapposizione della planimetria finale del programma di attuazione e il rilievo strumentale dei luoghi realizzato nel 2018, che mi è stato fornito dal Servizio Minerario della Provincia di Trento.

Volume di escavazione potenzialmente ancora disponibile: mc. 4.400,00

**VOLUMETRIA TOTALE DI SCAVO DISPONIBILE EFFETTUATA DALLA
SOVRAPPOSIZIONE DELLA PLANIMETRIA FINALE DEL PROGRAMMA DI
ATTUAZIONE E IL RILIEVO STRUMENTALE:
MC. 36.400,00**

**SECONDO I DATI CHE MI HA FORNITO L'IMPRESA ESECUTATA, IL VOLUME DI
SCAVO ANCORA DISPONIBILE AMMONTEREBBE A MC. 36.086,08**

(vedi allegato 10)

**AI FINI DELLA PRESENTE STIMA SI ASSUME COME VOLUMETRIA DI SCAVO
DISPONIBILE LA MEDIA FRA I DUE PRECEDENTI DATI, PER CUI MC:
 $(36.400,00 + 36.086,00) / 2 = MC. 36.243,00$**

6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO URBANISTICO

Nel Piano Regolatore Generale del **C.C. di Baselga di Pinè** le particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare sono vincolate nel seguente modo:

NB: in data 29/10/2019 con deliberazione consiliare n.ro 33 nuova adozione variante prg e norme di attuazione - in Salvaguardia.

- che le pp. ff. 2490, 2493, 887/3 in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 863 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 97% (circa) in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 3% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 884 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 65% (circa) in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 35% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 883 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 54% (circa) in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 46% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 885/1 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 68% (circa) in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 32% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 885/2 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 42% (circa) in "D2 - ZONE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE" art. 71 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 34% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 24% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G. in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 880/1 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 90% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 10% (circa) in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G. in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;
- che le pp. ff. 881, 882 in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "E1 - ZONE AGRICOLE DI INTERESSE PRIMARIO" art. 73 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 811 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade in "D1 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di interesse locale" art. 70 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; max=9,00; Verde min=10%) .;
- che la p.f. 817 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 70% (circa) "D1 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di interesse locale" art. 70 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; max=9,00; Verde min=10%).;
 - per il 30% (circa) in "D1 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di interesse locale" art. 70 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; max=9,00; Verde min=10%), in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;

- che la p.ed. 1511 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 46% (circa) "D1 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di interesse locale" art. 70 norme di attuazione del P.R.G. (cop.max=60%; max=9,00; Verde min=10%);
 - per il 42% (circa) in "D1 - zone produttive del settore secondario di nuovo impianto di interesse locale" art. 70 norme di attuazione del P.R.G. (cop.max=60%; max=9,00; Verde min=10%), in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 12% (circa) in "F4 – ZONE DESTINATE A STRADE, SPAZI PUBBLICI E PIAZZE - di progetto" art. 85 norme di attuazione P.R.G.;

per quanto riguarda le pp.ff. 811, 817 e p.ed. 1511, si da atto ai sensi dell'articolo 51 comma 6 della L.P. 15/2015 che con deliberazione consiliare nr. 208 di data 30.11.1987 è stato approvato il piano di lottizzazione e stipulata la convenzione rep. 566 di data 11.03.1988, iscritta nel libro fondiario giusta il G.N. 544/88.

Inoltre, per quanto previsto dall'articolo 47 della L.P. 04.08.2015 n. 15 e s.m. (SALVAGUARDIA del P.T.C. e del P.R.G.) e secondo quanto riportato nella cartografia e norme di attuazione della variante Piano Regolatore Generale ed annesse norme di attuazione adottata con deliberazione consiliare nr. 33 di data 29.10.2019;

c e r t i f i c a

- che le pp.ff. 2490, 2493, 887/3 in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
- che la p.f. 863 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 97% (circa) "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
 - per il 3% (circa) in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che la p.f. 884 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 65% (circa) "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
 - per il 35% (circa) in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che la p.f. 883 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 54% (circa) "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
 - per il 46% (circa) in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che la p.f. 885/1 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 68% (circa) "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
 - per il 32% (circa) in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che la p.f. 885/2 in C.C. Baselga di Pinè I, ricade:
 - per il 42% (circa) "ZONE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE [D4]" art. 66 norme di attuazione del P.R.G. adottato;
 - per il 58% (circa) in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che le pp.ff. 880/1, 881, 882 in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "E3 – AREA AGRICOLA DI RILEVANZA LOCALE" art. 70 norme di attuazione del P.R.G., adottato;
- che le pp.ff. 817, 811 e p.ed. 1511, in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE [D1]" art. 63 norme di attuazione del P.R.G. adottato;

- che la p.f. 805, in C.C. Baselga di Pinè I, ricade in "D1 - ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE" art. 69 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; Hmax=9,00; Verde min=10%), con attuazione mediante piano di lottizzazione;
- che la p.f. 818 in C.C. Baselga di Pinè I ricade:
 - per il 44 % (circa) in "D1 - ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE" art. 69 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; Hmax=9,00; Verde min=10%), con attuazione mediante piano di lottizzazione;
 - per il 56 % (circa) in "D1 - ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE" art. 69 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; Hmax=9,00; Verde min=10%), con attuazione mediante piano di lottizzazione, in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;
- che la p.f. 804 in C.C. Baselga di Pinè I ricade:
 - per il 51% (circa) in "D1 - ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE" art. 69 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; Hmax=9,00; Verde min=10%), con attuazione mediante piano di lottizzazione;
 - per il 36 % (circa) in "D1 - ZONE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE" art. 69 norme di attuazione del P.R.G. (cop. max=60%; Hmax=9,00; Verde min=10%), con attuazione mediante piano di lottizzazione, in "FASCE DI RISPETTO STRADALE" art. 103 norme di attuazione del P.R.G.;
 - per il 13 % (circa) in "F4 – ZONE DESTINATE A STRADE, SPAZI PUBBLICI E PIAZZE – di progetto" art. 85 norme di attuazione P.R.G.;

per quanto riguarda le pp.ff. 805, 804, 818, si da atto ai sensi dell'articolo 51 comma 6 della L.P. 15/2015 che con deliberazione consiliare nr. 208 di data 30.11.1987 è stato approvato il piano di lottizzazione e stipulata la convenzione rep. 566 di data 11.03.1988, iscritta nel libro fondiario giusta il G.N. 544/88.

Inoltre, per quanto previsto dall'articolo 47 della L.P. 04.08.2015 n. 15 e s.m. (SALVAGUARDIA del P.T.C. e del P.R.G.) e secondo quanto riportato nella cartografia e norme di attuazione della variante Piano Regolatore Generale ed annesse norme di attuazione adottata con deliberazione consiliare nr. 33 di data 29.10.2019;

