

RELAZIONE di STIMA

relativa ai beni immobili di proprietà
fallimento n. 12/2019 del Tribunale di Trento



Porzione di edificio in corso di costruzione p.ed. 272 pp.mm. 1, 5 e 6, e anditi pp.edd. 254, 262, 264, 281/3 e 281/4, quota 1/2 delle pp.edd. 261, 276, e pp.ff. 154, 155, 4120, 4121 in C.C. Tione I

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 22 gennaio 2024

SOMMARIO

1	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E OGGETTO DI STIMA.....	3
2	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IN STIMA	4
3	VALUTAZIONE.....	6
3.1	METODO DI VALUTAZIONE	6
3.2	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	6
4	SUPERFICI E COEFFICIENTI	7
5	PRINCIPI ESTIMATIVI.....	9
5.1	COEFFICIENTE DI VETUSTÀ.....	9
5.2	COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE	10
6	ANALISI DEI VALORI DI MERCATO DELLA ZONA.....	11
7	INQUADRAMENTO DELLE AREE.....	13
8	DATI TAVOLARI E CATASTALI.....	14
9	INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	16
10	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI.....	17
11	VERIFICA CONFORMITÀ	22
11.1	CONFORMITÀ URBANISTICA	22
11.2	CONFORMITÀ TAVOLARE.....	25
11.3	CONFORMITÀ CATASTALE.....	26
12	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	28
13	CONCLUSIONI.....	31
14	ALLEGATI	32

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 del **fallimento n. 12/2019 del Tribunale di Trento**, identificati dalle:

- **P.T. 474 – p.ed. 272 pp.mm. 1, 5 e 6 C.C. Tione I;**
- **P.T. 2573 – pp.edd. 254, 262, 264 C.C. Tione I;**
- **P.T. 2574 – quota 1/2 delle pp.edd. 261, 276 C.C. Tione I;**
- **P.T. 762 – pp.edd. 281/3 e 281/4 e pp.ff. 154, 155, 4120, 4121 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 una porzione di fabbricato a destinazione residenziale oggetto di un recente intervento di ristrutturazione i cui lavori sono in corso e dei relativi anditi ubicati a Tione di Trento, nel centro storico loc. Cantes.

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.

Si determinerà quindi il valore di un fabbricato simile al nuovo con dedotto il deprezzamento che, al momento della stima, ha subito per effetto dell'uso e/o di trasformazione o per effetto dello stato di finitura.

L'eventuale obsolescenza è stimata a seguito di una attenta valutazione del degrado dell'edificio, del superamento delle strutture, delle tecnologie utilizzate, anche per ciò che concerne la funzionalità.

Il valore di un fabbricato è influenzato prevalentemente dalle caratteristiche intrinseche e dalla destinazione d'uso, al contrario del valore delle aree, il quale dipende principalmente dalle caratteristiche estrinseche cioè dall'ubicazione, dall'accessibilità nonché dalla destinazione d'uso prevista nei P.R.G. di zona.

Il deprezzamento si applica sia ai beni materiali sia a quelli immateriali; in generale il deprezzamento di un edificio non è costante nel tempo, ma è maggiore nella fase intermedia della sua vita utile.

Il deprezzamento per vetustà è collegato alla durata della vita utile dell'edificio riferito convenzionalmente in 100 anni per edifici ad uso residenziale (e/o assimilabile al residenziale).

Nella stesura di una relazione peritale si deve mirare a determinare il valore ordinario o normale dell'immobile nelle condizioni in cui si trova, in condizioni ordinarie e reali in cui versa il bene al momento della stima. Gli elementi quindi che si assumono per la stima dovranno essere accuratamente vagliati sotto il **principio dell'ordinarietà** e nel presupposto della **permanenza delle condizioni assunte**.

I principi base dell'estimo, così come anche riportato da autorevoli fonti, si basano sul procedimento sintetico diretto (solamente quando non si dispone di sufficienti informazioni sul valore di mercato del bene si procede con il valore di trasformazione); **la stima è altresì legata al preciso momento storico in cui viene concretizzata** nelle condizioni in cui si trova il bene alla data di stima. Tale valore, che si suppone possa attuarsi, è legato a molteplici influenze che nel medio o anche breve periodo possono influenzare e modificare il mercato.

Tra gli eventi che hanno fortemente influenzato il mercato si annotano:

- la maggior attenzione delle imprese industriali, commerciali e finanziarie nei riguardi della gestione del proprio patrimonio immobiliare;
- la dismissione del patrimonio immobiliare di Enti pubblici e istituzioni private, non in grado di gestire la notevole massa di immobili che la costituiscono;
- le sofferenze bancarie, le quali necessitano di maggior affidabilità delle valutazioni;
- una popolazione sempre più vecchia;
- le nuove condizioni di lavoro, di svago, di mercato, nuove attrattive, ecc.).

In definitiva oggi si assiste che "un acquirente razionale non è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità".

3 VALUTAZIONE

La determinazione del valore di un fabbricato viene eseguita a mq di costruzione VPP (vuoto per pieno) considerando, oltre al valore delle opere murarie, la presenza di opere impiantistiche interne ai fabbricati (impianti elettrici, idrici, termoidraulici), anditi comuni, porzioni di fabbricato comuni ed altre specifiche, come meglio riportate sulle singole descrizioni.

Il valore complessivo del fabbricato, in base alla sua consistenza, ricomprenderà anche il valore dell'area di sedime e pertinenziale.

I coefficienti applicati ed i criteri di stima adottati sono quelli normalmente in uso dai consulenti immobiliari e riportati dalle pubblicazioni e testi specializzati del settore (consulente immobiliare, il Sole 24 ore, coefficienti ISTAT, ecc.).

3.1 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.

3.2 VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base delle informazioni assunte e dalla consultazione delle riviste del settore si è accertato che il prezzo medio di mercato **a metro quadrato di superficie commerciale**, praticato per la compravendita di realtà similari, sia per caratteristiche costruttive che tecnologiche e di finitura, è riferito al **valore al nuovo**, successivamente omogeneizzato e vetustato, o deprezzato in base allo stato di finitura.



5 PRINCIPI ESTIMATIVI

5.1 COEFFICIENTE DI VETUSTÀ

Per definire tale coefficiente deve essere fatta una distinzione tra diversa vita utile dell'edificio, da un lato per quanto concerne la parte strutturale, dall'altro per quanto concerne quella impiantistica e le finiture. Infatti, le opere di finitura e di impiantistica di un edificio, hanno una durata inferiore rispetto a quella degli elementi strutturali portanti, alle coperture, ai tamponamenti; in altri termini, alcune opere costituenti un edificio hanno durata molto più limitata della parte strutturale quindi la loro vita economica è molto più breve di quella della struttura.

