

RELAZIONE di STIMA

relativa ai beni immobili di proprietà

Liquidazione Giudiziale n. 20/2023 del Tribunale di Trento



Villetta unifamiliare sita in via Menegoi n. 1, 38050 - Novaledo (TN)

P.ed. 579 subb. 1, 2 e 3 C.C. Novaledo

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

Cavedine, 31 ottobre 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	15
9	INQUADRAMENTO URBANISTICO	17
10	DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI	18
11	VERIFICA CONFORMITÀ	22
11.1	CONFORMITÀ URBANISTICA	22
11.2	CONFORMITÀ CATASTALE	23
12	DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	24
13	CONCLUSIONI	25
14	ALLEGATI	26

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. Chesani Franco di redigere una perizia di stima al fine di accertare il più probabile valore di mercato dei beni immobiliari di proprietà della **Liquidazione Giudiziale n. 20/2023 del Tribunale di Trento**, identificati dalla:

- **P.T. 675 – p.ed. 579 C.C. Novaledo;**

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 villetta unifamiliare con terreno pertinenziale costruita nel 2012 ed ubicata a Novaledo (TN).

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.

Il valore del fabbricato è stato rapportato 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 simili, 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.

4 SUPERFICI E COEFFICIENTI

Come parametro di confronto viene utilizzato il **mq commerciale**, adottato sia in commercio che in sede fiscale e ricomprende, oltre alla superficie utile netta, le partizioni interne, le strutture portanti e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

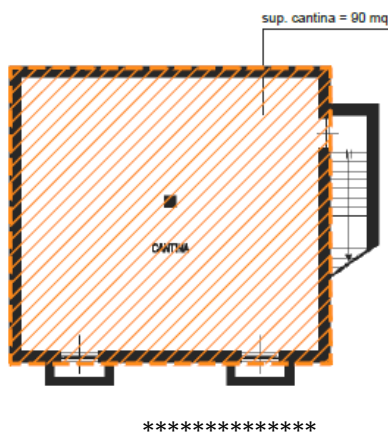
Le superfici così ricavate sono state poi omogeneizzate applicando gli usuali coefficienti di differenziazione.

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si rifà comunemente alle seguenti normative: **UNI 10750 del 2005 e D.P.R. n. 138/98**.

- ❖ **Norma UNI 10750: "Criteri per la valutazione patrimoniale"**
- ❖ **D.P.R. n. 138/98 Allegato C: "Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria"**

Le superfici sulla base delle quali si è proceduto alla stima del valore dei beni, sono quelle ottenute dall'elaborazione delle planimetrie catastali.

PIANO INTERRATO
scala 1:200



PIANO TERRA
scala 1:200



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 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%	
	2%	-	
	-	10%	
Vani accessori a servizio diretto di posti auto coperti o scoperti su aree private	-	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. sim.	Compravendita appartamenti				Box o garages		Negozii	
		Nuovo	Usato	Da risanare	Da ristrutturare	Vendita	Locazione	Vendita	Locazione
Borgo	390	1.950/2.250	1.100/1.500	400/800	300/500	15.000/20.000	60,00/95,00	2.000/2.100	9,00/13,00
Borgo fraz. Olle		1.800/2.100	800/1.000	400/700	200/400	15.000/16.000	50,00/70,00	1.800/1.900	n.r.
Carzano	128	1.400/1.600	600/1.000	400/650	300/400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Castelnuovo	358	1.500/1.700	700/1.100	400/650	300/400	15.000/18.000	n.r.	n.r.	n.r.
Grigno	263	1.200/1.500	500/900	300/500	200/300	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Novaledo	470	1.700/1.950	700/1.100	400/650	300/400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida Immobiliare 2024 – Bassa Valsugana

Comune/Località	Altitudine	COMPRAVENDITA APPARTAMENTI				BOX	NEGOZI		UFFICI	
		NUOVO	USATO	DA RISANARE	DA RISTRUTT.	VENDITA	VENDITA	AFFITTO	VENDITA	AFFITTO
Borgo	390 m	2200 / 2400	1350 / 1750	600 / 900	400 / 500	15000 / 20000	2000 / 2100	9,00 / 13,00	1600 / 1800	9,00/13,00
Borgo Olle	390 m	2000 / 2200	900 / 1200	500 / 800	250 / 400	13000 / 16000	1800 / 1900	n.r.	1400 / 1600	n.r.
Carzano	128 m	1600 / 1750	800 / 1100	500 / 750	300 / 400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Castelnuovo	358 m	1700 / 1900	800 / 1200	500 / 750	300 / 400	15000 / 18000	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Grigno	263 m	1400 / 1600	600 / 900	450 / 600	250 / 350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
CASTEL IVANO										
L. Strigno	461 m	1700 / 1800	800 / 1100	500 / 750	300 / 400	15000 / 16000	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
L. Villa Agnedo	351 m	1500 / 1700	750 / 1100	450 / 700	250 / 350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
L. Spera	553 m	1400 / 1600	700 / 1050	400 / 650	200 / 300	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
L. Ivano Fracena	444 m	1400 / 1600	700 / 1050	450 / 650	250 / 350	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.
Novaledo	470 m	1800 / 2000	800 / 1200	500 / 750	300 / 400	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.	n.r.

