

**Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024**

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED] – 38068 – Rovereto (TN) [REDACTED]  
[REDACTED]

**Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024**

**Sede legale:** [REDACTED]

**Sede secondaria:** Loc. Mala, 19 - CAP: 38069 - Nago-Torbole (TN)

**C.F. – P.IVA:** [REDACTED]

**Sentenza:** n. 32/2024 del 09-11/04/2024 - [REDACTED] - Sezione Commerciale

**Giudice Delegato:** [REDACTED]

**Curatore:** [REDACTED]

**CTU:** ing. Ciro D'Antuono

**Data:** 24/09/2024

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

### PREMESSA

Con la presente ed in relazione a specifico conferimento di incarico da parte del Tribunale di Lecce formulo la perizia di stima tesa all'individuazione del più probabile valore di mercato della p.ed. 1215 in Comune Catastale Nago-Torbole (capannone ufficio e appartamento per custode) e alla determinazione del più probabile valore di locazione del suddetto cespite immobiliare.

### RIFERIMENTI CATASTALI

La p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole è classificata quale edificio nell'ambito degli atti catastali. (All. 01 Visura Catastale)

La superficie complessiva del cespite risulta pari a mq 2663. Inoltre, dalle visure catastali di riferimento emergono i seguenti elementi identificativi e metrico-reddituali:

Part.Ed.	Sub	Foglio	P.M.	Cat.	Classe	Cons.	Sup.	Rendita
1215	1	5		D/7	-	-	-	€9.055,00
1215	2	5		A/2	4	4,5 vani	103 mq	€ 267,27

### RIFERIMENTI TAVOLARI

All'Ufficio del Libro Fondiario la particella in questione risulta annoverata presso il distretto di Riva del Garda nel mandamento del Comune Catastale di Nago-Torbole.

Si ritiene opportuno evidenziare quanto segue. (All. 02 Visura Tavolare)

Il bene risulta annotato nella partita tavolare 2303 II p.ed. 1215 edificio.

La proprietà risulta intestata nella quota pari al 100% alla [REDACTED] con sede a [REDACTED]

Sul bene trova inoltre intavolazione specifico diritto di servitù a carico della proprietà oggetto di stima e a favore della p.ed. 1026 in forza dell'atto di data 20/08/2022 G.N. 1412/6.

Trova altresì riferimento specifico vincolo di destinazione per un periodo di 25 anni decorrenti dall'8 maggio 2006 e del correlato divieto di alienazione ai sensi della L.P. 13/12/1999 n. 6.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email [REDACTED]

L'atto ha trovato formalizzazione in data 10/05/2006 G.N. 1412/9.

Infine, sulla compagine proprietaria (p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole) trovano gravame i seguenti diritti di ipoteca:

- diritto di ipoteca a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Arco dell'importo di € 1.650.000,00=; trova annotazione l'avvenuto pagamento della somma mutuata;
- diritto di ipoteca a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Arco dell'importo di € 600.000,00=;
- diritto di ipoteca a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Arco dell'importo di € 1.170.927,96=;
- diritto di ipoteca a favore della [REDACTED]  
[REDACTED] con sede ad Arco dell'importo di € 2.813.889,76=.

### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

La compagine in questione rientra nell'ambito di specifica zona produttiva ai sensi e nel rispetto di quanto previsto dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore del Comune di Nago-Torbole.

Nel novero di tali proprietà sono ammesse le funzioni produttive in quanto l'area è vocata ad insediamenti produttivi ed artigianali.

L'ambito in parola ricade nel contesto di un più ampio areale assoggettato a piano di lottizzazione come da strumento attuativo del "giugno 2000" e dalla variante al piano di lottizzazione del "gennaio 2024".

Sulla compagine immobiliare sussiste specifico vincolo di destinazione e segnatamente il titolare fondiario si è impegnato a mantenere la funzione produttiva per un periodo di 25 anni decorrenti dall'8 maggio 2006. (All. 02 Visura Tavolare)

### **TITOLI ABILITATIVI**

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email [REDACTED]

Il complesso immobiliare ha trovato formalizzazione con giusti provvedimenti abilitativi emessi dal Comune di Nago-Torbole. In tal senso si cita la concessione di edificare n. 01/2007 rilasciata in data 11/01/2007 Prot. 913 (All. 03 Concessione Edilizia) e la successiva concessione di edificare n. 10/2008 rilasciata in data 28/04/2008 Prot. 5159 rubricata "Variante in corso d'opera" (All. 04 Concessione Edilizia di Variante) e costituente l'atto finale di natura abilitativi ai fini edilizi.

Le opere edilizie hanno trovato conclusione in data 27/10/2008 come da formale dichiarazione di fine lavori presentata all'amministrazione comunale di Nago-Torbole in data 29/10/2008. (All. 05 Dichiaraz. Fine lavori)

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità è stata presentata in data 30 ottobre 2008 dal legale rappresentante della [REDACTED] (All. 06 Domanda Rilascio certificato Agibilità)

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

Il compendio immobiliare trova ubicazione nella zona artigianale di Nago-Torbole denominata "Mala".

L'insediamento risulta costituito da un capannone artigianale prefabbricato realizzato nel corso del periodo 2007-2009.

L'ambito di proprietà è stato delimitato con idonea recinzione e due cancelli scorrevoli: il primo collocato sul lato nord e il secondo sul lato nord-ovest.

Il capannone risulta rapportarsi con il collegamento viario secondario a servizio della zona industriale. A distanza di qualche centinaio di metri tale viabilità si immette sulla Strada Provinciale Rovereto-Riva.

Gli spazi perimetrali al capannone risultano in asfalto e le dimensioni degli stessi consentono la movimentazione interna di mezzi e materiali.

Il corpo edilizio è costituito da una struttura prefabbricata con altezza massima di 10 metri realizzata con tamponamenti laterali in pannelli di calcestruzzo e copertura piana costituita da tegoli prefabbricati e lucernari in vetro.

All'interno del corpo edilizio nella parte ad ovest sono stati ricavati a pianoterra un'area per la produzione e un'area per la lavorazione del ferro e della carpenteria



## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

metallica, un deposito attrezzi, un magazzino ricambi, una zona spogliatoio, wc e bagni per i dipendenti.

Al primo piano e una porzione del secondo sono ubicati dei locali adibiti ad ufficio, sala riunioni e servizi.

Al piano secondo trova sede l'appartamento del custode (2 camere, zona giorno, un ripostiglio, un bagno e il terrazzo).

Il soppalco realizzato sopra il locale deposito presenta un'altezza interna di 3,5 metri.

L'accesso all'appartamento e alla zona uffici è garantito da un ampio vano scala mentre il soppalco è raggiungibile mediante una scala interna realizzata nel locale deposito.