Per **edifici ad uso residenziale** o assimilabili si può ipotizzare una vita media delle **strutture di 100 anni** mentre quella delle finiture e degli **impianti** può assumersi di pari a **30 anni**.

Nei casi di stima in oggetto e limitatamente ai locali a piano terra non oggetto di lavori, si adottano i coefficienti di età/qualità/stato di manutenzione dell'edificio così come sotto esposto.

Età e qualità dell'edificio	Stato ottimo	Stato buono	Stato mediocre	Stato pessimo
edificio nuovo				
Lusso	1.10	-	-	-
Signorile	1.05	-	-	-
Medio	1.00	-	-	-
Popolare	0.90	-	-	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
edificio recentissimo				
Lusso	0.95	0.90	0.85	-
Signorile	0.90	0.85	0.80	-
Medio	0.85	0.80	0.75	-
Popolare	0.80	0.75	0.70	-
Ultrapopolare	-	-	-	-
10-20 anni				
Lusso	0.90	0.85	0.80	-
Signorile	0.85	0.80	0.75	-
Medio	0.80	0.75	0.70	-
Popolare	0.75	0.70	0.65	-

Ultrapopolare	-	-	-	-
21-40 anni				
Lusso	0.85	0.80	0.75	0.65
Signorile	0.80	0.75	0.70	0.60
Medio	0.75	0.70	0.65	0.55
Popolare	0.70	0.65	0.60	0.50
Ultrapopolare	-	-	-	-
41-60 anni				
Lusso	0.80	0.75	0.70	0.60
Signorile	0.75	0.70	0.65	0.55
Medio	0.70	0.65	0.60	0.50
Popolare	0.65	0.60	0.55	0.45
Ultrapopolare	-	-	-	-
Oltre 60 anni				
Lusso	0.75	0.70	0.65	0.55
Signorile	0.70	0.65	0.60	0.50
Medio	0.65	0.60	0.55	0.45
Popolare	0.60	0.55	0.50	0.40
Ultrapopolare	0.55	0.50	0.45	0.35

5.2 COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE

I coefficienti delle pertinenze ed i criteri di misurazione sono:

Tipo di vano	Percentuale di computo (fabbricati residenziali, pubblici o collettivi)	Percentuale di computo (terziario)	Caratteristiche specifiche
Vani principali e accessori a diretto servizio dei principali	100%	100%	
Vani accessori a indiretto servizio dei principali	50%	50%	Se collegati da scala interna
Balconi, terrazze e simili	25%	25%	Se non collegati da scala interna Fino a 25 mq Per la quota eccedente se allo stesso livello dei vani principali Fino a 25 mq Per la quota eccedente, se non sono allo stesso livello dei vani principali Sempre
	30%	-	
	10%	-	
	15%	-	
Aree scoperte, pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare	30%	-	Fino ad una superficie pari alla superficie dell'unità immobiliare Per le superfici eccedenti il precedente limite Ad eccezione dei negozi e locali assimilabili Per negozi e locali assimilabili
	-	10%	
	10%	-	
	2%	-	
Vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti o scoperti su aree private	-	10%	
	-	20%	
	50%	-	
Locali accessori a servizio diretto di quelli principali per negozi e locali assimilabili	50%	-	

Fonte "Tecnoborsa: Codice valutazioni immobiliari"

6 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 Fimaa", "Guida immobiliare" 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		Negozii	
		Nuovo	Usato	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
Ragoli	557	1.700/2.100	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Roncone	842	1.700/1.900	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
S. Lorenzo B.	720	1.800/1.900	1.000/1.300	500/700	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Stenico	668	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Storo	409	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Tione di Trento	565	2.000/2.300	1.000/1.400	500/700	15.000/20.000	n.r.	2.000/2.500	10,00/15,00
Zuclo	595	1.700/2.000	900/1.100	400/500	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida Immobiliare 2024 – Valli Giudicarie

Comune/Località	Altitudine	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI			BOX	NEGOZI	
		NUOVO	USATO	DA RISANARE	VENDITA	VENDITA	AFFITTO
Ragoli	557 m	1700 / 2000	900 / 1100	400 / 600	n.r.	n.r.	n.r.
Roncone	842 m	1700 / 2000	900 / 1100	400 / 600	n.r.	n.r.	n.r.
S. Lorenzo B.	720 m	1800 / 2000	1000 / 1300	500 / 700	n.r.	n.r.	n.r.
Stenico	668 m	1700 / 1900	900 / 1100	400 / 600	n.r.	n.r.	n.r.
Storo	409 m	1700 / 1900	900 / 1100	400 / 600	n.r.	n.r.	n.r.
Tione di Trento	565 m	2300 / 2800	1100 / 1600	600 / 800	15000 / 18000	2000 / 2500	10,00 / 15,00
Zuclo	595 m	1700 / 2000	900 / 1100	400 / 600	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida Fimaa 2024 – 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	1400	1800	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



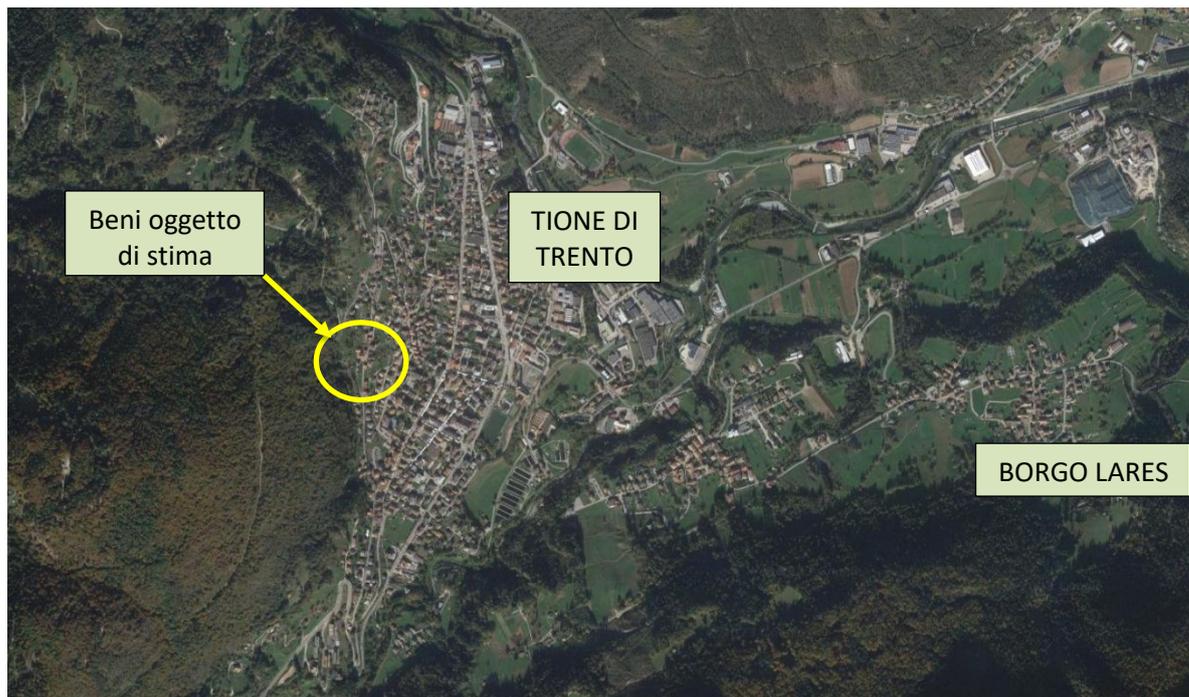
Fonte: Agenzia delle Entrate anno 2023 - Semestre 1 (Comune TIONE DI TRENTO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO)

