

**TRIBUNALE DI TRENTO**

**Esecuzioni immobiliari**

**Esecuzione forzata  
RGE n. 88/2019  
Giudice delegato: dott. Benedetto Sieff**

Promossa da :  
**- CONFIDI TRENTO IMPRESE - Società Cooperativa**  
(dall'avv. Angelo Zamagni)

contro  
**- --- OMISSIS ---**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI**



**LOTTO UNICO**

***OPIFICIO CON UFFICI sito a Marazzone di Bleggio Superiore, via 4 novembre 63***

***Tecnico incaricato: geom. Gianni Luchetta***  
Con studio in Cavedine (TN) 38073, via IV novembre, 23  
Tel. 0461/568435 – fax 0461/568435 e-mail: [gianni@studioluchetta.it](mailto:gianni@studioluchetta.it)

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>3</b>
A. ANAGRAFICHE E INCARICO .....	3
B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE .....	4
C. ATTO DI PIGNORAMENTO .....	4
D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA .....	5
<b>LOTTO UNICO .....</b>	<b>6</b>
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI .....	6
2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO .....	8
3. UBICAZIONE E CONTESTO .....	9
4. DESCRIZIONE FABBRICATO .....	11
5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA .....	20
6. SITUAZIONE URBANISTICA .....	29
7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI.....	30
8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	32
9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	33
10. POSSIBILITÀ DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA .....	34
11. CRITERI ESTIMATIVI .....	34
12. VALUTAZIONE IMMOBILI .....	37
13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA .....	39
14. ALLEGATI .....	40

- La perizia si compone di : **n. 40 pagine** e di **n. 5 allegati**.

## INTRODUZIONE

### A. ANAGRAFICHE E INCARICO

**ESPERTO NOMINATIVO** *Geom. Gianni Luchetta* - Iscritto all'Albo dei Geometri di Trento al n. 1124 con studio in Via IV novembre, 23 - Cavedine 38073 - Trento  
Tel. e fax 0461/568435  
e-mail: *gianni@studioluchetta.it*  
C.f. : LCHGNN58T10C393U - P.IVA 02495960227

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

**INCARICO** **Nomina** ad esperto dell'esecuzione con ordinanza di data 14/01/2020;  
**EX. ART. 173 BIS** **Accettazione quesiti** il 24/01/2020;  
**Termine** per il deposito della relazione in data 15/10/2020

**FINALITÀ** A. Le valutazioni contenute in questo rapporto potranno essere utilizzate per la formazione del prezzo base d'asta, qualora si giungesse a fissarla.

.....  
B. Fornire agli interessati a partecipare all'eventuale asta, oltre ai dati di calcolo e quelli tavolari e catastali contenuti nel rapporto valutativo, anche altre informazioni utili quali: esame delle concessioni rilasciate in precedenza e loro rispondenza alla situazione attuale dei luoghi.

.....  
C. Il Presente documento è una relazione di risposta al quesito posto dal Giudice dell'esecuzione comprendente:

1. il rapporto di valutazione dei beni pignorati,
2. le informazioni utili ai partecipanti all'asta di vendita
3. le informazioni necessarie ai fini dell'intavolazione del decreto d'aggiudicazione.

Il tutto per fornire al Giudice gli elementi utili al fine della determinazione del valore dell'immobile.

**ALTRE DATE** Sopralluogo 19 agosto 2020  
Valutazione (epoca di stima) agosto 2020  
Stesura Rapporto di valutazione 25 agosto 2020

**LIMITI** A) Impossibilità di verificare nel dettaglio tutte le dimensioni e caratteristiche dell'immobile (misure, stratigrafie, stato ed efficienza degli impianti, eventuali difetti di costruzione, caratterizzazione dei suoli, eccetera), salvo quanto possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo.

B) Impossibilità di appurare sul posto i confini delle particelle in quanto non tutti materializzati e l'incarico ricevuto non prevede la verifica di

corrispondenza della situazione mappale con quella reale.

C) Impossibilità di determinare con precisione i costi per la regolarizzazione edilizia in quanto legati a pareri discrezionali e interpretazioni di legge da parte degli organi e/o enti preposti.

#### ASSUNZIONI

A) Si assume che, per quanto non possibile discernere a vista e mediante misure campione in fase di sopralluogo, l'immobile sia stato realizzato nel rispetto della normativa edilizia vigente al momento della realizzazione (urbanistica, edilizia, sicurezza impianti, isolamento acustico, isolamento termico, staticità e quant'altro).

B) Si assume che la superficie catastale del lotto sia sufficientemente rappresentativa di quella reale, o che lo stato dei luoghi sia conforme ai confini giuridici.

C) Si assume che gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica restino a cura e spese dell'assegnatario e corrispondano a quelli riportati nello specifico capitolo, dove sono calcolate con stima sommaria e da ritenersi solo indicative e non vincolanti.

D) 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).

## B. ANALISI PRELIMINARI FASCICOLO ESECUZIONE

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

SEGNALAZIONE AL GIUDICE                      Nessuna  
DI DOCUMENTI MANCANTI OD INIDONEI

## C. ATTO DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare registrato con G.N. 1632 /2019 di data 18/04/2019, colpisce le proprietà della società esecutata : --- Omissis --- sede di Bleggio Superiore p.iva --- Omissis ---) - dei seguenti beni:

- C.C. LARIDO - P.T. 811 – **p.ed. 350/2 p.m. 6 quota 2/8**
- C.C. LARIDO - P.T. 937 – **p.ed. 380 pp.mm. 1, 2, 3 e 4 piena proprietà**
- C.C. LARIDO - P.T. 862 – **p.f. 1101 piena proprietà**

## D. IMMOBILI OGGETTO DI PERIZIA

BENI PIGNORATI  
OGGETTO DI PERIZIA

- **LOTTO UNICO**
- **C.C. Larido** in P.T. 811
- p.ed. 350/2 p.m. 6 identifica una porzione di cortile che contorna su tre lati un edificio residenziale e si colloca nella frazione di Marazzone di Bleggio Superiore, in via 4 novembre, 64
  
- **C.C. Larido** in P.T. 937
- p.ed. 380 pp.mm. 1, 2, 3 e 4 che identifica un opificio che si colloca nella frazione di Marazzone di Bleggio Superiore, in via 4 novembre, 63
  
- **C.C. Larido** in P.T. 862
- p.f. 1101 che si presume identifichi una porzione di viabilità antistante l'ingresso al compendio produttivo

**LOTTO UNICO**  
**OPIFICIO CON CORTILI PERTINENZIALI**  
sito in via 4 novembre, 63  
38071 Marazzone di BLEGGIO SUPERIORE (TN)

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**CLASSIFICAZIONE  
CATASTALE**

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

Al Catasto Fondiario le particelle sono così classificate: TAB. 1

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
LARIDO	E 350/2	811	1	Edificio	-	544 mq	-	-

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
LARIDO	E 380	937	1	Edificio	-	7435 mq	-	-

Comune Catastale	Particella	P.T.	F.M.	Coltura	Classe	Superficie	R.D.	R.A.
LARIDO	F 1101	862	3	Arativo	3	28 mq	0,09 €	0,05 €

Al Catasto Fabbricati sono censite le seguenti unità immobiliari: TAB. 2

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Consist.	Sup. mq	Rendita ----- Valore IM.I.S.
LARIDO	E 350/2	5	1	6	F/1	-	-	-	=

-Categoria F/1= Area urbana;

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 3)

Comune Catastale	Particella	Sub	F.M.	PM	Categ.	Cl.	Cons.	Sup. mq	Rendita ----- Valore IM.I.S.
LARIDO	E 380	1	1	1 - 2	D/1	-	-	-	€ 26.573,03 €1.813.609,30

-Categoria D/1= Opifici;

In allegato copia di visure, planimetrie catastali, ecc.. (all. 3)

**DESCRIZIONE  
TAVOLARE****- C.C. Larido P.T. 811 p.ed. 350/2**

L'immobile caricato nella P.T. 811 del Distretto di Tione con proprietà iscritta a nome della società esecutata è così descritto:

**P.M. 6** : A piano terra, cortile;

**PARTI COMUNI:**

per la descrizione si rimanda alla lettura dell'allegata "copia particolare del Libro Maestro"

**- C.C. Larido P.T. 937 p.ed. 380**

L'immobile caricato nella P.T. 937 del Distretto di Tione con proprietà iscritta a nome della società esecutata è così descritto:

**P.M. 1** : A piano terra: terrapieno, cortile, due silos, due centrali termiche, cabina elettrica, quadri elettrici, sala pompe, laboratorio, due depositi, verniciatura, porticato, ferramenta, esposizione con scala di accesso per il primo piano, tre uffici, spogliatoio, corridoio, anti w.c., due w.c., tre docce;  
A piano primo: corridoio, due uffici, sala riunioni, deposito, ripostiglio, due soffitte, due tratti di tetto;  
A secondo piano: tre tratti tetto, cortile;

**P.M. 2** : A piano terra: due terrapieni, due cortili, cabina elettrica, tre depositi, laboratorio, ferramenta, ufficio, disbrigo;  
A primo piano: sala riunioni, archivio tetto;  
A secondo piano: due tratti di tetto, due cortili.