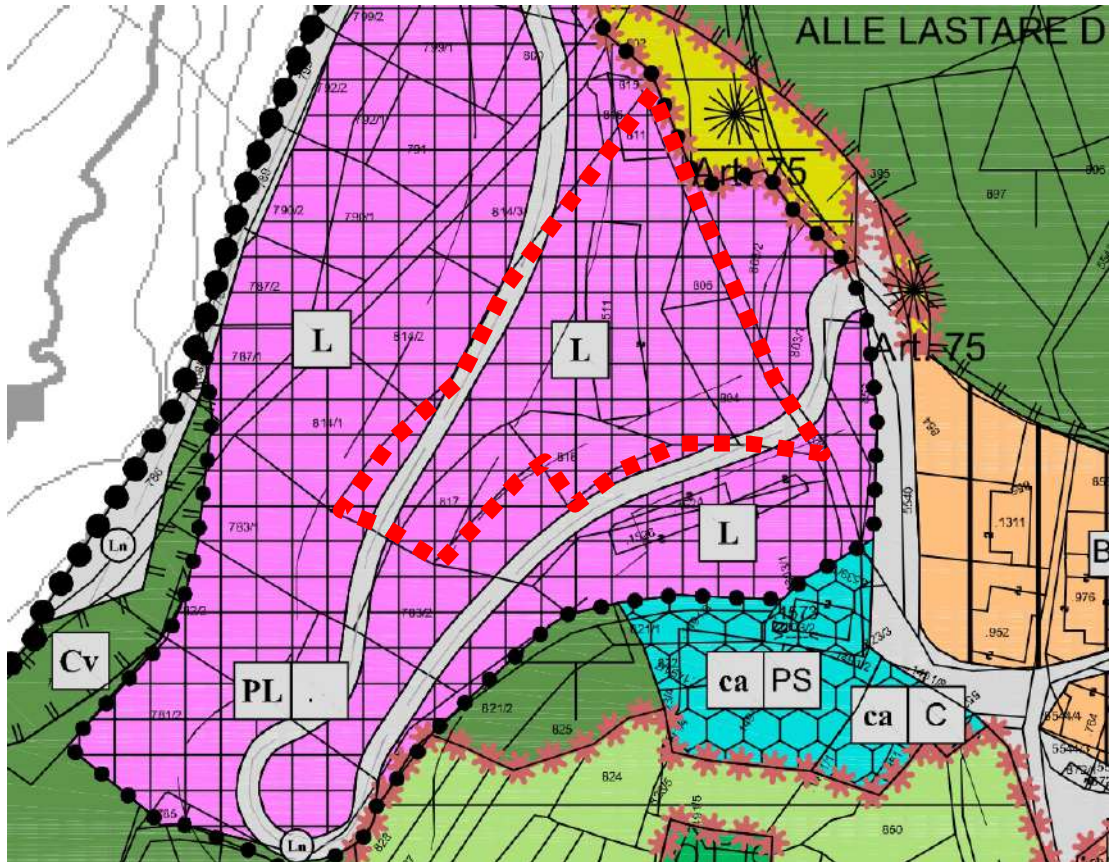
certifica

- che le pp.ff. 804, 805, 818, in C.C. Baselga di Pinè I, ricadono in "AREE PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO DI LIVELLO LOCALE [D1]" art. 63 norme di attuazione del P.R.G. adottato;

(vedi all. 8 : Certificato Destinazione Urbanistica)

PRG VIGENTE:

Estratto P.R.G. - scala a vista



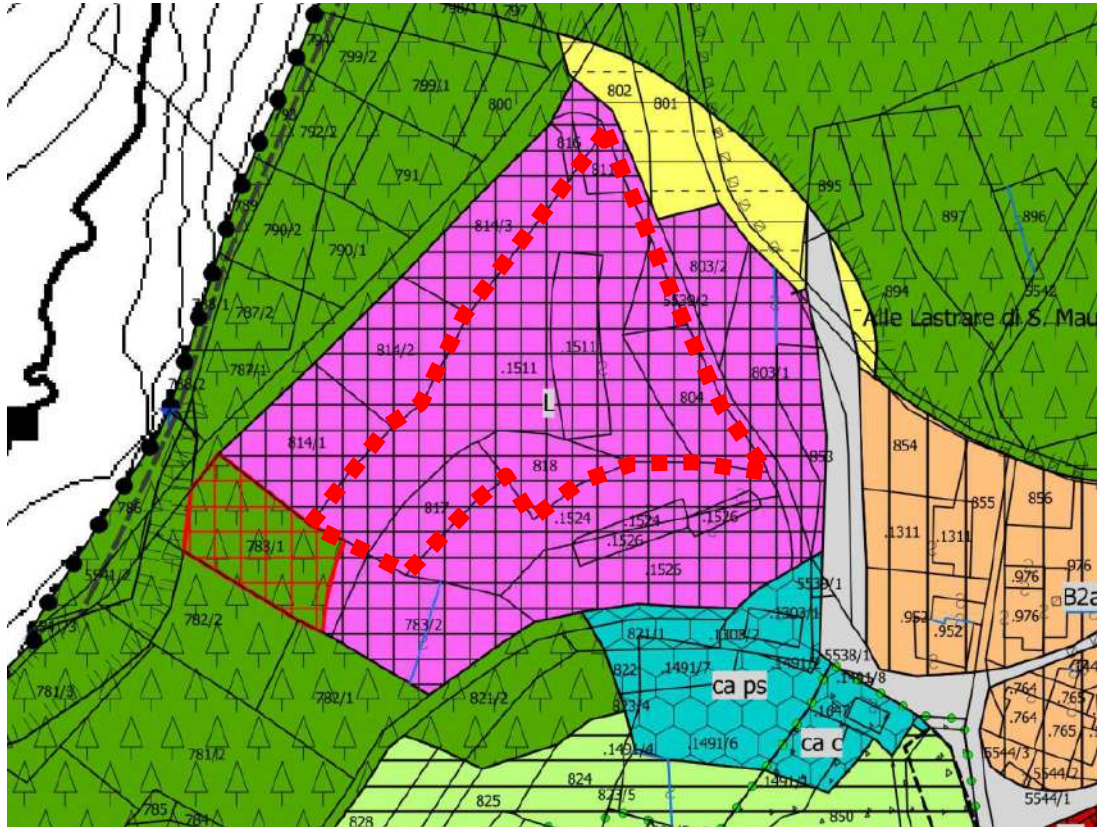
P.ed. 1511, P.fond. 804, 805, 811, 817 e 818

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DEL SETTORE SECONDARIO

Art 70  DT- [PR]-ZONE DI NUOVO IMPIANTO
DI INTERESSE LOCALE D105

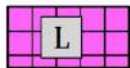
PRG IN SALVAGUARDIA:

Estratto P.R.G. - scala a vista



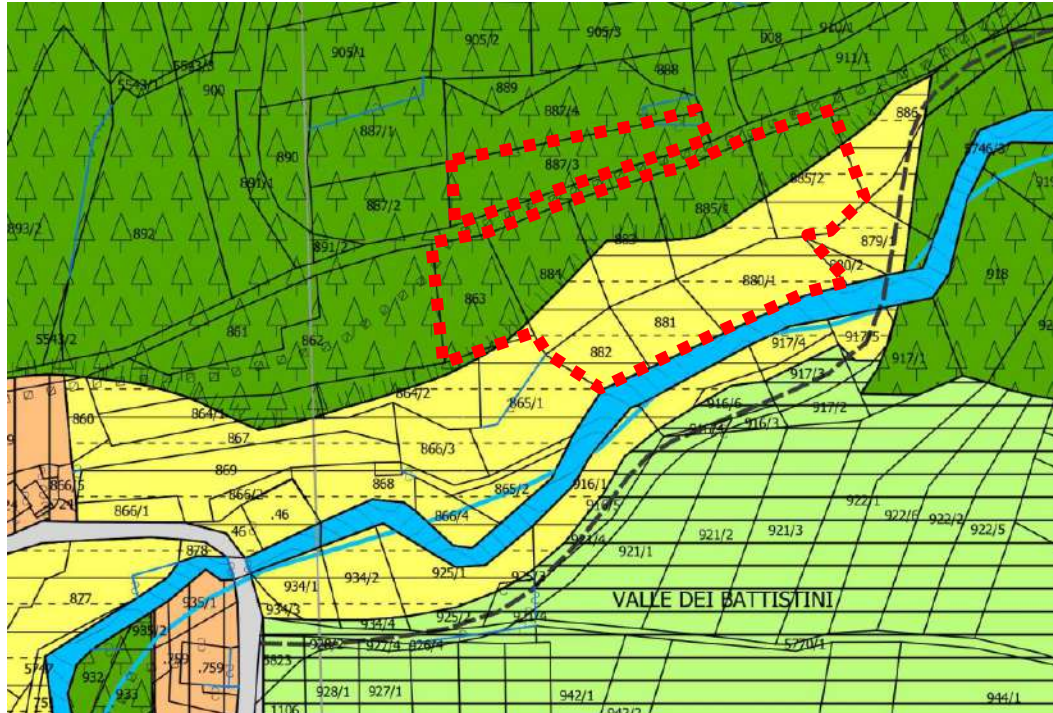
P.ed. 1511, P.fond. 804, 805, 811, 817 e 818

