

RELAZIONE di STIMA

relativa ai beni immobili di proprietà
della società **Immobiliare Auriga s.r.l.**
rif. fallimento n. 12/2019



Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 12 gennaio 2021

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA.....	3
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA	4
3	METODO DI VALUTAZIONE	4
4	ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA.....	5
5	INQUADRAMENTO DELLE AREE.....	7
6	LOTTO 1 E 2 – POSTI AUTO COPERTI P.ED. 2259 PP.MM. 9 E 14 C.C. TIONE I.....	8
6.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	8
6.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
6.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	11
6.4	VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE	12
6.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	12
7	LOTTO 3 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2136 P.M. 9 C.C. TIONE I.....	13
7.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	13
7.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	14
7.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	16
7.4	VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE	17
7.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	17
8	LOTTO 4 E 5 – POSTI AUTO COPERTI P.ED. 2306 PP.MM. 10 E 11 C.C. TIONE I.....	18
8.1	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	18
8.2	INQUADRAMENTO URBANISTICO	19
8.3	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	21
8.4	VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE	22
8.5	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	22
9	CONCLUSIONI.....	23
10	ALLEGATI LOTTO 1 E 2	25
11	ALLEGATI LOTTO 3.....	26
12	ALLEGATI LOTTO 4 E 5	27

1 CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA

Lo Studio Professionale geom. Gianni Luchetta con sede in Cavedine via IV novembre n° 23, ha ricevuto l'incarico dal dott. Roberto Gonzo di redigere una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà della società **Immobiliare Auriga s.r.l.** con sede in Via Fabbrica, 52/B - 38079 - Tione Di Trento (TN), **p.iva 00861990224**, identificati dalle:

- **P.T. 2154 – p.ed. 2259 pp.mm. 9 e 14 C.C. Tione I;**
- **P.T. 2044 – p.ed. 2136 p.m. 9 C.C. Tione I;**
- **P.T. 2253 – p.ed. 2306 pp.mm. 10 e 11 C.C. Tione I.**

Accettato l'incarico, sono state effettuate le verifiche tavolari, catastali, urbanistiche, sono stati eseguiti i sopralluoghi sui luoghi oggetto di relazione, eseguiti i rilievi del caso e raccolta una dettagliata documentazione fotografica degli immobili oggetto di stima.

Trattasi della valutazione di alcuni posti auto ubicati in diversi edifici siti in C.C. Tione I.

La presente relazione di stima è stata suddivisa in lotti come di seguito esposto:

LOTTO 1 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2259 P.M. 9 C.C. TIONE I

LOTTO 2 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2259 P.M. 14 C.C. TIONE I

LOTTO 3 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2136 P.M. 9 C.C. TIONE I

LOTTO 4 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2306 P.M. 10 C.C. TIONE I

LOTTO 5 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2306 P.M. 11 C.C. TIONE I

2 DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA

Stimare il valore di mercato di un bene significa determinare il più probabile prezzo di vendita che potrà verificarsi in uno scambio in un determinato tempo.

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo ottenibile, alla data della stima, dalla libera vendita di un bene immobile, assumendo che:

1. vi sia un proprietario orientato alla vendita;
2. il bene sia oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima;
3. non si tenga conto dell'eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare l'offerta;
4. vi sia più di un soggetto orientato all'acquisto.

Il valore dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche, cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità, dalla vicinanza di fonti di approvvigionamento, dai mercati di vendita, dai nodi di comunicazione, dall'esistenza di infrastrutture, nonché dalla destinazione d'uso prevista nei piani regolatori comunali.

La valutazione delle aree è eseguita ricercando il valore attuale di mercato che dipende anche dalla configurazione planimetrica e dalla natura fisica del terreno, dall'accessibilità, dalla distanza dalle vie di comunicazione, nonché dalla destinazione urbanistica dei piani regolatori di zona.

3 METODO DI VALUTAZIONE

Il metodo di valutazione adottato è quello della **stima sintetica**, riferita a mq, con valori ripresi da ricerche svolte presso operatori del settore nonché da valori di mercato recentemente applicati ad edifici simili per tipologia ed ubicazione.

I valori dei fabbricati sono stati rapportati al tipo di costruzione specifica, considerandone il grado di obsolescenza tecnologica e funzionale, lo stato di conservazione, di manutenzione e le altre caratteristiche ambientali.

4 ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA

Al fine di raccogliere ampi ed attendibili elementi di confronto, il sottoscritto ha effettuato attente e puntuali indagini, rivolte sostanzialmente verso due tipologie di fonti:

- la prima, di carattere orientativo, è stata effettuata sulla scorta delle informazioni e dei dati riportati dai borsini immobiliari locali maggiormente accreditati quali la rivista "Guida Casa" e sui siti web "Agenzia delle Entrate" come sotto riportato;
- la seconda, di tipo fiduciario, dalla rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta nonché da valori desumibili da operatori immobiliari di zona.