**P.M. 3** : A piano secondo: tre tratti di tetto.

**P.M. 4** : A piano secondo: due tratti di tetto.

**PARTI COMUNI:**

per la descrizione si rimanda alla lettura dell'allegata "copia particolare del Libro Maestro"

**- C.C. Larido P.T. 862 p.f. 1101**

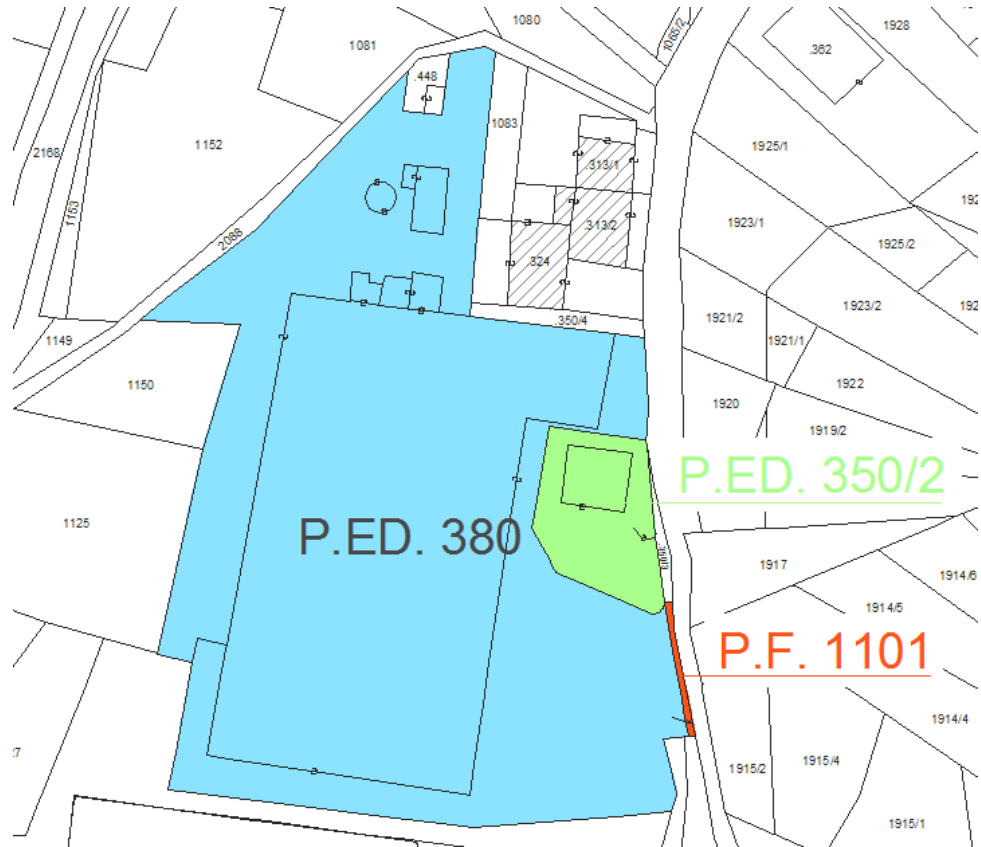
La particella 1101 è allibrata in P.T. 937 del mandamento di Tione con proprietà iscritta a nome della società esecutata per l'intera quota (1/1).

*I completi contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive, aggravi, consortalità, annotazioni ecc. (all. 1).*

**COERENZE  
(CONFINANTI)**

Il compendio contraddistinto dall'accorpamento delle pp.edd. 350/2 e 380 e della p.f. 1101 confina:

a nord parte con uno stretto percorso sterrano di proprietà pubblica oltre il quale è presente un'area residenziale e parte con edifici a destinazione residenziale, ad est con la viabilità pubblica, via 4 novembre, a sud con altro compendio produttivo e ad ovest con un'area industriale non edificata (vedi estratto mappa sotto riportato)



*Estratto Mappa Catastale pp.edd. 350/2 e 380 e p.f. 1101 C.C. Larido: scala a vista*

## 2. PROPRIETÀ E STATO DI POSSESSO

**PROPRIETÀ ATTUALE E TITOLO DI PROVENIENZA** - C.C. Larido P.T. 811 p.ed. 350/2 p.m. 6

La proprietà è iscritta, presso il Libro Fondiario, a nome di:

--- Omissis --- sede di Bleggio Superiore, --- Omissis ---

- quota 2/8

Contratto d.d. 26/04/2004

- C.C. Larido P.T. 937 p.ed. 380 pp.mm. 1, 2, 3 e 4

--- Omissis --- sede di Bleggio Superiore, --- Omissis ---

- quota 1/1

Atto d.d. 15/05/1979, Atto di divisione d.d. 15/05/1979

06/05/2004 - G.N. 1359 Contratto d.d. 26/04/2004

- C.C. Larido P.T. 862 p.f. 1101

--- Omissis --- sede di Bleggio Superiore, --- Omissis ---

- quota 1/1

Contratto d.d. 12/05/1990

06/05/2004 - G.N. 1359/11 Contratto d.d. 26/04/2004

*I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono*





**CARATTERISTICHE  
E ZONA**

Marazzone è una delle nove frazioni/località del comune di Bleggio Superiore (1583 abitanti), sito nelle valli Giudicarie in provincia di Trento, in particolare ad ovest del capoluogo di Provincia.

La piccola frazione dista pochi chilometri dalla sede del municipio e sorge a circa 700 m s.l.m..

Il Bleggio era una delle "Sette Pievi delle Giudicarie" che per secoli hanno operato in sintonia con una certa autonomia dal Principe Vescovo di Trento.

Il comune è piuttosto ancorato alle radici di un passato rurale, indifferente alle lusinghe del progresso, fedele a tradizioni secolari, vissute nel totale rispetto della natura e dei suoi ritmi. Come appare evidente guardando le morbide valli coltivate del giudicariense che si fanno spazio tra le alte montagne, l'agricoltura costituisce la principale fonte di sussistenza degli abitanti del luogo con colture cerealicole e ortofrutticole. Gli abitanti del luogo sono dediti anche all'allevamento del bestiame quali bovini, ovini, equini e avicoli.

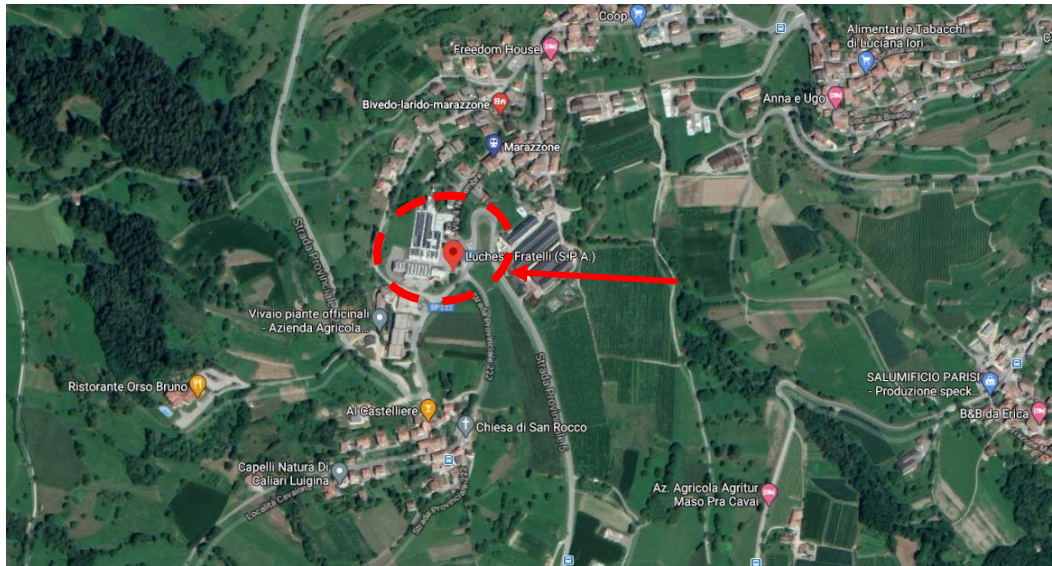
L'area su cui insiste il fabbricato si colloca all'ingresso del piccolo paesino di Marazzone, a ridosso della strada provinciale, all'interno dell'area artigianale posta a nord del centro abitato di Marazzone.

A sud del compendio oggetto di vendita è presente un altro fabbricato a destinazione produttiva che ricomprende anche la sede dei Vigili del Fuoco di Bleggio Superiore.

**SERVIZI  
DELLA  
ZONA**

Marazzone è provvisto degli essenziali servizi quali: alimentari ed ufficio bancario peraltro con orari ridotti, ma può contare su quelli offerti dalle vicine Frazioni del comune di Bleggio Superiore o da quelli della cittadina di Ponte Arche, distante circa 8 km oppure di Tione di Trento, raggiungibile dalla SP 222 del Passo Durone a circa 13 km.

Nelle vicinanze è presente anche una fermata del servizio trasporto pubblico con il collegamento con Ponte Arche, Tione e Trento.