Dall'esito delle indagini svolte è emerso che nel Comune di **Tione di Trento** il valore al nuovo per edifici residenziali è **variabile in un range tra €/mq 2.000,00 ed €/mq 2.800,00** in funzione alla posizione dove è ubicato l'immobile ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

7 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Tione di Trento è un comune italiano di circa 3.650 abitanti della Provincia Autonoma di Trento, ed è il centro più importante delle Valli Giudicarie.

È situato a circa 600 m s.l.m. ed è il centro della Comunità di Valle delle 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 sul perimetro ovest dell'abitato, all'interno del centro storico rione di Cantes, nella porzione di monte che sovrasta il paese, a ridosso della viabilità d'accesso alla montagna locale.

8 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ Estratto Tavolare P.T. 474 C.C. Tione I;

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 272		Edificio	0	379	-	-

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.1	A pianterreno: tre avvolti, atrio, stalla, scala; A primo piano: aia e poggiolo, tre avvolti, ripostiglio; a secondo piano: tre stanze, ripostiglio, aia e corridoio, cucina, ponte, legnaio; A terzo piano: solaio e tetto in corrispondenza.					
P.M.5	A secondo piano: stalla; A primo piano: avvolto con porta a sera;					
P.M.6	A pianterreno: andito, avvolto-cucina, due avvolti; A secondo piano: solaio e tetto; A terzo piano: due parti di solaio pensile e tetto;					
	B - P.M. 1					
	B - P.M. 5					
	B - P.M. 6					
	B - P.M. 4					

❖ Estratto Tavolare P.T. 762 C.C. Tione I;

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 03/07/2019				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 281/3		Area edificiale	0	17	-	-
p.ed. 281/4		Area edificiale	0	12	-	-
p.f. 154		Orto	6	7	0,01	0,01
p.f. 155		Orto	6	9	0,01	0,01
p.f. 4120		Orto	6	18	0,03	0,02
p.f. 4121		Orto	6	56	0,09	0,06

		B				
	B					
	B					

❖ **Estratto Tavolare P.T. 2573 C.C. Tione I;**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 13/10/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 254		Edificio	0	14	-	-
p.ed. 262		Edificio	0	3	-	-
p.ed. 264		Area edificiale	0	16	-	-

B

Proprietario pro-tempore p.ed. 272 P.M. 1 - quota 1/1

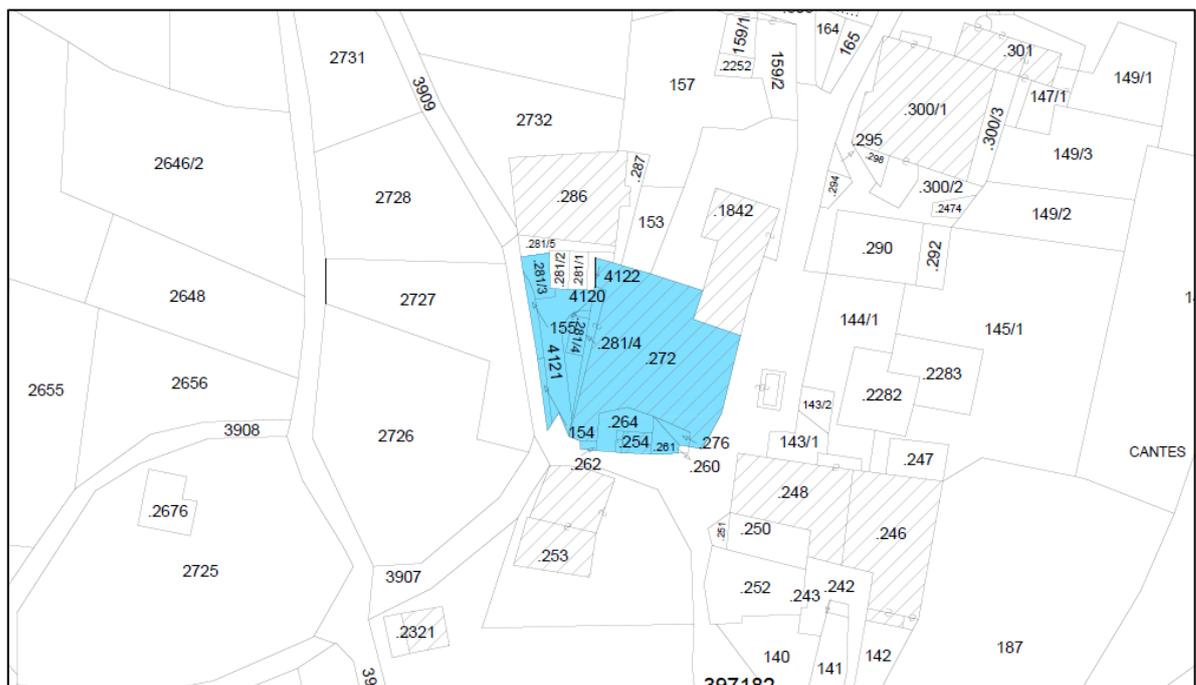
❖ **Estratto Tavolare P.T. 2574 C.C. Tione I;**

		A1				
Particella	Corpo tavolare	Dati catastali al 13/10/2020				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 261		Area edificiale	0	10	-	-
p.ed. 276		Area edificiale	0	6	-	-