La struttura ha un'età di circa 15 anni e si presenta in discrete condizioni di conservazione. L'illuminazione naturale risulta adeguata e diffusamente omogenea.

L'impianto di riscaldamento è così suddiviso: a piano terra nella zona sud-ovest è presente la centrale termica che serve gli uffici a primo piano, mentre per l'appartamento e la zona uffici al secondo piano gli impianti risultano essere autonomi.

Sul terrazzo di pertinenza degli uffici (secondo piano) è stata installata la macchina per il raffrescamento della zona uffici. Le superfici sono state dedotte dagli elaborati tecnici che rispecchiano lo stato di fatto.

### *Piano terra:*

spazio pertinenziale	superficie lorda	1500 mq
----------------------	------------------	---------

laboratorio, magazzino,

area produzione, servizi	superficie lorda	348 mq
--------------------------	------------------	--------

deposito	superficie lorda	808 mq
----------	------------------	--------

### *Primo piano:*

zona uffici	superficie lorda	348 mq
-------------	------------------	--------

### *Secondo piano:*

zona uffici / appartamento	superficie lorda	176 mq
----------------------------	------------------	--------

terrazza	superficie lorda	173 mq
----------	------------------	--------

<i>Soppalco</i>	superficie lorda	212 mq
-----------------	------------------	--------

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

## **CRITERI DI STIMA**

Nel proseguo del presente rapporto si darà corso all'effettuazione della stima facendo riferimento al metodo del costo di costruzione (Cost Approach o costo di costruzione deprezzato) e a quello sintetico-comparativo (valore di mercato).

Il valore ottenuto mediante il costo di costruzione o cost approach di un immobile è espresso da tutte le voci di spesa che intervengono nella produzione del bene.

Nella valutazione del valore di costo, a differenza del valore di mercato, non intervengono dati ipotetici, ma ogni voce che concorre alla formulazione del valore finale discende da listini prezzi precisi e comunque da valutazioni afferenti il reale onere relativo alle operazioni di ideazione, progettazione, edificazione della proprietà immobiliare.

Al valore di mercato si perviene invece, per mezzo della valutazione tra la domanda e l'offerta del medesimo bene. Utile strumento per definire il valore di mercato è quello afferente l'impiego dei borsini immobiliari e/o di contratti aventi quali oggetto beni simili a quello oggetto di stima.

## **VALUTAZIONE CON IL METODO DEL COSTO DI COSTRUZIONE (COST APPROACH O COSTO DI COSTRUZIONE DEPREZZATO)**

Il Cost Approach, come sopra evidenziato, è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. E' detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. La stima del costo di ricostruzione deprezzato appare suggerita per immobili industriali e di stampo artigianale.

Il Cost Approach si fonda sul principio che nella maggior parte dei casi un investitore non sarà disposto a pagare per un immobile una somma superiore al valore del terreno sul quale l'immobile è costruito e al costo di costruzione dell'edificio, al netto di un eventuale deprezzamento.

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

- il valore di mercato del terreno;
- il costo di costruzione del complesso realizzato;

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

- le spese tecniche necessarie;
- gli oneri comunali da versare;
- gli oneri finanziari;
- la stima del deprezzamento.

Nella fattispecie ricorrono presupposti oggettivi che consentono una quantificazione assolutamente ponderata e precisa di tutte le variabili in questione grazie ad una puntuale ricostruzione dell'atto di compravendita e delle spese effettivamente sostenute per la realizzazione dell'immobile.

Di seguito si passano in rassegna le singole variabili sopra espresse.

### Valore di mercato del terreno

Il suolo sul quale ha trovato edificazione l'edificio artigianale è stato formalmente acquistato dall'attuale compagine proprietaria dall'amministrazione comunale di Nago Torbole con formale contratto di compravendita sottoscritto in data 08/05/2006 Rep. Com. n. 10540 Raccolta n. 1541.

L'art. 1 del contratto sottoscritto ha definito l'oggetto e il prezzo della realtà fondiaria sulla quale poi ha trovato edificazione, con giusto provvedimento concessorio, lo stabile artigianale.

Nello specifico il contratto ha previsto un onere complessivo di € 306.500,00= per un costo unitario pari ad 115,10 €/mq. (All. 07 Contratto acquisto terreno e certificato destin. urbanistica)

Il valore del suolo ricalca, per le nostre finalità tecnico-estimative, l'importo sopra espresso di cui al relativo contratto di compravendita.

### Costo di costruzione del complesso realizzato

L'immobile in parola è stato realizzato dalla compagine proprietaria nel corso del biennio 2007-2009 che, tra l'altro, si è rapportata con la Provincia autonoma di Trento a fini contributivi e nella logica di seguire quanto disposto dalle disposizioni normative provinciali di cui al dettato legislativo 13/12/1999 n. 6.

Ai sensi e nel rispetto della procedura condotta con il competente Servizio provinciale in materia di artigiano ed industria ha trovato specificazione e condivisione puntuale computazione e conseguente contabilità delle opere realizzate per l'approntamento del plesso produttivo in questione.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

Dagli atti contabili e dai relativi computi metrici estimativi predisposti emerge che la costruzione ha comportato un costo cantieristico diretto comprendente anche le opere di sistemazione pertinenziali pari ad € 803.505,44=. (All. 08 Computo Metrico Costo di realizzazione)

Il computo predisposto risulta dettagliato e ricomprende tutte le voci delle lavorazioni eseguite. Solo a titolo esemplificativo si riportano le principali voci delle lavorazioni eseguite:

- scavo a sezione aperta con trasporto di materiale in discarica;
- magrone per fondazione e conglomerato armato per fondazione;
- pilastri prefabbricati in calcestruzzo;
- copertura per fabbricati in calcestruzzo;
- lattonerie sagomate;
- solaio a lastra autoportante in cap;
- vespaio areato in conglomerato armato;
- muratura in blocchi di laterizio alveolare;
- pannelli prefabbricati a taglio termico per tamponamento esterno;
- tavolato in laterizio comune;
- canna fumaria in conglomerato refrattario;
- tubi in pvc per ventilazione;
- intonaci, idropittura murale, massetto alleggerito e comune;
- pedate e alzate in marmo;
- pavimento ceramico;
- pavimento in legno;
- pavimento in pvc;
- controsoffitto metallico in doghe;
- pavimento industriale antiusura e antiurto;
- opere urbanizzative per fognature;
- parapetti metallici;
- serramenti in alluminio;
- recinzione e cancelli metallici;
- porte tagliafuoco e portoni sezionali automatizzati;



## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

email [REDACTED]

- impianto elettrico completo;
- impianto termoidraulico completo.

Gli oneri per la costruzione sopra riportati sono comprensivi di spese generali ed utile di impresa. Peraltro la computazione è stata effettuata facendo espresso richiamo al Prezziario provinciale in materia di opere pubbliche.

### Spese tecniche necessarie

Le spese tecniche sostenute fanno espresso richiamo a tutte le prestazioni professionali che devono essere sopportate al fine di dare completa esecuzione all'opera.

Le stesse fanno richiamo alle seguenti prestazioni:

- rilievo celerimetrico del contesto
- progettazione definitiva ed esecutiva (componenti architettoniche, calcoli strutturali, calcoli impiantistici, progettazioni specialistiche)
- relazione geologica e geotecnica
- relazione acustica e termica
- coordinamento della sicurezza in fase progettuale
- direzione lavori, assistenza e contabilità di cantiere
- coordinamento della sicurezza in fase esecutiva
- collaudo statico ed impiantistico della struttura
- agibilizzazione della struttura.

A seguito di puntuale simulazione e tenendo conto delle tariffe medie applicate ai sensi della normativa vigente si ritiene quantificare le spese per incarichi professionali nella percentuale pari al 7% dell'importo relativo alle opere sopra computate.

Così facendo tale voce viene quantificata nell'importo pari ad € 56.245,00=.

### Oneri comunali da versare

Gli oneri comunali fanno chiaramente riferimento alle spese volte all'urbanizzazione del contesto (contributo di concessione) nonché a tutte le spese dirette ed indirette volte al completamento tecnico-amministrativo e procedurale dell'edificio.

In termini di assoluta plausibilità, a seguito di specifica sintesi, tali oneri possono essere quantificati nell'importo forfettario di € 20.000,00=.

### Oneri finanziari

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

email [REDACTED]

Gli oneri finanziari vengono quantificati ammettendo ricorso al credito per la realizzazione dell'intervento e per l'acquisto del suolo.

In termini di plausibilità si ritiene che gli stessi abbiano inciso sul 50% dell'importo complessivo per un lasso temporale pari a circa 18 mesi.

Applicando un tasso di sconto pari al 3% tali oneri vengono quantificati nella misura di € 24.750,00=.

### Stima del deprezzamento

Il deprezzamento del capitale investito fa espresso richiamo alle funzioni afferenti l'obsolescenza fisica, quella funzionale e quella economica.

Come ben noto il deprezzamento è un fenomeno continuo a cui è sottoposto un bene.

Nel processo di deprezzamento si suppone che il valore di un immobile decresca ogni anno secondo una funzione matematica.

Per i fabbricati strumentali tra cui si annoverano quelli industriali l'Union Europeenne des Expert Comptables Economiques ed Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale  $D\%$ , in modo che all'inizio per  $t=0$  il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per  $t=n$  il deprezzamento percentuale è del 100%.

In sintesi la formula che verrà quindi applicata risulta la seguente:

$$Dt\% = ((100 * t / n + 20)^2) / 140 - 2,86.$$

Per quanto attiene l'identificazione di  $n$ , facendo anche richiamo ad autorevoli testi in materia di estimo immobiliare, si ritiene che lo stesso possa assumere per la fattispecie specifica il valore di cinquant'anni.

Il tempo trascorso dall'ultimazione delle opere ad oggi è pari a sedici anni (data di ultimazione del fabbricato "ottobre 2008").

Così facendo il deprezzamento percentuale, applicando la formula sopra espressa, viene quindi determinato nella misura percentuale del 16,45%.

I riferimenti analitici trovano di seguito richiamo:

$$D16\% = ((100 * 16 / 50 + 20)^2) / 140 - 2,86 = 16,45\%.$$

Il deprezzamento, in termini numerici, è pari pertanto a:

$$€ 803.505,00 * 16,45\% = € 132.211,00.$$

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

A tale deprezzamento ordinario e funzionale all'età dell'immobile deve poi essere sommato l'importo per garantire il ripristino straordinario della copertura e dei manufatti costruttivi ad essa collegati nella logica di evitare le copiose infiltrazioni d'acqua che si verificano nell'ambito delle facciate e negli spazi interni della struttura. Durante i sopralluoghi condotti si è infatti registrata la presenza di nocumentose soluzioni di infiltrazioni provenienti dalla copertura che non possono essere ricondotte alla fisiologica ed ordinaria vetustà dell'immobile.

Il fenomeno era stato parzialmente risolto nel corso dell'anno 2020 attraverso un intervento di ripristino straordinario. Ad oggi la situazione si è ripresentata in tutta la sua manifestazione generando, come da documentazione fotografica agli atti, la necessità di interventi straordinari per il ripristino.

Gli stessi, a seguito della predisposizione di specifico computo metrico, sono quantificabili in € 65.000,00= conteggiati facendo richiamo ai prezzi odierni (All. 09 Computo metrico ripristino danni infiltrazioni).

Per omogeneità di calcolo tale importo dovrà essere deprezzato nella misura del 16,45% al fine di ricondurlo al valore del resto dell'immobile.

Così facendo l'importo che dovrà essere aggiunto al deprezzamento fisiologico calcolato con la formula U.E.C. risulta pari ad € 54.307,00= (€ 65.000,00 - 16,45% \* € 65.000,00).

Il deprezzamento totale risulta pertanto pari ad € 186.518,00= ottenuto quale somma degli addendi 132.211,00 e 54.307,00.

\* \* \* \* \*

A ben vedere l'importo relativo al costo di costruzione deprezzato dovrà essere rivalutato sotto un profilo finanziario e monetario per attualizzarne il valore.

Il coefficiente di rivalutazione per il periodo 2008-2024 è pari al 23,83%, derivante dalla somma del valore di 18,19% (anno 2008-2022 secondo semestre All. 10) e del valore di 5,64% (anno 2022 secondo semestre - anno 2024 All. 11) ragione per la quale la rivalutazione monetaria risulta corrispondente ad € 147.028.00 = (803.505,00 - 186.518,00) \* 23.83%.



## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

Tale importo dovrà essere sommato agli addendi volti alla definizione del costo di costruzione.

Non si procede all'attualizzazione del valore del terreno in quanto lo stesso, a seguito di approfondimenti estimativi, non ha subito variazioni significative tenendo anche conto del sensibile rallentamento/raffreddamento del mercato immobiliare del settore produttivo della zona presa in disamina.

Negli ultimi anni infatti la domanda di suoli produttivi in località Mala per finalità trasformative ha trovato una sostanziale marcata cristallizzazione fattore quest'ultimo che ha generato un appiattimento o addirittura una riduzione dei valori immobiliari.

\* \* \* \* \*

Sintetizzando il procedimento sopra espresso si perviene alla valutazione dell'immobile con il metodo del costo di costruzione.

Di seguito si indicano le singole voci che concorrono al valore dell'immobile oggetto di valutazione attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio deprezzato:

- valore di mercato del terreno	€ 306.500,00 +
- costo di costruzione del complesso realizzato	€ 803.505,00 +
- le spese tecniche necessarie	€ 56.245,00 +
- oneri comunali da versare	€ 20.000,00 +
- oneri finanziari	€ 24.750,00 -
- stima del deprezzamento	€ 186.518,00 +
- rivalutazione monetaria /finanziaria (Pat 2008-2024)	€ <u>147.028,00 =</u>
Totale valutazione con metodo del costo di costruzione	<b>€ 1.171.511,00</b>

Alla luce del percorso estimativo e di calcolo seguito si individua quale valutazione del compendio immobiliare identificato dalla p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole, con il metodo del costo di costruzione (Cost Approach o costo di costruzione deprezzato), l'importo pari ad **€ 1.171.511,00-**.

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

### **VALUTAZIONE CON IL METODO SINTETICO – COMPARATIVO (VALORE DI MERCATO)**

Come già evidenziato al valore di mercato si perviene per mezzo della valutazione della domanda e dell'offerta del medesimo bene.

In termini di principio occorre costruire una serie di prezzi per beni analoghi a quello oggetto di stima e per mezzo di adeguate comparazioni si prefigura il più probabile valore di mercato.

Nel caso di specie verrà utilizzata la banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornati all'anno 2023 – secondo semestre – dell'Agenzia delle Entrate che per beni simili a quello oggetto di valutazione ha già delineato specifici valori di mercato.

Gli stessi discendono dalla raccolta di dati desumibili dagli atti di compravendita e quindi rappresentano circostanze medie sotto il profilo dei parametri tecnico-estimativi.

Per quanto attiene i capannoni industriali le quotazioni immobiliari proposte dall'Agenzia delle Entrate prefigurano un valore di mercato afferente lo stato conservativo normale oscillante dai 700 agli 800 euro a metro quadrato. (All. 12 Quotazione Immobiliare Agenzia delle Entrate)

Il riferimento economico è riconducibile alla superficie lorda.

Lo stato conservativo oggetto di riferimento è quello "normale" in quanto si riferisce a quello più frequente nella zona in disamina.

Il borsino immobiliare denominato [REDACTED] del Trentino per l'areale di Nago-Torbole non propone, per i capannoni industriali o artigianali, alcun riferimento economico. Per questa ragione la fonte dell'Agenzia delle Entrate (aggiornata al secondo semestre dell'anno 2023) costituisce la base di riferimento per la nostra valutazione.

A seguito di idoneo approfondimento si ritiene congruo, tenendo anche conto di una recente compravendita intervenuta in zona Mala di Nago-Torbole (che ha prefigurato un valore di compravendita afferente un capannone artigianale ad un prezzo unitario inferiore al valore minimo proposto dall'Agenzia delle Entrate), utilizzare nel presente processo di stima il valore di mercato pari a 700 €/mq.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

email: [REDACTED]

In termini del tutto generali tale valore risulta esprimere il valore a nuovo di capannoni produttivi / industriali contraddistinti da parametri tecnico-estimativi sia intrinseci sia estrinseci del tutto simili a quello oggetto di valutazione.

I coefficienti correttivi vengono pertanto parificati all'unità.

Il bene oggetto di stima risulta ultimato sedici anni fa ragione per la quale il valore proposto dall'Agenzia delle Entrate deve trovare congruo deprezzamento.

Come già calcolato nel capitolo precedente (metodo del costo di costruzione – Cost Approach) il deprezzamento percentuale convenzionale è pari al 16,45%.

Così facendo il valore a metro quadrato di capannone deprezzato viene quindi quantificato in € 585/mq.

I calcoli eseguiti sono:

$$\text{€/mq } 700 * 16,45\% = 115 \text{ €/mq}$$

$$\text{€/mq } 700 - \text{€/mq } 115 = 585 \text{ €/mq.}$$

\* \* \* \* \*

Per quanto attiene il piazzale si ritiene utile ricordare che parte dello stesso risulta intimamente ed urbanisticamente spazio pertinenziale all'edificio. La superficie del piazzale da valutare in aggiunta al valore della costruzione edilizia risulta la seguente (ammettendo un fattore/rapporto di copertura pari al 50%):

$$\text{mq } 1.500 - \text{mq } 808 - \text{mq } 348 = 344 \text{ mq.}$$

Il valore unitario del suolo non intimamente asservito all'edificio risulta così determinabile:

$$\text{€/mq } 585,00 * 0,2 * 0,5 = 58,50 \text{ €/mq.}$$

Tale valore tiene conto del solo valore del suolo senza far richiamo all'eventuale potenzialità fondiaria posto che la stessa risulta non attuabile / esprimibile per ragioni tecniche e/o giuridiche.

Il valore sopra espresso è stato calcolato ammettendo l'incidenza del suolo nella misura del 20% rispetto al valore dell'edificato e tenendo conto che la potenzialità fondiaria ha un valore pari al 50% del suolo privo della stessa.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email [REDACTED]

\* \* \* \* \*

I coefficienti funzionali che verranno utilizzati per il ragguglio delle superfici sono i seguenti:

<i>Piano Terra</i>	Coefficienti funzionali
Piazzale	0,2 * 0,5
Laboratorio, magazzino, zona produzione	1
Deposito	1
<i>Primo Piano</i>	
Uffici	1,8
<i>Secondo Piano</i>	
Uffici / appartamento	1,8
Terrazza	0,25
<i>Soppalco</i>	0,35

\* \* \* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto si può quindi addivenire alla valutazione estimativa delle singole componenti del cespite immobiliare.

	<b>Superficie</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Prezzo/mq</b>	<b>Totale/€</b>
<i>Piano Terra</i>				
Piazzale	344 mq	0,1	58,5	20.124,00
Laboratorio, magazzino, zona produzione	348 mq	1	585,00	203.580,00
Deposito	808 mq	1	585,00	472.680,00
<i>Primo Piano</i>				
Uffici	348 mq	1,8	1.053,00	366.444,00
<i>Secondo Piano</i>				
Uffici / appartamento	176 mq	1,8	1.053,00	185.328,00
Terrazza	173 mq	0,25	146,25	25.155,00
<i>Soppalco</i>	212 mq	0,35	204,75	43.407,00

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email [REDACTED]

Nel complesso il bene in parola assume un valore lordo corrispondente ad € 1.316.718,00=.

Tale valore non tiene conto di condizioni di aggravio particolari del bene tra cui si annoverano le seguenti con i relativi deprezzamenti:

- in primo luogo si rammenta il vincolo di destinazione per un periodo di 25 anni, decorrente dall'8 maggio 2006 e del divieto di alienazione ai sensi della L.P. 13/12/1999 n. 6. Tale vincolo risulta attivo fino all'8 maggio 2031 e costituisce indubbia compressione delle possibilità di esprimere a pieno titolo i diritti proprietari. L'inibizione sul cambio di destinazione d'uso pone delle limitazioni di natura urbanistica concesse dal Piano Regolatore Generale ed inoltre il vincolo di inalienabilità costituisce un'obbligazione straordinaria che impone una contrazione della piena e libera espressione della titolarità tavolare. L'annotazione tavolare appena descritta determina una plausibile riduzione del valore immobiliare nella misura del 6%;
- in secondo luogo nell'ambito della visura tavolare emerge la presenza di un diritto di servitù di elettrodotto interrato a carico del cespite in questione. Tenendo conto delle limitazioni che tale servitù comporta all'immobile, con particolare riferimento alla difficoltà di effettuare scavi o interventi nel sottosuolo pena la necessità di dover riallocare la tubazione con costi aggiuntivi, si ritiene di delineare un deprezzamento di valore pari al 2%;
- infine, ma non certamente per ordine di importanza, si deve rammentare, come già peraltro evidenziato nel capitolo di determinazione del valore mediante il metodo Cost Approach, che l'immobile risulta contraddistinto da problematiche di diffusa infiltrazione provenienti dalla copertura che non sono state annoverate nell'ambito del deprezzamento fisiologico / convenzionale. Tenendo conto dell'importo necessario ai ripristini (pari a circa € 65.000,00= all'attualità ed € 54.307,00= tenendo conto dell'età del fabbricato) si ritiene che la relativa percentuale di deprezzamento possa essere quantificata nell'ordine del 4%.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

Tenendo quindi conto delle voci sopra espresse il valore lordo di mercato dovrà essere rimodulato nel modo seguente:

€ 1.316.718,00 \* 0,88 (deprezzamento totale 12%) = **€ 1.158.712,00.**

Alla luce del percorso estimativo e di calcolo seguito si individua quale valutazione del compendio immobiliare identificato dalla p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole con metodo sintetico comparativo) l'importo pari ad **€ 1.158.712,00-.**

### VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Il più probabile valore del compendio immobiliare deriva dalla media aritmetica dei valori sopra espressi calcolati con due diverse metodologie estimative, come di seguito espresso.

- 1) Valutazione con metodo del costo di costruzione (Cost Approach o costo di costruzione deprezzato): € 1.171.511,00-.
- 2) Valutazione con metodo sintetico - comparativo (valore di mercato): € 1.158.712,00-.

Media € 1.165.111,00

Il valore di sintesi risulta espresso dalla media ed è pertanto pari ad **€ 1.165.111,00-.**

### DETERMINAZIONE DEL PIÙ' PROBABILE CANONE DI LOCAZIONE

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'anno 2023 - secondo semestre - dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Nago-Torbole delinea, per i capannoni industriali di nuova realizzazione, similari per caratteristiche a quello oggetto di valutazione, un valore di locazione oscillante tra 1,8 €/mq per mese e 2,2 €/mq per mese.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

email: [REDACTED]

I valori concernenti le locazioni non trovano riferimento nell'ambito dei borsini immobiliari della [REDACTED] del Trentino – ragione per la quale si prende come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

A fronte del canone di locazione sopra prefigurato viene correlato, sempre dal borsino dell'Agenzia delle Entrate, un valore a nuovo compreso tra 700 €/mq e 800 €/mq.

Come già espressamente evidenziato nella parte che precede si è ritenuto opportuno fare riferimento ai valori minimi proposti e quindi per coerenza si dovrà coniugare, mediante la relazione di capitalizzazione, il valore immobiliare minimo di mercato con il corrispondente valore di locazione.

Invocando pertanto la formula estimativa volta alla capitalizzazione del reddito si desume che il tasso di interesse (r) è così quantificabile:

$r = \text{reddito annuale} / \text{valore dell'immobile}.$

Introducendo nella formula di capitalizzazione i relativi valori si apprende che il tasso di interesse del capitale è pari al 3%. Nello specifico l'espressione numerica che porta a tale valore risulta la seguente:

$r = 1,8 \text{ €/mq per mese} * 12 \text{ mesi} / 700 \text{ €/mq} = 3\%.$

Per semplicità la formula ha trovato applicazione ai valori unitari sia concernenti il reddito, sia relativi al valore del capannone.

In altri e più chiari termini dalle quantificazioni formulate emerge che il tasso di resa di un immobile simile a quello oggetto di valutazione, seppur nuovo, è orientativamente pari al 3%.

\* \* \* \* \*

Orbene si pone ora la necessità di quantificare il tasso di resa reale relativo all'edificio produttivo in disamina in relazione al contratto di locazione formalmente sottoscritto e successivamente rinnovato.

Nel dettaglio si deve precisare che in data 01 giugno 2020 ha trovato formale sottoscrizione il contratto di locazione tra la [REDACTED] e la Società [REDACTED] [REDACTED] (All. 13 Contratto di locazione ad uso immobiliare) per l'impiego della



## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

email [REDACTED]

p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole per un arco temporale di sei anni ed esattamente per il lasso temporale 1 giugno 2020 – 31 maggio 2026.

Il canone di locazione è stato fissato in € 1.500,00= mensili per un totale di € 18.000,00= annuali.

A seguito di atto integrativo al contratto di locazione commerciale di data 15 ottobre 2021 si è convenuto tra le parti in causa che il conduttore corrispondesse anticipatamente n. 100 canoni per un importo totale di € 150.000,00=. Con tale atto integrativo si è anche stipulato concordemente di prorogare il contratto di locazione fino al 31 ottobre 2031 (All. 14 Atto integrativo contratto di locazione).

Alla luce di tali pattuizioni diventa quindi essenziale formalizzare un calcolo del canone reale che viene corrisposto dal conduttore al proprietario dell'immobile.

Appare indubbio che l'impegno di anticipare da parte del conduttore il pagamento di cento mensilità, circostanza questa avvenuta nel novembre del 2021, nella sostanza determina un incremento, per effetto della valorizzazione anticipata del capitale stesso, del canone medio oggetto di corresponsione.

Ammettendo quindi un tasso di interesse nell'ordine del 3,5% e applicando le formule della matematica finanziaria si perviene ad una rivalutazione di circa il 20% dell'importo del canone originariamente pattuito secondo i pagamenti convenzionali (entro il quindicesimo giorno di ogni mese).

La formula che ha trovato applicazione risulta la seguente:

$$a = A0 * (r * q^n) / (q^n - 1)$$

Così facendo il nuovo canone mensile diluito nel tempo corrisponde ad un importo di € 1.800,00=.

Inoltre merita evidenziare che, a seguito di specifica corrispondenza del marzo 2020, emerge che il conduttore ha dovuto sostenere una spesa straordinaria di € 59.950,00-. (All.15 Fattura lavori Straordinari) al fine di ripristinare delle infiltrazioni d'acqua e relativi danni nel novero del capannone e degli uffici.

Tale importo, che avrebbe dovuto sostenere la compagine proprietaria, è stato sostenuto dalla [REDACTED] quale attore deputato alla conduzione del bene.

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

L'onere appena citato, peraltro di competenza del soggetto proprietario e anticipatamente sostenuto dal conduttore, ripartito nel novero del periodo decennale, determina un supplemento implicito del canone di € 500,00= mensili. Il valore appena calcolato è ottenuto dalla seguente espressione:

$$€ 59.950,00 / 10 \text{ anni} * 12 \text{ mesi} = € 500,00=.$$

Anche in questo caso, a ben vedere, l'importo è stato anticipato rispetto ad un pagamento che, qualora incorporato nel canone, avrebbe dovuto trovare una graduale corresponsione secondo un intervallo mensile.

Applicando anche in questo caso le formule attinenti la matematica finanziaria l'importo mensile da corrispondere nel tempo è pari a circa € 600,00= rispetto al valore sopra espresso. La maggiorazione corrisponde pertanto a circa il 20%.

La formula che ha trovato applicazione risulta la seguente:

$$a = A0 * (r * q^n) / (q^n - 1).$$

\* \* \* \*

A seguito dei conteggi eseguiti l'importo del canone fattualmente pattuito su base mensile, ammettendo una corresponsione graduale nel tempo e per tutta la durata del contratto, è pari ad € 2.400,00= mensili.

Il canone annuale corrisponde pertanto ad € 28.800,00=.

Dando quindi corso all'applicazione della formula di capitalizzazione si ottiene, quale tasso di rendimento conseguente al fatto di aver locato l'immobile, una percentuale pari al 2,5%.

Il tasso sopra calcolato ha trovato sviluppo attraverso la seguente operazione matematica:

$$r = \text{reddito annuale} / \text{valore dell'immobile}$$

$$r = € 28.800,00 / € 1.165.111,00 = 2,5\%.$$

\* \* \* \* \*

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

email: [REDACTED]

Dalle risultanze sopra evidenziate emerge che un manufatto artigianale recentemente realizzato nel contesto di Nago-Torbole presenta una redditività, secondo i dati emersi dall'Agenzia delle Entrate, pari a circa il 3%.

Il contratto di locazione predisposto attribuisce una redditività percentuale pari al 2,5%; valore quest'ultimo in linea con quello ricavato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate.

Si osserva che il contratto di locazione ha trovato sottoscrizione nel 2020 anno nel quale i tassi medi inflattivi erano ridotti ai minimi termini in maniera nettamente inferiore al 1% e questa circostanza contribuisce a giustificare il limitato divario tra tasso medio calcolato mediante i borsini e quello reale.

Non di secondaria importanza risulta la circostanza per la quale il contratto di locazione sottoscritto appare duraturo nel tempo riducendo quindi le perdite per sfritto in maniera significativa anche considerando il pagamento anticipato.

Da segnalare che l'imprenditoria locale per gli immobili a destinazione strumentale predilige nettamente l'acquisto piuttosto che alla locazione.

Anche queste due ultime circostanze depongono a favore per allineare il tasso riscontrato con quello medio scaturente dalle banche dati ufficiali.

### **CONCLUSIONI**

Con il presente rapporto di stima è stato attribuito il più probabile valore di mercato del cespite contraddistinto dalla p.ed. 1215 C.C. Nago-Torbole nell'importo di € 1.165.111,00=.

Il rapporto ha poi acclarato la sostanziale congruità tra canone di locazione adottato e valore dell'immobile in relazione alle condizioni medie offerte dalle banche dati ufficiali.

### **ALLEGATI:**

- All. 01 Visura Catastale
- All. 02 Visura Tavolare
- All. 03 Concessione di edificare n. 01/2007
- All. 04 Concessione edilizia di variante n. 10/2008

## Liquidazione Giudiziale [REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]  
email [REDACTED]

- All. 05 Dichiarazione di fine lavori
- All. 06 Domanda rilascio certificato di agibilità
- All. 07 Contratto acquisto terreno e certificato di destinazione urbanistica
- All. 08 Computo metrico costi di realizzazione
- All. 09 Computo metrico ripristino danni infiltrazioni
- All. 10 Percentuale rivalutazione preziario Pat 2008-2° semestre 2022
- All. 11 Percentuale rivalutazione preziario Pat 2° semestre 2022-2024
- All. 12 Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate
- All. 13 Contratto di locazione ad uso immobiliare
- All. 14 Atto integrativo contratto di locazione ad uso immobiliare
- All. 15 Fattura di spesa lavori straordinari ripristini infiltrazioni
- All. 16 Certificato di destinazione urbanistica

[REDACTED] - Pratica n. 10/2024

[REDACTED] - Pratica n. 10/2024

Sede legale: [REDACTED]

Sede secondaria: Loc. Mala, 19 - CAP: 38069 - Nago-Torbole (TN)

C.F. – P.IVA: [REDACTED]

Sentenza: n. 32/2024 del 09-11/04/2024 - Tribunale di Lecce - Sezione Commerciale

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: [REDACTED]

CTU: ing. Ciro D'Antuono

**INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA dd 24/09/2024.**

**Data: 25/11/2024**

## Liquidazione Giudiziale Edilbertoldi srl - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

### A) Servitù:

*Servitù di elettrodotto:* La servitù menzionata consiste in un diritto d'uso per l'installazione e la manutenzione di un elettrodotto. Ciò implica che la proprietà è gravata dal passaggio di linee elettriche, e potrebbero essere necessarie ispezioni e manutenzioni periodiche da parte del gestore dell'elettrodotto. Questa servitù potrebbe limitare alcune delle possibilità di utilizzo della proprietà.

c

#### 20/12/2002 - G.N. 3424/3 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI SERVITÙ

Elettrodotto, ai sensi dei documenti e planimetria dd. "novembre 2002".-

a carico p.ed. 1215

a favore p.ed. 1026

Contratto d.d. 20/08/2002, Atto d.d. 18/12/2002

10/05/2006 - G.N. 1412/6 EVIDENZA TRASPORTO

### B) Vincolo di destinazione e divieto di alienazione:

*Il vincolo di destinazione e il correlato divieto di alienazione, che decorrono dall'8 maggio 2006 per un periodo di 25 anni, sono applicabili alle procedure esecutive/liquidative del Tribunale. Tuttavia, l'immobile può essere messo in liquidazione immediatamente dal Tribunale, previa notifica al Comune di Nago Torbole, come richiesto dalla L.P. 13/12/1999 n. 6.*

#### 10/05/2006 - G.N. 1412/9 ANNOTAZIONE

Vincolo di destinazione per un periodo di anni 25, decorrente dall'8 maggio 2006 e del divieto di alienazione, ai sensi della L.P. 13.12.1999 n. 6.-

a carico p.ed. 1215

### C) Vincolo di destinazione e impatto sulla vendita:

*Il vincolo di destinazione dell'immobile, che richiede il mantenimento della funzione produttiva fino all'8 maggio 2031, influisce sulla possibilità di vendita. Chi acquista l'immobile sarà vincolato da questo obbligo fino alla scadenza, a meno che non richieda e ottenga la cancellazione del vincolo dal Comune di Nago Torbole.*

### D) Certificato di agibilità e conformità:

*Pratiche Edilizie e Situazione Urbanistica:*

- **Pratiche Edilizie:** Le pratiche edilizie sono state presentate il 02/08/2006 con rilascio concessione edilizia n.01/2007 dd 11/01/2007 (prot.913) variante n.10/2008 dd 28/04/2008 (prot.5159)1. Dichiarazione fine lavori 29/10/2008 dal legale rappresentante della Società [REDACTED]. Non vi sono difformità o irregolarità rilevate.
- **Situazione Urbanistica:** Nessuna criticità o divergenza riscontrata.

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Giudizi di Conformità:** Perfetta conformità con le normative vigenti.
- **Conformità Edilizia:** Nessuna difformità rilevata.
- **Conformità Catastale:** Nessuna difformità rilevata.
- **Conformità Urbanistica:** Nessuna difformità rilevata.
- **Corrispondenza Dati Catastali/Atto:** Nessuna difformità rilevata.

**E) Vincoli e oneri giuridici:**

*Elencare tutti i vincoli e oneri giuridici esistenti che resteranno a carico dell'acquirente:*

- Ipoteche
- Pignoramenti
- Sentenza dichiarativa di fallimento a favore della massa dei creditori



## Liquidazione Giudiziale Edilbertoldi srl - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono - [REDACTED]

### 23/10/2006 - G.N. 3157/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava                      Corpo tavolare

EUR 1.650.000,00

Importo complessivo, di cui Euro 1.100.000,00.- per capitale, Euro 234.993,00.- per tre annualità di interessi calcolati al tasso attuale del 4,621% ed al tasso di mora del 7,121%, ferma l'applicazione del parametro di indicizzazione ai sensi dell'articolo due del contratto ed Euro 315.007,00.- per gli interessi, per spese ed accessori, come da documento.-

[REDACTED]  
Atto d.d. 20/10/2006

03/12/2007 - G.N. 3788/1 ANNOTAZIONE  
avvenuto pagamento della somma mutuata

### 07/08/2008 - G.N. 2747/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava                      Corpo tavolare

EUR 600.000,00

Importo complessivo, di cui Euro 400.000,00.- per capitale, Euro 34.928,00.- per tre annualità di interessi calcolati al tasso complessivo dell'8,732% ferma l'applicazione del parametro di indicizzazione ed Euro 165.072,00.- per gli interessi di mora, spese ed accessori.

[REDACTED]  
Atto d.d. 30/07/2008

### 18/03/2016 - G.N. 936/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava                      Corpo tavolare

EUR 1.170.927,96

Importo complessivo  
e ruoli allegati

[REDACTED] sede di Milano [REDACTED]  
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

### 16/10/2017 - G.N. 3450/1 INTAVOLAZIONE DIRITTO DI IPOTECA

Grava                      Corpo tavolare

EUR 2.813.889,76

Importo complessivo  
e ruoli allegati

Agenzia Delle Entrate - Riscossione sede di Roma [REDACTED]  
D.P.R. 602/73 art.77 e Decr.Legisl.46/99 art.16

#### F) Valore ridotto per assenza di garanzia per vizi:

*Il valore conclusivo di stima deve intendersi già ridotto rispetto al prezzo di mercato a causa dell'assenza della garanzia per vizi dei beni oggetto di vendita, come previsto dall'Art 568 c.p.c.*

#### G) Riscontro dell'esistenza di tutti i punti previsti dall'art. 173 bis:

Ing. Ciro D'Antuono –

1.



*Identificazione del bene: Il bene è identificato come segue:*

2. **Confini:** Il bene è delimitato a nord dalla proprietà [redacted] a sud e ad ovest dalla strada comunale, e ad est dal [redacted]

3. **Dati catastali:**

Foglio 5, particella 1215, subalterno 1, categoria D/7, rendita catastale € 9.055,00

Foglio 5, particella 1215, subalterno 2, categoria A/2, rendita catastale € 267,27

4. *Sommatoria descrizione del beni:* L'immobile in questione è un capannone artigianale edificato su un lotto di terreno di circa 2633 mq. Si sviluppa su due piani, con una superficie coperta di circa 1154 mq. Al piano terra si trova il magazzino, centrale termica e spogliatoi dipendenti con relativi servizi, mentre al primo piano si trovano gli uffici amministrativi. Al secondo piano l'abitazione del custode e altri uffici amministrativi. L'immobile è dotato di un piazzale esterno per il carico/scarico delle merci e di un parcheggio riservato ai dipendenti.

5. *Stato di possesso:* Il bene è attualmente occupato dalla [redacted] in forza di un contratto di locazione stipulato il 08/06/2020, più atto integrativo stipulato il 05/11/2021 con durata fino al 05/11/2031. Il contratto di locazione è stato registrato il 05/11/2021, antecedente al pignoramento.

6. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri: (vedi foglio C estratto del libro maestro).*

## Liquidazione Giudiziale Edilbertoldi srl - Pratica n. 10/2024

Ing. Ciro D'Antuono – [REDACTED]

7. *Regolarità edilizia e urbanistica*: Non vi sono irregolarità edilizie o urbanistiche riscontrate. Il bene è conforme alle normative vigenti e non sono necessari interventi di regolarizzazione.
8. *Opere abusive*: Non esistono opere abusive sul bene. Tutte le costruzioni e modifiche sono state regolarmente autorizzate e conformi alle norme edilizie.
9. *Gravami di censo, livello o uso civico*: Non risultano gravami di censo, livello o uso civico sulla proprietà. Non è stata necessaria alcuna affrancazione da tali pesi.
10. *Spese di gestione o manutenzione*: Non vi sono spese condominiali pendenti.

### **ALLEGATI:**

- All. 01 copia libro maestro;
- All. 02 documentazione urbanistica;
- All.03 richiesta di accesso a documenti amministrativi (senza risposta).



**COEFFICIENTE MEDIO DI RIVALUTAZIONE**

ANNO	2009	2010	2011	2012	2018	2021	2022	2022/2
2008	1,09	2,34	3,70	5,35	1,65	3,97	9,14	18,19
2009		1,24	2,59	4,22	0,56	2,85	7,96	16,91
2010			1,33	2,94	-0,67	1,59	6,64	15,48
2011				1,59	-1,98	0,26	5,24	13,97
2012					-3,51 4,49*	-1,31 6,41*	3,59 11,49*	12,18 20,73*
2018						2,28 10,28*	7,36 15,55*	16,26 25,12*
2021							4,97 12,97*	13,67 22,34*
2022								8,29 16,29*

\* coefficiente da applicare ai progetti assoggettati al ribasso dell'8% ai sensi della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14, Art. 43 "Contenimento del costo dei lavori pubblici" e s.m.i.

Il particolare contesto congiunturale, caratterizzato da forti tensioni dei prezzi delle materie prime e dei semilavorati, ha comportato, per la pubblicazione 2022/2, dei n. 3 coefficienti medi di rivalutazione dei 3 cantieri tipo di opere provinciali:

- settore edile 4,32%
- settore stradale 8,68%
- settore igienico sanitarie 11,86%

questo per permettere una migliore valutazione dei progetti, relativi ai settori pubblici, da aggiornare con coefficiente di rivalutazione.

Per gli altri settori e/o opere, resta valido il coefficiente di rivalutazione generale.

**PROSPETTO A****PERCENTUALE INDICATIVA DELLE ASSISTENZE MURARIE NELLE OPERE EDILI**

	% ASSISTENZE <sup>(a)</sup>			
	1	2	3	4
IMPIANTI ELETTRICI <sup>(b)</sup>	16-18	13-15	26-30	8-10
IMPIANTI MECCANICI <sup>(c)</sup>	12-15	8-10	15-20	4-6
SERRAMENTISTICA <sup>(d)</sup>	4-8			

- 1 fabbricati residenziali di nuova costruzione;
- 2 fabbricati pubblici, non residenziali, di nuova costruzione;
- 3 fabbricati residenziali e pubblici ristrutturati;
- 4 fabbricati industriali ed assimilabili.

- (a) l'utilizzo dello specifico valore percentuale dovrà derivare dalle scelte progettuali adottate (es: canali tecnologici piuttosto che tracce nei muri)
- (b) esclusi i corpi illuminanti, gruppi elettrogeni, quadri rifasamento, blindo sbarre, cabine di trasformazione, schermi elettronici, amplificatori, attrezzature teatrali, centrali elettroniche al servizio di impianti telefonici, antincendio, antifurto, ecc.;
- (c) esclusi generatori di calore, elettropompe, unità trattamento aria, coibentazioni, torri evaporative, sistemi di regolazione, valvolame, ecc.;
- (d) da applicare sulla base delle lavorazioni previste e se nelle relative analisi non sono già previste lavorazioni a carico della ditta edile.

Con questa edizione 2024 si procede anche alla pubblicazione delle analisi disponibili, ai sensi DM 13 luglio 2022 - All. A capitolo 5.1 (G.U. n.187 d.d. 11/08/2022), che prevede "... è necessario che all'interno dei prezzi per ogni prezzo determinato sia indicata o consultabile la relativa analisi, ove disponibile, attraverso un processo di pubblicazione graduale ...".

### COEFFICIENTE MEDIO DI RIVALUTAZIONE

ANNO	2011	2012	2018	2021	2022	2022/2	2023	2024
2010	1,33	2,94	-0,67 7,56*	1,59 9,54*	6,64 14,77*	15,48 24,02*	18,91 28,15*	21,99 31,51*
2011		1,59	-1,98 6,15*	0,26 8,10*	5,24 13,26*	13,97 22,39*	17,35 26,47*	20,39 29,78*
2012			-3,51 4,49*	-1,31 6,41*	3,59 11,49*	12,18 20,47*	15,51 24,49*	18,51 27,75*
2018				2,28 10,28*	7,36 15,55*	16,26 24,85*	19,72 29,02*	22,82 32,39*
2021					4,97 12,97*	13,67 22,07*	17,05 26,14*	20,08 29,44*
2022						8,29 16,29*	11,51 20,17*	14,39 23,31*
2022/2							2,97 10,97*	5,64 13,87*
2023								2,59 10,59*

\* coefficiente da applicare ai progetti assoggettati al ribasso dell'8% ai sensi della L.P. 30 dicembre 2014, n. 14, Art. 43 "Contenimento del costo dei lavori pubblici" e s.m.i.

Per maggiore chiarezza e trasparenza, nonostante sia terminato il particolare contesto congiunturale degli anni passati, si procede alla pubblicazione dei coefficienti medi di rivalutazione dei 3 cantieri tipo di opere provinciali:

- settore edile 1,84%
- settore stradale 1,18%
- settore igienico sanitarie 4,75%

### PROSPETTO A

#### PERCENTUALE INDICATIVA DELLE ASSISTENZE MURARIE NELLE OPERE EDILI

	% ASSISTENZE <sup>(a)</sup>			
	1	2	3	4
IMPIANTI ELETTRICI <sup>(b)</sup>	16-18	13-15	26-30	8-10
IMPIANTI MECCANICI <sup>(c)</sup>	12-15	8-10	15-20	4-6
SERRAMENTISTICA <sup>(d)</sup>	4-8			

- 1 fabbricati residenziali di nuova costruzione;
- 2 fabbricati pubblici, non residenziali, di nuova costruzione;
- 3 fabbricati residenziali e pubblici ristrutturati;
- 4 fabbricati industriali ed assimilabili.

- (a) l'utilizzo dello specifico valore percentuale dovrà derivare dalle scelte progettuali adottate (es: canali tecnologici piuttosto che tracce nei muri)
- (b) esclusi i corpi illuminanti, gruppi elettrogeni, quadri rifasamento, blindo sbarre, cabine di trasformazione, schermi elettronici, amplificatori, attrezzature teatrali, centrali elettroniche al servizio di impianti telefonici, antincendio, antifurto, ecc.;
- (c) esclusi generatori di calore, elettropompe, unità trattamento aria, coibentazioni, torri evaporative, sistemi di regolazione, valvolame, ecc.;
- (d) da applicare sulla base delle lavorazioni previste e se nelle relative analisi non sono già previste lavorazioni a carico della ditta edile.

ALL. 12

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: TRENTO

Comune: NAGO-TORBOLE

Fascia/zona: Centrale/ABITATO DI NAGO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Ottimo	800	1000	L	2,5	3	L
Capannoni industriali	NORMALE	700	800	L	1,8	2,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio



[Torna alla pagina di ricerca](#)