Comune o località	Altitudine mt. slm.	Compravendita appartamenti			Box o garages		Negozi	
		Nuovo	Usato	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
Baitoni	372	1.500/1.700	700/800	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bersone	620	1.400/1.600	600/700	300/650	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bleggio sup.	628	1.800/1.900	600/800	300/400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bolbeno	572	1.700/1.900	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bondo	821	1.600/1.900	900/1.100	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Bondone	720	1.500/1.600	600/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Breguzzo	800	1.600/1.900	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Brione	893	1.400/1.600	600/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Castel Condino	797	1.400/1.600	600/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Cimego	520	1.400/1.600	600/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Comano Terme	P. Arche	1.800/2.000	1.100/1.300	500/800	10.000/14.000	n.r.	1.900/2.100	10,00/15,00
Comano Terme	Zone limitrofe	1.400/1.800	500/800	300/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Condino	444	1.700/1.900	800/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Daone	767	1.500/1.700	800/900	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Dorsino	636	1.600/1.900	700/800	300/400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Fiavé	669	1.600/1.900	800/900	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Lardaro	802	1.700/1.800	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Montagne	950	1.600/1.800	600/700	300/400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Pieve di Bono	615	1.600/1.800	800/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Praso	785	1.500/1.600	600/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Preore	529	1.700/1.800	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Prezzo	672	1.000/1.600	500/700	250/350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Ragoli	557	1.700/1.900	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Roncone	842	1.700/1.900	1.000/1.100	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
S. Lorenzo B.	720	1.800/2.000	1.000/1.100	500/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Stenico	668	1.700/1.900	800/1.000	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Storo	409	1.700/1.900	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Tione di Trento	565	1.900/2.300	1.200/1.400	600/800	12.000/15.000	n.r.	2.300/2.800	15,00/20,00
Zuclò	595	1.700/1.900	900/1.000	400/600	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida Casa 2020 – Valli Giudicarie

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1700	L	4	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2200	L	5	6	L
Box	Normale	1100	1300	L	3	4	L
Ville e Villini	Normale	1600	2000	L	5	6	L

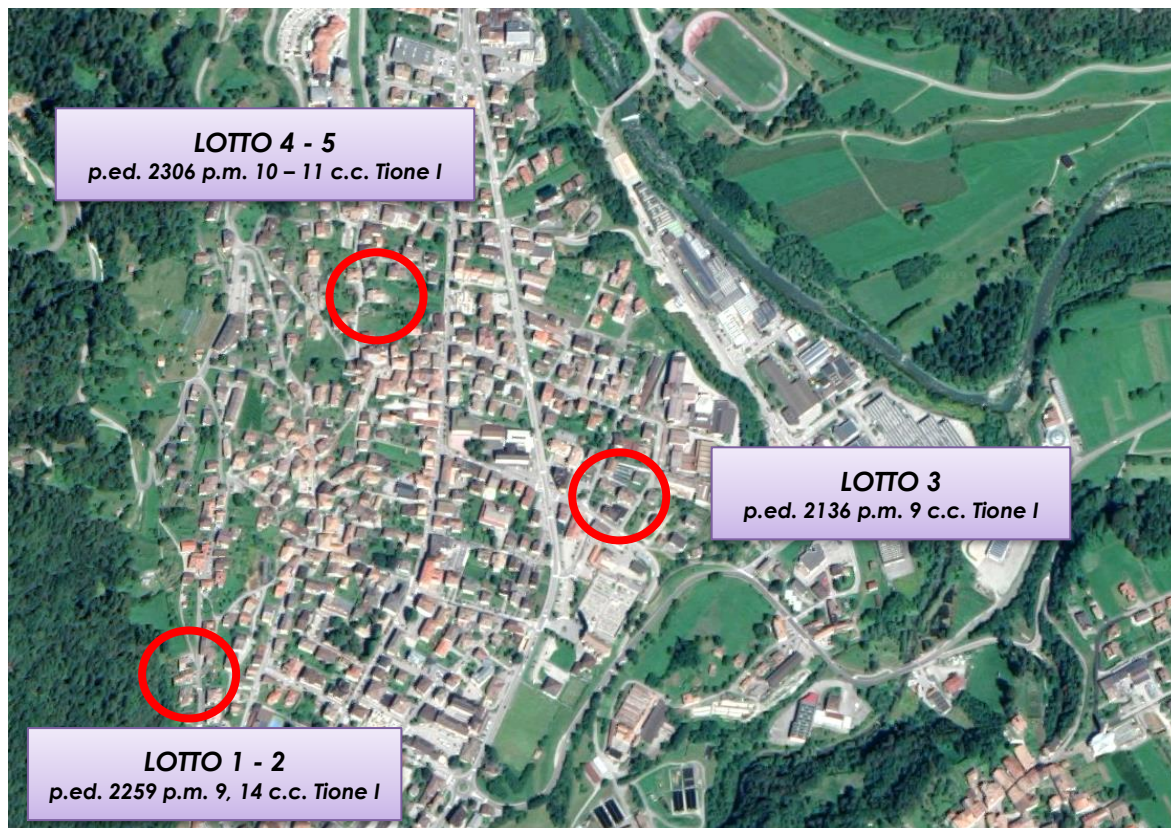


Fonte: Agenzia delle Entrate anno 2020 - Semestre 1 (Comune TIONE DI TRENTO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO)

Nel Comune di **Tione di Trento** il valore al nuovo dei box auto è **variabile in un range tra €/mq 1.100,00 ed €/mq 1.300,00** in funzione alla posizione dove è ubicato l'immobile ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

5 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Tione di Trento è un comune italiano di circa 3.600 abitanti della Provincia Autonoma di Trento, ed è il centro più importante delle valli Giudicarie.



Grazie alla sua posizione centrale, Tione è da lungo tempo fulcro di attività economiche, con numerosi esercizi commerciali e aziende, nonché di vari servizi ed uffici pubblici e privati.