B

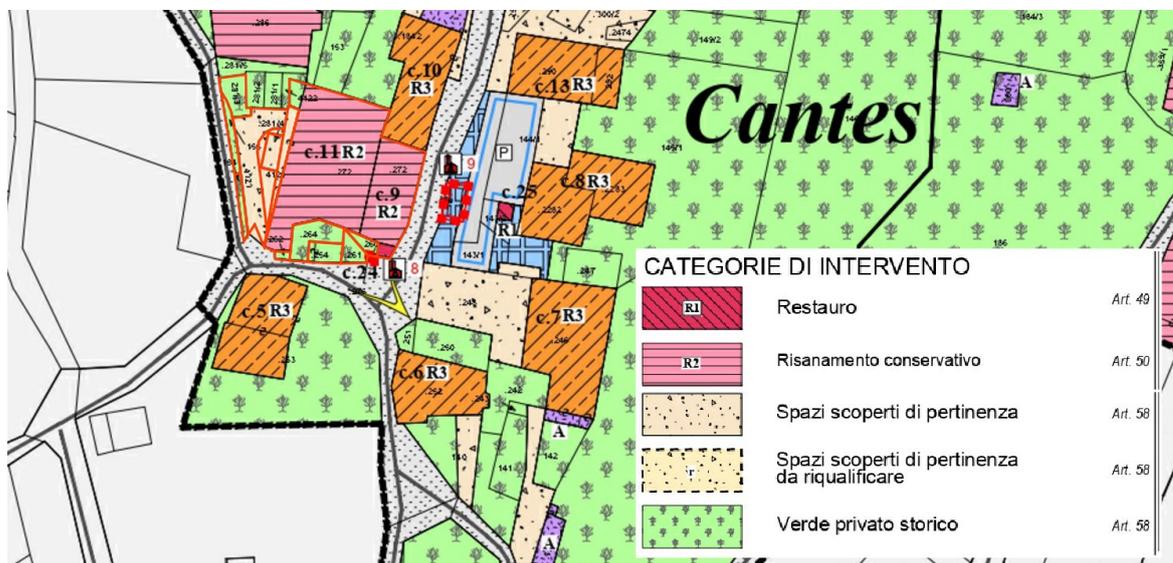
Proprietario pro-tempore p.ed. 272 P.M. 6 - quota 2/4

❖ **Estratto mappa catastale C.C. Tione I;**



9 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Tione – Centro Storico



Come si evince dallo strumento urbanistico sopra riprodotto le realtà oggetto di stima ricadono nella perimetrazione del "centro storico" di Tione; il fabbricato è soggetto ad intervento di **"risanamento conservativo"**, i terreni pertinenziali ricadono parte in **"spazi scoperti di pertinenza"** e parte in **"verde privato storico"**, normati rispettivamente dagli **artt. 50 e 58 delle N.T.A. del P.R.G. di Tione**.

Il fabbricato p.ed. 272 C.C. Tione I è catalogato sul PRG di Tione di Trento come insediamento del centro storico di Cantes, unità edilizie c.9 e c.11.

I beni oggetto di stima, secondo la normativa relativa al vincolo geologico e idrogeologico sono normati dalla carta di sintesi della pericolosità e ricadono in area classificate con penalità P1 – Trascurabile o assente.

10 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

PREMESSA

Le realtà immobiliari oggetto di stima si collocano a Tione di Trento, più precisamente nel centro storico di Cantes, in via dei Monti, all'interno di un compendio residenziale identificato catastralmente dalla p.ed. 272 C.C. Tione I. L'edificio in oggetto è stato interessato da un recente intervento di risanamento conservativo, con la riqualificazione sia degli spazi esterni, sia di gran parte dell'edificio; i lavori si sono svolti dal 2010 al 2015 ed allo stato dei luoghi sono per lo più completati per quanto riguarda le parti esterne, mentre sono da ultimare gran parte delle finiture interne degli alloggi.



Le realtà immobiliari oggetto di stima si collocano a Tione di Trento, più precisamente nel centro storico di Cantes, in via dei Monti, all'interno di un compendio residenziale identificato catastralmente dalla p.ed. 272 C.C. Tione I. L'edificio in oggetto è stato interessato da un recente intervento di risanamento conservativo, con la riqualificazione sia degli spazi esterni, sia di gran parte dell'edificio; i lavori si sono svolti dal 2010 al 2015 ed allo stato dei luoghi sono per lo più completati per quanto riguarda le parti esterne, mentre sono da ultimare gran parte delle finiture interne degli alloggi.

Le realtà immobiliari oggetto di stima si collocano a Tione di Trento, più precisamente nel centro storico di Cantes, in via dei Monti, all'interno di un compendio residenziale identificato catastralmente dalla p.ed. 272 C.C. Tione I. L'edificio in oggetto è stato interessato da un recente intervento di risanamento conservativo, con la riqualificazione sia degli spazi esterni, sia di gran parte dell'edificio; i lavori si sono svolti dal 2010 al 2015 ed allo stato dei luoghi sono per lo più completati per quanto riguarda le parti esterne, mentre sono da ultimare gran parte delle finiture interne degli alloggi.

IL FABBRICATO

L'edificio si sviluppa su un sedime articolato, contraddistinto sommariamente da due corpi di fabbrica: quello ad ovest, di maggior consistenza ed altezza, che comprende gran parte delle realtà oggetto di stima, e quello ad est, di dimensioni ridotte, che è stato oggetto solo parzialmente dei lavori di risanamento e dove insistono solo in parte locali oggetto della presente valutazione. Il fabbricato si sviluppa su un terreno in forte pendenza, tanto che il prospetto sud presenta quattro livelli fuori terra, oltre i



soppalchi, mentre il prospetto ovest presenta solamente due livelli fuori terra, oltre i soppalchi.

Come anzi accennato i lavori hanno interessato per lo più la porzione ovest del fabbricato e solo parzialmente il rifacimento delle facciate e della copertura dei piani secondo e terzo del corpo est.

Nel complesso l'intervento ha previsto, oltre al completo rifacimento degli anditi esterni, il rifacimento dei solai esistenti dell'edificio con nuovi solai in latero-cemento, nonché il rifacimento di porzioni di muri portanti con funzioni strutturali.

I prospetti sono caratterizzati da una semplicità compositiva, con aperture al-



lineate lungo specifici assi verticali, materiali caratteristici della zona e della storicità dell'edificio con finitura dei fronti ad intonaco grezzo, alternato a raso-sasso e tamponamento dei timpani di copertura in legno. Il prospetto sud è caratterizzato da poggioni, anche questi con struttura portante, ta-

volato e parapetto in legno.