Fonte: Guida Fimaa 2024 – Bassa Valsugana

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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	1450	L	2,8	3,8	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	1950	L	3	4	L
Box	Normale	800	1000	L	3	3,5	L
Ville e Villini	Normale	1300	1500	L	3,5	4	L



Fonte: Agenzia delle Entrate anno 2024 - Semestre 1 (Comune NOVALEDO Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO)

Dall'esito delle indagini svolte è emerso che nel Comune di **Novaledo** il valore al nuovo per edifici residenziali è **variabile in un range tra €/mq 1.800,00 e €/mq 2.200,00** in funzione alla posizione dove è ubicato l'immobile ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli fabbricati.

7 INQUADRAMENTO DELLE AREE

Novaledo è un comune italiano di circa 1.100 abitanti della Provincia Autonoma di Trento situato tra i paesi di Roncegno Terme e Levico Terme, nella zona della "Bassa Valsugana". Il paese ha origini molto antiche, come testimoniato dalla presenza dei resti di 'Tor Quadra', fortilizio di epoca romana eretto a sbarramento dell'unico passaggio allora esistente e posto nei pressi del Lago Morto.

Il paese si colloca a ridosso del torrente Rosa, che scende dalla Panarotta; un tempo proprio qui era delineato il confine tra il territorio vescovile di Trento e quello di Feltre.

Il territorio comunale comprende alcuni rilievi e possiede dunque un profilo geometrico caratterizzato da variazioni altimetriche molto accentuate; l'abitato gode di un profilo praticamente lineare, sorgendo in dolce pendio, a breve distanza dai masi raccolti in piccoli aggregati intervallati da frutteti.



L'economia locale verte principalmente sui settori agricolo e industriale. Il territorio comunale è infatti predisposto allo sfruttamento agricolo, che è sviluppato sia nella coltivazione che nell'allevamento. Il settore industriale è anch'esso molto variegato ed è anche strettamente in relazione, per alcuni aspetti, al settore primario.

La rete commerciale è modesta, mentre i servizi sono sufficienti; per quanto riguarda le strutture relative all'istruzione sono presenti le sole scuole materna e primaria, mentre sono assenti strutture sociali, culturali, ricettive, sanitarie per i quali servizi è necessario spostarsi.

Le realtà oggetto di stima si collocano a sud-ovest rispetto al centro abitato di Novaledo, in prossimità dell'ingresso ovest al paese dalla SS47 della Valsugana.

8 DATI TAVOLARI E CATASTALI

❖ Estratto Tavolare P.T. 675 C.C. Novaledo;

Particella	Corpo tavolare	Dati derivanti dal Catasto Fondiario al 19/12/2023				
		Qualità	Classe	Superficie mq.	R.Dominicale Euro	R.Agrario Euro
p.ed. 579		Edificio	0	519	-	-

B

Contratto d.d. 17/02/2023
riguarda p.ed. 579

C

07/07/2023 - G.N. 1537/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 15.000,00

di cui euro 4.672,56 per capitale, euro 2.000,00 per interessi ed il residuo per spese.
Codipra - Consorzio Difesa Produttori Agricoli sede di Trento, 80016190227
Decreto ingiuntivo d.d. 26/07/2022

17/07/2023 - G.N. 1585/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava Corpo tavolare

importo massimo EUR 15.315,04

di cui Euro 10.315,04 per capitale ed Euro 5.000,00 per interessi, spese ed oneri
ulteriori occorsi ed occorrende come da titolo.