AREA PRODUTTIVA DEL SETTORE SECONDARIO



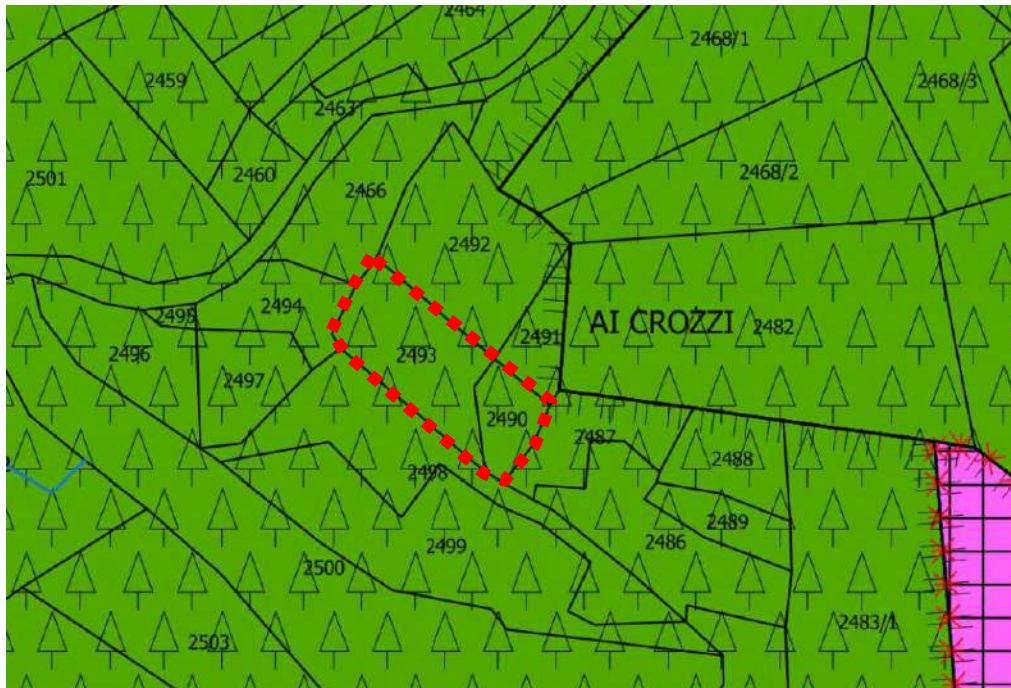
D104_P- Produttiva locale esistente (ART. 63)

Estratto P.R.G. - scala a vista

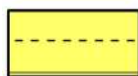


P.fond. 887/3, 863, 884, 883, 885/1, 885/2, 880/1, 881, 882

Estratto P.R.G. - scala a vista



P.fond. 2493, 2490



E110_P- Area agricola di rilevanza locale (ART. 70)

AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE



L108_P- Estrattiva all'aperto (ART. 66)

**PRATICHE
EDILIZIE**

L'indagine svolta presso l'Ufficio Tecnico Comunale per le particelle in esame ha portato a conoscenza delle seguenti pratiche edilizie:

- concessione edilizia n. 61/1988 dd. 27.04.1988 ()
avente ad oggetto: Piano di lottizzazione convenzionata area artigianale pp. ff. 820/1, 803/1, 804, 805, 806, 807, 810, 811, 812, 818, 819 C.C. Baselga di Pinè I;
- concessione edilizia n. 108/1988 dd. 09.08.1988 ()
Paolo) avente ad oggetto: Costruzione di tre edifici artigianali denominati "A" - "B" - "C", già localizzati sul Piano Lottizzazione autorizzato con concessione edilizia n. 61/1988 dd. 24.04.1988;
- concessione edilizia n. 130/1988 dd. 10.10.1988 () avente ad oggetto: Variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato) ora p.ed. 1511;
- concessione edilizia n. 147/1990 dd. 13.09.1990 () avente ad oggetto: 2^a variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato); concessione edilizia n. 52/1991 dd. 06.02.1991 () avente ad oggetto: 3^a variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato);
- concessione edilizia n. 221/1993 dd. 23.06.1993 () avente ad oggetto: 4^a variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato):
- autorizzazione edilizia n. 08/1996 dd. 06.02.1996 avente ad oggetto: Installazione impianto elettrico;
- concessione edilizia n. 60/1998 dd. 26.03.1988 () avente ad oggetto: sanatoria opere abusive consistenti in: ampliamento piani volumetrico e modifiche esterne p.ed. 1511;
- denuncia d'inizio attività n. 06/2001 prot. n. 730 dd. 19.01.2001 () avente ad oggetto: Installazione impianto di riscaldamento;

- concessione edilizia n. 23/2007 dd. 01.03.2007 () avente ad oggetto: Realizzazione tratto di pista di cantiere a servizio area estrattiva pp. ff. 880, 881, 882, 883, 884, 885/1/2.

(vedi allegato 3)

AGIBILITA'

In riferimento alla P.ed. 1511 sono stati rilasciati dall'ufficio tecnico del Comune di Baselga di Pinè i seguenti Certificati:

- Certificato Agibilità Provvisoria - prot. n.ro 8205 d.d. 05/10/1993;
- Certificato di Abitabilità - prot. n.ro 1298/'02 d.d. 07/02/2003

(vedi allegato 3)

7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

REGOLARITÀ EDILIZIA	<p>Gli accertamenti eseguiti, il sopralluogo e l'esame visivo sommario hanno evidenziato alcune difformità evidenziate precedentemente alle pag. 26-29 che sinteticamente consistono in tre tettoie esterne posizionate due nel piazzale sul lato sud/ovest e una nel piazzale sul lato nord/est. Queste tettoie dovranno essere rimosse.</p> <p>Inoltre risulta essere stata realizzata una tettoia di copertura al solaio transitabile per movimento mezzi meccanici al piano terra e una tettoia sul lato nord al secondo piano. Internamente al primo piano è stata realizzata una nuova parete con la realizzazione di un locale uso deposito e alla pianta piano seminterrato è stata realizzata una parete con porta dalla quale si accede alle scale per le vasche di decantazione.</p>
ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	<p>Non è possibile determinare con precisione i costi di regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali, interpretazioni di legge di organi e/o enti preposti all'esame delle pratiche di regolarizzazione e del calcolo di eventuali sanzioni.</p> <p>Il costo per la regolarizzazione edilizia sia per la rimozione delle tre tettoie che per la pratica di sanatoria per regolarizzare gli altri manufatti è valutato sommariamente a corpo in € 10.000,00.</p>
CONFORMITÀ IMPIANTI	<p>Le dichiarazioni di conformità non si sono reperite, l'aggiudicatario dovrà dispensare la parte venditrice dall'obbligo di garantire la conformità alla normativa vigente degli impianti che corredano l'immobile in oggetto e dall'obbligo di consegna delle relative dichiarazioni di conformità.</p>
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	<p>Con le ricerche effettuate si è reperita la certificazione energetica.</p> <p>Attestato di prestazione energetica-Codice Certificato AA00634-57 - Data emissione 30/10/2015 - Classe Energetica G. (vedi allegato 5)</p>
COSTI PER CERTIFICAZIONE	<p>Nessuno.</p>
CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI	<p>Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie depositate presso l'Ufficio Catasto di Fiera di Primiero. Inoltre si deve aggiornare anche l'estratto mappa, con tipo di frazionamento in quanto non è rappresentato l'ingombro del locale di deposito e lavorazione con sovrastante tettoia al piano seminterrato e la struttura metallica (filtro pressa con cisterne gasolio) con deposito. La tettoia attualmente priva di autorizzazione al secondo piano.</p>
COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	<p>La presentazione delle varianti catastali necessaria per la regolarizzazione della situazione dei luoghi e il tipo di frazionamento, comporta, sommariamente un costo a forfait di € 3.500,00.</p>
CONFORMITÀ TAVOLARE	<p>Immobile non diviso in porzioni materiali.</p>

**COSTI PER
REGOLARIZZAZIONE
TAVOLARE** Nessuna.

**ONERI CONDOMINIALI
PREGRESSI** -

Gli importi riportati in appresso non possono essere considerati vincolanti per l'aggiudicatario in quanto sono definiti in modo sommario ed indicativo.