Le coperture dei due corpi di fabbrica sono a due falde e sfalsate in altezza una dall'altra; il corpo più a monte è caratterizzato da un ampio abbaino sul fronte sud ed abbaini a canile sui fronti nord e sud. Le coperture sono con struttura portante in legno, manto di copertura in tegole di cotto e lattoneria color testa di moro.

I fori finestra sono con contorni in pietra, sono protetti da serramenti in legno con doppio vetro ed ante ad oscuro in legno, tonalità bordeaux.

La porzione ovest del fabbricato, che ricomprende gran parte delle unità immobiliari oggetto di stima, è servita da un vano scala a tre rampe, con vano ascensore.

CONFINI, ANDITI E ACCESSI

L'edificio contraddistinto dalla p.ed. 272 è libero su quattro lati, ad eccezione di una porzione nell'angolo nord-est che è contiguo ad un altro volume edilizio; il fabbricato è contornato sui lati sud ed ovest da anditi di pertinenza ad uso viabilità e parcheggi, pavimentati in porfido, parte in smolleri e parte in bolognini.



Il compendio immobiliare oggetto di stima confina con i lati sud, est ed ovest con la viabilità pubblica, mentre il lato nord confina con proprietà private.

Si evidenzia che gli anditi esterni sono per lo più di proprietà del fallimento e/o in comproprietà e su parte di esse sono presenti tipi di frazionamento, peraltro scaduti, che prevedevano operazioni mappali, come meglio specificato nello specifico paragrafo "difformità catastali".

L'accesso principale alla proprietà avviene dall'ingresso di piano terra, che



immette ad un vano scala con ascensore, che si sviluppano dal piano terra fino al piano terzo e sono a servizio della porzione ovest dell'edificio; la porzione est è invece servita da un accesso indipendente, sempre al piano terra, ed è priva di impianto

di sollevamento.

DESCRIZIONE INTERNA

Per la descrizione interna si fa riferimento, oltre a quanto rilevabile in loco, a quanto riportato sugli elaborati grafici relativi all'ultima situazione di progetto depositata presso il comune di Tione di Trento.

Al **piano terra** è presente l'accesso principale al vano scala del corpo ovest, affiancato sulla destra dalla porta di accesso principale al corpo est.

Nel corpo est la proprietà ricomprende alcuni locali avvolto, ad uso deposito e stube, di fatto utilizzati da altri enti e con accesso da spazi comuni; detti locali non sono stati interessati dai lavori di risanamento e presentano finiture presumibilmente degli anni '50, sono privi di impianto di riscaldamento e con impianto elettrico essenziale con canaline e cavi "a vista".

Nel corpo ovest la proprietà ricomprende un'autorimessa di altezza interna pari a circa 2,40 m, il cui progetto prevedeva il parcheggio di due autovetture, una centrale termica dove è prevista l'installazione dell'impianto termico centralizzato e solo parte degli spazi comuni di accesso al vano scala, in quanto dalle ricostruzioni eseguite risulta che gran parte del vano scala a piano terra insista su proprietà di altri enti.



Al **piano primo** sono presenti due ripostigli con accesso diretto dal vano scala, oltre a due alloggi bilocali, al grezzo e privi di divisorie interne. I due alloggi sono al grezzo del solaio e dei muri perimetrali, parte in pietra e parte in laterizio e sono con altezza interna grezza variabile da circa 2,65 m a circa 2,70 m; tutti e due gli alloggi hanno accesso ad un poggiolo esclu-

sivo. La proprietà ricomprende inoltre una porzione di un ampio locale deposito, anch'esso al grezzo e con accesso da proprietà di altri enti, quindi di fatto intercluso.

Al **piano secondo** sono presenti un'ampia autorimessa con accesso dall'andito esterno e nella quale è previsto il parcheggio di due autovetture, oltre a due alloggi di cui un quadrilocale ed un trilocale con soppalco, al grezzo.

L'autorimessa ha un'altezza interna di circa 2,40 m con una porzione che presenta un abbassamento a circa 2,25 m.



L'alloggio quadrilocale ha un'altezza grezza pari a circa 2,65 m, è libero su due lati ed insiste completamente sulla proprietà del fallimento, mentre l'alloggio trilocale insiste parte sulla proprietà del fallimento e parte sulla proprietà di altri enti; detto alloggio si sviluppa anche in parte nella porzione est del fabbricato, dove è presente anche una porzione di soppalco in legno a vista e dove l'altezza misurata al grezzo è pari a circa 2,25 m sotto travetto e 2,45 m sotto tavolato.

Al **piano terzo** sono presenti tre alloggi di cui un trilocale ed un bilocale duplex al grezzo e privi di divisorie interne ed un trilocale duplex al grezzo avanzato al quale mancano sommariamente da ultimare la pavimentazione, i rivestimenti, le porte interne, la scala di accesso al soppalco, i sanitari ed il collaudo degli impianti.



Si fa presente che i locali o porzioni di essi con soprastante soffitto piano in legno ad uso soppalco presentano altezze grezze pari a: circa 2,30 m il trilocale duplex al grezzo avanzato e circa 2,40 m gli altri alloggi privi di massetti.

Si fa presente che i locali o porzioni di essi con soprastante soffitto piano in legno ad uso soppalco presentano altezze grezze pari a: circa 2,30 m il trilocale duplex al grezzo avanzato e circa 2,40 m gli altri alloggi privi di massetti.

11 VERIFICA CONFORMITÀ

11.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

1° PROGETTO DI CONSOLIDAMENTO

L'edificio p.ed. 272 C.C. Tione I è stato oggetto di un intervento di risanamento conservativo finalizzato preliminarmente alla messa in sicurezza dell'edificio esistente rif. DIA 60/2010 prot. 6482 d.d. 4 maggio 2010 e successiva variante ordinaria rif. DIA 36/2011 prot. 6028 d.d. 6 aprile 2011.

PIANO ATTUATIVO CONVENZIONATO

Successivamente al consolidamento, per poter procedere con il progetto di risanamento conservativo dell'intero edificio, è stato necessario predisporre apposito piano attuativo convenzionato, autorizzato con delibera del consiglio comunale n. 17/2011 d.d. 29/03/2011. Detto piano attuativo prevedeva l'esecuzione di alcune opere di urbanizzazione a servizio della p.ed. 272 e, solamente a lavori ultimati e successivamente alla redazione di appositi tipo di frazionamento mappale, la cessione gratuita di parte delle aree esterne al Comune di Tione di Trento. Gli "accordi" di cui sopra sono riportati all'interno di apposita convenzione di lottizzazione d.d. 17 maggio 2011; i lavori sono pressoché conclusi e quindi sarà necessario procedere con il collaudo delle opere, il frazionamento mappale e la cessione delle aree al comune.