*Vista aerea della zona*

## 4. DESCRIZIONE FABBRICATO

### FABBRICATO

#### **Inquadramento generale**

La p.ed. 380 C.C. Larido è una particella di forma irregolare che si sviluppa su una superficie di 7.435 mq catastali e ricomprende un fabbricato ad uso produttivo che si sviluppa su una superficie complessiva di oltre 3.800 mq su un unico livello terra; all'interno dell'ampio volume produttivo, in posizione centrale e a ridosso del piazzale d'ingresso, è presente una zona ad uso locali esposizione ed uffici, questi ultimi disposti su due livelli e collegati da una scala interna in legno.

Il capannone si colloca con il lato ovest a ridosso di un terrapieno, sorretto da una muratura in calcestruzzo con soprastante reti di recinzione a maglie quadre, mentre ad est è presente il cortile d'ingresso dalla via pubblica.

L'opificio è stato realizzato in più riprese, di cui l'ultimo ampliamento della porzione sud risale ai primi anni 2000.

Trattasi di un capannone prefabbricato a pianta rettangolare che si sviluppa a più campate per una lunghezza complessiva pari a circa 80 m ed altezza interna sotto trave pari a circa 5 m con volumi tecnici accessori che si collocano nell'andito nord del fabbricato.

Sul lato fronte strada sono presenti i portoni d'accesso ad impacco laterale nonché l'accesso agli uffici con portoncini e serramenti in legno; sul lato sud sono presenti altri due portoni: uno per l'accesso alla falegnameria e l'altro per l'accesso al magazzino contro terra.

I prospetti sono con pareti perimetrali con finitura al civile e sono caratterizzati da un rivestimento verticale della gronda in lamiera e da un rivestimento sotto gronda in legno.

Il compendio ricomprende un'ampia zona laboratorio, sulla quale prospettano locali deposito, ferramenta, lo spogliatoio con WC, l'accesso alla zona esposizione e alla zona verniciatura, posta nell'angolo nord est del compendio.

Detta zona è ricompresa in una porzione di capannone di tipo tradizionale (epoca di costruzione oltre 40 anni) con muratura portante in blocchi di calcestruzzo, in parte intonacato e copertura tipo shed. La pavimentazione è in calcestruzzo ed i soffitti sono parte con controsoffitto in gesso. L'accesso avviene sia dall'ampio laboratorio, sia dalla via pubblica e sull'accesso è presente un portone metallico a doppio battente.

La zona uffici si sviluppa su due livelli e ricomprende a piano terra tre uffici, un deposito ed un'ampia sala esposizione dalla quale si diparte la scala per il piano primo. Al piano primo sono presenti altri due locali ufficio, una sala riunioni, un deposito, un ripostiglio ed un archivio. Si evidenzia che il pavimento interno dei locali ufficio di primo piano è discontinuo e posto su più livelli causa le travi di sostegno del tetto.

### STATO DI CONSERVAZIONE DELL'EDIFICIO

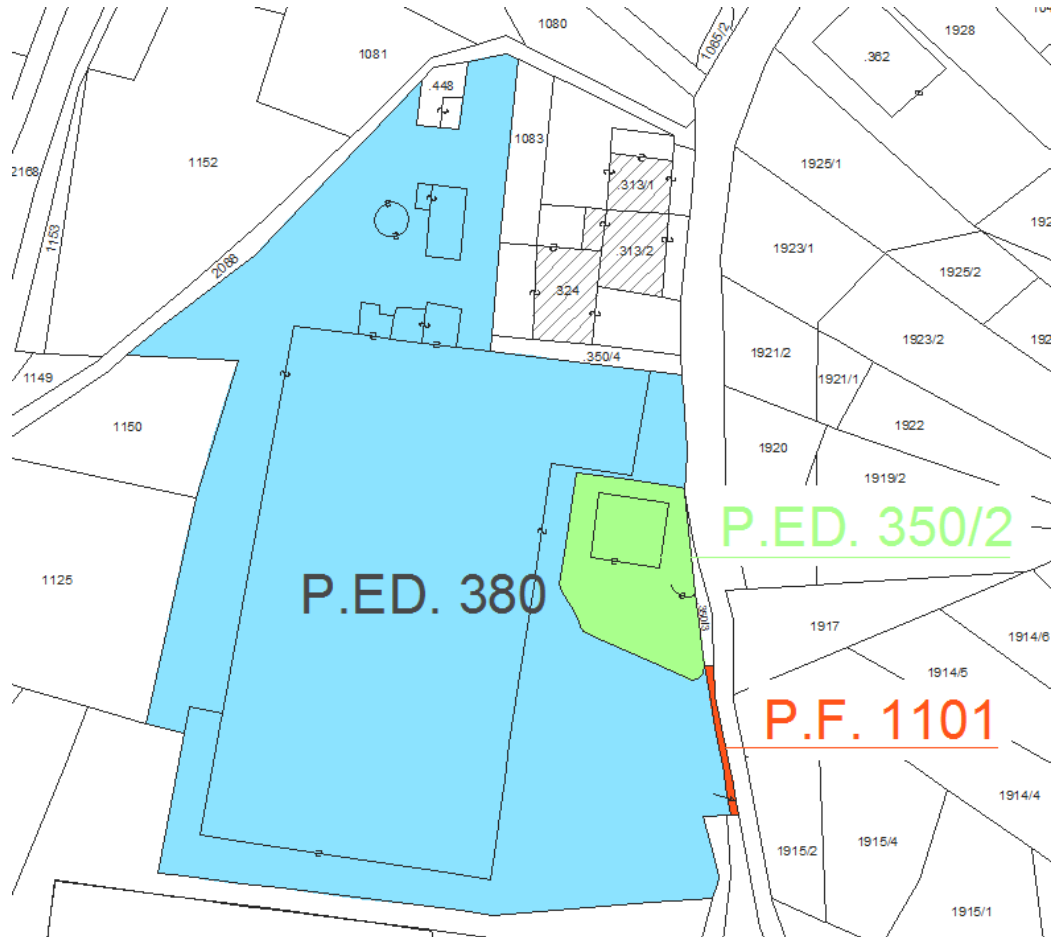
La costruzione presenta un grado di finitura generale che consente di classificarlo nella fascia di merito medio-ordinaria; lo stato di conservazione, rapportato all'età del fabbricato, può essere giudicato buono.

Nel complesso non si ravvisano specifici elementi degradati se non per usura e vetustà ad eccezione di alcune porzioni dei muri contro terra del magazzino seminterrato presente sul lato ovest che presentano infiltrazioni di acqua parte proveniente dal tetto e parte anche dei muri contro terra.

**ANDITI ESTERNI E SPAZI COMUNI**

Il fabbricato è posto con il lato ovest contro terra, mentre ad est è presente il piazzale d'ingresso dalla via pubblica; detti spazi esterni al piano terra sono adibiti a viabilità, accessi e posti auto. Il cortile comune al fabbricato è in parte pavimentato in conglomerato bituminoso e per una piccola parte centrale è a verde.

A monte del fabbricato, sul lato ovest, la proprietà ricomprende una porzione di terreno di forma irregolare, non delimitato e con coltura a prato, in lieve pendenza.



A nord del compendio produttivo è presente un cortile dove si collocano i locali tecnici quali centrale termica, cabina elettrica, locale pompe, ecc, nonché due silos. La pavimentazione di detta zona è in calcestruzzo, particolarmente deteriorata.

**La p.f. 1101** si presume identifichi una porzione di marciapiede/strada antistante il cancello d'ingresso al compendio produttivo. Si evidenzia che al catasto è presente un tipo di frazionamento n. 304/2015 che prevede tra l'altro il distacco dalla p.ed. 308 nelle neo pp.ff. 2209, 2210 e 2211 per un totale di complessivi mq 20.

Si evidenzia che al momento del sopralluogo erano in corso dei lavori per la modifica della viabilità di accesso al paese di Marazzone.

**La p.m. 6 della p.ed. 350/2** (oggetto di vendita per la quota di comproprietà di 2/8) identifica una porzione del cortile che contorna sui lati nord, ovest e sud un fabbricato ad uso residenziale. Detto cortile è contiguo sul lato est con il capannone p.ed. 380 ed è delimitato da quest'ultimo da un muretto con soprastante recinzione metallica. L'accesso a cortile avviene dalla via pubblica. Il cortile è ad uso dell'edificio contraddistinto dalla p.ed. 350/2.



## CARATTERISTICHE STRUTTURALI

<b>SOLAI</b>	Solai zona uffici: presunti in legno;
<b>STRUTTURE VERTICALI</b>	Opificio: struttura portante in calcestruzzo armato precompresso e tamponamento parte in pannelli prefabbricati in calcestruzzo e parte in blocchi Verniciatura e locali tecnici : struttura portante in blocchi parte di laterizio e parte di calcestruzzo
<b>COPERTURA</b>	Opificio: Copertura sorretta da travi precomprese sagomate a doppia falda completate da un'orditura secondaria realizzata mediante tegoli a doppio TT e manto in lamiera in pannelli coibentati. Verniciatura: Copertura tipo shed sorretta da struttura in acciaio e pannelli in lamiera coibentati Locali accessori: copertura piana con getto pieno e guaina impermeabilizzante oppure a falde in legno con manto in lamiera e tegole

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNI



*Lavori in cordo sul bivio di ingresso al capannone*



*Muro di recinzione, lato sud*



*Vista del compendio dalla via pubblica a sud-est*





*Vista del compendio dal cancello d'ingresso*



*Cortile, lato sud*



*Cortile, lato est*



*Portico*





*Vista del compendio dalla nord- ovest*



*Cortile nord, vista sul locale centrale termica*





*Cortile nord*



*Cortile cabina elettrica per impianto fotovoltaico*





*Cortile p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido, lato ovest*



*Cortile p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido, lato sud*



*Cortile p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido, lato nord*

## 5. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ OGGETTO DI STIMA

### POSIZIONE

La struttura si sviluppa su un unico livello fuori terra, ad eccezione dell'zona uffici ed esposizione che si sviluppa su due livelli ed è collegata da una scala interna in legno.

