
TRIBUNALE DI TRENTO

Esecuzioni immobiliari

Esecuzione forzata – RIUNITA PROCEDURA
**RGE n. 49-21/2019 - RGE n. 8/2023 e ai beni oggetto della delega di vendita di cui all'atto del
fallimento depositato il 4 luglio 2023**
Giudice delegato dott. B. Sieff

Promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI



LOTTO 1:

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)**

Comune di Baselga di Pinè - Località San Mauro

Tecnico incaricato: geom. Giorgio Felicetti
con studio in Via Liverone n. 1C
Tel. 0461/1481295 – e-mail: st.felicetti@gmail.com

PRIMO LOTTO	3
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. CONCLUSIONI	

La perizia del lotto si compone di n. 63 pagine e di n. 1 allegato¹.

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) Copia prg e certificato destinazioni urbanistiche;
- 7) Pareri e elaborati grafici Servizio Commercio e Cooperazione (impianto distr. carburanti).
- 8) Ordinanza n. 82 del 15/09/2023 – istituzione limitazioni al transito nell'abitato di San Mauro e nella vicina area estrattiva.

¹ NB: Gli allegati sono forniti alle parti della procedura ma non sono a disposizione degli interessati offerenti in quanto contengono dati sensibili per la privacy e soprattutto perché i contenuti essenziali degli stessi sono esposti nella relazione.
Giudice: dott. B. Sieff

LOTTO nro 1

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

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

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:

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 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 identificati con le P.ed. 1511, P.fond. 811 e P.fond. 817 , sono allibrati nelle Partite Tavolari 1974 II e 3468 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome della società esecutata “-----” per la quota dell'intero (1/1).

Gli immobili identificati con le P.fond. 818, P.fond. 804 e P.fond. 805 sono allibrati nelle Partite Tavolari 2756 II e 2903 II, del Distretto di Pergine con proprietà iscritta a nome delle persone esecutate “-----” 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 estratti tavolari)

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 ----- e in verde quelle a nome del Sig. ----- e -----.

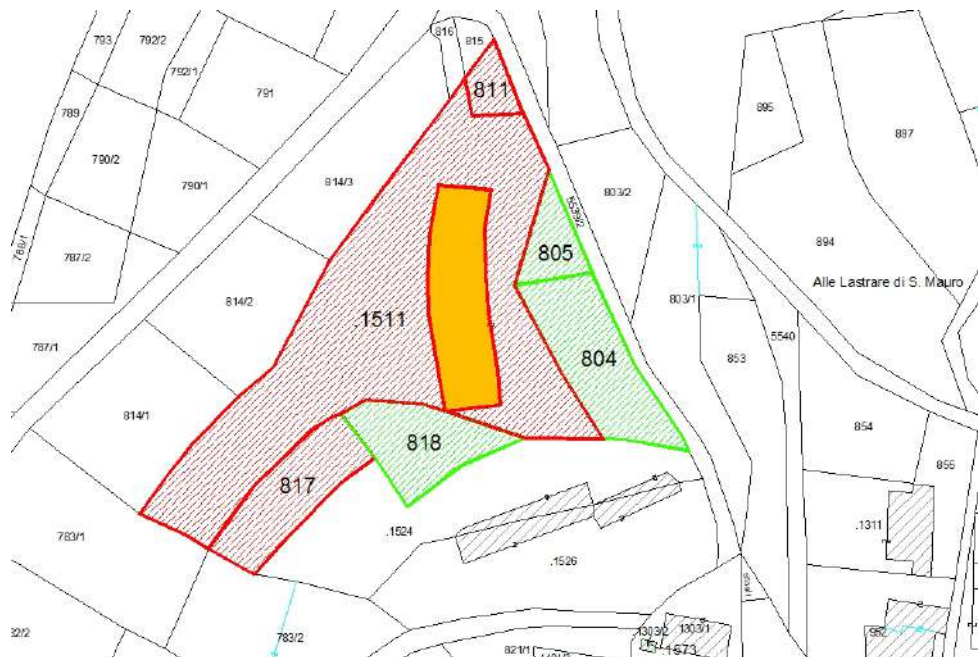
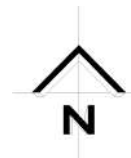
P.fond. 804, 805, 818, 817, 811 e P.ed. 1511

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

- a sud: P.ed. 1524, P.fond. 783/2 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



2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO.

PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA Le proprietà P.ed. 1511, P.fond. 811 in P.T. 1974II e P.fond. 817 in P.T. 3468II è iscritta al Libro Fondiario a nome di:

----- - **quota 1/1**

Atto d.d. 20/11/2015

08/01/2021 - G.N. 35/2 ANNOTAZIONE

della sentenza dichiarativa di fallimento dd. 29-10-2020 della -----
----- sede di Modena C.F. 03663020364.

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

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

----- nato/nata il ----- a Baselga di Piné

Contratto d.d. 25/10/1985 per la P.fond. 818

Atto d.d. 13/12/1990 per le P.fond. 804 e 805

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

----- nato/nata il ----- a Baselga di Piné

Contratto d.d. 25/10/1985 per la P.fond. 818

Atto d.d. 13/12/1990 per le P.fond. 804 e 805

OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE Al momento del sopralluogo il capannone e relativi uffici erano utilizzati dai figli dell'esecutato Sig. -----.

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.

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.

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.

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 diritti a circa ml 250 si giunge nell'area produttiva dove è situato il capannone con uffici e terreno pertinenziale, posizionato sulla sinistra. Con ordinanza n. 82 del 15/09/2023 del sindaco tale accesso non si può più utilizzare con lo scopo di sollevare l'abitato di San Mauro dal traffico pesante e risolvere il relativo impatto in termini di inquinamento acustico ed atmosferico.

Il nuovo accesso consentito sarà tramite la pista/strada che collega l'area estrattiva di San Mauro con la SP 71 del Castelet, rendendo pertanto agibile l'intero collegamento viario denominato "strada del Castelet".

(vedi allegato 8 – ordinanza nro 82 del 15/09/2023)