PROGETTO DI RISANAMENTO CONSERVATIVO DELLA P.ED. 272 C.C. TIONE I

Successivamente è stato presentato il progetto per il "Risanamento conservativo e la riqualificazione degli spazi interni della p.ed. 272 in C.C. di Tione I – loc. Cantes" rif. Concessione edilizia n. 4/2012 d.d. 7 febbraio 2012 e successiva SCIA di variante in corso d'opera n. 91/2015 d.d. 30 ottobre 2015.

Come si evince dalla lettura della descrizione dello stato dei luoghi i lavori non sono stati ultimati, le autorizzazioni edilizie sono scadute e quindi sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico dei costi per la regolarizzazione urbanistica e riattivazione delle autorizzazioni per il completamento dei lavori, nelle modalità previste dal progetto e/o come concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Da un esame visivo effettuato sovrapponendo il rilievo dello stato dei luoghi con l'ultima situazione di progetto depositata presso il Comune di Tione di Trento sono emerse sommariamente le seguenti difformità:

- A **piano terra** sono presenti lievi difformità interne, oltre che una diversa posizione in profondità del portoncino d'ingresso al vano scala rispetto al prospetto sud dell'edificio
- A **piano primo** sono presenti lievi difformità interne e le partizioni interne agli alloggi non sono ancora state realizzate; il muro di sostegno degli anditi esterni curvo presente sul lato ovest dell'edificio è leggermente traslato, non è presente l'intercapedine fra edificio ed andito e i poggiosi sul lato sud hanno una diversa consistenza
- A **piano secondo** sono presenti lievi difformità interne e le partizioni interne agli alloggi non sono ancora state realizzate
- A **piano terzo** sono presenti lievi difformità interne e le partizioni interne di due alloggi non sono ancora state realizzate; il poggioso sul lato sud ha una diversa consistenza e sono presenti serramenti in falda non autorizzati
- A **piano quarto** sono presenti lievi difformità interne e le partizioni interne di un alloggio non sono ancora state realizzate; i serramenti in falda sono in posizione leggermente difforme
- A **piano copertura** sono presenti difformità sulla posizione dei serramenti in falda
- il **prospetto est** presenta difformità nella posizione dei fori sui prospetti, oltre ad una difformità sulla pendenza della copertura più bassa
- il **prospetto sud** presenta difformità nella posizione dei fori sui prospetti e sulla copertura, oltre a delle difformità sull'ingombro dei poggiosi e nicchia portoncino d'ingresso corpo ovest
- il **prospetto ovest** presenta difformità nella posizione dei fori sui prospetti
- il **prospetto nord** presenta difformità nella posizione dei fori sui prospetti e dei serramenti in falda

In generale, dalle analisi eseguite sembrerebbe che l'altezza massima dell'edificio sia leggermente superiore rispetto a quella riportata sugli elaborati di progetto autorizzati in comune. Tale difformità potrebbe essere da attribuire anche ad una errata rappresentazione dei prospetti sullo stato di progetto, verifiche che necessitano di maggiori approfondimenti per i quali lo scrivente non è stato incaricato a procedere e che dovranno essere effettuati a carico dell'aggiudicatario.

Agli atti non è presente documentazione inerente alla fine dei lavori e documentazione inerente all'agibilità dell'immobile e quindi l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi ed oneri per la pratica di completamento dei lavori, con relative verifiche di rispetto degli indici urbanistici, prescrizioni del regolamento edilizio comunale, ecc..

Si fa presente che dalle ricerche effettuate presso il Comune di Tione di Trento è emerso che al momento della richiesta del titolo edilizio di ristrutturazione (nel 2010) la società fallita aveva stipulato contratti preliminari con alcuni degli altri proprietari delle porzioni materiali dell'immobile, atti che prevedevano la permuta di superfici; detti contratti non sono trascritti al Libro Fondiario e al fine di poter ultimare i lavori si necessita di rinnovarli e regolarizzarli.

Il costo stimato per predisporre una **pratica di sanatoria** comprensiva di rilievo dei luoghi, stesura di planimetrie, piante, sezione e prospetti, ricostruzione dello stato legittimo, incontri vari con il comune, elaborazione di raffronti e redazione di pratica di sanatoria relativa all'intera p.ed. 272 C.C. Tione I, si stima pari a circa complessivi **25.000,00 €**.

11.2 CONFORMITÀ TAVOLARE

SERVITÙ

Sulle pp.ff. 154, 4120, 4121 è presente una servitù G.N. 2947 di passo a piedi e con qualsiasi mezzo e di posa e manutenzione tubazioni interrato a favore della p.f. 4122.

Sulla p.m. 1 della p.ed. 272 è presente una servitù G.N. 1348 di passo a piedi con carichi e slitte a favore della p.ed. 272 pp.mm. 4 e 8.

Dall'analisi dei relativi atti, opportunamente sovrapposti allo stato dei luoghi, si stima un **aggravio per le servitù** sopra riportate pari a stimati arrotondati **5.000 €**.

PIANO DI DIVISIONE MATERIALE

La consistenza della proprietà è individuata sulle planimetrie di divisione materiale G.N. 1980 del 2008 e G.N. 2817 del 2009.

Dalle risultanze della lettura della documentazione tavolare agli atti, la p.ed. 272 risulta attualmente suddivisa in più porzioni materiali, di cui parte sono di proprietà del fallimento (pp.mm. 1, 5 e 6) e parte di altri enti (pp.mm. 2, 3, 4, 8). Dalle rilevante del sopralluogo sembrerebbe che tutta la porzione di immobile accessibile, quindi tutti e sette gli alloggi e relativi spazi accessori (cantine e posti auto) siano di proprietà del fallimento in quanto accessibili e non occupati da altri enti, ma tale situazione non risulta essere conforme con lo stato rappresentato al Tavolare, che di fatto individua la proprietà. La planimetria del piano di divisione materiale depositata al tavolare con G.N. 1980/2008 rappresenta la situazione interna ante intervento, che è completamente diversa da quella reale. Successivamente ai lavori la planimetria tavolare non è stata aggiornata; **ne consegue che allo stato dei luoghi alcune porzioni di alloggi che “si credono” di proprietà del fallimento, ricadono sulla proprietà di altri enti e gli accessi sono in parte interclusi.**

Agli atti sono presenti scritture private e contratti preliminari che hanno interessato alcune porzioni materiali oggetto di lavori e con i quali sarà necessario trovare specifici accordi al fine di regolarizzare la situazione in essere.