Il compendio si colloca all'ingresso dell'abitato di Marazzone, sull'incrocio dell'ingresso alla piccola frazione del comune di Bleggio Superiore.

Il complesso risulta libero su tutti i lati ma si evidenzia che nell'angolo nord est è costruito a confine e a poca distanza da altro volume edilizia. Anche sul lato est il fabbricato si colloca vicino al confine di proprietà ed a poca distanza da un fabbricato a destinazione residenziale.

Nell'angolo sud ovest è presente un deposito controterra costruito anch'esso a confine.

Rispetto alla viabilità pubblica si trova in posizione leggermente arretrata.

### COMPOSIZIONE

**Nel dettaglio il compendio produttivo p.ed. 380 C.C. Larido si compone di:**

**P.M. 1 :** A piano terra: terrapieno, cortile, due silos, due centrali termiche, cabina elettrica, quadri elettrici, sala pompe, laboratorio, due depositi, verniciatura, porticato, ferramenta, esposizione con scala di accesso per il primo piano, tre uffici, spogliatoio, corridoio, anti w.c., due w.c., tre docce; A piano primo: corridoio, due uffici, sala riunioni, deposito, ripostiglio, due soffitte, due tratti di tetto; A secondo piano: tre tratti tetto, cortile.

**P.M. 2** A piano terra: due terrapieni, due cortili, cabina elettrica, tre depositi, laboratorio, ferramenta, ufficio, disbrigo; A primo piano: sala riunioni, archivio tetto; A secondo piano: due tratti di tetto, due cortili.

**P.M. 3** A piano secondo: tre tratti di tetto

**P.M. 4** A piano secondo: due tratti di tetto

**La p.m. 6 della p.ed. 350/2 C.C. Larido si compone di:**

A piano terra: cortile.

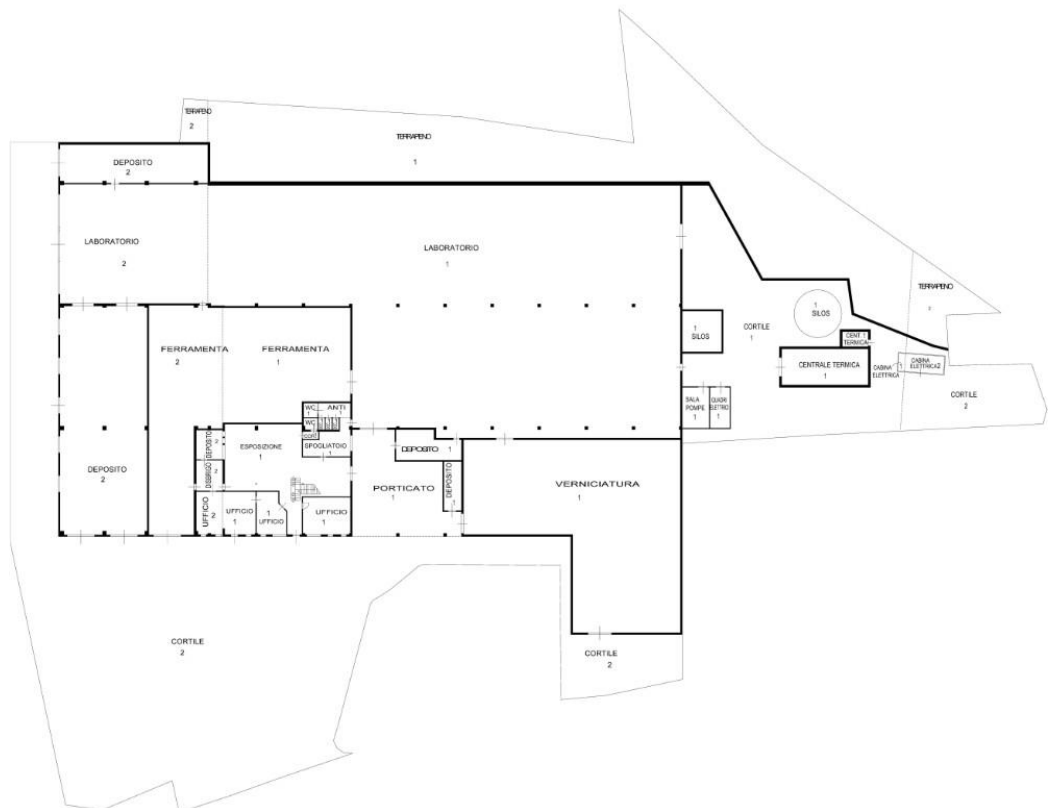
*(Le planimetrie di seguito allegate mostrano visivamente la distribuzione dei locali)*

**PLANIMETRIE  
SCALA A VISTA**

La composizione distributiva degli ambienti si chiarisce nei disegni seguenti, che sono copia della planimetria del Piano di Divisione Materiale depositato presso l'ufficio tavolare di Trento.

**OPIFICIO P.ED. 380 C.C. LARIDO**

PIANO TERRA



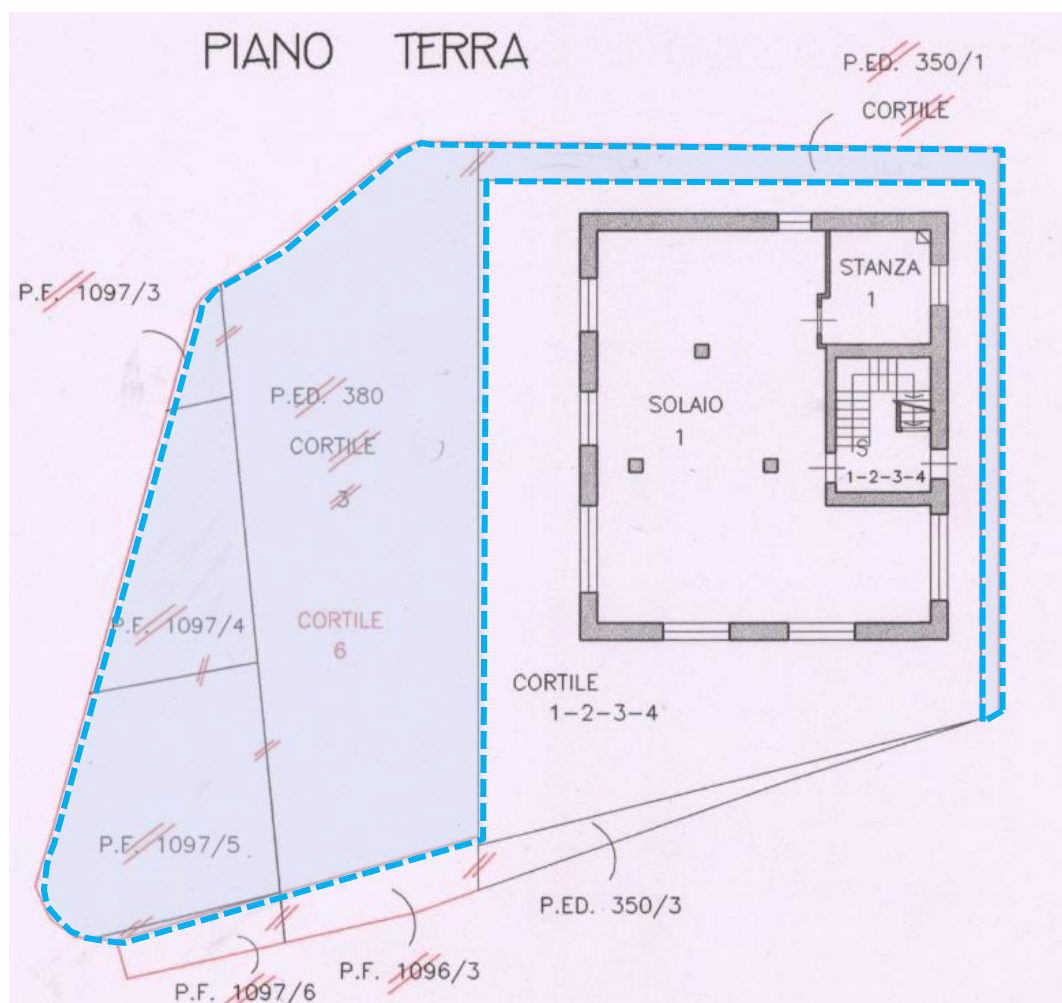
***Piano terra - p.ed. 380 C.C. Larido***





*Piano primo – p.ed. 380 C.C. Larido*

**CORTILE P.ED. 350/2 P.M. 6 C.C. LARIDO**



*Piano terra – cortile p.m. 6 p.ed. 350/2 C.C. Larido*

**CONSISTENZA** Il dato oggettivo dimensionale in conformità al codice delle valutazioni immobiliari si definisce sia con la Superficie Esterna Lorda SEL<sup>1</sup> sia con la Superficie Interna netta (SIN).

