



# TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Daniele Bonomi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**geom. Gianni Luchetta**

CF:LCHGNN58T10C393U

con studio in CAVEDINE (TN) Via 4 novembre, 23

telefono: 0461568435

email: info@studioluchetta.it

TRIBUNALE ORDINARIO - TRENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2022

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Terreni ricadenti in area oggetto di lottizzazione** a PADERGNONE Comune amministrativo di Vallelaghi, località Pendè, snc, frazione Padergnone, della superficie commerciale di **6.238,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un'area edificabile oggetto di lottizzazione che si colloca a Padergnone di Vallelaghi.

L'area edificabile si sviluppa su una superficie di circa 6.238 mq catastali ed è posta su un terreno in pendio, ad una quota rialzata rispetto alla strada di scorrimento, via Nazionale (SP84dir) e all'area edificata denominata "ex villaggio Enel".

La presente valutazione ricomprende inoltre, a monte dell'area edificabile, un'area in gran parte boscata che in base al PRG di Vallelaghi ricade in area in parte "verde privato" ed in parte "agricola" e che si sviluppano rispettivamente su una superficie catastale di 2.228 mq e 1.603 mq.

La proprietà include anche altre particelle fondiarie che insistono in parte sulla strada di potenziamento, in parte a lato della viabilità pubblica e che in base alla convenzione allegata al piano di lottizzazione ora scaduta erano previste in cessione a titolo gratuito al comune di Vallelaghi, ad ultimazione dei lavori di potenziamento della viabilità di accesso all'area esistente.

Per una puntuale descrizione si rimanda alla lettura della descrizione dettagliata che segue.

Identificazione catastale:

- C.C. Padergnone particella 411/3 partita tavolare 626, qualità classe Improduttivo, superficie 17
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 19 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 20 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 21 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- foglio 2 sub. 22, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Immobile demolito non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 23 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 24 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 25 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 27 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 28 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 29 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 30 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 31 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 32 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 33 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 34 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 35 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 36 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA

NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T

Unità immobiliare demolita non più presente

- C.C. Padergnone particella 424/10 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 15
- C.C. Padergnone particella 424/11 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 640
- C.C. Padergnone particella 424/12 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 677
- C.C. Padergnone particella 424/13 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 830
- C.C. Padergnone particella 424/14 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 409
- C.C. Padergnone particella 452/1 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 1103, reddito dominicale 3,4200, reddito agrario 2,2800, indirizzo catastale: Padergnone
- C.C. Padergnone particella 452/2 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 830, reddito dominicale 2,5700, reddito agrario 1,7100
- C.C. Padergnone particella 1044 foglio 2 partita tavolare 19, qualità classe Strada, superficie 277
- C.C. Padergnone particella 1131 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Strada, superficie 119
- C.C. Padergnone particella 411/2 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 32
- C.C. Padergnone particella 416/2 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 141
- C.C. Padergnone particella 424/4 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 705
- C.C. Padergnone particella 424/5 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 141
- C.C. Padergnone particella 424/6 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 720
- C.C. Padergnone particella 424/8 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 31
- C.C. Padergnone particella 445/1 foglio 2 partita tavolare 460, qualità classe Bosco, superficie 1122, reddito dominicale 1,4500, reddito agrario 0,2900
- C.C. Padergnone particella 449 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 755, reddito dominicale 3,5100, reddito agrario 2,7300
- C.C. Padergnone particella 450 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Bosco, superficie 783, reddito dominicale 1,0100, reddito agrario 0,2000
- C.C. Padergnone particella 451 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Pascolo, superficie 1066, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,1700
- C.C. Padergnone particella edificiale 287 P.M. 46 partita tavolare 585

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia In pendenza

**A.1** altro terreno.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>6.238,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3.831,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 131.973,83</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.375,14</b>
Data della valutazione:	<b>08/01/2024</b>

## **3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, FOGLIO C:

- P.T. 19 C.C. Padergnone
- P.T. 460 C.C. Padergnone
- P.T. 570 C.C. Padergnone
- P.T. 585 C.C. Padergnone

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione di lottizzazione dd. 13.05.2010 ai sensi dell'art. 55 c. 3 della L.P. 05.09.1991 n. 22 come da planimetrie dd. settembre 2009 su parte (G.N. 9833/2019), intavolato il 13/08/2010 G.N. 7530, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, FOGLIO C: P.T. 19 C.C. Padergnone P.T. 460 C.C. Padergnone P.T. 570 C.C. Padergnone P.T. 585 C.C. Padergnone

Convenzione di lottizzazione dd. 12.07.2016 ai sensi dell'art. 55 comma III L.P. 05.09.1991 nr. 22 su parte (G.N. 9833/2019), intavolato il 28/09/2016 G.N. 8193, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

Si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, FOGLIO C: P.T. 19 C.C. Padergnone P.T. 460 C.C. Padergnone P.T. 570 C.C. Padergnone P.T. 585 C.C. Padergnone

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA**

## **PROCEDURA:**

### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, intavolata il 31/12/2007 G.N. 10907, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 2.500.000,00 + 2.500.000,00.