CARATTERISTICHE ZONA

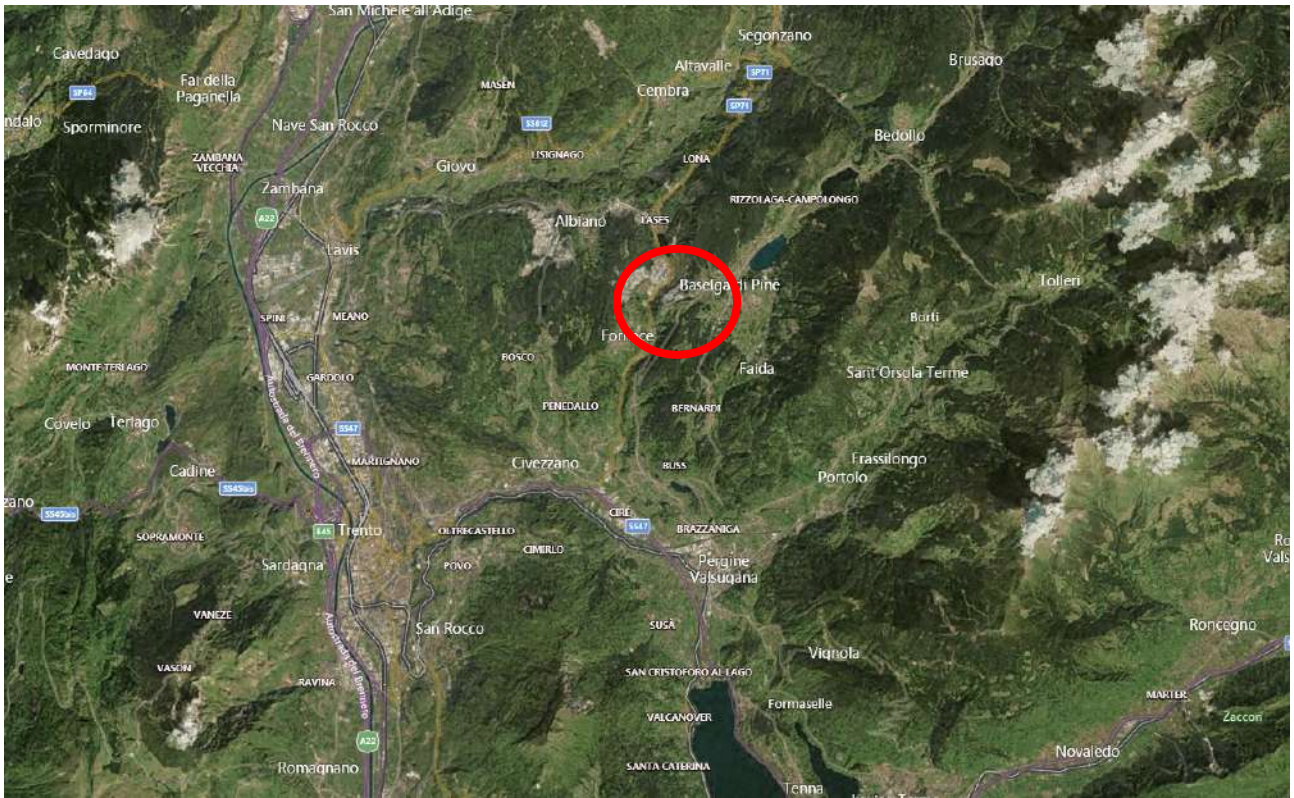
La Località San Mauro, dove è situato il capannone e le particelle oggetto della presente esecuzione, è un complesso di cave ricadente nel territorio del Comune di Baselga di Pinè, ad una quota che varia dai 800 ml slm ai 900 ml slm. In prossimità del lato sud scorre il torrente Silla. Salendo lungo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

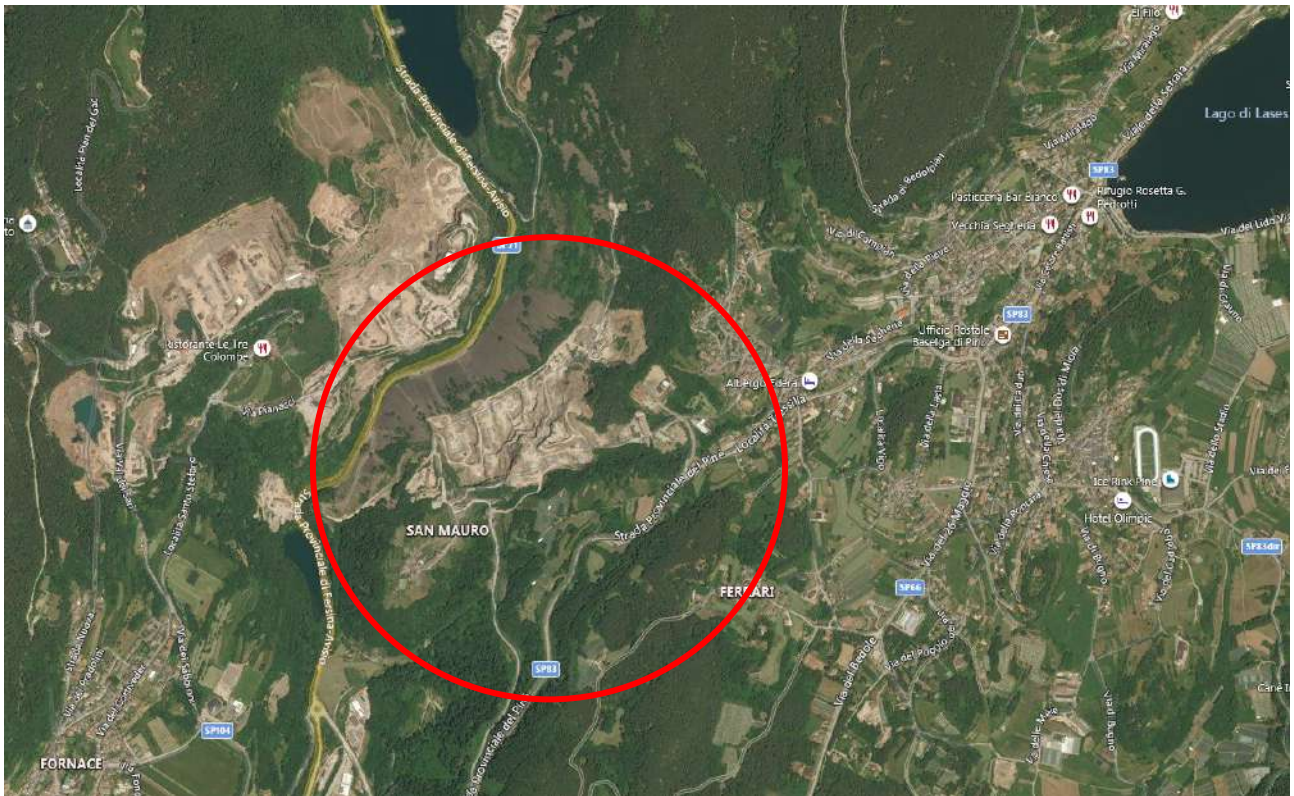
SERVIZI DELLA ZONA

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



LOTTO 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 (piazzali e aree di manovra)**



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 (d.d. 12/12/2019)

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) - LOTTO 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.

Da un successivo sopralluogo realizzato in data 06/12/2023 queste due tettoie risultano essere state rimosse

Foto d.d. 12/12/2019



Foto d.d. 12/12/2019



Foto d.d. 06/12/2023



Foto d.d. 06/12/2023



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.

Da un successivo sopralluogo realizzato in data 06/12/2023 anche questa tettoia risulta essere stata rimossa

Foto d.d. 12/12/2019



Foto d.d. 06/12/2023



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.

Foto d.d. 12/12/2019



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.

Foto d.d. 12/12/2019



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)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(R. Decreto Legge 13 aprile 1939, n. 652)

Mod. An. R. U. C. 1
N. fogli 4
S. fogli 5

Planimetria (*) dell'immobile situato nel Comune di **BASLUGA DI PINE** Via **LOC. S. MAURO** N.
allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio catasto di **PERGINE VALSUGANA** Ufficio tavolare di **PERGINE VALSUGANA**
C.C. **BASLUGA DI PINE** F.M. **10** P.Ed. **1511** Sub. **P. I. 1974** P.M.

Rilevato (*) in conformità allo stato reale
Computato dal **GEOMETRA** _____
Iscritto all'Albo **DEI GEOMETRI** della Prov. di **TRENTO**
Data **26.02.98** Timbro e firma _____

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO CATASTO

Subalterni controllati in data
H. Tecruco Catastale
Mod. 97 n. 7 P.C. imp. Cat. CI.
26 feb. 1998

C.C. **BASLUGA DI PINE F.M.10**
ESTRATTO MAPPA sc. 1:2000

Cuoni

PIANTA PIANO INTERRATO
H= 2.65 m.