Degli eventuali oneri esposti precedentemente si darà conto in sede finale con la loro trattazione separata per la decurtazione dal valore normale dell'immobile, affinché il futuro aggiudicatario non sollevi eccezioni per vizi o difetti della vendita

Le condizioni di vendita sono regolate dall'Avviso Pubblico a cui si rinvia per il dettaglio, qui si sottolinea che è onere dell'interessato-offerente assicurarsi dello stato di fatto e di diritto degli immobili soprattutto prendendo visione degli stessi prima della presentazione dell'offerta.

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.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI

CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Il foglio C della P.T. 1.974 II del Libro Maestro riporta la seguente limitazione d'uso dell'immobile:
30/03/1988 - G.N. 544/2 ANNOTAZIONE
convenzione dd. ai sensi dell'art. 6 lett. a),b),c) della L.P. 3.8.1970, n. 11
a carico: P.ed.1511 e P.fond. 811

Il foglio C della P.T. 1.717 II del Libro Maestro non riporta alcuna iscrizione.

Il foglio C della P.T. 3.468 II del Libro Maestro non riporta alcuna iscrizione.

Il foglio C della P.T. 2.756 II del Libro Maestro riporta le seguenti limitazioni d'uso dell'immobile:
30/03/1988 - G.N. 544/5 ANNOTAZIONE
convenzione dd. 11 marzo 1988 ai sensi dell'art. 6 lett. a),b),c) della L.P. 3.8.1970, n. 11
a carico: P.fond. 818

Il foglio C della P.T. 2.903 II del Libro Maestro riporta la seguente limitazione d'uso dell'immobile:
30/03/1988 - G.N. 544/6 ANNOTAZIONE

convenzione dd.11 marzo 1988 ai sensi dell'art. 6 lett. b) della L.P.
3.8.1970, n. 11
a carico: P.fond. 804 e P.fond. 805

**DOMANDE GIUDIZIALI
O ALTRE TRASCRIZIONI
PREGIUDIZIEVOLI** Nessuna

**CONVENZIONI
MATRIMONIALI** Nessuna

**ALTRE ISCRIZIONI
TAVOLARI** Il foglio A2 della P.T. 1974 II del Libro Maestro riporta la seguente
iscrizione:
28/10/1985 - G.N. 1471/1 EVIDENZA DIRITTO DI SERVITÙ
transito incondizionato da esercitarsi lungo la strada della larghezza
minima di ml.4 e che è stata definita rispetto all'asse dell'attuale traccia
secondo la planimetria allegata
a favore: p.ed. 1511, p.f. 811
a carico: p.f. 801

**ATTI DI ASSERVIMENTO
URBANISTICO** Nessuno

CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA:

**IPOTECHE
P.T. 1974 II**

**30/03/2006 - G.N. 702/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 2.600.000,00**

Grava - Corpo tavolare 2 (P.ed. 1511 e P.f. 811)
importo complessivo, di cui 1.300.000,00 di capitale oltre agli interessi del
3,95% annuo, interessi di mora con clausola di indicizzazione di cui
all'art.5 del contratto, spese ed accessori.

Atto d.d. 27/03/2006
annotazione simultaneità con principale: P.T. 1717 II G.N.702/1 - 2006

**11/12/2007 - G.N. 3132/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 1.350.000,00**

Grava - Corpo tavolare 1 - 2 (P.f. 2490, P.f. 2493 - P.ed. 1511, P.f. 811)
importo complessivo di cui Euro 900.000,00 di capitale al tasso di
interesse del
5,621%, Euro 232.767,00 per tre annualità di interessi al tasso di mora
dell' 8,621% con clausola di indicizzazione a sensi del contratto, Euro
217.233,00 per spese ed accessori

----- 00109200220
Atto d.d. 06/12/2007
annotazione simultaneità con principale: P.T. 1717 II G.N.3132/2 - 2007

**23/06/2016 - G.N. 1499/2 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 500.000,00**

Grava - Corpo tavolare 1 - 2 (P.f. 2490, P.f. 2493 - P.ed. 1511, P.f. 811)
oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese
liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016
annotazione simultaneità con principale: P.T. 1717 II G.N.1499/1 - 2016

**23/06/2016 - G.N. 1499/33 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 394.888,65**

Grava - Corpo tavolare 1 - 2 (P.f. 2490, P.f. 2493 - P.ed. 1511, P.f. 811)
importo capitale - oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00
per spese liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016
annotazione simultaneità con principale: P.T. 1717 II G.N.1499/32 - 2016

PIGNORAMENTI
P.T. 1974 II

02/11/2017 - G.N. 2411/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.10.2017 a realizzo
del credito della ----- c.f.00348170101 con sede a Roma
nell'importo di € 937.503,13 ed accessori
a carico: p.f. 2490, p.f. 2493, p.ed. 1511, p.f. 811

28/11/2018 - G.N. 2748/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/10/2018 a realizzo del
credito di ----- sede di Milano c.f. 10089900962 nell' importo
di EUR 937.579,67 ed accessori
a carico: p.f. 2490, p.f. 2493, p.ed. 1511, p.f. 811

02/05/2019 - G.N. 919/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.03.2019 a realizzo del
credito di ----- sede di Milano, 10089900962 nell'importo
di EURO 937.579,67 ed accessori
a carico: p.f. 2490, p.f. 2493, p.ed. 1511, p.f. 811

IPOTECHE
P.T. 1717 II

**30/03/2006 - G.N. 702/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. PRINCIPALE EUR 2.600.000,00**

Grava - Corpo tavolare
importo complessivo, di cui 1.300.000,00 di capitale oltre agli interessi del
3,95% annuo, interessi di mora con clausola di indicizzazione di cui
all'art.5 del contratto, spese ed accessori.

----- sede di Verona

Atto d.d. 27/03/2006

annotazione simultaneità con accessorie:

P.T. 1974 II G.N.702/2 - 2006

P.T. 2756 II G.N.702/3 - 2006

P.T. 2903 II G.N.702/4 - 2006

P.T. 3468 II G.N.702/5 - 2006

**11/12/2007 - G.N. 3132/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. PRINCIPALE EUR 1.350.000,00**

Grava - Corpo tavolare

importo complessivo di cui Euro 900.000,00 di capitale al tasso di interesse del 5,621%, Euro 232.767,00 per tre annualità di interessi al tasso di mora dell' 8,621% con clausola di indicizzazione a sensi del contratto, Euro 217.233,00 per spese ed accessori

----- 00109200220

Atto d.d. 06/12/2007

annotazione simultaneità con accessorie:

P.T. 1974 II G.N.3132/3 - 2007

P.T. 2593 II G.N.3132/5 - 2007

P.T. 2605 II G.N.3132/6 - 2007

P.T. 2756 II G.N.3132/7 - 2007

P.T. 2903 II G.N.3132/8 - 2007

P.T. 3468 II G.N.3132/9 - 2007

**23/06/2016 - G.N. 1499/1 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. PRINCIPALE EUR 500.000,00**

Grava - Corpo tavolare

oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016

annotazione simultaneità con accessorie:

P.T. 79 II G.N.1499/9 - 2016

P.T. 1974 II G.N.1499/2 - 2016

P.T. 2154 II G.N.1499/10 - 2016

P.T. 2218 II P.M.1 G.N.1499/11 - 2016

P.T. 2218 II P.M.2 G.N.1499/12 - 2016

P.T. 2218 II P.M.3 G.N.1499/13 - 2016

P.T. 2218 II P.M.4 G.N.1499/14 - 2016

P.T. 2593 II G.N.1499/3 - 2016

P.T. 2605 II G.N.1499/4 - 2016

P.T. 2669 II G.N.1499/8 - 2016

P.T. 2670 II G.N.1499/6 - 2016

P.T. 2756 II G.N.1499/21 - 2016

P.T. 2903 II G.N.1499/23 - 2016

P.T. 3253 II G.N.1499/31 - 2016

P.T. 3468 II G.N.1499/7 - 2016

P.T. 3536 II G.N.1499/25 - 2016

P.T. 3555 II G.N.1499/5 - 2016

P.T. 483 II Miola I G.N.1499/27 - 2016

**23/06/2016 - G.N. 1499/32 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. PRINCIPALE EUR 394.888,65**

Grava - Corpo tavolare

importo capitale - oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016
annotazione simultaneità con accessorie:
P.T. 1974 II G.N.1499/33 - 2016
P.T. 2593 II G.N.1499/34 - 2016
P.T. 2605 II G.N.1499/35 - 2016
P.T. 2669 II G.N.1499/39 - 2016
P.T. 2670 II G.N.1499/37 - 2016
P.T. 3468 II G.N.1499/38 - 2016
P.T. 3555 II G.N.1499/36 - 2016

PIGNORAMENTI
P.T. 1717 II

02/11/2017 - G.N. 2411/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.10.2017 a realizzo del credito della ----- con sede a Roma nell'importo di € 937.503,13 ed accessori a carico: p.f. 863, p.f. 880/1, p.f. 881, p.f. 882, p.f. 883, p.f. 884, p.f. 885/1, p.f. 885/2, p.f. 887/3

28/11/2018 - G.N. 2748/2 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/10/2018 a realizzo del credito di ----- sede di Milano c.f. 10089900962 nell'importo di EUR 937.579,67 ed accessori a carico: p.f. 863, p.f. 880/1, p.f. 881, p.f. 882, p.f. 883, p.f. 884, p.f. 885/1, p.f. 885/2, p.f. 887/3

02/05/2019 - G.N. 919/1 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.03.2019 a realizzo del credito di ----- sede di Milano, 10089900962 nell'importo di EURO 937.579,67 ed accessori a carico: p.f. 863, p.f. 880/1, p.f. 881, p.f. 882, p.f. 883, p.f. 884, p.f. 885/1, p.f. 885/2, p.f. 887/3

IPOTECHE
P.T. 3468 II

30/03/2006 - G.N. 702/5 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA **EUR 2.600.000,00**

Grava - Corpo tavolare
importo complessivo, di cui 1.300.000,00 di capitale oltre agli interessi del 3,95% annuo, interessi di mora con clausola di indicizzazione di cui all'art.5 del contratto, spese ed accessori.

-----, sede di Verona

Atto d.d. 27/03/2006
annotazione simultaneità con principale:
P.T. 1717 II G.N.702/1 - 2006

11/12/2007 - G.N. 3132/9 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA **EUR 1.350.000,00**

Grava - Corpo tavolare
importo complessivo di cui Euro 900.000,00 di capitale al tasso di interesse del 5,621%, Euro 232.767,00 per tre annualità di interessi al tasso

di mora dell' 8,621% con clausola di indicizzazione a sensi del contratto,
Euro 217.233,00 per spese ed accessori

-----, 00109200220

Atto d.d. 06/12/2007

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.3132/2 - 2007

**23/06/2016 - G.N. 1499/7 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 500.000,00**

Grava - Corpo tavolare

oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese
liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.1499/1 - 2016

**23/06/2016 - G.N. 1499/38 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 394.888,65**

Grava - Corpo tavolare

importo capitale - oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00
per spese liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.1499/32 - 2016

**PIGNORAMENTI
P.T. 3468 II**

02/11/2017 - G.N. 2411/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.10.2017 a realizzo
del credito della U----- spa c.f.00348170101 con sede a Roma
nell'importo di € 937.503,13 ed accessori
a carico: p.f. 817

28/11/2018 - G.N. 2748/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/10/2018 a realizzo del
credito di ----- sede di Milano c.f. 10089900962 nell'
importo di EUR 937.579,67 ed accessori
a carico: p.f. 817

02/05/2019 - G.N. 919/3 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 07.03.2019 a realizzo del
credito di ----- sede di Milano, 10089900962 nell'importo
di EURO 937.579,67 ed accessori
a carico: p.f. 817

IPOTECHE
P.T. 2756 II

30/03/2006 - G.N. 702/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA **EUR 2.600.000,00**

Grava - Corpo tavolare 2 (P.f. 818)
importo complessivo, di cui 1.300.000,00 di capitale oltre agli interessi del
3,95% annuo, interessi di mora con clausola di indicizzazione di cui
all'art.5 del contratto, spese ed accessori.

-----, sede di Verona

Atto d.d. 27/03/2006

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.702/1 - 2006

11/12/2007 - G.N. 3132/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA **EUR 1.350.000,00**

Grava - Corpo tavolare 2 - 3 (P.f. 818, P.f. 2491, P.f. 2492)
importo complessivo di cui Euro 900.000,00 di capitale al tasso di
interesse del 5,621%, Euro 232.767,00 per tre annualità di interessi al tasso
di mora dell' 8,621% con clausola di indicizzazione a sensi del contratto,
Euro 217.233,00 per spese ed accessori

-----, 00109200220

Atto d.d. 06/12/2007

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.3132/2 - 2007

23/06/2016 - G.N. 1499/21 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA **EUR 500.000,00**

Grava - Corpo tavolare 1 - 2 - 3 (P.f.425, P.f.971, P.f.818, P.f.2491,
P.f.2492)

oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese
liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 1717 II G.N.1499/1 - 2016

04/09/2017 - G.N. 1907/11 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
IPOTECA - P.T. ACCESSORIA **EUR 566.000,00**

Grava - Corpo tavolare 1 - 2 - 3 (P.f.425, P.f.971, P.f.818, P.f.2491,
P.f.2492)

di capitale, Euro 30.000,00 quale importo massimo per interessi moratori

-----, 00348170101

Decreto ingiuntivo d.d. 25/08/2017

annotazione simultaneità con principale:

P.T. 2154 II G.N.1907/1 - 2017

22/12/2017 - G.N. 2903/15 ANNOTAZIONE

giustificazione prenotazione

PIGNORAMENTI
P.T. 2756 II

02/11/2017 - G.N. 2411/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.10.2017 a realizzo
del credito della ----- con sede a Roma

nell'importo di € 937.503,13 ed accessori
a carico: P.f. 818

28/11/2018 - G.N. 2748/5 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/10/2018 a realizzo del credito di ----- sede di Milano c.f. 10089900962 nell'importo di EUR 937.579,67 ed accessori
a carico: p.f. 818

01/02/2019 - G.N. 238/10 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato il 16 gennaio 2019 a realizzo del credito di ----- sede di Roma c.f.00348170101 nell'importo di € 566.000,00 ed accessori
a carico: p.f. 425, p.f. 971, p.f. 818, p.f. 2491, p.f. 2492

IPOTECHE
P.T. 2903 II

**30/03/2006 - G.N. 702/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 2.600.000,00**

Grava - Corpo tavolare
importo complessivo, di cui 1.300.000,00 di capitale oltre agli interessi del 3,95% annuo, interessi di mora con clausola di indicizzazione di cui all'art.5 del contratto, spese ed accessori.
-----, sede di Verona
annotazione simultaneità con principale:
P.T. 1717 II G.N.702/1 - 2006

**11/12/2007 - G.N. 3132/8 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 1.350.000,00**

Grava - Corpo tavolare
importo complessivo di cui Euro 900.000,00 di capitale al tasso di interesse del 5,621%, Euro 232.767,00 per tre annualità di interessi al tasso di mora dell' 8,621% con clausola di indicizzazione a sensi del contratto, Euro 217.233,00 per spese ed accessori

----- 00109200220

Atto d.d. 06/12/2007
annotazione simultaneità con principale:
P.T. 1717 II G.N.3132/2 - 2007