Decreto ingiuntivo d.d. 11/01/2022

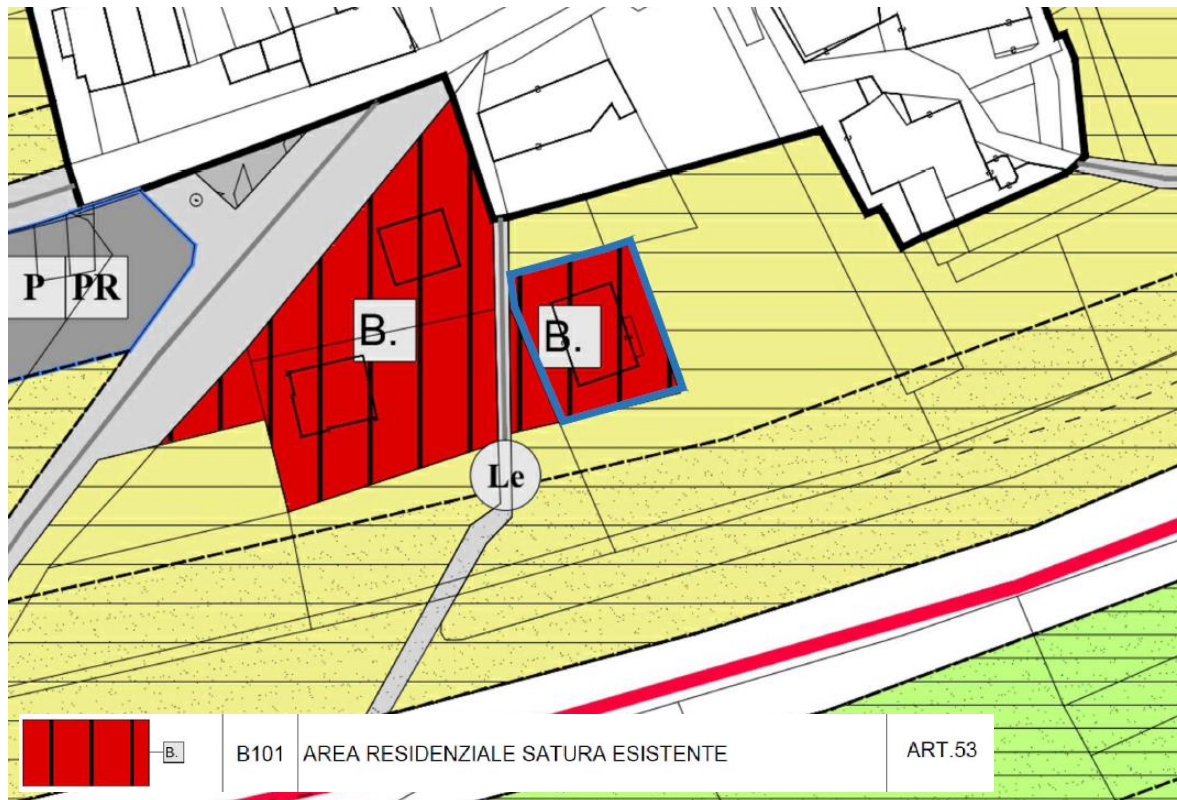
30/10/2023 - G.N. 2395/1 ANNOTAZIONE

dell'atto di pignoramento immobiliare notificato in data 22-09-2023 a realizzo del
credito di Codipra - Consorzio Difesa Produttori Agricoli sede di Trento 80016190227
nell'importo di Euro 5.106,91, oltre ad accessori come da titolo.

a carico p.ed. 579

9 INQUADRAMENTO URBANISTICO

❖ Estratto P.R.G. di Novaledo



Come si evince dallo strumento urbanistico sopra riprodotto la realtà oggetto di stima ricade in "**Area residenziale satura esistente B**" normata dall'**art. 53 delle NdA del PRG** di Novaledo.

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 *P2 – bassa*.

10 DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI

La **p.ed. 579 C.C. Novaledo** identifica una villetta unifamiliare che si sviluppa su un terreno di circa complessivi 519 mq e che si colloca a Novaledo, nei pressi dell'ingresso ovest al paese, a monte rispetto alla SS47 della Valsugana.

CONFINI, ACCESSI E SPAZI ESTERNI

La proprietà confina a nord con un terreno agricolo di pertinenza di un edificio



residenziale, ad est e sud con terreni agricoli, mentre sul lato ovest confina in parte con una porzione di terreno a destinazione residenziale (p.f. 609/1) di fatto coltivato a prato e, per una piccola porzione, con la viabilità pubblica di accesso.

I **confini** sono per lo più materializzati in loco da muretti in calcestruzzo con soprastante recinzione, parte in legno e parte a maglie metalliche, ad eccezione della porzione nord-ovest, in prossimità dell'accesso carraio, dove non è presente alcuna delimitazione e la pavimentazione in conglomerato bituminoso è in continuità con la viabilità pubblica.