STRADA COMUNALE

PROF. NATTIVI CARLO

AGRO.

PROF. GIOVANNINI PAOLO

PLANIMETRIA sc. 1:500

EDIFICIO
P.ED. 1511

ANDITO

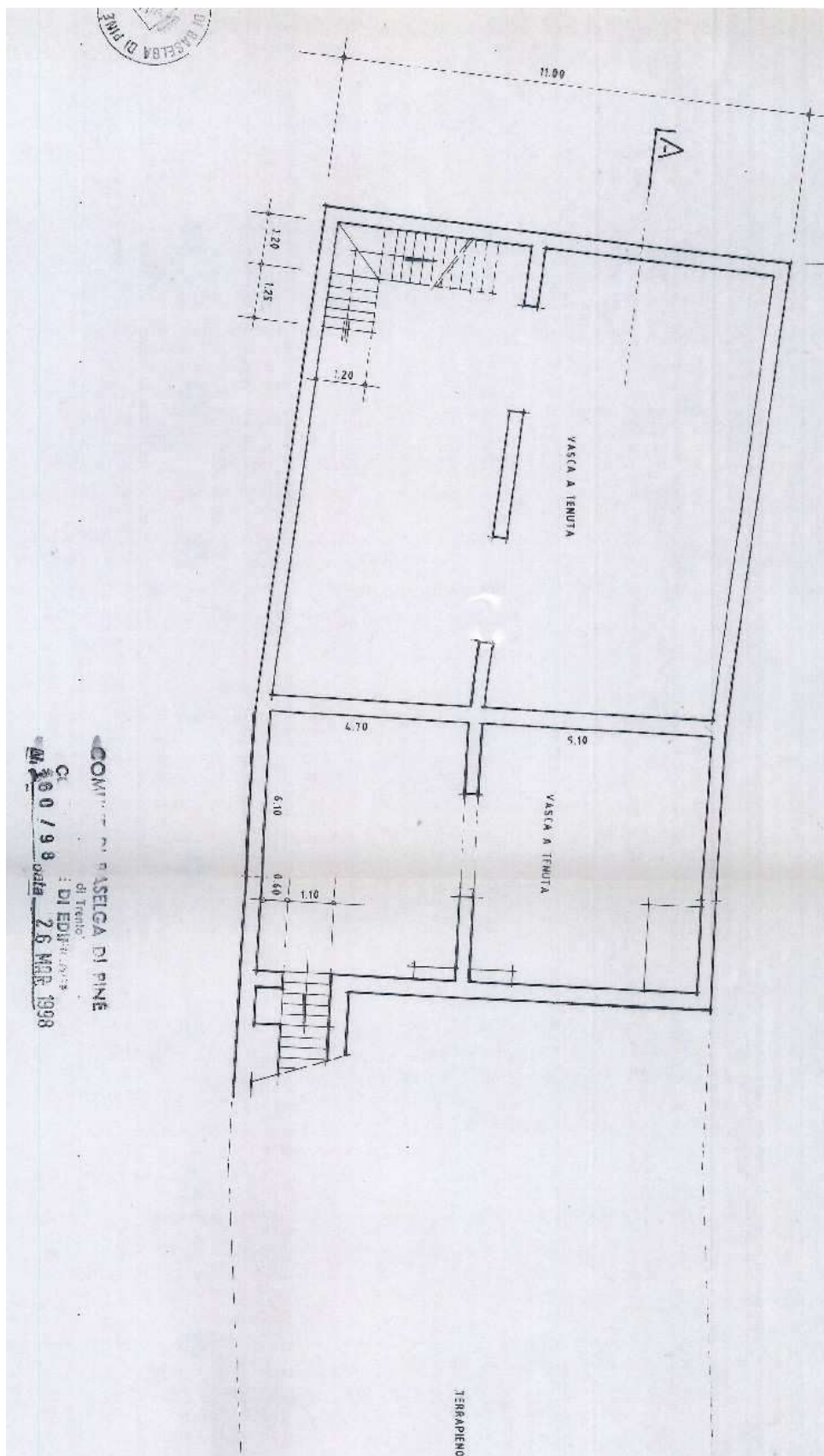
TERRAPIANO

1:500

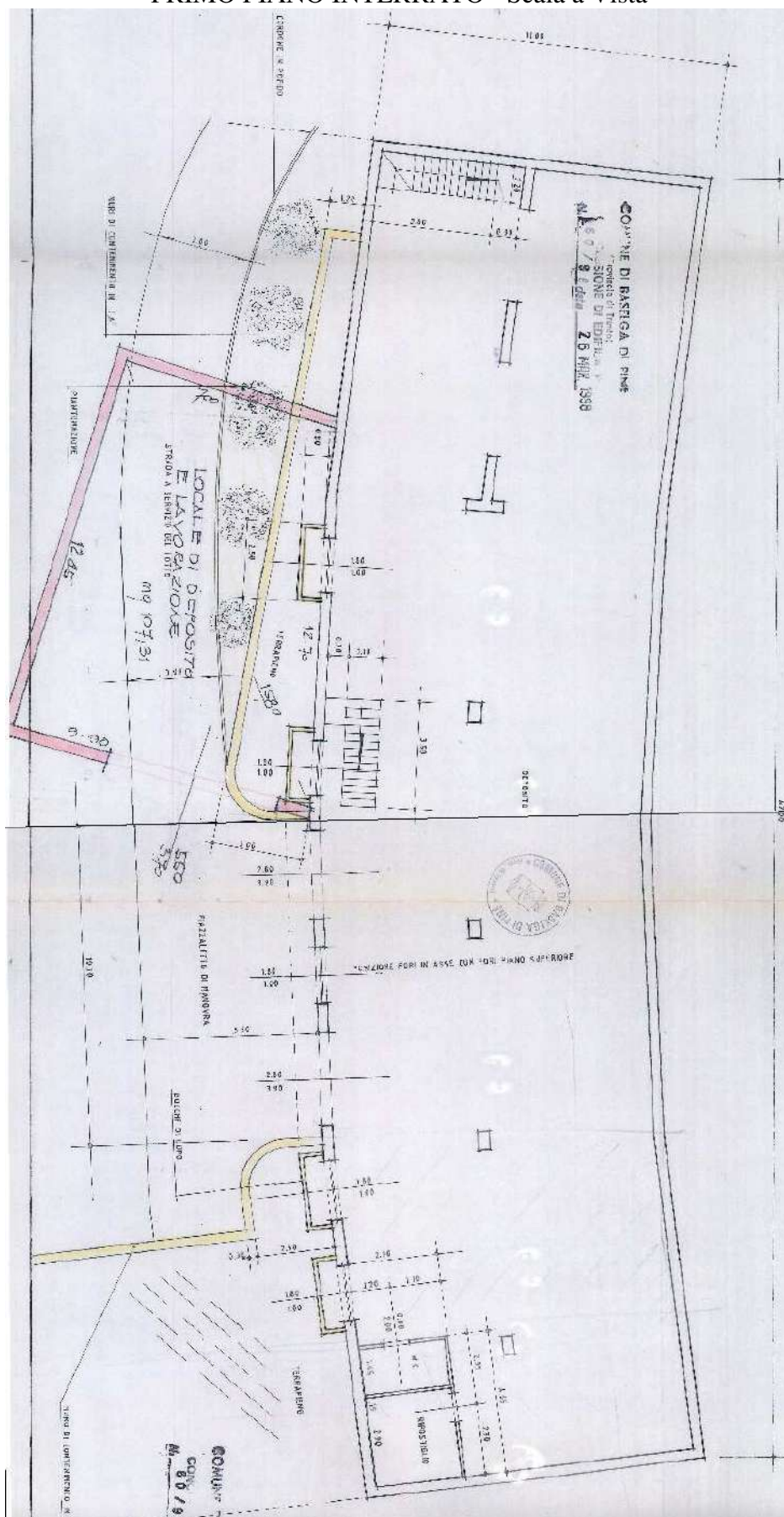
MORO.
SCALA - 200
TECNO TALLIA

(*) Traccia di principio senza esecuzioni
REPRODUZIONE FOTOSTATICA