**23/06/2016 - G.N. 1499/23 PRENOTAZIONE DIRITTO DI IPOTECA
- P.T. ACCESSORIA EUR 500.000,00**

Grava - Corpo tavolare
oltre ad interessi e per la somma massima di € 10.000,00 per spese liquidate occorse ed occorrente come da decreto ingiuntivo

-----, 00109850222

Decreto ingiuntivo d.d. 08/06/2016
annotazione simultaneità con principale:
P.T. 1717 II G.N.1499/1 - 2016

**04/09/2017 - G.N. 1907/12 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI
IPOTECA - P.T. ACCESSORIA EUR 566.000,00**

Grava - Corpo tavolare
di capitale, Euro 30.000,00 quale importo massimo per interessi moratori
----- sede di Roma, 00348170101
Decreto ingiuntivo d.d. 25/08/2017
annotazione simultaneità con principale:
P.T. 2154 II G.N.1907/1 - 2017
22/12/2017 - G.N. 2903/16 ANNOTAZIONE
giustificazione prenotazione

PIGNORAMENTI
P.T. 2903 II

02/11/2017 - G.N. 2411/4 ANNOTAZIONE
atto di pignoramento immobiliare notificato in data 12.10.2017 a realizzo
del credito della ----- c.f.00348170101 con sede a Roma
nell'importo di € 937.503,13 ed accessori
a carico: P.f. 804, P.f. 805

28/11/2018 - G.N. 2748/4 ANNOTAZIONE
atto di pignoramento immobiliare notificato il 25/10/2018 a realizzo del
credito di ----- sede di Milano c.f. 10089900962 nell'
importo di EUR 937.579,67 ed accessori
a carico: P.f. 804, P.f. 805

01/02/2019 - G.N. 238/11 ANNOTAZIONE
atto di pignoramento immobiliare notificato il 16 gennaio 2019 a realizzo
del credito di ----- sede di Roma c.f.00348170101
nell'importo di € 566.000,00 ed accessori
a carico: P.f. 804, P.f. 805

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

NOTIZIE UTILI PER IL REGIME FISCALE	Si riportano le notizie conosciute in sede di sopralluogo e di indagine che potrebbero essere utili alla definizione del regime fiscale (Tassa di registro o assoggettamento ad IVA): - la proprietà attuale appartiene una parte a persona giuridica (società s.r.l.) e una parte a soggetti privati.
SPESE CONDOMINIALI	Nessuna.
ARREDO	L'arredamento, fatta eccezione per gli elementi fissi (lavandini, sanitari, box doccia, lavelli murati, e simili) <u>non è compreso nella valutazione prodotta.</u>

10. POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

QUOTA PIGNORATA	L'atto di pignoramento colpisce l'intero della proprietà.
SEPARAZIONE DELLA QUOTA	Non è necessario separare la quota pignorata.

11. VALUTAZIONE

P.ed. 1511, P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818: **Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido e relative pertinenze (piazzali e aree di manovra)**
€ 658.300,00

CRITERIO - STIMA CON COST APPROACH

Il *cost approach* (depreciated replacement cost) stima il valore di mercato del terreno nel suo uso corrente ed il costo lordo di riproduzione (o sostituzione, o ricostruzione) dell'opera o della costruzione sovrastante, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza e il livello di funzionalità ottimale alla data di stima.

Con il secondo metodo si addivene alla determinazione del valore complessivo per addizione al valore dell'area del costo di ricostruzione deprezzato dell'immobile.

- COMPONENTE AREA

Il lotto è compreso totalmente in zone per attività produttive del settore secondario. L'individuazione dell'equo valore dell'area poggia su considerazioni statistiche che dimostrano che i prezzi delle aree produttive come quella in questione si muovono in una forbice compresa tra i 90,00 €/mq. e i 50,00 €/mq.

Per la zona territoriale di nostro interesse, sentito anche il parere di alcune agenzie immobiliari e tenendo presente che ancora attualmente il settore estrattivo del porfido è in forte crisi, giudica equo attribuire all'area nuda il valore unitario minimo di €/mq. 50,00.

La superficie di calcolo come da prassi estimativa è definita dal protocollo catastale e risulta pari a mq. 4.233,00.

Valore di stima dell'area:

$$\text{mq. } 4.233,00 \times \text{€/mq. } 50,00 = \text{€ } 211.650,00$$

- COMPONENTE COSTRUZIONE

In via preliminare si stabiliscono i volumi lordi esistenti, computati nel seguente prospetto:

(vedi calcolo consistenza - cap. 5 "descrizione dell'unità oggetto di stima")

A) - Volume Locali vasche di decantazione, di deposito e lavorazione, stoccaggio, deposito, archivio,

.....

(piano interrato, seminterrato, piano terra e pianta primo piano) = mc. 5.657

B) - Volume uffici, spogliatoio e servizi igienici

(primo piano) = mc. 333

C) - Volume compreso nella tettoia aperta per lavorazione del porfido

(piano secondo) = mc. 1.159

Tot: = mc. 7.149

L'individuazione del probabile costo unitario di costruzione si esegue in via sintetica. Le informazioni raccolte da imprese edili indicano un costo secco per la costruzione di edifici di grandi dimensioni artigianali/industriali simili a quello in oggetto (tutti i piani tranne l'ultimo risultano seminterrati) in:

Blocco A) - €/mc. 130,00.

Blocco B) - €/mc. 230,00.

Blocco C) - €/mc. 90,00.

Si procede quindi alla previsione del costo di costruzione a nuovo:

Costo base con profitto del costruttore:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 130,00 \times 5.657 \text{ mc.} + \text{€ } 230,00 \times 333 \text{ mc.} + \text{€ } 90,00 \times 1.159 \text{ mc.} = \\ & = 735.410,00 + 76.590,00 + 104.310,00 = \text{€ } 916.310,00 \end{aligned}$$

Al costo di costruzione a nuovo si applica una riduzione per la vetustà dei manufatti.

Il manufatto è soggetto a deperimento fisico ed obsolescenza funzionale. Secondo le note formule conformi all'Union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers (UEC).

In considerazione dell'età e stato dell'immobile ragguagliata in $t = 35$ anni e della durata economica $n = 50$ anni si ottiene:

$V.S. = \left[\frac{(t+20)^2}{140} - 2,86 \right] \times 0,65 = 12,18 \%$
$V.F. = \left[\frac{(t/n \times 100 + 20)^2}{140} - 2,86 \right] \times 0,35 = 19,25 \%$
$D. \% = V.S. + V.F. = 12,18 + 19,25 = - 31,43 \%$

Pertanto la riduzione complessiva per vetustà risulta pari a:

$$916.310,00 \times 31,43\% = \text{€ } - 287.996,23$$

Valore di stima del costo di ricostruzione vetustato è calcolato quale differenza tra il valore a nuovo e la detrazione:

$$\text{Costo costruzione deprezzato} = 916.310,00 - 287.996,23 = \text{€ } 628.313,77$$

Al costo di costruzione così definito si aggiungono i seguenti costi accessori per la realizzazione:

Progettazione, direzione, sicurezza, ecc	7% del costo	=	€ 43.981,96
Contributo di Permesso di Costruire	6% del costo	=	€ 37.698,83
Oneri Accessori Finanziari	3% del costo	=	€ 18.849,41
Somma costi:		=	€ 100.530,20

Valore di Stima della Costruzione:

$$\text{€ } 628.313,77 + \text{€ } 100.530,20 = \text{€ } 728.843,97$$

VALORE COMPLESSIVO CON COST APPROACH

La congiunzione dei due valori di stima conduce al probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:

Probabile valore del terreno = € 211.650,00

Probabile valore fabbricato = € 728.843,97

Probabile Valore Complessivo = € 940.493,97

Visto il particolare momento di crisi delle imprese operanti nell'estrazione e lavorazione del porfido, vista la posizione dislocata del capannone rispetto la viabilità pubblica principale che ne limita l'appetibilità (anche per un utilizzo diverso dalla lavorazione del porfido) si ritiene di poter applicare al precedente valore un ulteriore ribasso percentuale del 30%:

€ 940.493,97 x 0,70 = € 658.345,78

VALORE SPECIFICO arrotondato = € 658.300,00

P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 863,
P.fond. 887/3, P.fond. 2490 e P.fond. 2493: **Area estrattiva**
€ 135.600,00

Il criterio estimativo utilizzato nella presente valutazione è quello che si basa sulla potenzialità volumetrica estraibile dal sito in oggetto, considerando la relativa resa e definendo, poi, il valore di mercato dei materiali ottenibili.