È sede della Comunità delle Giudicarie oltre che di altri uffici e servizi pubblici; buona è la capacità ricettiva che assicura sia la ristorazione che il soggiorno, consentendo uno sviluppo turistico di dimensioni apprezzabili.

Il servizio sanitario è presente anche con l'ospedale.

Per la sua collocazione geografica costituisce un comodo punto di partenza per escursioni sui gruppi dell'Adamello, del Brenta e delle Alpi di Ledro.

Le realtà oggetto di stima si collocano sparse per il centro abitato della piccola cittadina; in particolare si collocano poco fuori dal centro storico.

6 LOTTI 1 E 2 – POSTI AUTO COPERTI P.ED. 2259 PP.MM. 9 E 14 C.C. TIONE I



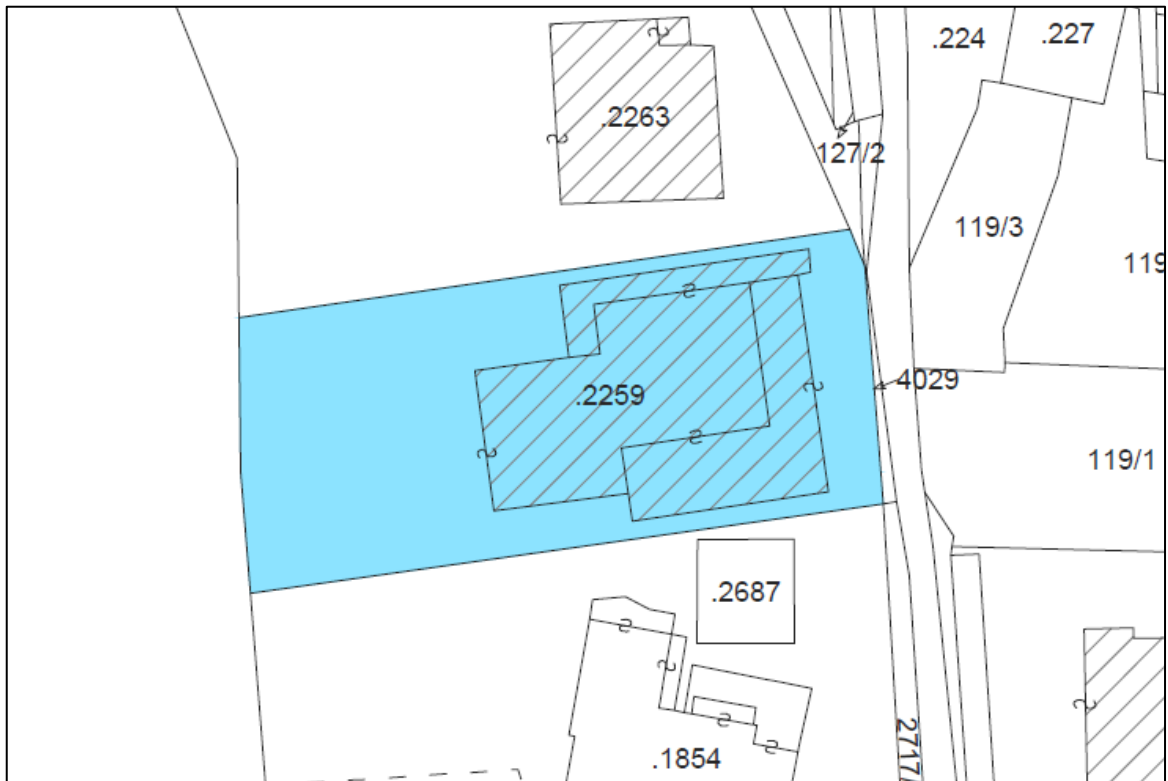
6.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 2154 C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2259		Edificio	0	957	-	-
		A2				
	P.M.9	A piano interrato: posto macchina;				
	P.M.14	A piano interrato: posto macchina;				
		B - P.M. 9				
		Immobiliare Auriga s.r.l. sede di Tione di Trento, 00861990224 - quota 1/1				
		B - P.M. 14				
		Immobiliare Auriga s.r.l. sede di Tione di Trento, 00861990224 - quota 1/1				