<sup>1</sup> 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 m 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;

La superficie di calcolo è ricavata dalle planimetrie catastali allegate.

Alle superfici secondarie, riferite ad accessori e pertinenze, vengono applicati dei coefficienti di differenziazione (rapporti mercantili) secondo i dettami del SIM<sup>2</sup> 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.

Di seguito si riportano le superfici lorde delle varie unità immobiliari, riprese dalla planimetria catastali.

<b>Individuazione catastale</b>	<b>Sup.</b>
<b>Descrizione</b>	<b>mq</b>
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Terreno pertinenziale</i>	3471,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Capannone</i>	3318,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Deposito</i>	96,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Locali tecnici</i>	102,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Portico</i>	142,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - locali ufficio ed esposizione</i>	306,00
<i>p.ed. 380 - Piano PRIMO - locali ufficio</i>	231,00
<i>Terreno p.f. 1101 C.C. Larido</i>	28,00
<i>Cortile p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido</i>	243,00

**Nota:** si precisa che le dimensioni e superfici sono utili per giungere alla definizione del valore, ma la vendita è comunque da considerarsi “a corpo e non a misura”.

#### **CARATTERISTICHE DI FINITURA E COSTRUTTIVE**

**PAVIMENTI** Capannone : Pavimento industriale in calcestruzzo;  
Uffici e locali servizi : pavimento in piastrelle ceramiche, moquette e laminato

**PARETI** Capannone : al grezzo delle strutture portanti in calcestruzzo, tinteggiate;  
Uffici e locali servizi : finitura al civile tinteggiata

**SERRAMENTI ESTERNI** Portoni metallici a battente per l'accesso carrabile al capannone  
Serramenti esterni in legno per il capannone e zona uffici

**SERRAMENTI** Capannone : porte interne metalliche  
zona uffici: porte in legno tamburato

<sup>2</sup> Nuovo Sistema Italiano di Misurazione delle superfici proposto dal prof. Giampiero Bambagioni.

INTERNI

SERVIZI IGIENICI Due WC e tre docce a piano terra

RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA Zona laboratorio: riscaldamento con aerotermini a soffitto  
Zona uffici : riscaldamento parte con radiatori e parte con ventilconvettori a parete;  
Generatore del calore posto in locale dedicato con accesso dall'esterno del fabbricato.

ALTRA IMPIANTISTICA Capannone : impianto elettrico con quadri e sotto-quadri e canaline fuori traccia, impianto di aspirazione polveri, impianto esterno antincendio con manichette

**Si evidenzia che sulla copertura del compendio produttivo è presente impianto fotovoltaico (realizzato in anni diversi), non oggetto della presente valutazione e che i componenti dell'impianto fotovoltaico, quadri ed inverter si collocano all'interno dei locali tecnici oggetto del lotto di vendita ed in parte sono posti all'esterno di detti locali, sui muri perimetrali.**

**Si evidenzia che al tavolare sono trascritte due servitù G.N. 3843**

- 1. a carico di parte dei cortili a piano terra e di parte dei tetti a piano secondo, tollerare la posa di impianto fotovoltaico e di passo e ripasso a piedi, come da contratto e Planimetria allegata a carico p.ed. 380 p.m. 1, p.ed. 380 p.m. 2, p.ed. 380 p.m. 3, p.ed. 380 p.m. 4*
- 2. a carico di parte dei cortili a piano terra e di parte dei cortili e dei tetti a piano secondo, tollerare la posa di cavidotto e di passo e ripasso a piedi, come da contratto e planimetria allegata a carico p.ed. 380 p.m. 1, p.ed. 380 p.m. 2*

**PER LE QUALI SI RIMANDA ALLA LETTURA DELLE ALLEGATE PLANIMETRIE**

Uffici : impianto elettrico tradizionale parte sotto traccia e parte fuori traccia

IDONEITÀ DEI LOCALI Il capannone produttivo è idoneo all'insediamento di un'attività produttiva medio grande

LOCALI ACCESSORI Locali deposito e locali tecnici con accesso esterno al fabbricato

CERTIFICAZIONE ENERGETICA Non presente

STATO DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ Giudizio d'assieme: lo stato di conservazione può essere giudicato buono.

*(le fotografie di seguito allegate mostrano visivamente stato di conservazione, qualità e finiture);*

NOTE La perizia di stima non ricomprende la valutazione dell'impianto fotovoltaico e dei beni mobili quali macchine per la lavorazione del legno, ecc.. non direttamente funzionali con il fabbricato