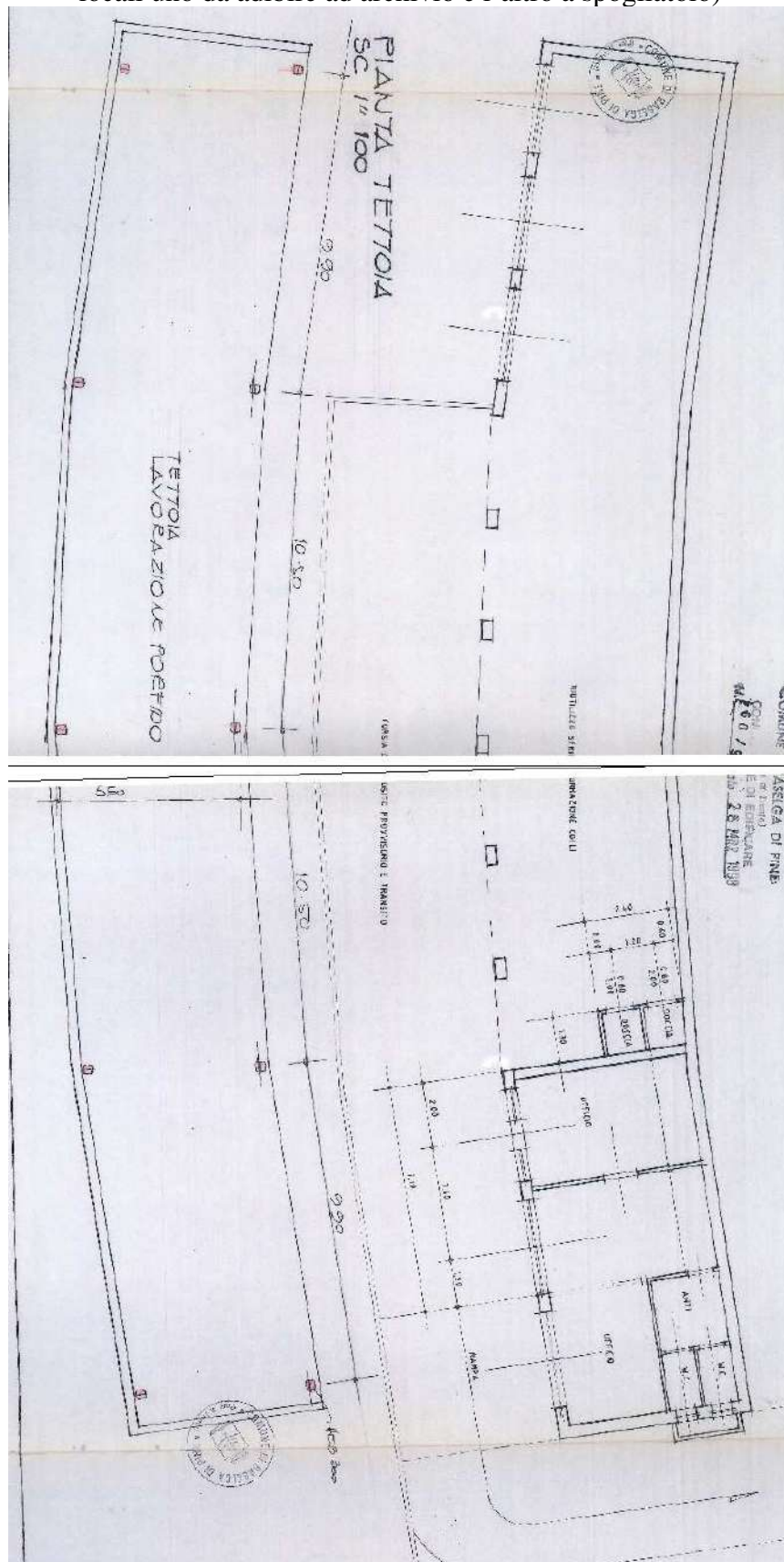
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
SECONDO PIANO INTERRATO - Scala a Vista



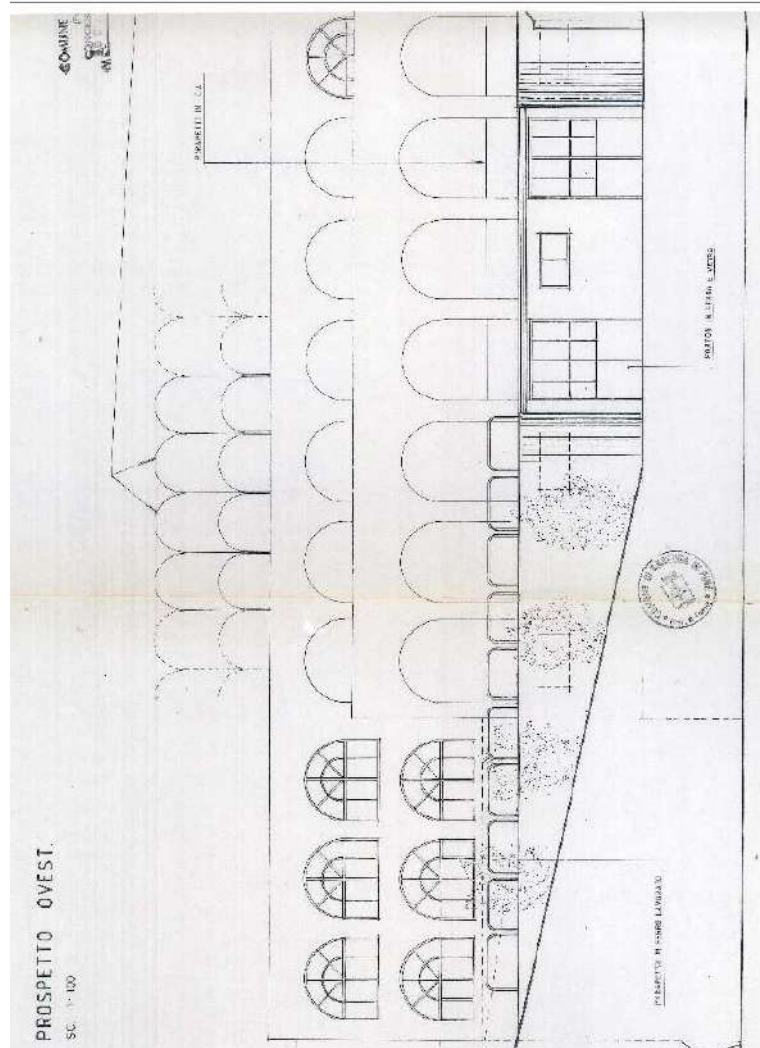
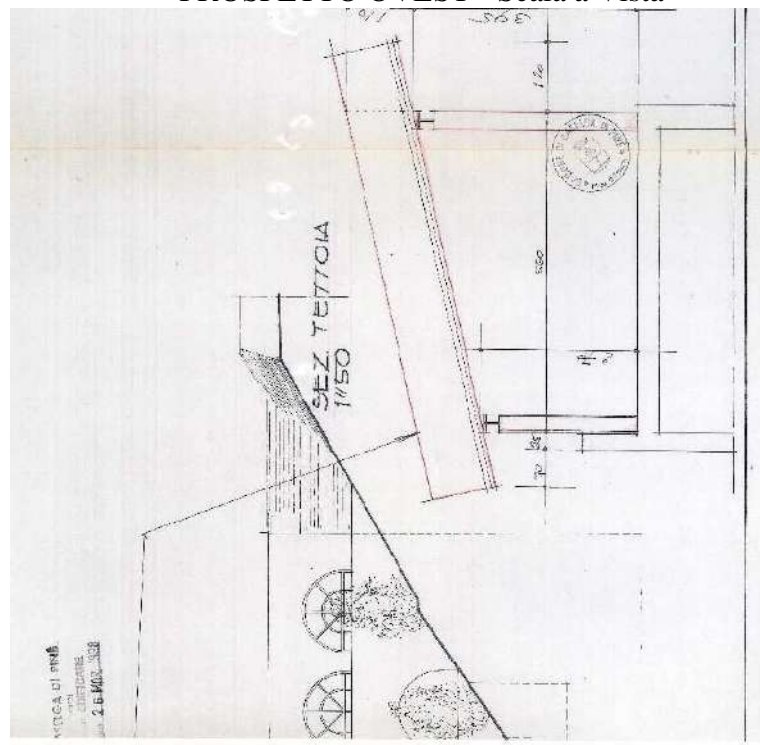
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PRIMO PIANO INTERRATO - Scala a Vista