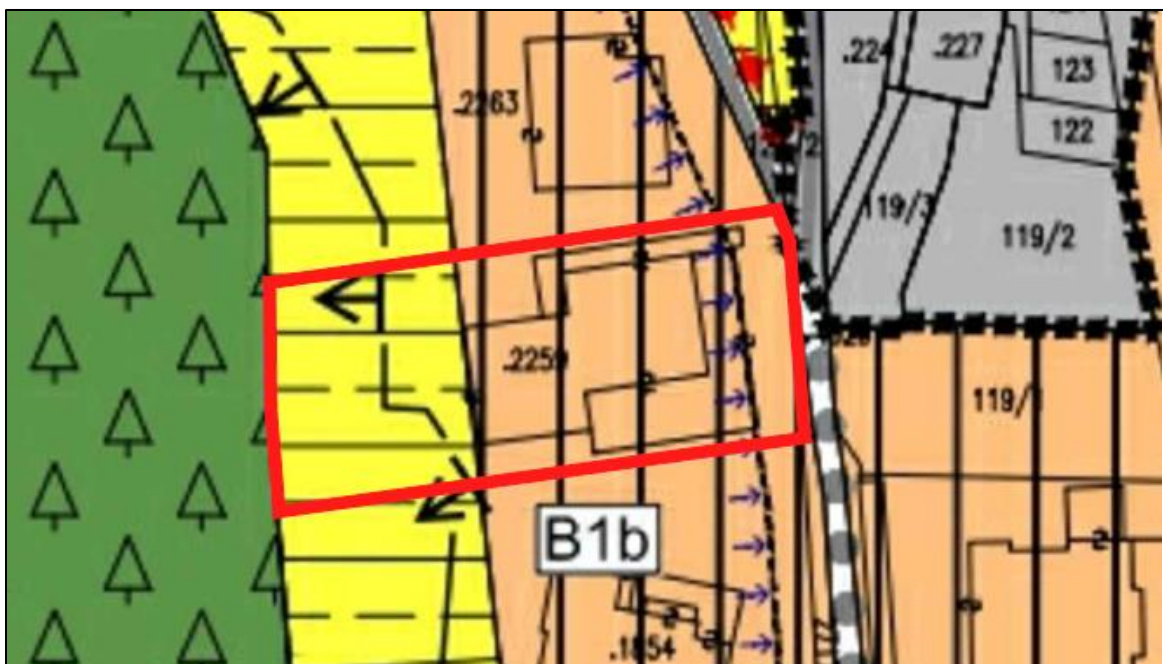
Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

❖ Estratto mappa catastale C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)



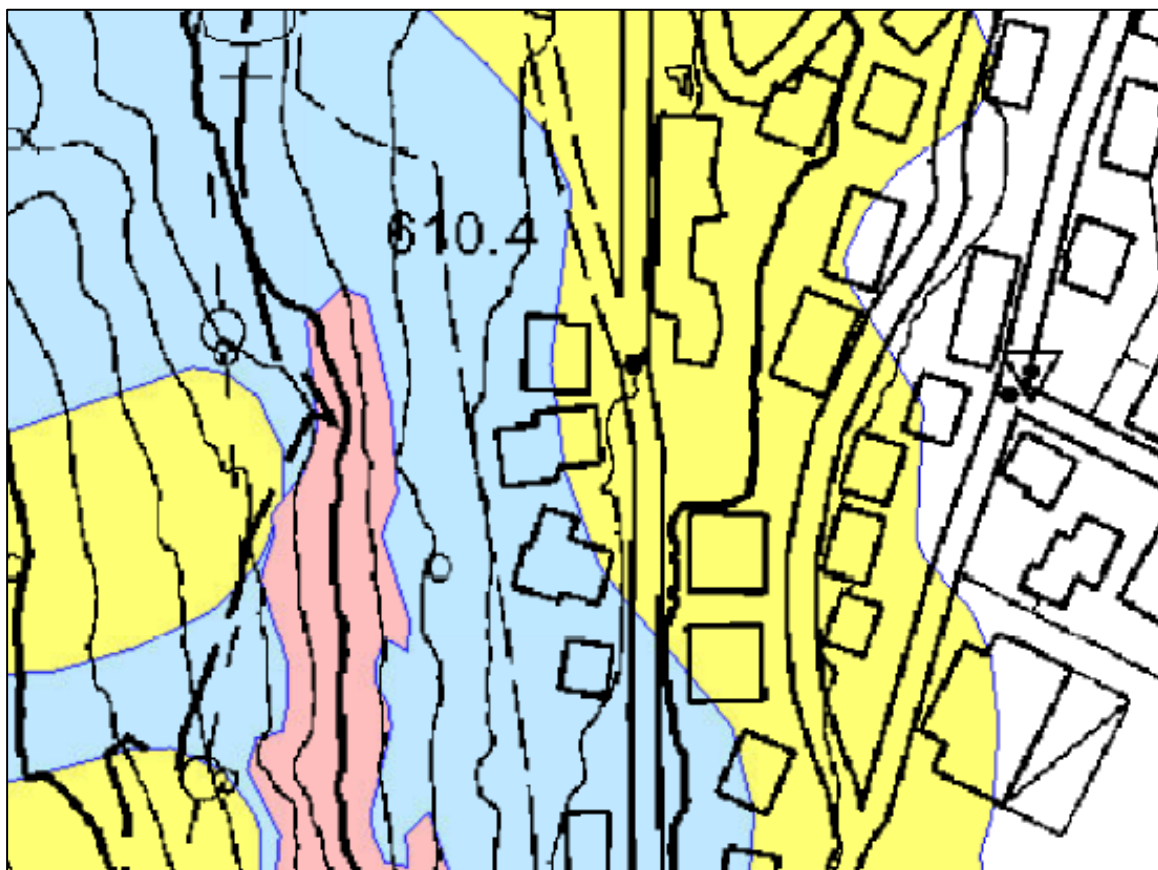
6.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Tione (vedere allegato in versione integrale)



Come si evince dallo strumento urbanistico la realtà in oggetto, ricade parte in **“area residenziale di completamento, B1b”** e parte in **“area agricola locale”**, normate rispettivamente dagli **artt. 25 e 31** delle N.T.A. del P.R.G. di Tione.

❖ **Carta di sintesi della pericolosità della Provincia di Trento (vedere allegato in versione integrale)**



	P3 - media	art. 16
	P2 - bassa	art. 17

Come si evince dalla carta, i beni sono classificati come di seguito:

- parte in area con penalità P2 - bassa;
- parte in area con penalità P3 – media.