Il costo stimato per predisporre **variazione delle planimetrie tavolari** dell'intera p.ed. 272 C.C. Tione I, compreso l'onere per effettuare opportuni incon-

tri con i vicini e tenuto conto sommariamente anche dei costi per gli **atti notarili** ed esclusi eventuali conguagli in denaro, si stima pari a circa complessivi **25.000,00 €**.

11.3 CONFORMITÀ CATASTALE

PLANIMETRIE CATASTALI

Le realtà oggetto di stima sono censite al catasto ai subb. 12, 13, 14, 16, 17, 20, 21, 24, 25, 27, 28.

I subb. 13, 14, 16, 17, 21, 24, 25, 27, 28 sono censiti in categoria F/3 (unità in corso di costruzione) e quindi non sono presenti planimetrie catastali. I subb. 12 e 20 sono censiti in categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse) ma agli atti non sono presenti planimetrie catastali.

A lavori ultimati l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi per il censimento al catasto di tutte le unità immobiliare di sua proprietà.

Il costo stimato per **il censimento al catasto** delle unità immobiliari in oggetto si stima pari a circa complessivi **7.500,00 €**.

MAPPA CATASTALE

La consistenza dell'edificio p.ed. 272 C.C. Tione I è difforme rispetto a quello riportato sulla mappa catastale in quanto una porzione dello stesso è stata demolita. Si fa inoltre presente che al fine di dare seguito alla convenzione di cui ai paragrafi precedenti era stato a suo tempo predisposto fraz. n. 413/2015 d.d. 22/10/2015 (attualmente inefficace) il quale prevedeva che la società fallita cedesse e trasferisse la piena proprietà a titolo gratuito di parte degli anditi esterni (circa 24 mq) al Comune di Tione. Le particelle coinvolte nella cessione sono le pp.ff. 154 e 155, pp.edd. 254, 262, 264 le quali risultano attualmente tutte di proprietà del fallimento e sulle quali è annotato il contratto preliminare di data 17 maggio 2011 per intavolazione del diritto di proprietà a favore del comune di Tione di Trento, di cui sopra.

Sulla p.ed. 272 è registrato frazionamento di rettifica della p.ed. 272 per accorpamento cortili n. 450/2015; detto frazionamento è stato redatto successivamente al frazionamento per la convenzione con il comune e ne riporta quindi la prenotazione. Tale frazionamento prevede di eseguire una semplificazione

dell'attuale consistenza dei cortili della p.ed. mediante l'accorpamento delle numerose particelle fondiarie.

Detti frazionamenti sono ora scaduti e sarà quindi onere dell'aggiudicatario farsi carico delle spese per riattivarli e portare a termine le cessioni delle aree con il comune, come previsto dalla convenzione di lottizzazione.

Il costo stimato per **la redazione/riattivazione dei tipi di frazionamento** necessari per la conclusione della pratica come da convenzione con il comune e semplificazione della situazione in essere si stima pari a circa complessivi **2.500,00 €**.

12 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, degli interventi previsti dalle schede del centro storico del PRG in vigore, degli accessi, della tipologia strutturale, della localizzazione e di quanto meglio riportato nella descrizione, si stimano gli immobili al nuovo pari ad un valore medio di **€/mq 2.000,00**.

COEFFICIENTI DI FINITURA

In considerazione dello stato di finitura e manutenzione delle diverse porzioni di edificio e della necessità di predisporre la pratica per il completamento dei lavori e l'agibilità, viene applicata una percentuale di riduzione del valore stimato in base allo stato di finitura delle singole porzioni di edificio.

Vano scala, ripostigli, posti macchina ecc.: il vano scala e relativi locali accessori sono pressoché ultimati con pavimentazione e tinteggiatura e sono da ultimare alcuni tamponamenti in cartongesso, l'impianto elettrico e presumibilmente il collaudo dell'impianto di sollevamento che nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile visionare. Si applica quindi a dette porzioni di edificio un **coefficiente di finitura pari all'80 %**.

Alloggi a piano primo: gli alloggi al piano primo sono al grezzo dei muri perimetrali con serramenti esterni e del solaio strutturale; sono quindi da ultimare tutte le partizioni interne, gli impianti, gli intonaci, i massetti, pavimenti, rivestimenti e finiture in genere. Si applica quindi a dette porzioni di edificio un **coefficiente di finitura pari al 50 %**.

Alloggi a piano secondo: gli alloggi al piano secondo sono al grezzo dei muri perimetrali con serramenti esterni e del solaio strutturale; sono quindi da ultimare tutte le partizioni interne, gli impianti, gli intonaci, i massetti, pavimenti, rivestimenti e finiture in genere. Si applica quindi a dette porzioni di edificio un **coefficiente di finitura pari al 50 %**.

Alloggi a piano terzo/quarto: due alloggi al piano terzo/quarto sono al grezzo dei muri perimetrali con serramenti esterni e del solaio strutturale; sono quindi da ultimare tutte le partizioni interne, gli impianti, gli intonaci, i massetti, pavimenti, rivestimenti e finiture in genere. Si applica quindi a dette porzioni di edificio un **coef-**

ficiente di finitura pari al 50%.

Un alloggio al piano terzo/quarto è completo di divisorie interne intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, massetti, pavimenti e rivestimenti del bagno e sono da ultimare la posa dei sanitari, pavimenti e rivestimenti degli altri locali, porte interne ed il collaudo degli impianti. Si applica quindi a dette porzioni di edificio un **coefficiente di finitura pari all'80%**.

DEPREZZAMENTI

Ai valori così ottenuti si applicano i deprezzamenti per le regolarizzazioni urbanistiche, catastali e tavolari, come meglio analizzati al capitolo precedente, stimati pari a complessivi circa **65.000 €**.

Considerato che:

- **le porzioni di edificio oggetto di vendita**, come da ricostruzione del piano di divisione materiale "a vista" agli atti, **non sono specificatamente ben definite** e ci sono porzioni di alloggi che insistono su proprietà di altri enti e porzioni di locali di proprietà, di fatto in uso di altri enti
- parte degli spazi di accesso al piano terra insistono sulla proprietà di altri enti e quindi **l'accesso dal piano terra è intercluso**

e che quindi sarà necessario convenire ad un accordo con detti altri enti che potrebbe prevedere permuta di superfici e/o conguagli in denaro, si ritiene congruo applicare ai beni un **deprezzamento** complessivo stimato **pari al 20 %**.