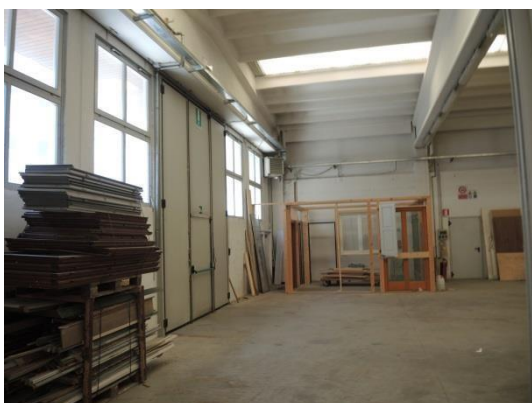
**FOTO DEGLI  
INTERNI –**



*Deposito a piano terra*



*Deposito a piano terra*



*Laboratorio piano terra*



*Deposito a piano terra contro terra*



*Laboratorio piano terra*



*Laboratorio piano terra*



*Laboratorio piano terra*



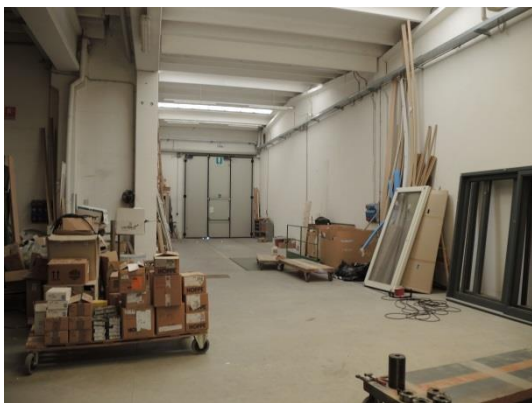
*Laboratorio piano terra*



*Verniciatura piano terra*



*Verniciatura piano terra*



*Ferramenta piano terra*



*Porta d'accesso agli uffici del laboratorio*

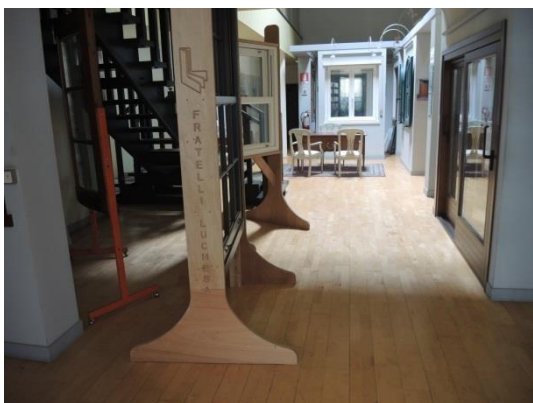




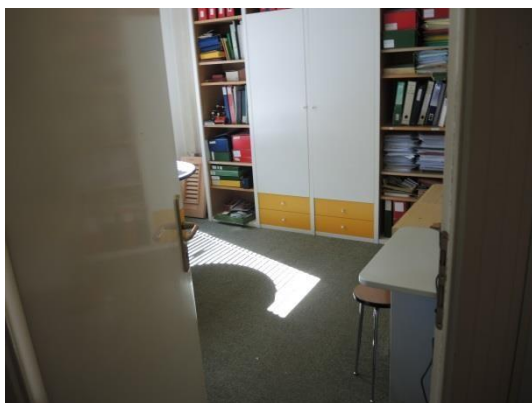
*Uffici a piano terra*



*WC a piano terra*



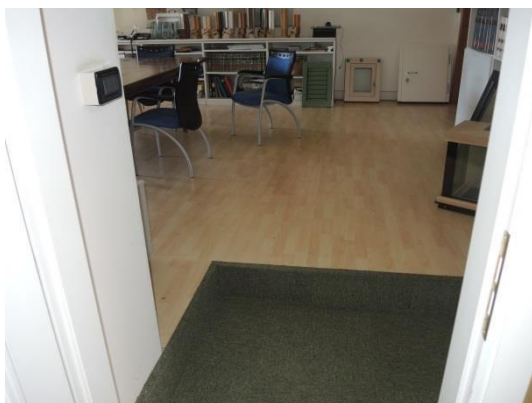
*Esposizione piano terra*



*Ufficio a piano terra*



*Ufficio a piano primo*



*Sala riunioni a piano primo*



*Ufficio a piano terra*



*Centrale termica*



*Sala pompe piano terra*



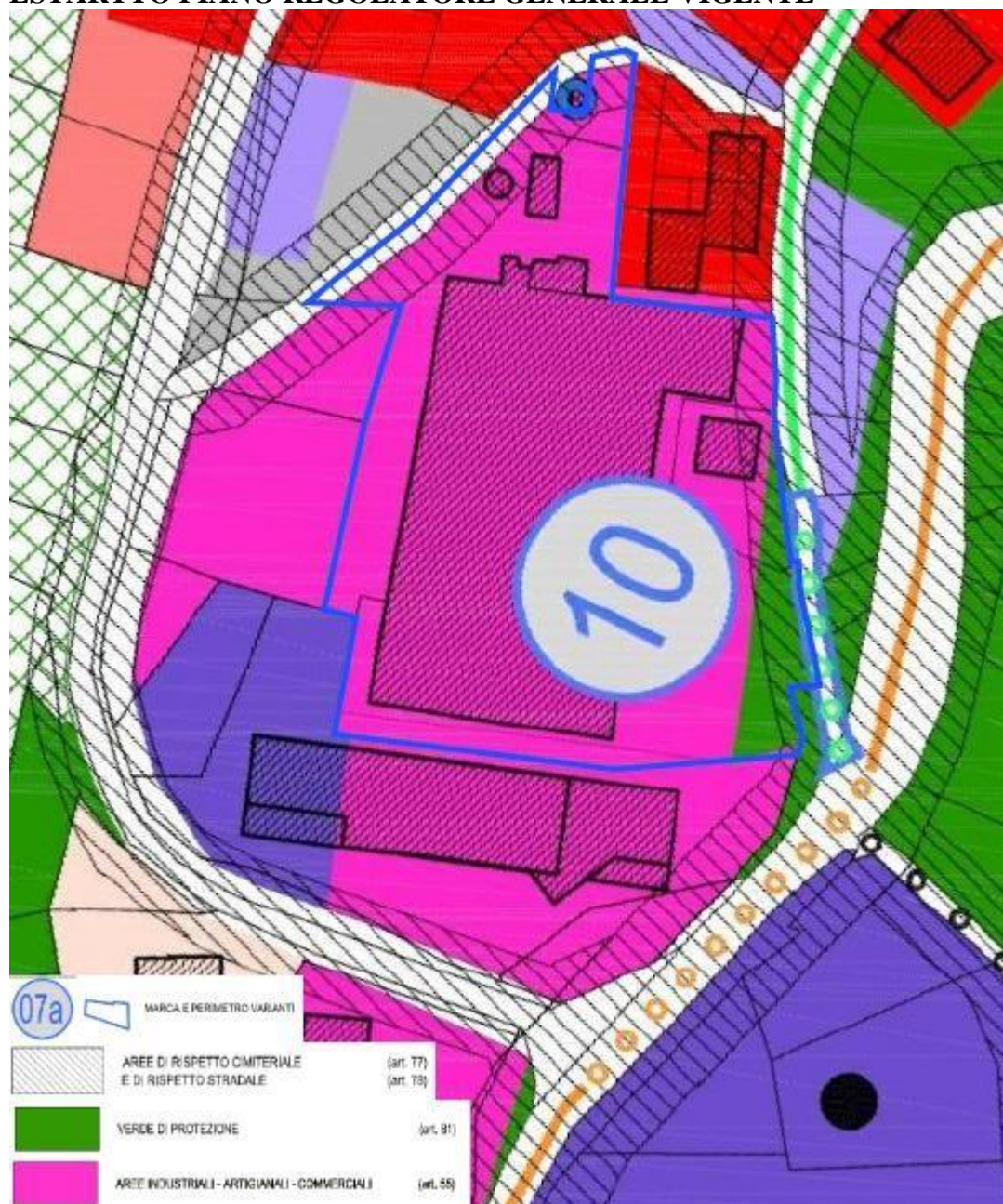
*Quadro elettrico piano terra*



## 6. SITUAZIONE URBANISTICA

**STRUMENTO URBANISTICO** Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bleggio Superiore classifica:  
**la p.ed. 380 C.C. Larido** in gran parte in “*aree industriali artigianali commerciali*” e per una piccola porzione in “*verde di protezione*” ed in “*viabilità esistente*” in parte con “*vincolo di Rispetto Stradale*” normata dagli artt. 55, 81, 73 e 78 delle NTA del PRG  
**la p.ed. 350/2 C.C. Larido** in gran parte in “*aree industriali artigianali commerciali*” e per una piccola porzione in “*verde di protezione*” in parte con “*vincolo di Rispetto Stradale*” normata dagli artt. 55, 81 e 78 delle NTA del PRG  
**la p.f. 1101 C.C. Larido** in “*verde di protezione*” normata dall’art. 81 delle NTA del PRG

### ESTARTTO PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE



Estratto P.R.G. – Scala a vista

<b>PRATICHE EDILIZIE</b>	<p>L'ufficio edilizia privata del comune di Bleggio Superiore ha rilasciato gli estremi dei seguenti atti:</p> <p>concessione n. 21 d.d. 08/03/1966 (costruzione abitazione + attività) concessione edilizia 44 d.d. 18.05.1967 (costruzione abitazione e laboratorio) concessione n. 445 d.d. 27.12.1979 (realizzazione centrale termica e silos) concessione n. 517 d.d. 08.06.1981 /ampliamento ed adeguamento) concessione n. 604 d.d. 29.08.1982 (variante capannone) concessione n. 2426 d.d. 21.05.2001 (ampliamento insediamento industriale) concessione n. 2487 d.d. 19.12.2001 (variante ampliamento insediamento industriale) concessione n. 2534 d.d. 20.05.2002 (ampliamento centrale termica) concessione n. 2538 d.d. 30.05.2002 (variante 2 ampliamento insediamento industriale) DIA n. 2937 d.d. 19/05/2008 (parapetto copertura) DIA n. 3187 d.d. 24.07.2009 (manutenzione straordinaria) concessione n. 3394 d.d. 11.08.2010 (impianto fotovoltaico) concessione n. 3443 d.d. 26.11.2010 (variante impianto fotovoltaico) DIA n. 3534 d.d. 14.06.2011 (impianto fotovoltaico)</p> <p>Per la corretta certificazione si rimanda all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale (v. <i>allegato 4</i>)</p>
<b>AGIBILITÀ</b>	<p>Per l'immobile p.ed. 380 C.C. Larido è presente certificato di agibilità n. prot. 5107 d.d. 27.07.2006 (v. <i>allegato 4</i>)</p>

## 7. CONFORMITÀ ED ONERI PER REGOLARIZZAZIONI

<b>REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	<p>Gli accertamenti eseguiti hanno evidenziato le seguenti irregolarità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La realizzazione di un piccolo volume in ampliamento non accessibile nell'angolo nord-est del compendio produttivo</li></ul>
<b>ONERI PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA</b>	<p>Nessuno in quanto si prevede la demolizione del piccolo volume in ampliamento</p>
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	<p>Le dichiarazioni di conformità non sono state reperite e/o consegnate. 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>
<b>CERTIFICAZIONE ENERGETICA</b>	<p>Non presente.</p>
<b>COSTI PER CERTIFICAZIONE</b>	<p>A stima, 800,00 €</p>
<b>CONFORMITÀ PLANIMETRIE CATASTALI</b>	<p>Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• il piccolo volume in ampliamento presente nell'angolo nord-est del compendio produttivo non è inserito in planimetria</li><li>• la cabina elettrica ad uso delle apparecchiature elettriche dell'impianto</li></ul>

fotovoltaico non è presente in planimetria

<b>CONFORMITÀ MAPPA CATASTALE</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: <ul style="list-style-type: none"><li>• nell'angolo sud- ovest del compendio produttivo non è rappresentato il deposito seminterrato p.m. 2</li></ul>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE CATASTALE</b>	Costo per l'aggiornamento della planimetria catastale con inserimento della cabina elettrica (l'ampliamento nell'angolo nord-est si considera debba essere demolito), compreso di rilievo topografico, redazione planimetrie e compilazione pratica DOCFA, a stima <b>2.500,00 €</b> Costo per la predisposizione di nuovo tipo di frazionamento per l'inserimento in mappa del deposito seminterrato p.m. 2, a stima <b>2.000 €</b>
<b>CONFORMITÀ TAVOLARE</b>	Dal raffronto effettuato in sede di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità: <ul style="list-style-type: none"><li>• La realizzazione di un piccolo volume in ampliamento non accessibile nell'angolo nord-est del compendio produttivo</li></ul>
<b>COSTI PER REGOLARIZZAZIONE TAVOLARE</b>	Nessuno in quanto si prevede la demolizione del piccolo volume in ampliamento
<b>ONERI CONDOMINIALI PREGRESSI</b>	-

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 RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LIMITAZIONI D'USO Il foglio **C COMUNE della P.ed. 380** del Libro Maestro riporta le seguenti iscrizioni:

**16/10/2000 - G.N. 3004/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

Tollerare l'esistenza e l'edificazione fino a mt. 4 dal confine come da contratto e planimetria, a favore limitatamente alla superficie delle estinte p.f 1104/2-1105/1- 1106-1115/1-1116-1119/1-1120/1-1121/2-1122/2-1123/2-1124/2.