6.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le realtà oggetto di stima si collocano all'interno di un compendio residenziale realizzato nei primi anni '90 e ubicato a sud del centro abitato di Tione.

Il fabbricato è individuato dalla p.ed. 2259 C.C. Tione I e si affaccia con il lato est sulla via pubblica, via dei Monti, dove sono presenti gli accessi.

Il fabbricato si sviluppa su quattro livelli, con il piano interrato, a livello strada, adibito ad autorimessa e i soprastanti ad alloggi.

La struttura portante è con il piano autorimessa completamente in calcestruzzo armato, a vista, e i piani soprastanti con ossatura in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi. La copertura del fabbricato è in legno, a due falde, con manto in tegole; i prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono caratterizzati da balconi in legno; i serramenti esterni sono in legno, con ante ad oscuro.



Le porzioni materiali oggetto di stima (pp.mm. 9-14) identificano due posti macchina coperti, siti esterni al muro che delimita l'autorimessa interrata e coperti da una soprastante terrazza.

I posti auto sono contrapposti rispetto al transito centrale d'accesso, sono in direzione ortogonali rispetto a detto transito e ricomprendono sull'angolo esterno una colonna strutturale di calcestruzzo armato, che ne ostacola l'accesso. La pavimentazione è in conglomerato bituminoso. Si precisa che sul sedime del posto macchina p.m. 9 è presente una botola con pozzetto per il carico della cisterna gasolio. Allo stato attuale il fabbricato è alimentato a gas e la cisterna non è

stata dismessa e non bonificata.



Si rimarca altresì la difficoltà di manovra per l'accesso e recesso dai due posti macchina contraddistinti dalla p.m. 9 e p.m. 14 causa la presenza dei due pilastri sul limitare dell'angolo con la corsia di manovra.

6.4 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE

Conformità catastale:

Le realtà sono censite al catasto in categoria C/6.

Il posto macchina p.m. 9 è censito al sub. 1 ed è conforme.

Il posto macchina p.m. 14 è censito al sub. 10 ed è conforme.

Conformità tavolare:

La consistenza della proprietà delle pp.mm. 9 - 14 è regolarmente individuata sulla planimetria divisione materiale G.N. 915/1991.

Si evidenzia che sia la descrizione tavolare che le planimetrie tavolari non riportano l'accesso e recesso alle porzioni 9 e 14 dalla via pubblica e pertanto detti posto macchina risultano interclusi.

Conformità urbanistica:

Da un esame visivo non sono emerse difformità sostanziali rispetto alla variante 256/VII dd. 04.06.1992.

È presente il certificato di agibilità n. 256 dd. 19.01.1993.

6.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, degli accessi, della tipologia strutturale, della localizzazione e della difficoltà di accedere ai posti macchina per la presenza sull'angolo delle colonne in calcestruzzo armato, si stima il valore a corpo dei posti auto pari a **4.000,00 €** cadauno.

7 LOTTO 3 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2136 P.M. 9 C.C. TIONE I



7.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ **Estratto Tavolare P.T. 2044 C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2136		Edificio	0	723	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

		A2				
P.M.9 a piano interrato: posto macchina.						

B - P.M. 9

Immobiliare Auriga s.r.l. sede di Tione di Trento, 00861990224 - quota 1/1

❖ Estratto mappa catastale C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)



7.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Tione (vedere allegato in versione integrale)



Come si evince dallo strumento urbanistico il fabbricato in oggetto, ricade in "**Area residenziale di completamenti, B1f**" normata dall'**art. 25 delle N.T.A.** del PRG di Tione.

❖ **Carta di sintesi della pericolosità della Provincia di Trento (vedere allegato in versione integrale)**



Come si evince dallo carta, i beni sono classificati come di seguito:

- area con penalità P1 - trascurabile o assente.

7.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La realtà oggetto di stima si colloca all'interno di un compendio residenziale realizzato sul finire degli anni '80.

Il fabbricato è individuato dalla p.ed. 2136 C.C. Tione I, si colloca ad est della SS239 di Campiglio, che attraversa la cittadina di Tione, e nelle vicinanze di alcuni istituti scolastici, in via Durone.

Il compendio è a destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa su quattro livelli fuori terra, oltre l'interrato adibito ad autorimessa ed accessibile dalla rampa carrabile che si diparte dalla viabilità pubblica.

La struttura portante è con il piano interrato completamente in calcestruzzo armato, a vista, e i piani soprastanti livelli con ossatura in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi. La copertura è in legno, a due falde, con manto in tegole; i prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono caratterizzati da balconi parte con pannelli di calcestruzzo e parte con parapetto metallico; i serramenti esterni sono in legno, con persiane avvolgibili.



La porzione materiale oggetto di stima (p.m. 9) identifica un posto macchina coperto di ridotte dimensioni (9 mq), sito all'interno dell'autorimessa interrata. Tale autorimessa a piano interrato è raggiungibile dalla rampa di manovra e sull'ingresso è presente un portone basculante motorizzato.

Il posto macchina oggetto di valutazione è posto sul limitare della corsia di manovra che immette ai vari posti macchina, direttamente confinante con le porte di accesso alle cantine e l'anti centrale termica. La pavimentazione è del tipo industriale in conglomerato cementizio.