Si evidenzia che da un esame visivo della sovrapposizione fra mappa catastale e Ortofoto 2015 si evince che la stradina comunale di accesso non è esattamente materializzata in loco e che l'attuale accesso carraio alla p.ed. 579 si estende anche in parte verso la p.f. 609/1 (di proprietà di altro ente privato e non gravata da servitù di passo), mentre l'estensione del tratto di confine fra la p.ed. 579 e la strada pubblica è pari a circa 5 m, larghezza massima dell'accesso carraio.



L'edificio si colloca in posizione pressoché centrata rispetto alla particella ed il terreno pertinenziale è per lo più pianeggiante o in lieve pendenza.

Gli **spazi esterni** del fabbricato sono in parte ad uso parcheggi e spazi di manovra, pavimentati in conglomerato bitumato, in parte sono spazi pedonali ad uso



andito d'ingresso e marciapiedi, pavimenti con piastre tipo porfido e graniglia, ed in parte ad uso giardino, a verde.

Si evidenzia che a ridosso dell'edificio, sul confine verso la p.f. 622/1 C.C. Novaledo, è presente un manufatto in legno ad uso tettoia che non è autorizzato e che dovrà essere rimosso. Anche nell'angolo nord-est dell'edificio, esterno al sedime dell'edificio, è stato ricavato un piccolo locale deposito, anche questo non autorizzato e che dovrà essere rimosso in quanto probabilmente non rispettoso delle distanze di legge.

Si evidenzia inoltre che in prossimità dell'accesso carraio dalla via pubblica, è presente un idrante che di fatto restringe la larghezza dell'accesso carraio e che quindi, al fine di agevolare l'accesso, dovrà essere spostato.

FABBRICATO

Trattasi di una villetta unifamiliare, realizzata nel 2012, che si sviluppa su un livello fuori terra, oltre una porzione interrata ad uso cantina.

L'edificio si sviluppa su un sedime rettangolare, con lati di dimensioni circa



10m x 14m ed è con copertura a quattro falde.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con tamponamento in blocchi di laterizio. Il piano seminterrato è con muri in calcestruzzo armato a lastra e solaio

a lastra predalle; la è copertura a quattro falde ed è sorretta da una struttura in legno, a vista.

I prospetti sono protetti da cappotto termico, sono con finitura ad intonachino



tinta rosa e sono decorati sugli angoli con un rivestimento "tipo cantonale", peraltro ammalorato ed in parte staccato. I fori finestra sono protetti da serramenti in PVC con triplo vetro ed oscuranti avvolgibili colore bianco e sono impreziositi da una cornice bianca e da un bancale in granito. La coper-

tura è con manto in tegole e lattoneria colore grigio.

L'**accesso** all'edificio avviene dal lato ovest, dove sono presenti due portoncini di ingresso pedonale, uno che immette al locale centrale termica, l'altro che immette all'alloggio. L'accesso al piano interrato avviene invece da una scala esterna che si diparte dal giardino, sul lato est dell'edificio.

DESCRIZIONE INTERNA

Al **piano interrato** è presente un ampio locale cantina che si sviluppa complessivamente su una superficie di circa 90 mq, interrotto solamente da un pilastro centrale in calcestruzzo armato. Il locale è al grezzo della caldaia in calcestruzzo ed è con pareti e soffitto in calcestruzzo. La cantina è areata con due aperture che prospettano su due distinte bocche di lupo.



A **piano terra** è presente l'alloggio che si sviluppa su una superficie di circa complessivi 140 mq.

L'ingresso avviene nell'ampio locale soggiorno cucina, libero su tre lati, dal



quale ci si immette su un lungo corridoio sul quale prospettano quattro stanze, un bagno ed un WC, oltre l'accesso dall'interno alla centrale termica.

I locali sono pavimentati per lo più in laminato (peraltro in parte sollevato per una presunta perdita d'acqua), ad eccezione dei due servizi igienici e della

centrale termica che sono con pavimento in piastrelle ceramiche; le pareti sono intonacate e tinteggiate ed il soffitto inclinato è con la copertura in legno a vista.

L'altezza interna dell'alloggio è variabile da circa 3,1 m a circa 4,3 m.

L'**impianto di riscaldamento** è autonomo ed è alimentato da un generatore di calore a condensazione a gas metano, posizionato nel locale tecnico e con sistema di emissione a pavimento radiante. È presente anche impianto solare per la produzione di acqua calda sanitaria, con apposito serbatoio di accumulo.

L'**impianto elettrico** è di tipo standard con distribuzione sottotraccia; è inoltre presente impianto antintrusione ed impianto di videosorveglianza.

Sulla copertura dell'edificio è presente sistema di ancoraggio "linea vita" atto a mitigare il rischio di caduta dall'alto.