A carico p.ed. 380

A favore p.ed. 478

Contratto d.d. 31/10/2000

**21/10/2011 - G.N. 3843/2 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico di parte dei cortili a piano terra e di parte dei tetti a piano secondo, tollerare la posa di impianto fotovoltaico e di passo e ripasso a piedi, come da contratto e planimetria allegata

A carico p.ed. 380 P.M. 1, p.ed. 380 P.M. 2, p.ed. 380 P.M. 3, p.ed. 380 P.M. 4

A favore p.ed. 162/2 P.M. 3, p.ed. 370 P.M. 1, p.ed. 460 P.M. 3

Contratto d.d. 09/02/2011

**21/10/2011 - G.N. 3843/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

a carico di parte dei cortili a piano terra e di parte dei cortili e dei tetti a piano secondo, tollerare la posa di cavidotto e di passo e ripasso a piedi, come da contratto e planimetria allegata

A carico p.ed. 380 P.M. 1, p.ed. 380 P.M. 2

A favore p.ed. 162/2 P.M. 3, p.ed. 370 P.M. 1, p.ed. 460 P.M. 3

Contratto d.d. 09/02/2011

Il foglio **C della p.m. 2 della P.ed. 380** del Libro Maestro riporta le seguenti iscrizioni:

**06/05/2004 - G.N. 1359/7 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

Passo e ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo di locomozione su una striscia di cortile di pianoterra, come da contratto e planimetria.

A carico p.ed. 380 P.M. 2

A favore p.ed. 350/2 P.M. 2, p.ed. 350/2 P.M. 3, p.ed. 350/2 P.M. 4

Atto d.d. 26/04/2004

Il foglio **C Comune della P.ed. 350/2** del Libro Maestro non riporta trascrizioni

Il foglio **C della p.m. 6 della P.ed. 350/2** del Libro Maestro riporta le seguenti iscrizioni:

**06/05/2004 - G.N. 1359/4 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ**

Passo a ripasso a piedi e con qualsiasi mezzo di locomozione, a carico di una striscia di cortile di pianoterra, come da contratto e planimetria.

A carico p.ed. 350/2 P.M. 6



A favore p.ed. 380 P.M. 1, p.ed. 380 P.M. 2, p.ed. 380 P.M. 3, p.ed. 380 P.M. 4  
Atto d.d. 26/04/2004

Il foglio **C della P.f. 1101** del Libro Maestro non riporta trascrizioni

**DOMANDE GIUDIZIALI  
O ALTRE TRASCRIZIONI  
PREGIUDIZIEVOLI  
CONVENZIONI  
MATRIMONIALI** Si rimanda agli allegati estratti tavolari  
Nessuna iscrizione

**ALTRE ISCRIZIONI  
TAVOLARI  
ATTI DI ASSERVIMENTO  
URBANISTICO** Si rimanda agli allegati estratti tavolari  
Si rimanda agli allegati estratti tavolari

### **CHE SI ESTINGUONO CON LA PROCEDURA**

**IPOTECHE** *Vedasi Foglio C - P.ED. 380 PP.MM. DA 1 A 4  
foglio C - P.ED. 350/2 P.M. 6  
foglio C - P.F. 1101*

Varie intavolazioni e prenotazioni di diritto di ipoteca

**PIGNORAMENTI –  
SEQUESTRO  
CONSERVATIVO** *Vedasi Foglio C - P.ED. 380 PP.MM. DA 1 A 4  
foglio C - P.ED. 350/2 P.M. 6  
foglio C - P.F. 1101*

Annotazione atto di pignoramento immobile

**ISCRIZIONI** --

**I contenuti dei fogli A<sub>1</sub> – A<sub>2</sub> – B – C del libro maestro si possono riscontrare dettagliatamente negli estratti tavolari allegati a cui si rinvia per una corretta certificazione di: proprietà, servitù attive e passive ed aggravii, proprietà congiunte ecc. (all. I).**

## **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)

- proprietà di : persona giuridica;
- eventuali recenti ristrutturazioni (entro il 5° anno): nessuna

**SPESE CONDOMINIALI** - Condominio non costituito

**ARREDO** L'arredo presente nei vari locali, ad eccezione degli elementi fissi connessi con la funzionalità del bene (lavandini, sanitari, docce, radiatori, impiantistica sotto traccia, ecc..) non sono ricompresi nel valore della presente stima.  
Il proprietario attuale, anziché sgomberare, potrà accordarsi con il futuro

acquirente per la cessione di tutti, o in parte, gli arredi e gli impianti speciali.

**ALTRO** Gli impianti di aspirazione e fotovoltaico non sono oggetto della presente perizia di stima

## 10. POSSIBILITA DI SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA

**QUOTA PIGNORATA** L'atto di pignoramento colpisce:

- **quota di 1/1** della p.ed. 380 e della p.f. 1101 C.C. Larido
- **quota 2/8** del cortile p.m. 6 della p.ed. 350/2 C.C. Larido;

**SEPARAZIONE DELLA QUOTA** Non si ritiene possibile scorporare dal cortile p.m. 6 della p.ed. 350/2 la porzione di superficie pari alla quota di 1/4

## 11. CRITERI ESTIMATIVI

Tecnicamente la stima è stata effettuata sulla base della *superficie esterna lorda calcolata secondo il sistema (SEL)*.

Il sottoscritto ha determinato il valore di mercato degli immobili seguendo le fasi operative di seguito elencate:

**a** - definizione preliminare, sulla scorta di una indagine di mercato di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento dotato delle migliori caratteristiche influenti sul valore (prezzo massimo);

**b** - definizione delle varie caratteristiche, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme, una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;

**c** - comparazione dell'immobile in esame a quello di riferimento, identificandone le differenze con coefficienti di adattamento opportunamente tarati;

**d** - calcolo del valore vetustato (per gli edifici) in base alla formula codificata proposta dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari e nello specifico:

- *Vetustà strutturale* :  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86]*0,65$

dove (0,65= peso relativo al degrado fisico)

- *Vetustà funzionale* :  $V\% = [(età* k +20)^2/140-2,86]*0,35$

dove (k= 100/25 o 30)

dove (0,35= peso relativo al degrado funzionale)

**e** - trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, da applicare al prezzo massimo vetustato.

### 11.1 Valore unitario zonale massimo di riferimento

La semplice indagine di mercato immobiliare, riferita ad un intorno zonale ai beni oggetto di valutazione, non ha consentito al sottoscritto di identificare sufficienti quotazioni unitarie in quanto la compravendita di immobili a destinazione produttiva nel Comune di Bleggio Superiore è pressoché nulla.

Le ricerche si sono espanse alle categorie di immobili ad uso "deposito e magazzino", nonché ad

immobili ad uso produttivo ubicati nei vicini comuni di Borgo Lares e Tre Ville.

#### 1) AGENZIA DEL TERRITORIO

la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione d'uso "**magazzino**" in zona Centrale/S. **CROCE (SEDE COMUNALE) E MADICE** sono quelle sono variabili da **280,00 a 330,00 €/mq**.

AGENZIA DEL TERRITORIO (Comune di Borgo Lares)

la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione d'uso "**Capannoni tipici**" in zona Periferica/**ZONA PRODUTTIVA BOLBENO** sono quelle sono variabili da **600,00 a 800,00 €/mq**

AGENZIA DEL TERRITORIO (Comune di Borgo Lares)

la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione d'uso "**Capannoni tipici**" in zona Periferica/**ZONA PRODUTTIVA ZUCLO** sono quelle sono variabili da **600,00 a 800,00 €/mq**

AGENZIA DEL TERRITORIO (Comune di Tre Ville)

la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, per immobili a destinazione d'uso "**Capannoni tipici**" in zona Periferica/**ZONA PRODUTTIVA** sono quelle sono variabili da **700,00 a 900,00 €/mq**

2) Dato personale: sulla scorta di personali esperienze e ricerche si ritiene che il valore unitario a metro quadrato nel comune di Comune di Bleggio superiore possa essere configurato come di seguito riportato:

- per la porzione di laboratorio e magazzini Min/Max €/mq. 600,00 / 750,00
- per la porzione di uffici: Min/Max €/mq. 900,00 / 1.100,00
- per i cortili esterni a destinazione produttiva Min/Max €/mq. 30,00 / 50,00

Al fine della presente valutazione, considerato il particolare periodo di mercato di zona, particolarmente stagnante, specialmente per quanto riguarda questa tipologia di immobili, si ritiene di considerare i valori minimi rilevati e quindi si stima un valore medio di zona per:

- laboratorio e magazzini €/mq. 600,00
- zona uffici €/mq. 900,00
- cortili esterni a destinazione produttiva €/mq. 30,00
- cortili esterni a destinazione residenziale €/mq. 50,00
- porzioni di strada oggetto di esproprio €/mq. 10,00

### 11.2 Caratteristiche influenti sul Valore di Mercato

Nella comune prassi tecnica di valutazione di un immobile è importante la disamina analitica della

serie di caratteristiche fondamentali, di natura sia intrinseca sia estrinseca, che contribuiscono a formarne il concreto valore del bene; di seguito si elencano i parametri che comunemente si valutano per immobili con destinazione “produttiva”:

**- (c.V) caratteristiche vetustà:**

in tale caratteristica viene considerato il parametro vetustà sia strutturale sia funzionale tenendo conto dell'età dell'immobile ed applicando la formula codificata dall'Unione Europea dei Periti Contabili, Economici e Finanziari;