Si evidenzia che il posto auto è di difficile utilizzo, e di limitate dimensioni ed interferenza con l'accesso e recesso delle cantine l'eventuale parcheggio a parere dello scrivente può essere utilizzato da mezzi di ridotte dimensioni tipo microcar e/o apecar, posto che come soprariportato il posto auto p.m. 9 viene comune-

mente utilizzato quale passaggio per accedere al transito comune pp.mm. 1÷9 d'accesso alle cantine pp.mm. 1, 2, 3 e 4.

Si precisa ancora che all'intradosso del solaio sono presenti tubazioni in vista comuni a tutto l'edificio.

7.4 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE

Conformità catastale:

La realtà è censita al catasto in categoria C/6.

Il posto macchina p.m. 9 è censito al sub. 13 ed è conforme.

Conformità tavolare:

La consistenza della proprietà è regolarmente individuata sulla planimetria divisione materiale G.N. 2427/1986.

Conformità urbanistica:

Da un esame visivo non sono emerse difformità sostanziali rispetto alla concessione di edificare in variante n. 176/quater dd. 11/07/1986.

È presente il certificato di agibilità pratica n. 01 dd. 06.03.1998.

7.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di stima, degli accessi, della tipologia strutturale, della localizzazione e della difficoltà di accedere al posto macchina per la ridotta larghezza del transito d'accesso e della minore superficie rispetto allo standard di circa 12,5 mq, si stima il valore a corpo del posto auto pari a **3.000,00 €**.

8 LOTTI 4 E 5 – POSTI AUTO COPERTI P.ED. 2306 PP.MM. 10 E 11 C.C. TIONE I



8.1 DATI TAVOLARI E CATASTALI

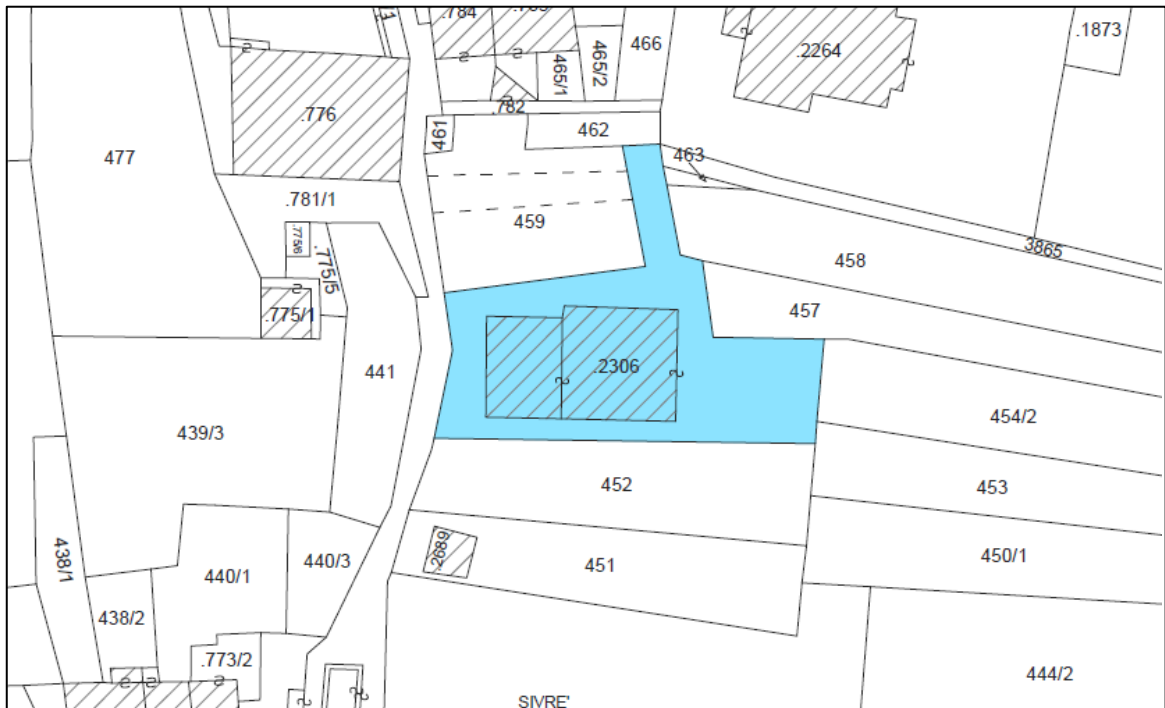
❖ **Estratto Tavolare P.T. 2253 C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 2306		Edificio	0	772	-	-

Le superfici delle particelle derivano direttamente dalla loro rappresentazione nella cartografia catastale e come tali sono autonomamente modificabili dall'Ufficio del Catasto in presenza di errori grafici o di calcolo ai sensi dell'art. 5, commi 4 e 5 della L.R. 13 novembre 1985, n. 6 e dell'art. 7 del D.P.G.R. 5 novembre 1987, n. 50/L