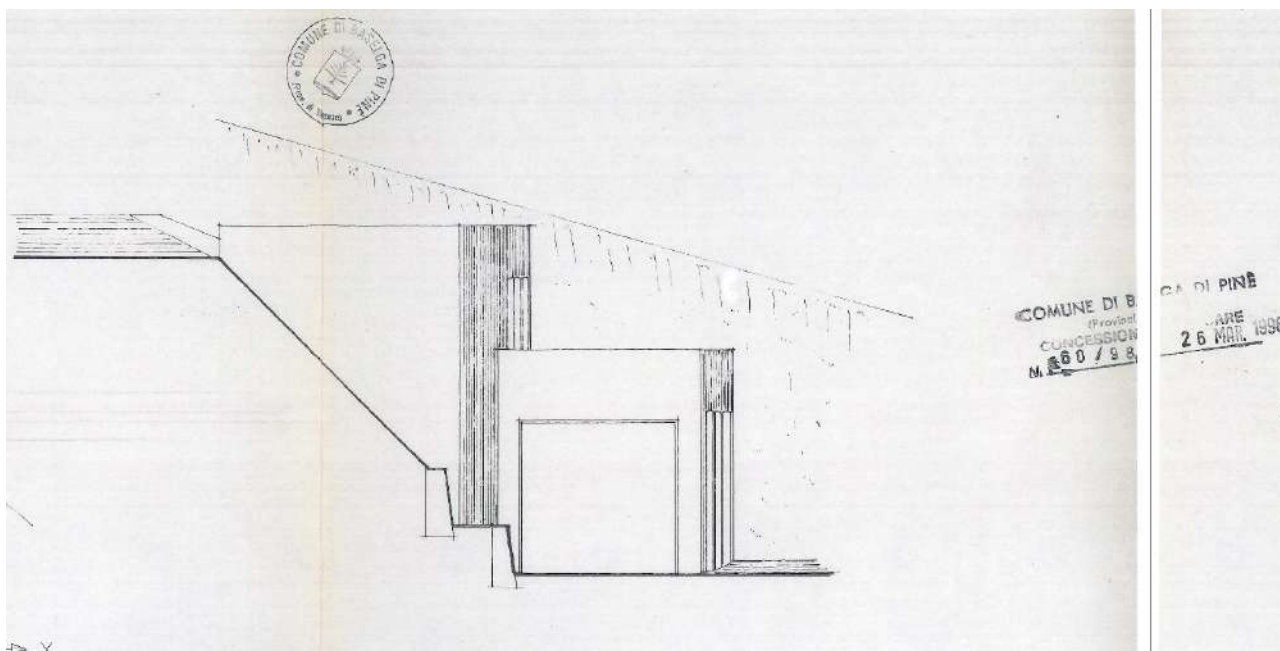
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PIANTA SECONDO LIVELLO E TOTTIA - Scala a Vista
(successivamente è stata presentata relazione tecnica di asseverazione per la formazione di due nuovi locali uno da adibire ad archivio e l'altro a spogliatoio)



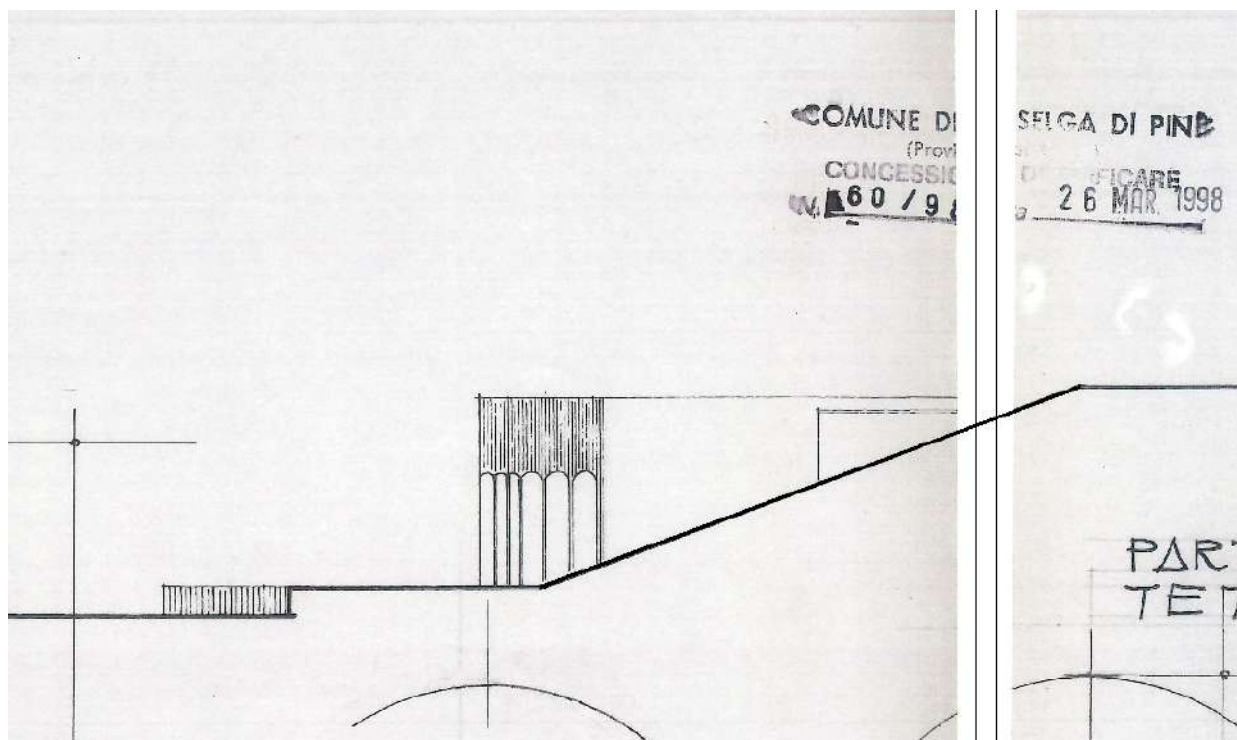
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO OVEST - Scala a Vista