*Vetustà Strutturale:*  $V\% = [(età+20)^2/140-2,86] * 0,65$

*Vetustà funzionale:*  $V\% = [(età * k + 20)^2/140-2,86] * 0,35$

**- (c.1) caratteristiche zonali ;**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da un complesso di caratteristiche, di vario tipo quali:

*di ubicazione:* in una zona definibile “centrale” ovvero “periferico”, rispetto ai collegamenti con le principale rete viabile – *dalle reti tecnologiche:* – elettrica, idrica, fognante, telefonica, di metanizzazione ecc;

**- (c.2) caratteristiche costruttive:**

inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche:

*strutturali:* relative al corretto assetto statico delle masse murarie portanti ed alla conseguente assenza di quadri di dissesto e fessurativi, nonché all'assenza di fenomenologie di degrado da immissioni di acque o da formazione di condensa e muffe;

*di finitura:* relativa alla identificazione della qualità dei materiali adoperati ed alle corrette modalità di posa in opera;

*impiantistica,* relativa alla identificazione delle caratteristiche funzionali degli impianti interni ed esterni quali elettrico, idrico, di riscaldamento e di smaltimento delle acque bianche e nere;

**- (c.3) caratteristiche funzionali:**

inteso nel senso di una razionale fruizione degli interni e degli esterni dell'immobile sia per accessi, percorsi ed articolazioni, sia per potenzialità di uso di annessi funzionali quali cortili, anditi, ecc;

**- (c.4) caratteristiche dimensionali:**

in riferimento alla superficie in pianta dell'immobile;

**- (c.5) caratteristiche tipologiche:**

inteso nel senso di una qualificazione formale e stilistica dell'immobile sia nelle facciate che negli ambienti interni, conferita dalle tipologie dei materiali utilizzati e dalle forature;

### 11.3 Comparazione caratteristiche

Con la comparazione delle caratteristiche relative agli immobili in esame a quello di riferimento e con l'applicazione di coefficienti decrementali, opportunamente tarati si ottiene:

**- (c.V) = Caratteristica Vetustà -**

- (c.V) = val. unit. Max \* coeff. Vetustà (strutturali anni 35; funzionali anni 20) ;

**- (c.V) = 0.700**

<b>- Altre Caratteristiche -</b>	
- (c.1) = <i>zonale</i>	0,950=
- (c.2) = <i>costruttive</i>	0,990=
- (c.3) = <i>funzionali</i>	1,000=
- (c.4) = <i>dimensionali</i>	1,000=
- (c.5) = <i>tipologiche</i>	0,990=
<b>- Prodotto (c.Tot.)</b>	<b>0,931=</b>

**- Valore unitario, a metro quadrato, ottenuto (escluso il deprezzamento per vetustà)**

- laboratorio e magazzini €/mq. 600,00 x 0,931 = arr. €/mq 555,00
- zona uffici €/mq. 900,00 x 0,931 = arr. €/mq 835,00
- cortili esterni a destinazione produttiva €/mq. 30,00 x 0,931 = arr. €/mq 25,00
- cortili esterni a destinazione residenziale €/mq. 50,00 x 0,931 = arr. €/mq 45,00
- porzioni di strada oggetto di esproprio €/mq. 10,00 x 0,931 = arr. €/mq 9,00

*(I valori su riportati comprendono anche il valore delle parti comuni, delle proprietà congiunte e delle servitù)*

**12. VALUTAZIONE IMMOBILI**

Sulla base delle superfici commerciali, dei valori di mercato unitari e dei coefficienti correttivi calcolati ai paragrafi precedenti si stimano i valori di mercato dei beni, come riportati nella tabella riepilogativa che segue.

<b>ESECUZIONE FORZATA RGE n. 88/2019</b>							
<b><u>OPIFICIO p.ed. 380 pp.mm. 1, 2, 3 e 4 con porzioen di strada/marciapiede p.f. 1101 C.C. Larido</u></b>							
<b><u>e comproprietà quota 2/8 cortile p.ed. 350/2 p.m. 6</u></b>							
Individuazione catastale	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	Coeff. vetustà	Quota poss.	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq	-		€
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Terreno pertinenziale</i>	3471,00	1,00	3471,00	€ 25,00	-	1	€ 86 775,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Capannone</i>	3318,00	1,00	3318,00	€ 555,00	0,70	1	€ 1 289 043,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Deposito</i>	96,00	0,50	48,00	€ 555,00	0,70	1	€ 18 648,00
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Locali tecnici</i>	102,00	0,20	20,40	€ 555,00	0,70	1	€ 7 925,40
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - Portico</i>	142,00	0,30	42,60	€ 555,00	0,70	1	€ 16 550,10
<i>p.ed. 380 - Piano TERRA - locali ufficio ed esposizione</i>	306,00	1,00	306,00	€ 835,00	0,70	1	€ 178 857,00
<i>p.ed. 380 - Piano PRIMO - locali ufficio</i>	231,00	1,00	231,00	€ 835,00	0,70	1	€ 135 019,50
<i>Terreno p.f. 1101 C.C. Larido</i>	28,00	1,00	28,00	€ 9,00	-	1	€ 252,00
<i>Cortile p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido</i>	243,00	1,00	243,00	€ 45,00	-	1/4	€ 2 733,75

**VALORE di MERCATO = € 1 735 803,75**

## 12.1 DEDUZIONI

Al valore di stima sopra riportato si considera di applicare, oltre ai deprezzamenti per la **demolizione dei volumi di fabbricato** non autorizzati e per procedere con la **regolarizzazione catastale**, i costi per la **certificazione energetica** ed un deprezzamento del 5% per l'**assenza di garanzia** vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015.

Inoltre, considerato che il compendio produttivo, nella porzione nord, si sviluppa fino ad una **distanza inferiore a 5 m da altri fabbricati** a destinazione **residenziale (-10%)** e che è stato **realizzato a più riprese, con tipologie costruttive diverse (-10%)** peraltro con **altezza interna ridotta** e **senza** alcuna **predisposizione** per l'installazione di **carroponte (-5%)**, che la **superficie ad uso uffici/esposizione** rapportata a quella complessiva del compendio è **ridotta** rispetto alla media di edifici simili **(-5%)** e che sono presenti **solamente due locali WC** in tutto il compendio **(-5%)** si ritiene di applicare un **deprezzamento complessivo** quantificato in una percentuale complessiva del **35%**.

<i>Deduzioni sul valore di stima per demolizione volume non autorizzate</i>	-€	1 000,00
<i>Deduzioni sul valore di stima per certificazione energetica</i>	-€	800,00
<i>Deduzioni sul valore di stima per regolarizzazione catastale</i>	-€	4 500,00
<i>Deduzioni sul valore di stima per assenza garanzia vizi ai sensi del D.L. n. 83 d.d. 27/06/2015</i>	-5%	-€ 86 790,19
<i>Deduzione per vicinanza ad edifici ad uso residenziale, fabbricato realizzato a più riprese e con zona amministrativa ed esposizione di superficie ridotta rispetto alla volumetria del fabbricato, e con soli due locali WC in tutto il compendio, senza predisp. carroponte, ecc..</i>	-35%	-€ 607 531,31
<b>Valore di mercato arrotondato =</b>		<b>€ 1 035 000,00</b>

## **IDICAZIONE FINALE:**

Si precisa come tutti i calcoli esposti nel presente elaborato siano propedeutici alla definizione del valore di stima che sarà utile per la formazione 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.

## **13. CONCLUSIONI / VALORE DI STIMA**

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei beni immobili, sia sotto il profilo catastale che sotto il profilo urbanistico, si precisa che ai fini della sopra estesa valutazione gli impianti tecnologici, le norme igienico sanitarie, la normativa inerente il superamento delle barriere architettoniche, la normativa acustica, la normativa sul risparmio energetico, le prescrizioni di eventuali perizie e normative tecniche specifiche (geologiche, ecc), le indicazioni e prescrizioni relative all'esecuzione delle opere in metallo e/o cementi armati, gli allacciamenti alle reti di distribuzione in genere ed agli scarichi delle acque luride e quant'altro necessario per rendere agibile l'immobile, nel caso non fosse stata rilasciato specifico certificato, si presumono siano state rispettate. 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 e messi a disposizione del perito. 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. In base alle risultanze del su esposto lavoro peritale si determinano, alla data odierna, il più probabile valore dei beni immobiliari proposti alla vendita forzata nei seguenti lotti

### **LOTTO UNICO:**

**OPIFICIO CON CORTILI PERTINENZIALI p.ed. 380 pp.mm. 1, 2, 3 e 4 C.C. Larido, PORZIONE DI VIABILITÀ** antistante il compendio produttivo **p.f. 1101 C.C. Larido e CORTILE PERTINENZIALE EDIFICIO** residenziale **p.ed. 350/2 p.m. 6 C.C. Larido** siti nella frazione di Marazzone di Bleggio Superiore, in via 4 novembre, 63

PREZZO PROPOSTO BASE D'ASTA

**€ 1.030.000,00**

(Euro unmilionetrentamila/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.

Cavedine, 25 agosto 2020

**L'Esperto :**

Geom. Gianni Luchetta

## **14. ALLEGATI:**

### **LOTTO UNICO:**

1. Estratti tavolari;
2. Piano di divisione materiale;
3. Visure catastali e planimetrie;
4. Agibilità con estremi pratiche edilizie;
5. Planimetrie di servitù