Dalla lettura della documentazione agli atti si evince che l'edificio è in classe energetica B.

11 VERIFICA CONFORMITÀ

11.1 CONFORMITÀ URBANISTICA

L'edificio è stato costruito in base alla concessione edilizia n. 21/2011 d.d. 13/02/2012.

Da un esame visivo effettuato sulla base delle misure a campione riprese nel corso del sopralluogo con l'ultima situazione di progetto depositata presso il Comune di Novaledo, sono emerse sommariamente le seguenti difformità:

- Le sistemazioni esterne sono difformi e non sono presenti i posti macchina così come individuati sulla planimetria di progetto e come censiti al catasto
- All'interno del terreno pertinenziale è presente un manufatto in legno che, se rilevante ai fini urbanistici dovrà essere rimosso in quanto non autorizzato
- A ridosso dell'edificio, verso il confine a nord con la p.f. 622/1 è presente una tettoia in legno, non autorizzata e non regolarizzabile se non con la costruzione di una servitù di costruire a confine e che quindi dovrà essere rimossa.
- Nell'angolo nord est dell'edificio, sull'esterno, è stato realizzato un piccolo locale deposito, anche questo non autorizzato, non inserito in mappa, non censito al catasto e che quindi dovrà essere demolito.

È presente certificato di agibilità n. 2559 d.d. 29/05/2015.

Agli atti sono depositate le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, sanitario, di riscaldamento ed adduzione gas.

Considerate le difformità rilevate nel corso del sopralluogo si stima un costo per la **demolizione delle opere abusive**, lo smaltimento del materiale e per la predisporre una **pratica di sanatoria** comprensiva di rilievo dei luoghi, stesura di elaborati grafici, relazioni, ricostruzione dello stato legittimo, incontri vari con il comune, elaborazione di raffronti e redazione di pratica di sanatoria relativa agli spazi esterni, pari a stimati arrotondati **14.000 €**.

11.2 CONFORMITÀ CATASTALE

Le realtà oggetto di stima sono censite al catasto ai subb. 1, 2 e 3.

I subb. 1 e 2 relativi agli spazi parcheggio non sono correttamente identificati in loco ma rappresentano quelli di progetto, di fatto realizzati diversamente. Sarà quindi necessario procedere con l'aggiornamento delle planimetrie catastali in seguito alla regolarizzazione edilizia degli spazi esterni.

Il costo stimato per effettuare detta **variazione catastale** è pari a circa complessivi **1.500,00 €**.

12 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di stima, della zonizzazione 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 2.100,00**.

DEPREZZAMENTI

Al valore complessivo ottenuto si applicano i deprezzamenti per le regolarizzazioni urbanistiche e catastali, come meglio analizzati al capitolo precedente, stimati pari a complessivi circa **15.500 €**.

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.

EDIFICIO UNIFAMILIARE P.ED. 579 SUBB. 1, 2 E 3 C.C. NOVALEDO via Menegoi n. 1, 38050 - Novaledo (TN)						
Individuazione	Sup.	coeff. omog.	Sup. comm.	valore unitario	Coef. di vetustà	VALORE di STIMA
Descrizione	mq	-	mq	€/mq	-	€
Piano INTERRATO - Cantina	90,00	0,50	45,00	2 100,00	0,75	€ 70 875,00
Piano TERRA - Alloggio	140,00	1,00	140,00	2 100,00	0,75	€ 220 500,00
Piano TERRA - Scala	9,00	0,50	4,50	2 100,00	0,75	€ 7 087,50
Piano TERRA - Terreno pertinenziale	140,00	0,10	14,00	2 100,00	-	€ 29 400,00
	230,00	0,02	2,80	2 100,00	-	€ 5 880,00

Deprezzamento per regolarizzazione -€ 15 500,00

Valore di mercato arrotondato = € 318 000,00

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 lo stato dei luoghi.

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 su esposto lavoro peritale in risposta al quesito posto, determinando, alla data del **31 ottobre 2024**, il più probabile valore dei beni immobiliari di proprietà della **Liquidazione Giudiziale n. 20/2023 del Tribunale di Trento**, identificati dalla **p.ed. 579 C.C. Novaledo** un valore di mercato pari a complessivi arrotondati **318.000,00 €**, oltre oneri fiscali.

Cavedine, 31 ottobre 2024

Il perito estimatore
geom. Gianni Luchetta

14 ALLEGATI

- Estratto mappa;
- Estratto P.R.G.;
- Estratto Carta di Sintesi della Pericolosità;
- Estratto tavolare;
- Visura catastale per soggetto;
- Planimetrie catastali
- Calcolo superfici;
- Documentazione fotografica.