Recentemente col verbale di deliberazione commissario ad acta n.ro 2 d.d. 04/07/2019 è stato approvato in via definitiva il Programma di Attuazione dell'area estrattiva di San Mauro ai sensi dell'art. 6, comma 1 della L.P. 24 ottobre 2006, n. 7 e ss.mm. Il nuovo programma di attuazione stabilisce la massima potenzialità volumetrica di escavazione. Negli elaborati grafici allegati al programma pluriennale di attuazione è stata realizzata una planimetria dell'intera area (luglio 2013 - stato di fatto), frazionandola in 7 ambiti. Il periodo di validità del nuovo piano è di 18 anni.

I terreni oggetto della presente perizia di stima rientrano parte nell'ambito 4 e parte nell'ambito 5:

- Ambito 4: P.fond.887/3, P.fond. 863, P.fond. 884, P.fond. 883, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2 e in piccola parte le P.fond. 882 e P.fond. 881. La P.fond. 880 non è stata considerata in quanto rientrante nel perimetro in modo irrisorio. La volumetria estraibile prevista nel nuovo piano per queste particelle è di mc. 62.022,00 (vedi schema allegato alla nuova relazione tecnica di programmazione).

- Ambito 5: P.fond. 2490 e P.fond. 2493. In questo caso determinare esattamente la volumetria massima potenzialmente estraibile riferita alle particelle oggetto della presente esecuzione risulta molto difficile, in quanto nel nuovo piano viene prevista la volumetria estraibile considerando dette particelle assieme alle P.fond. 2459, P.fond. 2460, P.fond. 2497, P.fond. 2494, P.fond. 2466, P.fond. 2491 e P.fond. 2493. Queste ultime particelle non sono oggetto d'esecuzione. Da evidenziare che le P.fond. 2459, P.fond. 2460, P.fond. 2497, P.fond. 2494 risultano in proprietà con 1/2 della ditta eseguita Flintstone s.r.l., però non oggetto di pignoramento.

Il periodo di validità del nuovo piano è di 18 anni.

Con l'approvazione del presente piano ogni ditta dovrà predisporre e presentare un progetto/programma per l'estrazione secondo quanto stabilito dal nuovo piano. Tale progetto dovrà essere approvato dall'autorità competente e solo successivamente si potrà procedere all'estrazione del nuovo volume. Attualmente non risulta depositato alcun nuovo programma da parte della ditta o Sig.ri eseguiti, per cui attualmente non si è in grado di stabilire o prevedere le nuove volumetrie potenzialmente escavabili.

Il precedente Piano Cave aveva una durata dal 1997 al 2007, termine prorogato fino all'approvazione del nuovo Piano Cave 2019.

In questo piano cave, le particelle fondiarie ricadenti nell'attuale ambito 4, con l'aggiunta della P.fond. 5541 (proprietà comunale), risultava autorizzato un volume estraibile di 42.800 mc.

(stralcio autorizzazioni rilasciate dal comune di Baselga di Pinè)

<p>③ Cava "pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3, 5541 C.C. Baselga di Pinè" Volume estraibile: 42.800 mc (assegnati da PdA '97)</p> <ul style="list-style-type: none">> autorizzazione e allegato disciplinare nr. 5182/04 rilasciata in data 20.07.2005 a favore della Ditta []", P.Iva: 01671260220, per la coltivazione della cava di porfido individuata come nella planimetria catastale allegata al progetto di coltivazione in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, Loc. S. Mauro;> volturazione prot. nr. 5237 rilasciata in data 05.04.2006, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido individuata in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, dalla Ditta [], P.Iva: 01671260220, alla Ditta [] s.r.l.", P.Iva: 01702730225;> volturazione Prot. 5064 rilasciata in data 12.04.2012, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido individuata in pp.ff. 863, 880, 881, 882, 883, 884, 885/1, 885/2, 887/3 C.C. Baselga di Pinè, dalla Ditta [], P.Iva: 01702730225, alla Ditta [] s.r.l.", C.F./P.IVA: 02073040228;

Attualmente la proprietà è della Ditta ----- s.r.l., ma l'autorizzazione alla coltivazione della cava è ancora a nome della Ditta "----- s.r.l.".

Le particelle fondiarie oggetto della presente esecuzione ricadenti nel nuovo ambito 5, assieme a molte altre particelle fondiarie risultavano all'interno della cava denominata "Doss de L'Osera", con un volume estraibile autorizzato di mc. 134.550,00.

(stralcio autorizzazioni rilasciate dal comune di Baselga di Pinè)

4 Cava "DOSS DE L'OSELERA"
Volume estraibile: **134.550 mc** (Gli originari 154.000 mc della [] Doss di Costa comprendevano i 19.450 mc della [], ora IMPRESA COSTRUZIONI [])

- > autorizzazione e allegato disciplinare nr. 3433/99 rilasciata in data 30.06.1999 a favore della Ditta [], P.Iva: 00214670226, per la coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", individuata come nella planimetria catastale allegata al progetto di coltivazione in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro;
- > volturazione prot. nr. 10114/2000 rilasciata in data 27.11.2000, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, dalla Ditta [], P.Iva: 00214670226, alla Ditta [], C.F./P.IVA: 01702730225;
- > variante Prot. 3818/2001 rilasciata in data 25.10.2001, al progetto di coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", individuata in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2490, 2493, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, esercita dalla ditta [], C.F./P.IVA: 01702730225;
- > volturazione prot. nr. 5063 rilasciata in data 12.04.2012, dell'autorizzazione alla coltivazione della cava di porfido denominata "DOSS DE L'OSELERA", in pp.ff. 2459, 2460, 2491, 2492, 2485, 2488, 2489, 2494, 2497, 2490, 2493, 2466 e da porzione della 5637 (ora p.f. 5637/1) in C.C. Baselga di Pinè, Loc. San Mauro, dalla Ditta [], C.F./P.IVA: 01702730225, alla Ditta [], C.F./P.IVA: 02073040228;

Attualmente la proprietà delle P.fond. 2490 e P.fond. 2493 è della Ditta ----- s.r.l.

L'autorizzazione alla coltivazione della cava è a nome della Ditta "----- s.r.l.".

NOTE:

Il settore estrattivo negli ultimi 25 anni ha evidenziato un forte calo di produzione con una diminuzione del valore prodotto e una forte riduzione di personale impiegato. Nel corso di pochi anni molte ditte del distretto del porfido (Baselga di Pinè, Albiano, Fornace, Cembra, Lona Lases) hanno dovuto chiudere ed abbandonare la loro attività. In questo momento il settore estrattivo del porfido versa in forte crisi.

VOLUMETRIA E PESO DEL MATERIALE.

**NELLA PRESENTE VALUTAZIONE VIENE CONSIDERATA LA VOLUMETRIA DI SCAVO
DISPONIBILE DI MC. 36.243,00 (vedi pag. 59)**

La volumetria calcolata viene trasformata in tonnellate moltiplicandola per il peso specifico della roccia-porfido che è pari a circa 2,55 ton/mc. Per cui il peso complessivo risulta di **ton. 92.420,00**.