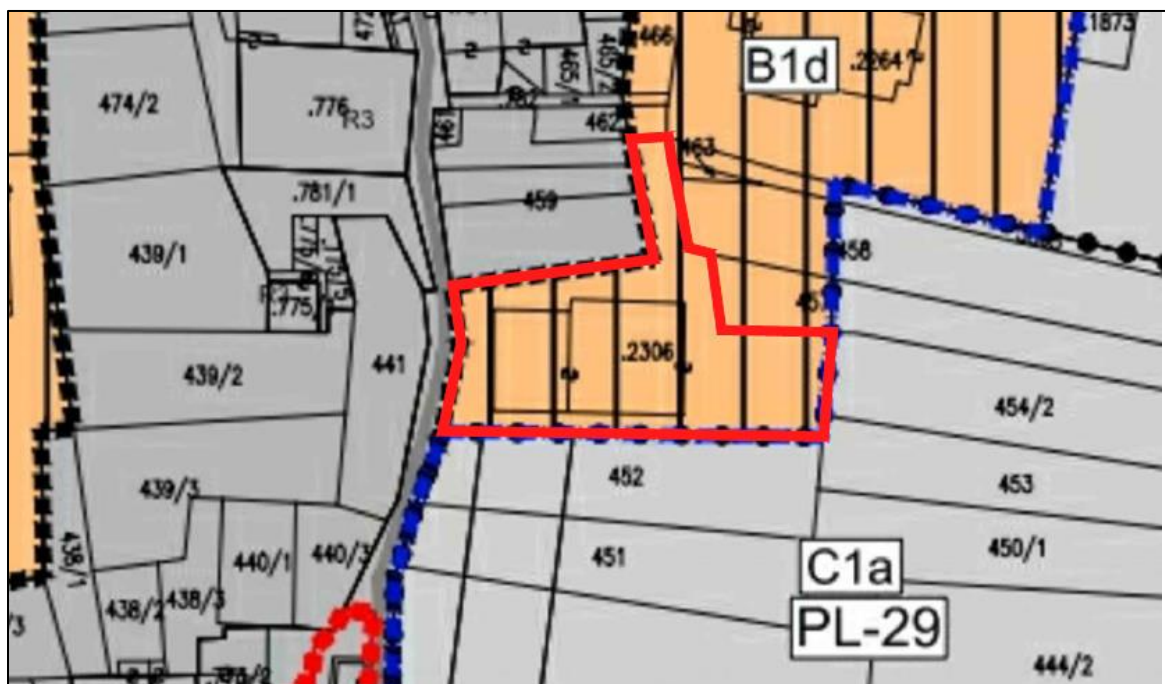
		A2	
		P.M.9	ESTINTA
		P.M.10	A primo piano sottostrada: posto macchina.
		P.M.11	A primo piano sottostrada: posto macchina.
		B - P.M. 10	
Immobiliare Auriga s.r.l. sede di Tione di Trento, 00861990224 - quota 1/1		B - P.M. 11	
Immobiliare Auriga s.r.l. sede di Tione di Trento, 00861990224 - quota 1/1			

❖ Estratto mappa catastale C.C. Tione I (vedere allegato in versione integrale)



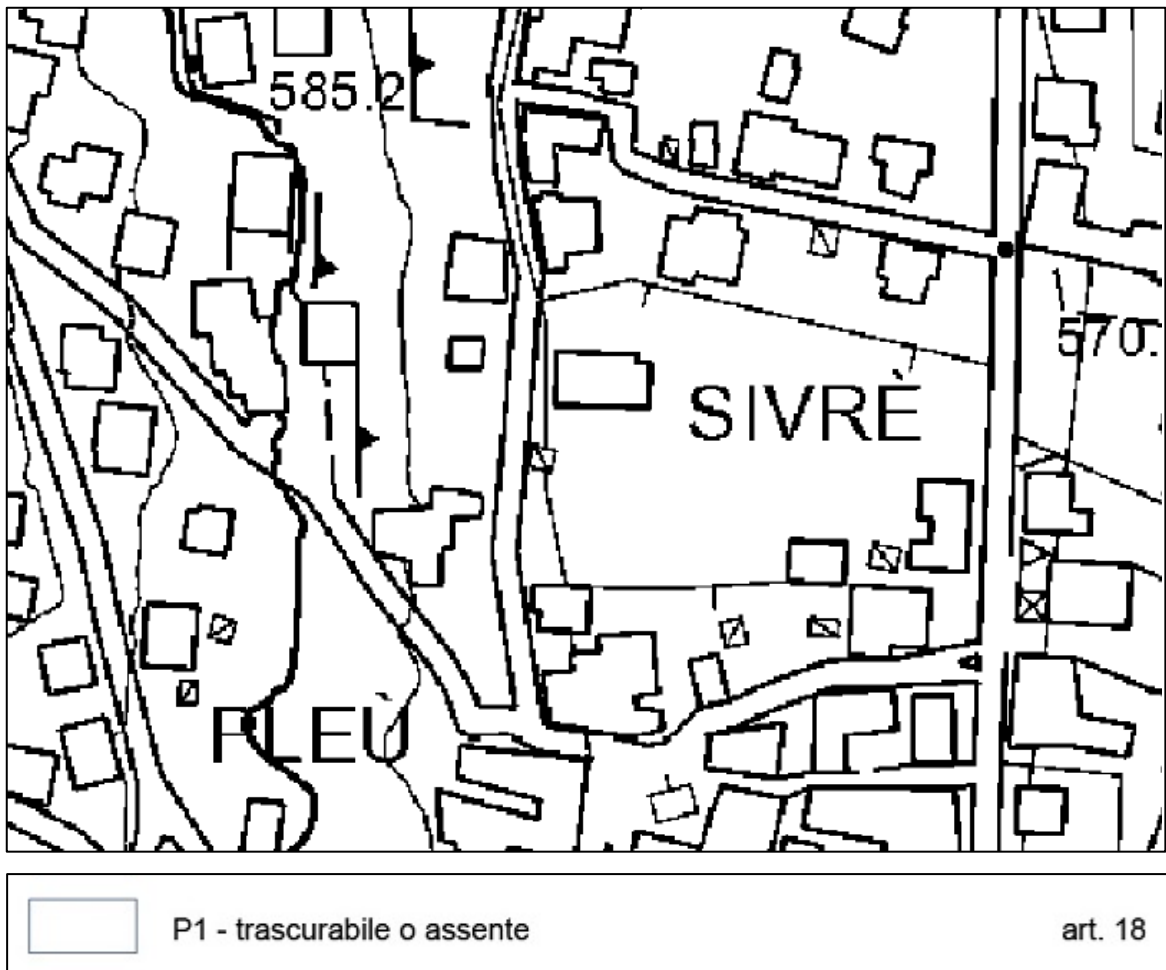
8.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Tione (vedere allegato in versione integrale)