Considerato inoltre che **l'altezza interna** di alcuni locali o porzioni di essi **è inferiore rispetto a quella minima prevista dal regolamento edilizio comunale** e che è probabile che detti locali non potranno essere adibiti a "locali abitabili" con conseguente necessità di rivedere la distribuzione interna degli alloggi rispetto al progetto autorizzato e derivante riduzione di superfici abitabili, si ritiene congruo applicare all'intero compendio un **deprezzamento** complessivo stimato **pari al 15%**.

VALORE DI MERCATO

Dall'esito delle analisi di cui ai capitoli precedenti, si riporta di seguito tabellina riepilogativa con i valori di stima dei beni in oggetto.

IN C.C. TIONE I PORZIONI DI EDIFICIO IN CORSO DI COSTRUZIONE
P.ED. 272 PP.MM. 1, 5, 6 E ANDITI PP.EDD. 254, 262, 264, 281/3, 281/4, quota 1/2 PP.EDD. 261 E 267 E PP.FF. 154, 155, 4120 E 4121

Identificazione proprietà	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	coeff. di vetustà/finitur	Quota di possesso	Val. unitario	VALORE di STIMA
	mq		mq			€/mq	€
Andito p.ed. 254 C.C. Tione I	14,00	0,10	1,40	-	1	2 000,00 €	€ 2 800,00
Andito p.ed. 262 C.C. Tione I	3,00	0,10	0,30	-	1	2 000,00 €	€ 600,00
Andito p.ed. 264 C.C. Tione I	16,00	0,10	1,60	-	1	2 000,00 €	€ 3 200,00
Andito p.ed. 261 C.C. Tione I	10,00	0,10	1,00	-	1/2	2 000,00 €	€ 1 000,00
Andito p.ed. 276 C.C. Tione I	6,00	0,10	0,60	-	1/2	2 000,00 €	€ 600,00
Andito p.ed. 281/3 C.C. Tione I	17,00	0,10	1,70	-	1	2 000,00 €	€ 3 400,00
Andito p.ed. 281/4 C.C. Tione I	12,00	0,10	1,20	-	1	2 000,00 €	€ 2 400,00
Andito p.f. 154 C.C. Tione I	7,00	0,10	0,70	-	1	2 000,00 €	€ 1 400,00
Andito p.f. 155 C.C. Tione I	9,00	0,10	0,90	-	1	2 000,00 €	€ 1 800,00
Andito p.f. 4120 C.C. Tione I	18,00	0,10	1,80	-	1	2 000,00 €	€ 3 600,00
Andito p.f. 4121 C.C. Tione I	56,00	0,10	5,60	-	1	2 000,00 €	€ 11 200,00
PT - Loc. avvolti e cucina	62,00	0,40	24,80	0,55	1	2 000,00 €	€ 27 280,00
PT - CT. dis e ingresso	29,00	0,40	11,60	80,00%	1	2 000,00 €	€ 18 560,00
PT - Autorimessa	42,00	0,50	21,00	80,00%	1	2 000,00 €	€ 33 600,00
PT - Andito	16,00	0,10	1,60	-	1	2 000,00 €	€ 3 200,00
P1 - Porzione di deposito	21,00	0,40	8,40	80,00%	1	2 000,00 €	€ 13 440,00
P1 - Ripostigli e scala	39,00	0,40	15,60	80,00%	1	2 000,00 €	€ 24 960,00
P1 - Locali al grezzo	96,00	1,00	96,00	50,00%	1	2 000,00 €	€ 96 000,00
P1 - Poggioli	12,00	0,25	3,00	100,00%	1	2 000,00 €	€ 6 000,00
P2 - Posti auto	86,00	0,50	43,00	80,00%	1	2 000,00 €	€ 68 800,00
P2 - Scala	22,00	0,50	11,00	80,00%	1	2 000,00 €	€ 17 600,00
P2 - Locali al grezzo	123,00	1,00	123,00	50,00%	1	2 000,00 €	€ 123 000,00
P3 - Locali al grezzo	91,00	1,00	91,00	50,00%	1	2 000,00 €	€ 91 000,00
P3 - Scala	22,00	0,50	11,00	80,00%	1	2 000,00 €	€ 17 600,00
P3 - Soppalco grezzo	14,00	0,80	11,20	50,00%	1	2 000,00 €	€ 11 200,00
P3 - Alloggio al grezzo	65,00	1,00	65,00	80,00%	1	2 000,00 €	€ 104 000,00
P3 - Poggiolo	7,00	0,25	1,75	100,00%	1	2 000,00 €	€ 3 500,00
P4 - Sopp- app. grezzo	23,00	0,80	18,40	80,00%	1	2 000,00 €	€ 29 440,00
P4 - Sopp grezzo	24,00	0,80	19,20	50,00%	1	2 000,00 €	€ 19 200,00

Sommano € 740 380,00

Deprezzamento per regolarizzazioni urbanistiche, catastali e tavolari		-€ 65 000,00
Deprezzamento per proprietà non ben definita e necessità di trovare un accordo con altri proprietari	-20%	-€ 148 076,00
Deprezzamento per altezze interne ridotte	-15%	-€ 111 057,00

Valore di mercato arrotondato = € 415 000,00

13 CONCLUSIONI

Eseguite le principali verifiche in merito alla consistenza dei vari immobili, sia a livello catastale, tavolare 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 e frazionamenti depositati.

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 una ricostruzione esaustiva dei luoghi e delle proprietà.

Premessa fatta il sottoscritto, dopo aver provveduto ad effettuare i rilievi catastali, tavolari, urbanistici, fotografici e dopo aver eseguito tutti i sopralluoghi e rilievi del caso sui luoghi interessati, può quindi riassumere le risultanze del suo esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **gennaio 2024**, il più probabile valore dei beni immobiliari di proprietà del **fallimento n. 12/2019 del Tribunale di Trento**, identificati dalle **p.ed. 272 pp.mm. 1, 5 e 6, pp.edd. 254, 262, 264, 281/3 e 281/4, quota 1/2 delle pp.edd. 261, 276 e pp.ff. 154, 155, 4120, 4121 in C.C. Tione I** un valore pari a complessivi arrotondati **415.000,00 €**, oltre oneri fiscali.

Cavedine, 22 gennaio 2024

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

14 ALLEGATI

- Estratto mappa;
- Estratto P.R.G.;
- Estratto Carta di Sintesi della Pericolosità;
- Estratti tavolari;
- Planimetrie tavolari;
- Contratti di servitù;
- Visure catastali;
- Calcolo superfici;
- Documentazione fotografica.