Nella sotto riportata tabella, i dati relativi la percentuale di incidenza delle tipologie del prodotto in riferimento al peso in tonnellate del materiale lavorabile e i relativi prezzi unitari, sono stati ricavati facendo una media sugli ultimi cinque anni disponibili (2014-2015-2016-2017-2018) delle schede di statistica

mineraria - cave depositate presso il servizio minerario della provincia Autonoma di Trento, depositate dalla ditta esecutata (vedi allegato 6):

TIPOLOGIE DI PRODOTTO	PERCENTUALE	PESO ton.	VALORE €/ton.	VALORE SINGOLO PRODOTTO
da taglio e pavimentazione <u>lavorato e da posa:</u>				
Lastrame Sottile	3,60%	3.327	105,00	€ 349.348
Lastrame Normale	5,10%	4.713	56,00	€ 263.952
Lastrame Gigante compreso il gigante sottile	5,60%	5.176	75,00	€ 388.164
da taglio e pavimentazione <u>grezzo per essere lavorato:</u>				
in lastre per cubetti e binderi	7,00%	6.469	33,00	€ 213.490
Scarto di Lavorazione	78,70%	72.735	0,25	€ 18.184
	100,00%	92.420		
	VALORE COMPLESSIVO REALIZZABILE			€ 1.233.137

UTILE NETTO DELL'IMPRESA:

Nel settore estrattivo del porfido, dopo ricerche e sondaggi effettuati in riferimento all'utile d'impresa, il sottoscritto ha potuto riscontrare che la percentuale varia fra il 10% e il 14%. Nel caso specifico viene considerata la percentuale del 10%:

$$€ 1.233.137,00 \times 0,10 = € 123.313,70 \text{ (pari a €/mc. 3,40)}$$

Tenuto conto che a seguito dell'approvazione definitiva del nuovo programma di attuazione dell'area estrattiva di San Mauro, sono state stabilite nuove potenzialità di scavo ai fini estrattivi anche sulle particelle oggetto d'esecuzione, solo previa presentazione di un dettagliato nuovo programma di escavazione e viabilità che dovrà essere presentato dalle ditte autorizzate all'estrazione e autorizzato dai vari organi competenti, attualmente non essendo possibile determinare o stimare la nuova volumetria di scavo, l'importo di cui sopra si prevede di incrementarlo del 10%, per cui:

$$€ 123.313,70 \times 1,10 = € 135.645,07$$

VALORE AREA ESTRATTIVA (arr.):

$$€ 135.600,00$$

LIMITAZIONI:

Il lavoro peritale è finalizzato alla determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili alla data dell'incarico con le assunzioni e le limitazioni indicate nelle varie sezioni.

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

Si precisa che la valutazione è sviluppata con indagine visiva sommaria e, per quanto non espressamente evidenziato in relazione, si assume che siano state rispettate le varie norme di settore¹ e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

12. VALORE DI STIMA

La P.ed. 1511 e P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 811, P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 817, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818 in C.C. Baselga di Pinè I identificano un Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido con relative pertinenze (piazzali e aree di manovra) e aree estrattive in Loc. San Mauro, nel Comune di Baselga di Pinè (Tn), che nello stato attuale possono essere posti all'asta per un valore iniziale arrotondato di

€ 793.900,00 (658.300 + 135.600)

(Euro settecentonovantatremilanovecento/00)

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DI STIMA

Al valore normale di stima si ritiene opportuno applicare una correzione con la detrazione degli oneri indicati nella sezione 7. *Conformità ed oneri per regolarizzazioni* per permettere al futuro acquirente di provvedere in proprio a tutte le regolarizzazioni senza lamentare vizi o difetti dell'attuale vendita.

Ai sensi dell'art. 568 c.p.c., è inoltre da considerarsi una decurtazione del valore per peculiarità della vendita insite nella procedura e per mancanza di garanzia da eventuali vizi o difetti occulti, quantificabile in una riduzione del 5 % del valore complessivo (v. punto 11 del verbale di nomina).

Detrazione = $(793.900,00) * 0,05 = 39.695,00$

La somma dei costi e delle detrazioni sarà detratta dal valore complessivo dell'immobile

Costo per:

→ Oneri per regolarizzazione edilizia	= €	- 10.000,00
→ Regolarizzazione catastale	= €	- 3.500,00
→ Peculiarità di vendita	= €	- 39.695,00

Somma delle detrazioni = € 53.195,00

Al valore finale si ritiene di applicare una detrazione complessiva pari a

DETRAZIONE (arr.) = € - 53.200,00 (Euro cinquantatremmiladuecento/00)

¹ A titolo di esempio e non esaustivo si indicano:

le norme igienico sanitarie, le norme relative agli impianti tecnologici presenti, la normativa per il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche o geotecniche, le norme per strutture portanti in C.A., in legno o in metallo, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile.

14. VALORE CORRETTO

Il probabile valore di mercato dell'immobile, nelle condizioni attuali, è calcolato con la differenza tra il valore normale e gli adeguamenti e detrazioni:

Valore normale	€ 793.900,00
Detrazioni	€ -53.200,00
<u>Sommano</u>	<u>€ 740.700,00</u>

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali, della P.ed. 1511 e P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 811, P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 817, P.fond. 804, P.fond. 805 e p.fond. 818 in C.C. Baselga di Pinè I, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO = € 740.700,00

15. INDICAZIONE FINALE

Si precisa come tutti i calcoli esposti nella stesura della valutazione siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la definizione del prezzo a base d'asta, ma che gli stessi non sono da ritenersi vincolanti 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 da eseguirsi prima dell'offerta d'acquisto.**

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali dell'immobile identificato con le P.ed. 1511 e P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 811, P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 817, P.fond. 804, P.fond. 805 e p.fond. 818 in C.C. Baselga di Pinè I, è valutato complessivamente pari a:

VALORE COMPLESSIVO QUOTA PIGNORATA (1/1) = € 740.700,00
(Euro settecentoquarantamilasettecento/00)

CONCLUSIONI

Per l'asta immobiliare il consulente propone la vendita del seguente lotto:

LOTTO N.ro 1 - UNICO

La P.ed. 1511 e P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 811, P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 817, P.fond. 804, P.fond. 805 e P.fond. 818 in C.C. Baselga di Pinè I identificano un Capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido con relative pertinenze (piazzali e aree di manovra) e aree estrattive in Loc. San Mauro, nel Comune Amministrativo di Baselga di Pinè (Tn).

VALORE DI STIMA:

€ 740.700,00

Considerando in tal modo espletato l'incarico affidato, il sottoscritto dichiara che i valori stimati sono da ritenersi congrui alla data della presente perizia, di cui è stata trasmessa copia alle parti.
Telve, 03/02/2020.

L'esperto geom. Giorgio Felicetti



Allegati:

- 1) Visura catasto urbano e copia planimetrie catastali;
- 2) Copia dei libri maestri;
- 3) Copia lista pratiche edilizie, Concessione edilizia n.ro 60/1998 elaborati grafici, Certificato agibilità n.ro 1298/02 d.d. 07/02/2003;
- 4) Copia certificato prevenzione incendi - pratica 0098-M;
- 5) Copia attestato di prestazione energetica - certificato AA00634-57;
- 6) Schede statistica mineraria cave e torbiere - anni 2014-2015-2016-2017-2018;
- 7) Lista autorizzazioni comunali per coltivazione cava e proroghe;
- 8) Copia prg e certificato destinazioni urbanistiche;
- 9) Pareri e elaborati grafici Servizio Commercio e Cooperazione (impianto distr. carburanti);
- 10) Dati forniti dall'impresa eseguita sui potenziali mc. escavabili.

ANNUNCIO PER LA PUBBLICAZIONE

LOTTO n.ro 1 - UNICO

in C.C. Baselga di Pinè I, P.ed. 1511 e P.fond. 2490, P.fond. 2493, P.fond. 811, P.fond. 863, P.fond. 880/1, P.fond. 881, P.fond. 882, P.fond. 883, P.fond. 884, P.fond. 885/1, P.fond. 885/2, P.fond. 887/3, P.fond. 817, P.fond. 804, P.fond. 805 e p.fond. 818 che identificano un capannone industriale con uffici per la lavorazione e stoccaggio del materiale in porfido con relative pertinenze (piazzi e aree di manovra) e aree estrattive in Loc. San Mauro, nel Comune Amministrativo di Baselga di Pinè (Tn).

PREZZO PROPOSTO BASE ASTA

€ 740.700,00