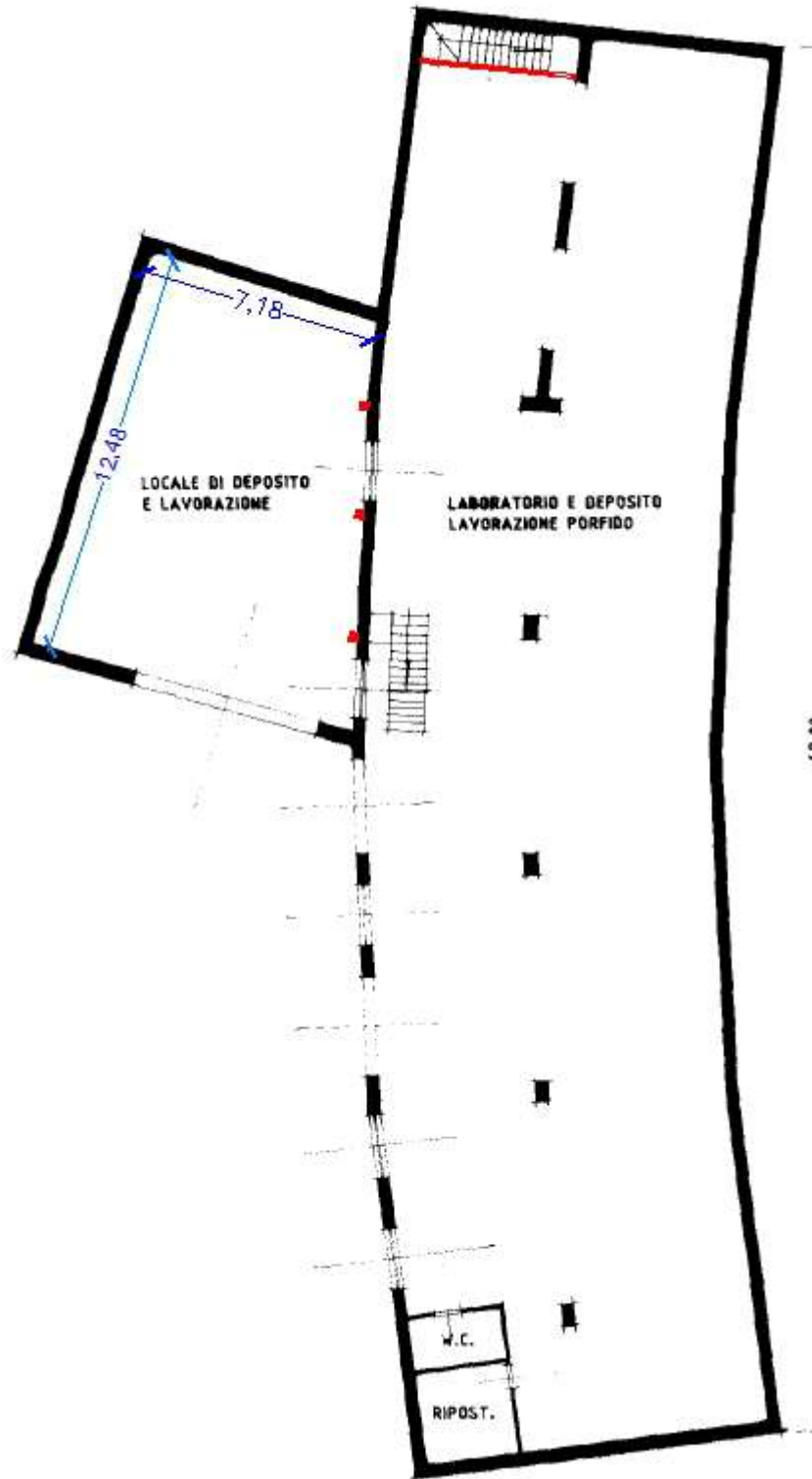
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO NORD - Scala a Vista



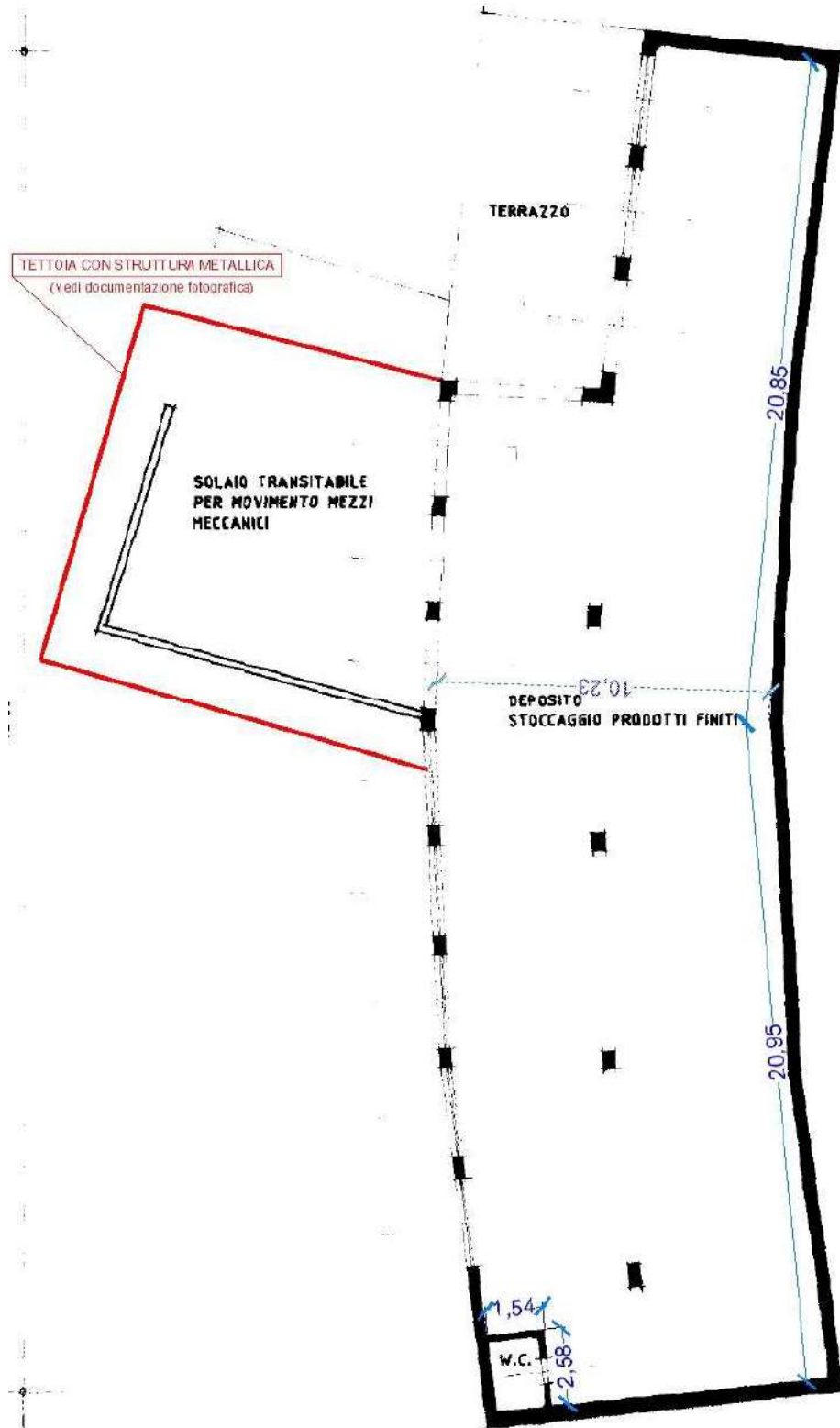
ELABORATO GRAFICI ALLEGATI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA n.ro 60/1998
PROSPETTO SUD - Scala a Vista