Si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, FOGLIO C: P.T. 19 C.C. Padergnone P.T. 460 C.C. Padergnone P.T. 570 C.C. Padergnone P.T. 585 C.C. Padergnone

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 13/04/2022 G.N. 3264, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

I terreni edificabili oggetto di valutazione sono oggetto di piano di lottizzazione, attualmente scaduto. Si evidenzia che sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico dei costi per il rinnovo dell'autorizzazione e la prosecuzione dei lavori di urbanizzazione delle aree.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si rimanda alla lettura degli estratti del Libro Fondiario di Trento, FOGLIO B:

- P.T. 19 C.C. Padergnone
- P.T. 460 C.C. Padergnone
- P.T. 570 C.C. Padergnone
- P.T. 585 C.C. Padergnone

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Per la corretta e completa certificazione delle pratiche edilizie richieste e rilasciate per l'edificazione degli immobili oggetto di valutazione si rimanda all'elenco rilasciato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. **189/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSA INTERRATA, rilasciata il 15/07/2004 con il n. 189 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.Ed. 147 P.F. 424/1 P.F. 424/5 P.F. 424/7

Autorizzazione edilizia N. **192/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DEMOLIZIONE DI FABBRICATO, rilasciata il 24/08/2004 con il n. 192 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.Ed. 223

Autorizzazione edilizia N. **200/2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE AUTORIMESSA INTERRATA, rilasciata il 28/12/2004 con il n. 200 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.Ed. 147 P.F. 424/1 P.F. 424/5 P.F. 424/7

Concessione edilizia N. **658/2011**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di PIANO DI LOTTIZZAZIONE E SUCCESSIVA VARIANTE, rilasciata il 17/05/2011 con il n. 658 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a P.F. 1044 P.F. 1131 P.Ed. 223 P.Ed. 285 P.Ed. 286 P.Ed. 287 P.F. 411/1 P.F. 411/2 P.F. 416/2 P.F. 424/4 P.F. 424/5 P.F. 424/6 P.F. 424/8 P.F. 449 P.F. 450 P.F. 451 P.F. 452

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione della Giunta provinciale n. 1342 del 6 settembre 2019,. Per la corretta certificazione si rimanda alla lettura dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciata dal Responsabile area 2 - Servizi Tecnici e del territorio del Comune di Vallelaghi in data 16/01/2023.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**..

Riferimento collaudo parziale delle opere d.d. dicembre 2018

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I depositi identificati dai subb. da 19 a 36 della p.ed. 223 C.C. Padergnone sono stati demoliti e quindi sarà necessario sopprimere le relative unità immobiliari. Si evidenzia inoltre che i confini di mappa non sono materializzati in loco e dovranno essere definiti L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Soppressione di uii: €1.000,00
- Riconfinazione delle aree: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 30 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PADERGNONE COMUNE AMMINISTRATIVO DI VALLELAGHI, LOCALITÀ  
PENDÈ, SNC, FRAZIONE PADERGNONE

## TERRENI RICADENTI IN AREA OGGETTO DI LOTTIZZAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni ricadenti in area oggetto di lottizzazione** a PADERGNONE Comune amministrativo di Vallelaghi, località Pendè, snc, frazione Padergnone, della superficie commerciale di **6.238,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un'area edificabile oggetto di lottizzazione che si colloca a Padergnone di Vallelaghi.

L'area edificabile si sviluppa su una superficie di circa 6.238 mq catastali ed è posta su un terreno in pendio, ad una quota rialzata rispetto alla strada di scorrimento, via Nazionale (SP84dir) e all'area edificata denominata "ex villaggio Enel".

La presente valutazione ricomprende inoltre, a monte dell'area edificabile, un'area in gran parte boscata che in base al PRG di Vallelaghi ricade in area in parte "verde privato" ed in parte "agricola" e che si sviluppano rispettivamente su una superficie catastale di 2.228 mq e 1.603 mq.

La proprietà include anche altre particelle fondiarie che insistono in parte sulla strada di potenziamento, in parte a lato della viabilità pubblica e che in base alla convenzione allegata al piano di lottizzazione ora scaduta erano previste in cessione a titolo gratuito al comune di Vallelaghi, ad ultimazione dei lavori di potenziamento della viabilità di accesso all'area esistente.

Per una puntuale descrizione si rimanda alla lettura della descrizione dettagliata che segue.