Come si evince dallo strumento urbanistico il fabbricato in oggetto, ricade in **“Area residenziale di completamenti, B1d”** normata dall'**art. 25 delle N.T.A.** del PRG di Tione.

- ❖ **Carta di sintesi della pericolosità della Provincia di Trento (vedere allegato in versione integrale)**



Come si evince dalla carta, i beni sono classificati come di seguito:

- area con penalità P1 - trascurabile o assente.

8.3 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

Le realtà oggetto di stima si collocano all'interno di un compendio residenziale realizzato nei primi anni '90.

Il fabbricato è individuato dalla p.ed. 2306 C.C. Tione I, si colloca ad ovest della SS239 di Campiglio, che attraversa la cittadina di Tione, in via Cavento.

Il compendio è a destinazione prevalentemente residenziale, si sviluppa su tre livelli fuori terra, oltre l'interrato adibito ad autorimessa ed è accessibile dalla rampa carrabile esterna al fabbricato che si diparte dalla viabilità pubblica.

La struttura portante al piano interrato è completamente in calcestruzzo armato, a vista; i piani soprastanti sono con ossatura in calcestruzzo armato e tamponamenti in blocchi. La copertura è in legno, a tre falde, con manto in tegole; i prospetti sono intonacati e tinteggiati e sono caratterizzati da parapetti balconi in legno; i serramenti esterni sono in legno, con ante ad oscuro in legno.



Le porzioni materiali oggetto di stima (pp.mm. 10-11) identificano due posti auto contigui, siti all'interno dell'autofficina interrata, a ridosso del portone d'ingresso e sono delimitati da pareti parzialmente interrate e finestrate. La larghezza di ogni singolo posto auto è di circa 2,30 m, mentre la profondità è di circa 6,60 m.

La pavimentazione è del tipo industriale in conglomerato cementizio.

Si evidenzia che il posto auto p.m. 11 è di difficile utilizzo, in quanto, oltre ad essere di larghezza ridotta, è sito a ridosso del portone d'ingresso.

8.4 VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA, TAVOLARE E CATASTALE

Conformità catastale:

Le realtà sono censite al catasto in categoria C/6.

Il posto macchina p.m. 10 è censito al sub. 10 ed è conforme.

Il posto macchina p.m. 11 è censito al sub. 11 ed è conforme.

Conformità tavolare:

La consistenza della proprietà è regolarmente individuata sulla planimetria divisione materiale G.N. 2387/1993.

Conformità urbanistica:

Da un esame visivo non sono emerse difformità sostanziali rispetto alla concessione di edificare in variante n. 718/bis dd. 15/12/1992.

È presente il certificato di agibilità n. 07 dd. 11.05.1995.

8.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, degli accessi, della tipologia strutturale, della localizzazione, si stima il valore a corpo dei posti macchina pari a **7.000,00 €** per la p.m. 10 e pari a **6.000,00 €** per la p.m. 11 (difficoltà ingresso).

9 CONCLUSIONI

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello tavolare, catastale che urbanistico, si sottolinea che ai fini della valutazione estimativa, le prescrizioni di eventuali perizie geologiche, gli allacciamenti alle reti di distribuzione e scarichi in genere, i progetti di calcolo strutturale e altre autorizzazioni e prescrizioni necessarie per realizzare i fabbricati fino allo stato in cui si presentano, si presume siano state rispettate.

Si evidenzia inoltre che al fine della presente perizia non è stata eseguita una dettagliata verifica di rispondenza dei confini di proprietà ma esclusivamente un accertamento visivo con la mappa catastale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala; dette planimetrie sono state fornite dal progettista delle opere.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del su esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **dicembre 2020**, il più probabile valore dei beni immobiliari di proprietà della società **Immobiliare Auriga s.r.l.** con sede in Via Fabbrica, 52/B - 38079 - Tione Di Trento (TN), **p.iva 00861990224**, come di seguito esposto:

LOTTO 1 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2259 P.M. 9 C.C. TIONE I

Valore di mercato = 4.000,00 €

LOTTO 2 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2259 P.M. 14 C.C. TIONE I

Valore di mercato = 4.000,00 €

LOTTO 3 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2136 P.M. 9 C.C. TIONE I

Valore di mercato = 3.000,00 €

LOTTO 4 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2306 P.M. 10 C.C. TIONE I

Valore di mercato = 7.000,00 €

LOTTO 5 – POSTO AUTO COPERTO P.ED. 2306 P.M. 11 C.C. TIONE I

Valore di mercato = 6.000,00 €

Cavedine, 12 gennaio 2021

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta