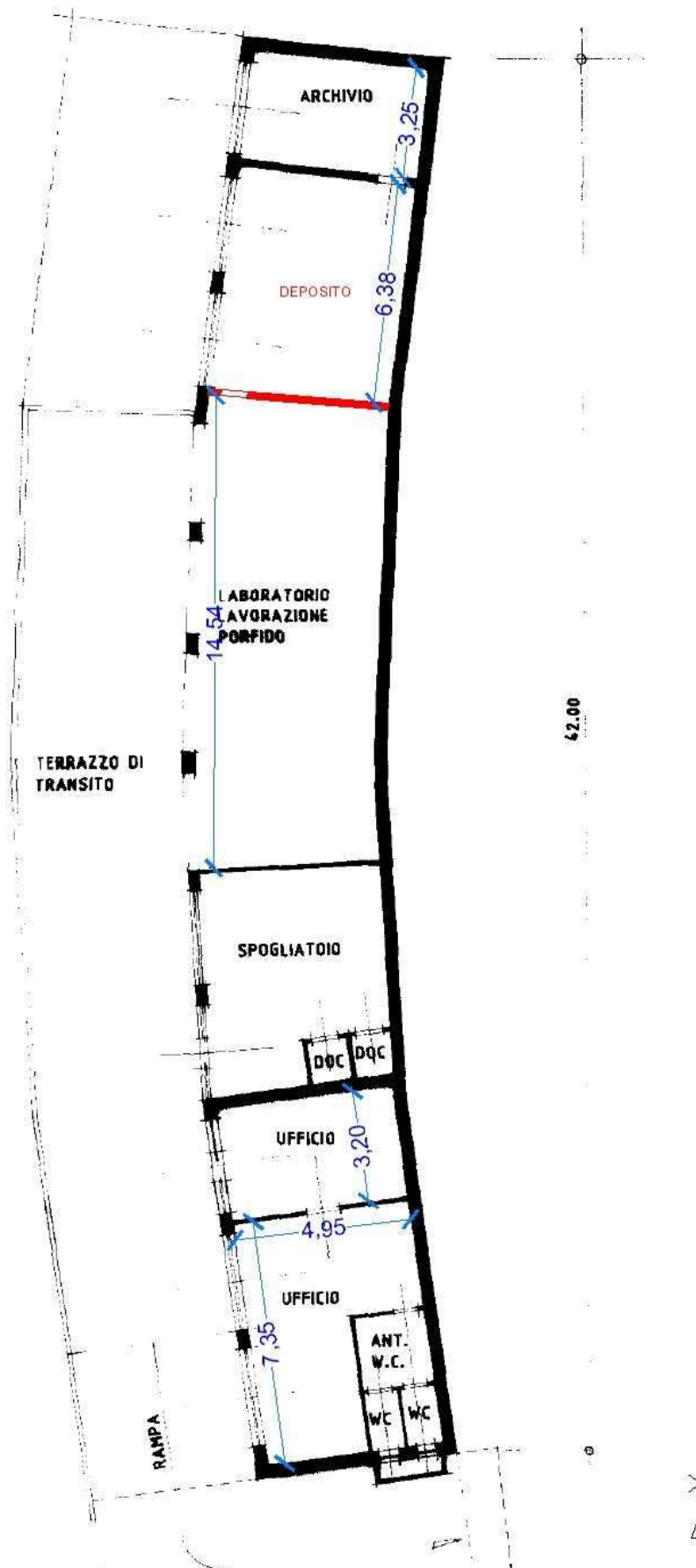
PLANIMETRIE CATASTALI - IN EVIDENZA (in rosso) DIFFORMITA' URBANISTICHE
PIANTA PIANO SEMINTERRATO - scala a vista



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 (d.d. 12/12/2019)

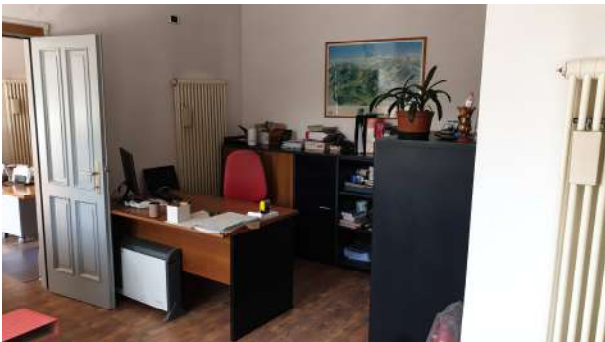
CAPANNONE: P.ed. 1511

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



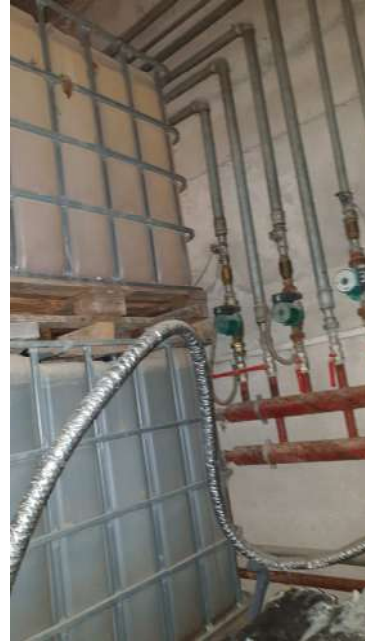
RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



RIPOSTIGLIO/CT. UFFICIO



LOCALE DEPOSITO/LAVORAZIONE
"esterno"



LOCALE DEPOSITO/LAVORAZIONE
"esterno"



PIANTA PIANO INTERRATO

VASCHE DI DECANTAZIONE



VASCHE DI DECANTAZIONE



6. SITUAZIONE URBANISTICA

STRUMENTO
URBANISTICO

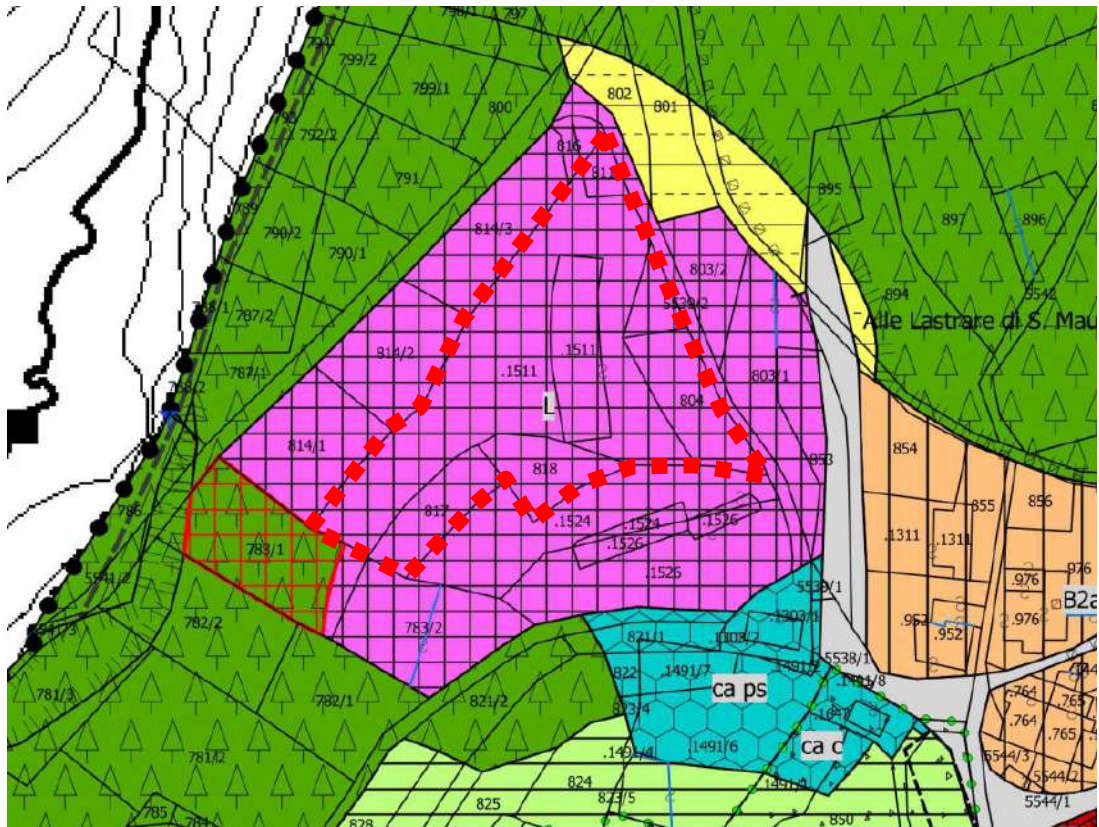
Nel Piano Regolatore Generale del **C.C. di Baselga di Pinè** le particelle oggetto della presente esecuzione immobiliare sono vincolate nel seguente modo:

(vedi allegato 6)

PIANO VIGENTE – VARIANTE GENERALE 2019

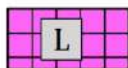
Approvato con D.G.P. n.ro 719 di data 29/04/2022

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)

che la P.Ed. 1511 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

93 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

7 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 817 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 811 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 804 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 805 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

Carta di sintesi della pericolosità

100 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;

che la P.F. 818 C.C. BASELGA DI PINE' I, risulta così vincolata:

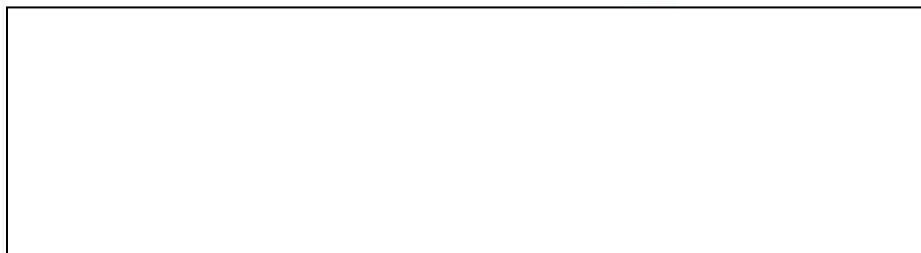
Carta di sintesi della pericolosità

31 % è localizzata in P2 - Bassa - art. 17 della CSP ⁽¹⁾;

69 % è localizzata in P1 - Trascurabile o assente - art. 18 della CSP ⁽¹⁾;

PRG vigente denominato "Variante 2019" – Sistema Insediativo

100 % è localizzata in Area produttiva locale esistente e di completamento - Art. 63 N.t.a. del P.R.G. ⁽²⁾;



**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

[REDACTED]

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

[REDACTED]

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 n. 130/1988 dd. 10.10.1988

[REDACTED]

Variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato) ora p.ed. 1511

CONCESSIONE EDILIZIA n. 147/1990 dd. 13.09.1990

[REDACTED]

2^ variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 52/1991 dd. 06.02.1991

[REDACTED]

3^ variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato)

CONCESSIONE EDILIZIA n. 221/1993 dd. 23.06.1993

[REDACTED]

4^ variante costruzione edificio artigianale "B" (prolungamento interrato)

Certificato di agibilità provvisoria prot. n. 8205 dd. 05.10.1993

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 08/1996 dd. 06.02.1996

Installazione impianto elettrico

CONCESSIONE EDILIZIA n. 60/1998 dd. 26.03.1988

[REDACTED]

Sanatoria opere abusive consistenti in: ampliamento planivolumetrico e modifiche esterne

D.I.A. (Denuncia d'Inizio Attività) n. 06/2001 prot. n. 730 dd. 19.01.2001

[REDACTED]

Installazione impianto di riscaldamento

Certificato di agibilità prot. n. 1298 dd. 07.02.2003

(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. 18-21 che sinteticamente consistono in tre tettoie esterne posizionate due nel piazzale sul lato sud/ovest e una nel piazzale sul lato nord/est. <u>Visto il successivo sopralluogo in data 06/12/2023 si è potuto constatare che queste tettoie sono state rimosse.</u></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 <u>sommariamente a corpo in € 10.000,00.</u></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, <u>sommariamente un costo a forfait di € 3.500,00.</u></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. 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

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

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

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 ----- 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. ----- 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, ----- 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. 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.

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

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 occorrende come da decreto ingiuntivo

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 occorrende come da decreto ingiuntivo

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 ----- 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. ----- 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, ----- 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.

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

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 2 - 3 (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

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

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 ----- spa c.f.----- 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 ----- S.R.L. sede di Milano c.f. ----- 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 ----- SPA sede di Roma c.f.-----
nell'importo di € 566.000,00 ed accessori
a carico: p.f. 818

13/02/2023 - G.N. 303/4 ANNOTAZIONE

atto di pignoramento immobiliare notificato in data 20.1.2023 a realizzo del credito di ----- SRL con sede in Roma, nell'importo di € 504.802,94 ed accessori.
a carico: 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.

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

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

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

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 ----- spa 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 ----- S.R.L. sede di Milano c.f. ----- 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 ----- SPA sede di Roma c.f.----- 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:

mq. 4.233,00 x €/mq. 50,00 = € 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%:

$$€ 940.493,97 \times 0,70 = € 658.345,78$$

VALORE SPECIFICO arrotondato = € 658.300,00

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 settore² e che l'impiantistica presente sia funzionante ed a norma.

² 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.

12. VALORE DI STIMA

La P.ed. 1511 e P.fond. 817, P.fond. 811, 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) 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

€ 658.300,00

(Euro seicentocinquantottomilatrecento/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 = $(658.300,00) * 0.05 = 32.915,00$

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	= €	- 32.915,00

Somma delle detrazioni = € 46.415,00

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

DETRAZIONE (arr.) = € - 46.500,00 (Euro quarantaseimilacinquecento/00)

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	€	658.300,00
Detrazioni	€	-46.500,00
Sommano	€	611.800,00

Il probabile valore di mercato specifico, alle condizioni attuali della P.ed. 1511 e P.fond. 817, P.fond. 811, P.fond. 804, P.fond.. 805 e P.fond. 818 in C.C. Baselga di Pinè I, è valutato complessivamente pari a:

VALORE SPECIFICO = € 611.800,00

15. CONCLUSIONI

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. 817, P.fond. 811, 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) = € 611.800,00
(Euro seicentoundicimilaottocento/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.

Borgo Vals. 22/12/2023

L'esperto geom. Giorgio Felicetti