Identificazione catastale:

- C.C. Padergnone particella 411/3 partita tavolare 626, qualità classe Improduttivo, superficie 17
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 19 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 20 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 21 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- foglio 2 sub. 22, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Immobile demolito non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 23 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 24 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 25 partita tavolare 570, zona censuaria



- 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
- C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 27 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 28 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 29 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 30 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 31 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 32 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 33 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 34 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 35 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella edificiale 223 foglio 2 sub. 36 partita tavolare 570, zona censuaria 1, categoria C/2, classe 1, consistenza 4 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: VIA NAZIONALE (PADERGNONE) VALLELAGHI, piano: T  
Unità immobiliare demolita non più presente
  - C.C. Padergnone particella 424/10 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 15
  - C.C. Padergnone particella 424/11 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 640

- C.C. Padergnone particella 424/12 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 677
- C.C. Padergnone particella 424/13 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 830
- C.C. Padergnone particella 424/14 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 409
- C.C. Padergnone particella 452/1 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 1103, reddito dominicale 3,4200, reddito agrario 2,2800, indirizzo catastale: Padergnone
- C.C. Padergnone particella 452/2 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 830, reddito dominicale 2,5700, reddito agrario 1,7100
- C.C. Padergnone particella 1044 foglio 2 partita tavolare 19, qualità classe Strada, superficie 277
- C.C. Padergnone particella 1131 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Strada, superficie 119
- C.C. Padergnone particella 411/2 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 32
- C.C. Padergnone particella 416/2 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 141
- C.C. Padergnone particella 424/4 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 705
- C.C. Padergnone particella 424/5 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 141
- C.C. Padergnone particella 424/6 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 720
- C.C. Padergnone particella 424/8 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Improduttivo, superficie 31
- C.C. Padergnone particella 445/1 foglio 2 partita tavolare 460, qualità classe Bosco, superficie 1122, reddito dominicale 1,4500, reddito agrario 0,2900
- C.C. Padergnone particella 449 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Vigna, superficie 755, reddito dominicale 3,5100, reddito agrario 2,7300
- C.C. Padergnone particella 450 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Bosco, superficie 783, reddito dominicale 1,0100, reddito agrario 0,2000
- C.C. Padergnone particella 451 foglio 2 partita tavolare 570, qualità classe Pascolo, superficie 1066, reddito dominicale 0,4400, reddito agrario 0,1700
- C.C. Padergnone particella edificiale 287 P.M. 46 partita tavolare 585

Il terreno presenta una forma Irregolare, un'orografia In pendenza



*Estratto PRG scala a vista*



*Estratto mappa scala a vista*



*Inquadramento sommario dei luoghi ravvicinato*



*Inquadramento sommario dei luoghi*



*Parte di viabilità potenziata di accesso all'area edificabile*



*Parte di viabilità potenziata di accesso all'area edificabile*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vezzano di Vallelaghi, Sarche di Madruzzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di S. Massenza, Lago di Toblino,

Castello di Madruzzo.



Localizzazione delle aree

SERVIZI

parco giochi  
spazi verde



COLLEGAMENTI

autobus distante 100 metri  
autostrada distante 20 km  
ferrovia distante 20 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Inquadramento generale**

Le realtà immobiliari oggetto di valutazione identificano un appezzamento di terreno che in base al PRG del comune di Valledaghi ricade in gran parte in "area residenziale di nuova espansione con vincolo di lottizzazione e cessione di aree al comune" ed in parte, nella porzione di terreno che si collocano a monte dell'area edificabile, in area a verde privato e agricola; la proprietà ricomprende altre particelle che ricadono lungo il tracciato della strada di accesso all'area, in corso di realizzazione, che dovranno essere cedute al Comune ad ultimazione dei lavori di potenziamento della viabilità di accesso esistente.

La porzione di terreno ricadente in area edificabile, in base alle superfici catastali delle singole particelle interessate ed alle percentuali riprese dal CDU rilasciato dal Comune di Valledaghi, è pari a circa complessivi circa 6.238 mq catastali, mentre l'area a verde privato e agricola site a monte della zona edificabile si sviluppano su una superficie catastale complessiva rispettivamente pari a circa 2.228 mq e 1.603 mq.

In allegato si riporta tabellina con il calcolo delle superfici in base alla destinazione urbanistica di zona.

**Descrizione dei luoghi**

L'area si colloca a monte rispetto ad un'area residenziale edificata denominata "ex villaggio ENEL" che si sviluppa a sua volta a monte della SP 84 dir, in prossimità dello svincolo con la SS45 bis, in località "Due Laghi".

I terreni edificabili si collocano al di sopra rispetto all'area già edificata e sono con giacitura inclinata,

con una pendenza media variabile da circa il 20% a circa il 30%; all'interno della proprietà sono presenti terrazzamenti sorretti da muri di sostegno in pietra ammalorati. La coltura in essere è in parte a prato incolto, in parte con crescita spontanea di arbusti e nella porzione di monte, contraddistinta sulla cartografia del PRG dall'area a verde privato ed area agricola è per lo più boscata ed anch'essa con giacitura in forte pendenza e discontinua.

L'accesso ai beni avviene da una strada bitumata di diramazione dalla SP84dir, il cui progetto e lavori di potenziamento sono a carico della ditta lottizzante, sono stati in parte realizzati a carico dell'esecutata ed allo stato dei luoghi sono ancora da ultimare. Allo stato attuale per accedere alla zona edificabile si percorre un primo tratto di strada bitumata ed un secondo tratto di viabilità esistente non bitumata e di larghezza ridotta che dovrà essere oggetto di potenziamento.

La proprietà confina con i lati ovest e sud con un'area agricola parte ad uso piscicoltura e parte a vigneto (site ad una quota ribassata rispetto all'area oggetto di stima che è sorretta da rampe a verde), ad est confina con un'area a bosco (in continuità di pendenza con la proprietà oggetto di stima), mentre sul lato nord è prevista la realizzazione della viabilità d'accesso con il potenziamento della viabilità attualmente presente, peraltro in parte già realizzata. La proprietà ricomprende anche alcune particelle e/o porzioni materiali di particelle edificali che ricadono in parte sulla viabilità di accesso all'area edificabile di progetto, che in base alla convenzione di lottizzazione ad oggi scaduta erano previste in cessione gratuita al comune, ad ultimazione dei lavori di potenziamento della viabilità di accesso preesistente.

### **Piano di lottizzazione**

Le particelle oggetto di stima sono state oggetto di piano di lottizzazione convenzionato, ad oggi scaduto e le opere di urbanizzazione sono state in parte realizzate e collaudate solo parzialmente. Il progetto prevedeva la realizzazione, a spese della ditta lottizzante, della strada di accesso all'area edificabile completa di segnaletica stradale, rete fognaria, rete acque bianche, rete approvvigionamento idrico, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione e rete gas metano e la cessione delle opere al Comune ad ultimazione dei lavori.

I lavori sono iniziati nel 2011 e non sono stati ancora ultimati; è stato effettuato un collaudo tecnico amministrativo parziale delle opere in data 2018.

Allo stato attuale è stato realizzato lo svincolo sulla SP84dir ed una parte della strada che sale verso l'area edificabile; in base alla documentazione reperita presso il comune di Vallelaghi ed al sopralluogo effettuato si evince che allo stato attuale sono stati realizzati circa 95 m di strada e sono da completare altri circa 50 m per arrivare fino all'ingresso all'area edificabile, oltre alle opere di urbanizzazione interna dell'area stessa. I lavori di potenziamento della strada finora eseguiti hanno tra l'altro richiesto in parte la realizzazione di una paratia di micropali, collegati superiormente da un cordolo in c.a. con la funzione di impedire lo scalzamento dei muri a gravità a monte della strada esistente durante l'esecuzione dei lavori, sia di assicurare la cucitura dello strato di roccia fratturata affiorante.

Dalla documentazione agli atti si rileva inoltre che il costo per l'ultimazione delle opere ancora da realizzare che interessano la strada fino all'accesso all'area edificabile ammonta a stimati complessivi 223.703,57 e che a garanzia di detto importo è presente fideiussione bancaria con beneficiario il Comune di Vallelaghi.

Si fa presente inoltre che allo stato attuale la convenzione di lottizzazione che ha autorizzato le opere sopra sommariamente descritte risulta scaduta e quindi sarà onere dell'aggiudicatario farsi carico di tutte le spese e oneri per il rinnovo dell'autorizzazione e la prosecuzione dei lavori di urbanizzazione delle aree.

Al fine della presente valutazione e con il solo scopo di descrivere le opere ancora da eseguire e da cedere al Comune, si farà riferimento alla convenzione d.d. 12/07/2016 relativa all'ultimo piano di lottizzazione autorizzato, seppure lo stesso sia scaduto; si fa presente che non sarà possibile garantire l'effettiva conclusione dell'iter nelle modalità precedentemente autorizzate. L'aggiudicatario dovrà farsi carico dell'onere per il rinnovo della convenzione e dei costi per portare a termine i lavori al fine di garantire l'effettiva edificabilità delle aree, **allo stato dei luoghi di fatto inedificabili**.

Il progetto di lottizzazione allegato all'ultima convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Vallelaghi prevedeva di ricavare all'interno dell'area n. 7 lotti edificabili con potenzialità edificatoria complessiva fuori terra pari a 9.177 mc, serviti da una viabilità interna di penetrazione sulla quale affacciavano alcuni posti auto raso terra, nonché gli accessi agli edifici. Sull'imbocco all'area edificabile era prevista la realizzazione di uno spazio di manovra e parcheggio a raso con copertura fotovoltaica ed un'area a verde attrezzata da realizzare a spese della ditta lottizzante e cedere gratuitamente al Comune ad ultimazione dei lavori, per un costo complessivo stimato dei lavori pari a circa 250.000 € che **allo stato attuale non sono ancora stati realizzati**.

In base al PRG attualmente in vigore la potenzialità edificatoria è quantificata in base all'indice di utilizzazione fondiaria  $U_f$  ed è pari a 0,46 mq/mq, il lotto minimo edificabile è fissato pari a 600 mq, l'altezza del fronte è pari a 9 m, il numero di piani fuori terra massimo è pari a 3 e la tipologia edilizia ammessa è quella di edifici mono o bifamiliari quindi si tratta di costruzioni isolate, costituite da una o due unità abitative aggregate.

Si chiarisce infine che la p.ed. 223 C.C. Padergnone identifica una porzione di terreno sulla quale insisteva un fabbricato ad uso pollaio che è stato demolito al fine di dare attuazione al piano di lottizzazione e la p.ed. 287 p.m. 46 C.C. Padergnone identifica una porzione di terreno che si colloca a monte dell'autorimessa interrata a servizio degli edifici esistenti "ex villaggio Enel" e sul quale sedime era prevista la realizzazione della viabilità di accesso all'area edificabile oggetto di lottizzazione.

I confini di proprietà non sono materializzati in loco.



*Limite viabilità di accesso potenziata e da potenziare*



*Viabilità d'accesso da potenziare*



*Vista interna dell'area edificabile*



*Vista interna dell'area edificabile*



Vista interna delle particelle a monte dell'area edificabile



Vista interna dell'area edificabile



Vista interna dell'area edificabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Area residenziale di nuova espansione soggetta a piano di lottizzazione	6.238,00	x	100 %	=	6.238,00
<b>Totale:</b>	<b>6.238,00</b>				<b>6.238,00</b>



Piano di divisione materiale p.ed. 287 C.C. Padergnone



Identificazione superfici p.ed. 287 p.m. 46 C.C. Padergnone

Superfici catastali suddivise per destinazione urbanistica in base al PRG di Valledaghi

**ACCESSORI:**

**altro terreno.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Porzioni di particelle ricadenti in "verde privato da tutelare"	2.228,00	x	100 %	=	2.228,00
Porzioni di particelle ricadenti in "Area agricola"	1.603,00	x	100 %	=	1.603,00
<b>Totale:</b>	<b>3.831,00</b>				<b>3.831,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**PROCEDIMENTO DI STIMA**

Effettuata un’attenta indagine di mercato della zona e ritenuto che non sia possibile applicare il procedimento sintetico di stima per comparazione diretta in quanto non vi sono in zona sufficienti comparabili, si ritiene che il procedimento di stima da adottare per la valutazione del bene è quello del procedimento a “Valore di Trasformazione”.

L’assunto alla base di tale approccio consiste nel ritenere che un acquirente razionale non sia disposto a pagare per l’acquisto di un bene un costo superiore al valore del reddito atteso che il bene sarà in grado di produrre in futuro in seguito alla sua trasformazione. Il Procedimento di Trasformazione consiste nell’identificare il massimo e miglior utilizzo possibile del bene sotto i vincoli di fattibilità legale ed economica (Highest and Best Use). A tal fine si fa riferimento alle vigenti norme di pianificazione territoriale, ai regolamenti comunali e ai permessi di costruzione. Tale condizione tuttavia, sebbene necessaria, non è sufficiente, in quanto occorre anche soddisfare la fattibilità economica, cioè l’effettivo utilizzo economico del bene. Il miglior utilizzo non è necessariamente quello che genera il più elevato valore del bene, ma quello che consente di ottenere il maggior margine (inteso come differenza tra i costi e i ricavi).

Relativamente alla trasformazione delle aree edificabili in aree edificate, il valore di trasformazione è ottenuto dalla differenza tra il valore medio di mercato del “trasformato” attualizzato, Vm, e la somma di tutti i costi da sostenere anche essi opportunamente attualizzati e cioè:

$$Va = Vm/q^n - ((\sum K+Of+P)) / q^n + t Va + f Va / q^n = (Vm/q^n - ((\sum K+Of+P) / q^n)) / (1 + t + f/q)$$



$f/q^n$ )

dove:

- $V_a$  = valore attuale dell'area;
- $V_m$  = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione;
- $\Sigma K$  = costi relativi alla costruzione;
- $O_f$  = Oneri finanziari per anticipazione dei capitali;
- $P$  = profitto lordo spettante ad un imprenditore ordinario;
- $q=(1+r)$  = fattore di attualizzazione
- $r$ = Saggio di attualizzazione
- $n$ = durata dell'operazione di trasformazione
- $t$ = percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- $f$ =percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di  $V_a$ )

### **SUPERFICIE LORDA VENDIBILE**

Il parametro di partenza per la determinazione del valore di trasformazione è la determinazione della superficie lorda vendibile, parametro base per la quantificazione del **costo di costruzione** e del **valore di mercato del trasformato**.

Nel caso in esame si calcola la superficie vendibile in base ai parametri urbanistici di zona.

**Il PRG di Vallelaghi per l'area oggetto di stima prevede un indice di fabbricabilità massima  $U_f$  pari a 0,46 mq/mq.**

**Considerata la superficie catastale delle porzioni di particelle ricadenti in area residenziale di nuova espansione pari a circa 6.238 mq si calcola una SUN massima costruibile pari a 2.869,48 mq**

Al fine del calcolo della superficie commerciale, a partire dalla SUN ed in base ai calcoli riportati nel riepilogo di calcolo allegato alla presente relazione, si stima un incremento della superficie pari a circa 34,33 % e quindi si calcola una superficie commerciale costruibile e vendibile massima pari a complessivi 3.854,67 mq.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL TRASFORMATO ( $V_m$ )**

$V_m$  rappresenta il valore di mercato del trasformato ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili ad uso residenziale nell'area omogenea in esame.

Per la determinazione di detto valore unitario si applica il procedimento sintetico per comparazione diretta in base ad indagini di mercato effettuate nella zona specifica ed in base alla consultazione di testi e borsini immobiliari locali quali Guida Casa 2023, OMI 2023, come meglio specificato nell'allegato schema riepilogativo di valutazione.

Dall'esito dell'indagine effettuata si stima un valore medio del costruito pari a circa complessivi arrotondati 1.966,67 €/mq e quindi un valore complessivo pari a circa:

**Valore di mercato alloggi = € 1.966,67 x 3.854,67 = € 7.580.847,33**

### **COSTO DELLA TRASFORMAZIONE**

È il costo ordinario occorrente per la completa e totale trasformazione dell'area ed è composto da:

- K1 - costo tecnico di costruzione, spese generali, utile d'impresa e sistemazione esterna;
- K2 - contributi afferenti al costo di costruzione e oneri per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- K3 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo);
- Altre spese da sostenere da parte dell'imprenditore per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato
- oneri finanziari (Of) sul capitale a debito, nell'ipotesi che per una percentuale dell'investimento si sia ricorsi ad un prestito bancario;
- profitto lordo (PI) di un ordinario imprenditore.

Di seguito si analizzano sommariamente le singole categorie di costo; per i calcoli integrali si rimanda alla lettura dell'allegato schema riepilogativo di valutazione.

#### **K1 - costo tecnico di costruzione**

Per la destinazione residenziale il K1 è riferito alla superficie complessiva e comprende oltre al costo di costruzione, le spese generali e l'utile d'impresa.

Il costo di costruzione degli edifici è stato ripreso dal testo "DEI- Tipologie edilizie anno 2019", "Edificio unifamiliare A2" . il valore è stato opportunamente rivalutato alla data attuale mediante applicazione dell'indice ISTAT calcolato dall'applicativo Rivaluta.

Dall'esito della rivalutazione si calcola un costo di costruzione unitario alla data attuale pari ad €/mq 1.291,87 e quindi un costo complessivo di costruzione pari ad € 4.979.726,27.

#### **Costo per l'urbanizzazione interna dei lotti e per le opere da cedere al comune**

Al costo di costruzione degli edifici di cui al punto precedente devono essere sommati:

- i costi per l'ultimazione della strada di accesso alla lottizzazione
- i costi per la realizzazione delle opere da cedere al comune come da ultima convenzione, seppure ora scaduta
- i costi per la sistemazione del terreno oggetto di lottizzazione, per la formazione dei lotti edificabili e opere di urbanizzazione interna ai lotti e sistemazioni esterne, costi non compresi nel costo di costruzione dell'edificio ripreso dal testo DEI

#### **Costi per l'ultimazione della strada di accesso alla lottizzazione**

Il collaudatore parziale delle opere ha quantificato il costo delle opere ancora da completare per ultimare la strada di accesso alla lottizzazione un importo pari a circa complessivi 223.703,57 €. A garanzia dell'esecuzione di detti lavori è presente fideiussione bancaria di pari importo con beneficiario il comune di Vallelaghi.

Solamente al fine della presente valutazione, si ritiene quindi che detti costi non vadano attribuiti all'aggiudicatario.

#### **Costi per la realizzazione delle opere da cedere al comune come da ultima convenzione, ora scaduta**

La ditta lottizzante aveva sottoscritto la convenzione d.d. 12.07.2016 che prevedeva di realizzare a spese della ditta lottizzante e cedere al Comune ad ultimazione dei lavori

- un parcheggio ed un'area a verde pubblico comprensivo di elementi di arredo e corpi illuminanti,
- una tettoia a copertura del parcheggio con impianto fotovoltaico

per un importo complessivo stimato dei lavori in fase di convenzione pari a complessivi 278.084,35 €.

Si fa presente che detta convenzione è attualmente scaduta e quindi dovrà essere sottoscritta con il Comune di Vallelaghi nuova convenzione. Al fine della presente valutazione si ritiene congruo

considerare le opere da eseguire come da ultimo atto stipulato con il Comune di Vallelaghi e quindi si stima un costo complessivo pari a 278.084,35 €.

#### **Costi per la sistemazione del terreno oggetto di lottizzazione**

Al costo di costruzione degli edifici e delle opere da cedere al comune si ritiene congruo aggiungere i costi per le opere edili necessarie per l'urbanizzazione interna dell'area edificabile, quindi per la realizzazione dei muretti di delimitazione dei vari lotti edificabili e per le opere di urbanizzazione interna all'area edificabile, quali strada di penetrazione, sottoservizi fino all'ingresso ai vari lotti, nonché per le sistemazioni esterne.

Tali costi sono stati stimati facendo riferimento al testo "DEI- Tipologie edilizie anno 2019", "Urbanizzazione complesso edilizio residenziale I10". il valore è stato opportunamente incrementato del 10% in considerazione della pendenza dell'area che richiede maggiori costi per la realizzazione dei muri di sostegno e successivamente rivalutato alla data attuale mediante applicazione dell'indice ISTAT calcolato dall'applicativo Rivaluta.

Dall'esito dei calcoli effettuati si stima un costo per l'urbanizzazione delle aree pari a complessivi € 384.370,59.

*Si stima quindi un costo complessivo di costruzione pari a € 5.696.963,82.*

#### **K2 - oneri di urbanizzazione e contributi di costruzione**

L'edificazione di un fabbricato prevede di corrispondere al comune un contributo di costruzione che per il comune di Vallelaghi è pari a 114,60 €/mq di SUN.

Nel caso specifico il contributo di costruzione è ridotto di 1/3 in quanto l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi di urbanizzazione delle aree e quindi si calcola un contributo di costruzione ridotto pari a 76,40 €/mq.

Partendo quindi dalla superficie utile netta costruibile di circa 2.869,48 mq si calcola il contributo di costruzione complessivo pari a complessivi **219.231,14 €.**

#### **K2 - oneri professionali**

Compensi spettanti alle diverse figure professionali che intervengono nelle fasi della produzione: rilievi, studio geologico, progettazione, sicurezza, direzione lavori, collaudo, spese tecniche e generali ecc., che si assumono nella misura pari al 7 % dell'importo delle lavorazioni.

La percentuale è stata calcolata in base al D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D.Lgs.36/2023 allegato I.13 ipotizzando uno sconto medio-alto.

Si stimano quindi degli oneri professionali complessivi pari ad **€ 398.787,47.**

#### **Costi per gli allacciamenti e la commercializzazione del bene trasformato**

Detti costi si stimano pari ad una percentuale sui costi di costruzione e/o del valore del trasformato e sono relativi alle spese di gestione della struttura del promotore, agli allacciamenti ai pubblici servizi quali fognatura, acquedotto, corrente elettrica, fibra ottica, ecc. e per la commercializzazione del bene trasformato che si stimano rispettivamente una percentuale pari al 2 % cadauno rispettivamente dei costi di costruzione e del valore di mercato del costruito e quindi stimati complessivi:

- **€ 113.939,28 per i costi generali e per gli allacciamenti**
- **€ 151.616,95 per le spese di commercializzazione del trasformato**

Per una maggiore comprensione si rimanda alla lettura dell'allegato schema riepilogativo di valutazione.

#### **Of - Oneri finanziari**

Per un'esatta valutazione di tale costo si dovrebbe analizzare il calendario dei lavori, valutare ogni voce di spesa e trasportarla al momento della stima.

Nel caso preso in esame si prevedono i seguenti tempi a partire dalla data di acquisto del terreno:

- 6 mesi per il rilascio del titolo edilizio
- 18 mesi per i lavori di realizzazione del trasformato

- 6 mesi per la commercializzazione del trasformato.

e quindi complessivamente 30 mesi.

Si fissa inoltre una percentuale di indebitamento pari al 50% ed un tasso di interesse pari all'1,95%.

Si prevede inoltre che i vari costi vengano sostenuti in due blocchi:

- il 30% alla data di 2/3 dei lavori
- il rimanete 70% all'ultimazione dei lavori.

Si calcolano quindi gli interessi passivi da applicare alle varie somme, sulla base delle ipotesi sopra riportate, come riepilogato nell'allegato schema riepilogativo di valutazione, applicando la formula:

$$Of = Costi \times Quota \text{ costi} \times Quota \text{ debito} \times (q^n - 1)$$

con

- n = numero mesi
- q = 1+tasso di interesse

Al fine di poter valutare gli oneri finanziari sul costo dell'area (valore di fatto oggetto di valutazione) si sono introdotti dei parametri "t" ed "f" che sono rispettivamente:

- "t" la percentuale sul valore del trasformato degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene da trasformare (tassa di registro, compensi tecnici, notaio, ecc.)
- "f" la percentuale sul valore del trasformato degli oneri finanziari sostenuti alla fine dell'operazione immobiliare (interessi bancari sulla quota di debito funzione di Va)

Nel caso specifico si fissa "t" un valore medio pari **all'11%** nell'ipotesi dell'ordinarietà della transazione, mentre il valore di "f", che è funzione della percentuale di indebitamento, del valore del terreno e degli oneri sostenuti al momento dell'acquisizione del bene stesso, si calcola pari a

$$f = (1+t) \times d \times (q^n - 1)$$

con d = quota di capitale a debito

e quindi nel caso specifico risulta pari a **2,75%**

Dall'esito dei calcoli effettuati, si stima un costo per gli oneri finanziari pari a complessivi € **44.526,67**.

#### **PI - Profitto di un ordinario imprenditore**

Al valore così ottenuto ordinariamente l'imprenditore si riconosce un margine operativo ovvero profitto al lordo d'imposte ed oneri di gestione che abitualmente, per investimenti simili si calcola nella misura del 10% sul valore del trasformato e quindi pari ad € **758.084,73**.

#### **VALORE DI TRASFORMAZIONE**

##### **Attualizzazione delle somme monetarie**

In questa fase finale si devono attualizzare tutte le varie somme monetarie in base alla presunta data temporale di erogazione delle varie somme ed al fine di poterle confrontare per giungere al valore ricercato alla data della stima.

Al fine dell'attualizzazione si applica un saggio di attualizzazione pari allo **3,56%** che è pari al il tasso per le operazioni di attualizzazione e rivalutazione applicati dal MISE dal 1° gennaio 2023.

##### **Valore di trasformazione**

Applicando quindi la formula iniziale, che per comodità di lettura si riporta di seguito,

$$Va = (Vm/q^n - ((\sum K + Ip + P))/q^n) / (1 + t + f/q^n)$$

si stima il valore di trasformazione del bene pari a complessivi € **94.035,27**.

**VALORE DI MERCATO TERRENI A MONTE DELL'AREA EDIFICABILE**

Al valore di mercato dell'area edificabile, vanno sommati i valori di mercato dell'area che si colloca a monte della zona edificabile, che in base al PRG ricade parte in area "verde privato" e parte in "area agricola".

Il valore unitario di riferimento è stato individuato con indagine specifica relativa prezzi e listini di mercato pubblici nonché da indagine diretta condotta presso operatori del settore immobiliare della zona e da confronto di valori di beni simili di recenti compravendite.

Ove l'indagine di mercato relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di terreni con ubicazione nell'intorno zonale di riferimento non ha consentito al sottoscritto di identificare valori di mercato certi, i riferimenti mercantili sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- valori agricoli medi editi dalla P.A.T. per procedure espropriative
- riferimenti reperiti dall'Osservatorio dei Valori Agricoli, con editore Exeo
- dato personale sulla base dell'esperienza del mercato della zona

Si procede con la definizione di valori unitari di riferimento differenziati e pari rispettivamente ad arrotondati:

- **15,00 €/mq** le porzioni di terreno ricadenti in area a "verde privato"
- **5,00 €/mq** le porzioni di terreno ricadenti in "area agricola"

E quindi, sulla base delle superfici ricavate dall'elaborazione delle superfici catastali moltiplicate per le percentuali riprese dal CDU rilasciato dal Comune di Vallelaghi, si stima un valore complessivo delle aree a monte della zona edificabile pari a:

- Valore di mercato area a verde privato = 2.228,14 mq x € 15,00 = **€ 33.422,09**
- Valore di mercato area agricola = 1.603,29 mq x € 5,00 = **€ 8.016,47**

**VALORE COMPLESSIVO DEI BENI**

Quindi sulla base dello sviluppo della valutazione di cui ai punti precedenti, si stima un valore complessivo delle particelle oggetto di stima pari ad **€ 135.473,83**.

**Per quanto non specificatamente qui riportato si rimanda alla lettura dell'allegato schema riepilogativo di valutazione.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **135.473,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.473,83**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.473,83**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Trento, conservatoria dei registri immobiliari di Trento, ufficio tecnico di Comune di Vallelaghi, agenzie: Varie di zona, osservatori del mercato immobiliare Guida Casa 2023, OMI, Immobiliare.it, borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Conoscenza diretta del mercato della zona

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni ricadenti in area oggetto di lottizzazione	6.238,00	3.831,00	135.473,83	135.473,83
				<b>135.473,83 €</b>	<b>135.473,83 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non richiesto in quanto il pignoramento interessa l'intera quota 1/1 di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.973,83**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 6.598,69**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.375,14**

data 08/01/2024

il tecnico incaricato  
geom. Gianni Luchetta